

Sygn. akt I ACa 1190/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Andrzej Struzik SSA Robert Jurga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko **J. J.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 maja 2015 r. sygn. akt I C 611/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. zasądza od pozwanego J. J. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 12 034,45 zł (dwanaście tysięcy trzydzieści cztery złote i czterdzieści pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 6 grudnia 2011r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo Gminy Miejskiej K. oddala,

III. oddala w całości powództwo Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego (...) S.A. w K.,

IV. zasądza od powodów Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego (...) S.A. w K. i Gminy Miejskiej K. solidarnie na rzecz pozwanego J. J. kwotę 1 581,50 zł (jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt jeden złotych i pięćdziesiąt groszy), a nadto od Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Uslugowego (...) S.A. w K. na rzecz pozwanego J. J. dalszą kwotę 1 335,50zł (jeden tysiąc trzysta trzydzieści pięć złotych i pięćdziesiąt groszy) – tytułem kosztów procesu,

V. nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 43,49 zł tytułem brakującej zaliczki na wynagrodzenie biegłego.”

2. w pozostałej części apelację oddala;

3. zasądza od powoda Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanego J. J. kwotę 432 zł (czterysta trzydzieści dwa złote) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Rygiel SSA Robert Jurga

sygn. akt I ACa 1190/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa, Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowe (...) S.A. w K., domagała się zasądzenia od pozwanego J. J. kwoty 37.424,01 zł z ustawowymi odsetkami za każdy dzień zwłoki od kwoty 21.254,75 zł od dnia 11 września 2002 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 16.169,26 zł od dnia wniesienia pozwu w do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania. Podstawą zgłoszonego roszczenia było twierdzenie, że pozwany korzysta z lokalu położonego w K.,(...)a bez tytułu prawnego. Z dołączonych do pozwu dokumentów wynika, że dochodzona pozwem kwota obejmuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego lokalu za okres od stycznia 1995 r. do września 2002 r.

Nakazem zapłaty z dnia 12 lutego 2003 r., któremu nadano klauzulę wykonalności dnia 17 marca 2003 r., Sąd Okręgowy nakazał pozwanemu J. J., ażeby zapłacił powodowi Przedsiębiorstwu Produkcyjno – Usługowemu (...) S.A. w K. dochodzone w pozwie kwoty: 37.424,01 zł z ustawowymi odsetkami w ten sposób, że od kwoty 21.254,75 zł od dnia 11 września 2002 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 16.169,26 zł od dnia 1 stycznia 2003 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.695,00 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 4.015,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Od powyższego nakazu pozwany wniósł sprzeciw wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do jego wniesienia.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że wszedł w posiadanie spornej powierzchni lokalowej na podstawie umowy z dnia 8 czerwca 1989 r., a następnie rozpoczął budowlane prace adaptacyjne, które trwały do marca 2004 r. Tym samym w dacie wydania nakazu prace te nie zostały ukończone, a sporne pomieszczenia nie stanowiły samodzielnego lokalu mieszkalnego. Zaprzeczył, by w tym lokalu mieszkał. Podniósł zarzut przedawnienia, jak też zarzucił, że poniósł koszty adaptacji pomieszczeń na lokal mieszkalny, w związku z czym zgłosił zarzut potrącenia.

Po nadaniu biegu sprzeciwowi, wobec zawarcia przez powodową spółkę z Gminą Miejską K. w dniu 14 stycznia 2005 r. umowy przelewu wierzytelności objętej wyżej wymienionym nakazem zapłaty, do sprawy, po stronie powodowej, przystąpiła Gmina Miejska K..

Pozwany nie wyraził zgody na zwolnienie dotychczasowego powoda, spółki (...), od udziału w sprawie.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy powództwo oddalił i zasądził od powodów (...) SA w K. i Gminy Miejskiej K. na rzecz pozwanego J. J. kwotę 2.917 zł tytułem kosztów procesu oraz rozliczył brakujące koszty sądowe.

Sąd I instancji ustalił, że na podstawie decyzji Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Dzielnicy K.z dnia 19 maja 1989 r. oraz umowy z dnia 8 czerwca 1989 r. pozwany dokonał adaptacji przełączki na osiedlu (...) A w K., pomiędzy blokami nr(...) a (...). (...) dokonał pomiaru powierzchni i opisu instalacji technicznych lokalu mieszkalnego w obecności pozwanego szacując powierzchnię lokalu na 66,53 m². Pismem z dnia 10 marca 2004 r. pozwany zawiadomił powoda (...) o zakończeniu zabudowy przełączki. Dnia 28 października 2004 r. doszło do odbioru wykonanych robót zabudowy przełączki na poziomie I piętra na mieszkanie zrealizowanych przez pozwanego oraz dnia 2 września 2005 r. Prezydent Miasta K. wydał zaświadczenie stwierdzające, że ww. lokal mieszkalny jest wydzielony w obrębie budynku trwałymi ścianami oraz odpowiada wymogom określonym przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali.

Pozwany prowadził prace budowlane przy spornej adaptacji od 1989 r. do marca 2004 r. W trakcie ich wykonywania pojawiły się problemy, skutkujące wstrzymaniem prac na okres ok. 5 lat. Po uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu pozwany zwrócił się do Urzędu Miasta K. z prośbą o ustalenie w drodze postępowania administracyjnego tytułu prawnego do używania tego lokalu i zawarcie umowy o odpłatne używanie lokalu na czas nieoznaczony. W odpowiedzi Gmina wskazała, że warunkiem niezbędnym do otrzymania przez pozwanego skierowania do zawarcia umowy najmu ww. lokalu jest uprzednia spłata zadłużenia powstałego z tytułu jego bezumownego użytkowania, a następnie złożenie w Wydziale Mieszkalnictwa Urzędu Miasta K. wniosku o przyznanie lokalu mieszkalnego z zasobów gminnych, bez względu na sposób jego pozyskania.

Sąd ustalił także, że przedmiotowy lokal mieszkalny nie posiadał warunków umożliwiających zamieszkanie, a jedynie doraźne nocowanie celem sprawowania nadzoru nad trwającymi pracami budowlanymi lub awarii, które miały miejsce w trakcie długotrwałych prac adaptacyjnych. Pozwany na stałe zamieszkiwał na os.(...).

Sąd oszacował wartość nakładów pozwanego na sporny lokal na kwotę 430.000 zł.

Wreszcie Sąd wskazał, że w dniu 14 stycznia 2005 r. nastąpiła cesja wierzytelności objętej żądaniem pozwu zawarta między (...) a Gminą Miejską K..

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone roszczenie za niezasadne.

W ocenie Sądu, powodowa spółka (...) SA nie posiada legitymacji czynnej, skoro wierzytelność objętą pozwem zbyła na rzecz Gminy Miejskiej K..

Nie było także uzasadnione roszczenie drugiego z powodów. Odwołując się do przepisów ustawy Prawo budowlane w zakresie regulującym użytkownika obiektu budowlanego, jak też ustalonego stanu faktycznego, Sąd I instancji wskazał, że Gmina Miejska K. nie może domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego za objęty żądaniem pozwu okres, skoro lokal ten nie posiadał wówczas przymiotu samodzielności i nie stanowił lokalu w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Nie można zatem domagać się wynagrodzenia za korzystanie z lokalu, który lokalem nie był. Nadto pozwany nie mieszkał w tym lokalu, a jedynie czasami w nim przebywał.

Sąd Okręgowy poczynił także luźne rozważania co do zarzutu potracenia, z których nie wynika ocena jego zasadności. W sposób jednoznaczny natomiast za bezzasadny uznał zarzut przedawnienia.

O kosztach procesu Sąd orzekł odwołując się do zasady wyrażonej w art. 98 § 1 kpc.

Od powyższego orzeczenia apelację wniosła powodowa Gmina Miejska K., zarzucając niezgodność ustaleń faktycznych Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż pozwany w okresie objętym pozwem nie zamieszkiwał z spornym lokalem, a tym samym ustalenie, że nie był zobowiązany do uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z niego. W uzasadnieniu tego zarzutu podkreślono, że pozwany bez żadnych ograniczeń dysponował lokalem.

Strona apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja powodowej Gminy Miejskiej K. jest częściowo uzasadniona.

W pierwszej kolejności jednak wymaga rozważenia terminowość wniesienia przez pozwanego sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 12 lutego 2003 r. Przypomnieć bowiem należy, że wniesienie sprzeciwu w dniu 1 grudnia 2011 r. pozwany połączył z wnioskiem o przywrócenie terminu do jego wniesienia, argumentując, że nie doszło do

skutecznego doręczenia mu nakazu zapłaty, wobec jego skierowania na adres, pod którym pozwany nie zamieszkiwał. Sąd Okręgowy, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego na okoliczności związane z miejscem zamieszkania pozwanego oraz sposobu doręczenia mu nakazu zapłaty, nadał bieg sprzeciwowi. Trafnie przy tym Sąd Okręgowy przyjął, iż podniesione na uzasadnienie wniosku okoliczności powodują bezprzedmiotowość przywrócenia terminu, skoro ewentualne wykazanie nieprawidłowości doręczenia nakazu zapłaty muszą skutkować konkluzją, iż nie rozpoczął jeszcze biegu termin do jego zaskarżenia, a tym samym nie mogło dojść do uchybienia terminowi do wniesienia sprzeciwu.

Wskazać zatem należy, że kontrola terminowości wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty podlega badaniu przez Sąd II instancji z urzędu, skoro ewentualne uchybienie w tym zakresie skutkowałoby nieważnością postępowania (art. 379 pkt 3 kpc). Nadto konieczność weryfikacji nadania biegu sprzeciwowi wynika z twierdzeń apelującego co do zamieszkiwania pozwanego, w tym w dacie doręczenia nakazu zapłaty, pod adresem na os.(...)a w K..

W związku z powyższym wskazać należy, że poza sporem pozostaje, iż pozwany zameldowany jest (i był w 2003 r.) w K. na os. (...). Zgromadzony materiał dowodowy, w tym z dowodów osobowych, wskazuje, iż tam mieściło i mieści się nadal jego centrum życiowe. Strona powodowa nie wykazała własnego twierdzenia, że pozwany wraz z rodziną przeprowadził się na stałe do lokalu przy Centrum A w K. już w latach 90-tych ubiegłego wieku. W tym zakresie powodowa Gmina powołuje się na wyjaśnienia administratora, nie zgłaszając jednak adekwatnych wniosków dowodowych dla wykazania przedmiotowej okoliczności. Tym samym brak jest podstaw do podważenia ustalenia Sądu I instancji, że pod adresem, na który dokonano doręczenia nakazu zapłaty pozwany nie zamieszkiwał, co najwyżej sporadycznie tam przebywając.

Strona powodowa przed Sądem I instancji odwoływała się także do dokumentów, z których wynikać by miało, iż pozwany posiadał wiedzę o fakcie wydania przeciwko niemu nakazu zapłaty (pismo kierowane do pozwanego – k.147). Okoliczność ta jest jednak obojętna w sprawie, skoro termin do wniesienia sprzeciwu biegnie od daty prawidłowego doręczenia pozwanemu nakazu zapłaty (art. 502 § 2 k.p.c.), a nie od daty powzięcia przez niego wiedzy o jego wydaniu.

W tym stanie rzeczy zasadnie przyjął Sąd I instancji, iż sprzeciw został przez J. J. wniesiony w terminie.

Po drugie, dla kwestii przyjęcia legitymacji czynnej powodowej Gminy Miejskiej K. istotne znacznie ma skuteczność dokonanego w sprawie przekształcenia podmiotowego. Zważyć bowiem należy, że w niniejszej sprawie pozew wniosła (...) SA w K. i na rzecz tego podmiotu został wydany nakaz zapłaty. W okresie pomiędzy wydaniem nakazu zapłaty a datą skutecznego wniesienia przez pozwanego sprzeciwu, a więc w toku postępowania, doszło do cesji wierzytelności objętej żądaniem pozwu. Tym samym w sprawie znajduje zastosowanie przepis art. 192 pkt 3 k.p.c., a nie – jak to miało miejsce w sprawie - art. 196 k.p.c. Zgodnie natomiast z art. 192 pkt 3 k.p.c., zbycie w toku sprawy rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy. Nabywca może jednak wejść na miejsce zbywcy za zezwoleniem strony przeciwnej.

Wskazać zatem należy, że Gmina Miejska K. zgłosiła swój udział w postępowaniu po stronie powodowej, pozwany natomiast nie wyraził zgody na wejście tego podmiotu w miejsce dotychczasowego pozwanego. Tym samym, prawidłowe zastosowanie powołanego wyżej przepisu winno skutkować odmową dopuszczenia Gminy do udziału w sprawie. Zamiast tego Sąd uznał, że Gmina Miejska K. przystąpiła do sprawy w trybie art. 196 § 1 k.p.c.

Pomimo powyższego brak jest podstaw do zakwestionowania skuteczności udziału w sprawie Gminy po stronie powodowej. Pomimo bowiem naruszenia art. 196 i art. 192 k.p.c., pozwany nie zgłosił zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., jak też nie podniósł w apelacji odpowiedniego zarzutu naruszenia prawa procesowego. Tym samym doszło do sanacji przedmiotowego uchybienia procesowego. Nadto Gmina Miejska K. zgłosiła odpowiednie żądanie zasądzenia dochodzonego świadczenia na swoją rzecz, zaś pozwany wdał się w tym zakresie w spór. Tym samym doszło do zawiśnięcia sporu pomiędzy Gminą Miejską K. a J. J..

Ustalenia dokonane w pierwszej instancji Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne. W zasadniczej części są one niesporne. Dotyczy to w szczególności okoliczności wejścia pozwanego w posiadanie spornego pomieszczenia lokalowego, jak też

terminu zakończenia przez niego prac oraz daty uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu. Z kolei brak jest podstaw do zakwestionowania ustaleń, wedle których pozwany nie zamieszkiwał na stałe w przedmiotowym lokalu, a jedynie czasami tam przebywał, czy to w ramach prowadzonych prac remontowych, czy to dla nadzorowania lokalu. Takie okoliczności wynikają z treści dowodów osobowych, strona powodowa nie zaoferowała natomiast jakichkolwiek dowodów mogących prowadzić do odmiennych wniosków.

Ustalenia Sądu I instancji nie są jednak pełne. W szczególności są one zbyt ogólnikowe w sytuacji, gdy zgromadzony materiał dowodowy dawał podstawy do poczynienia bardziej szczegółowych ustaleń, w tym mających w sprawie znaczenie. W tym stanie rzeczy ustalenia te należy uzupełnić poprzez stwierdzenie następujących okoliczności.

Sporne pomieszczenie zostało przekazane J. J. na podstawie umowy z dnia 8 czerwca 1989 r. Pozwany, jako inwestor, zobowiązał się do dokonania adaptacji tego pomieszczenia, na własny koszt i ryzyko, zgodnie z zatwierdzonym projektem. W § 14 umowy strony wskazały, że inwestor (pozwany) niezwłocznie podejmie roboty budowlane, a zakończy je w październiku 1990 r. W ust. 3 tego zapisu wskazano, że w przypadku opóźnienia w realizacji prowadzonych robót, pozwany niezwłocznie powiadomi o tym zarządcę i ustali nowy termin zakończenia prac.

Prace adaptacyjne trwały do 2003 r., przy czym w połowie lat 90-tych ubiegłego wieku w lokalu wykonano elementy konstrukcyjne i instalacyjne. W latach 1996 – 1997 wykonana została boazeria i parkiety.

W związku z przekroczeniem umówionego terminu zakończenia prac adaptacyjnych, pozwany był wielokrotnie wzywany przez ówczesnego zarządcę o kontakt, celem wyjaśnienia sprawy. W listopadzie 1994 r. wyznaczono mu termin celem dokonania pomiarów adaptacji. W dniu 19 kwietnia 1996 r. (...) SA powołała na dzień 13 maja 1996 r. Komisję odbioru technicznego przełączki, o czym zawiadomiono J. J.. W wyznaczonym dniu Komisja nie dokonała odbioru adaptacji, bowiem pozwany nie przygotował niezbędnych dokumentów. Po tej dacie spółka (...) kilkakrotnie - m.in. w dniach 21 maja 1996 r., 25 maja 1998 r., 24 sierpnia 2001 r. - zwracała się do pozwanego o pilny kontakt, celem załatwienia sprawy.

W związku z biernością pozwanego, zarządca kierował do J. J. pisma informujące, że zajmuje on lokal bez tytułu prawnego, jak też naliczał świadczenia za ten lokal i kierował pisma wzywające pozwanego do zapłaty tych należności. Pisma, wezwania i informacje o naliczeniach finansowych kierowane były do pozwanego na adres – os. (...)w K..

Łącznie, za okres od listopada 1994 r. do 30 września 2002 r. naliczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oraz z tytułu pobranych mediów wyniosły 27.370,28 zł, z czego pozwem w niniejszej sprawie objęto kwotę 21.254,75 zł.

Wydany w sprawie nakaz zapłaty był podstawą prowadzonego przeciwko pozwanemu postępowania egzekucyjnego, a trakcie którego Gminie M. K. przekazano łącznie kwotę 9.484,06 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Apelacyjny ustalił w pierwszym rzędzie na podstawie zalegających w aktach dokumentów. I tak obowiązki inwestora i zakres jego uprawnień w stosunku do spornego lokalu wprost wynika z treści umowy z dnia 8 czerwca 1989 r.(k. 6) . Okoliczności związane z wezwaniami kierowanymi do pozwanego wynikają z pism zalegających na kartach 13-21.

W sprawie brak jest podstaw do zakwestionowania, iż ostatecznie prace adaptacyjne zostały zakończone przez J. J. w 2003 r. Tym niemniej zgromadzony materiał dowodowy daje podstawy do przyjęcia, że prace te były w zasadniczej części ukończone w połowie lat 90-tych. Wynika to także z dowodów osobowych wnioskowanych przez pozwanego. I tak świadek K. Z. (k. 116) wskazuje, że w 1998 r. zabudowa była w stanie surowym. Z kolei świadek W. T. (k.113/2) wykonywał w latach 1996-97 prace w lokalu i wskazał, iż wówczas wykonane już były prace instalacyjne, a on zajmował się układaniem boazerii i parkietów. Zważyć należy, że prace wykonywane przez tego świadka są pracami wykończeniowymi, dokonywanymi przy końcu inwestycji. Taki stan zaawansowania robót znajduje także potwierdzenie w fakcie, że sam pozwany zgłaszał adaptację lokalu do odbioru w 1996 r. (k.18), a z protokołu odbioru wynika, iż nie doszło do niego nie ze względu na stan lokalu, ale ze względu na brak dokumentacji (k.20).

Wyliczenie należności za bezumowne korzystanie z lokalu oraz fakt kierowania wezwań i stosowanych naliczeń na adres, pod którym pozwany nie zamieszkiwał, wynika wprost z dokumentacji zalegającej na k.183-204.

Wreszcie okoliczność, że na skutek postępowania egzekucyjnego powodowej Gminie wypłacono łącznie kwotę 9.484,06 zł jest bezsporna. Nadto znajduje potwierdzenie w aktach związkowych – aktach komorniczych o sygn.. XI Km 994/03.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu prawnego wyrażonego przez Sąd I instancji.

Podstawą dochodzonego roszczenia jest art. 224 i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Zgodnie z regułą wyrażoną tymi przepisami, posiadacz samoistny (zależny) w złej wierze jest obowiązany względem właściciela m.in. do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W ocenie Sądu Apelacyjnego, w niniejszej sprawie spełnione są wyżej zakreślone przesłanki.

Przede wszystkim wskazać należy, że powodowa Gmina Miejska K. jest legitymowana czynnie do dochodzenia zgłoszonego roszczenia. Poza sporem pozostaje, że jest właścicielem nieruchomości, na której położona jest sporna powierzchnia lokalowa. Nadto uprawnienie Gminy wynika z umowy cesji z dnia 14 stycznia 2005 r.

Poza sporem pozostaje także, że od 1989 r. do chwili obecnej powierzchnia lokalowa, a następnie lokal położony na os. (...)w K. pozostaje w wyłącznej dyspozycji pozwanego J. J.. Jest to pomieszczenie zamknięte, do którego klucze posiada wyłącznie pozwany. Tym samym sprawuje on faktyczne władztwo nad spornym lokalem, z zamiarem władania tak jak najemca. Jest zatem posiadaczem zależnym.. W tym kontekście nie mają znaczenia okoliczności wyeksponowane przez Sąd Okręgowy, że pozwany w tym lokalu nie zamieszkuje, jak też, że formalnie lokal ten – z uwagi na brak decyzji o jego samodzielności – nie stanowił lokalu mieszkalnego. Istotnym bowiem jest to, że w wyłącznym władaniu pozwanego pozostawała część nieruchomości stanowiącej własność strony powodowej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, od listopada 1990 r. pozwany nie posiadał tytułu prawnego do władania spornym lokalem. Zważyć należy, że przekazanie przedmiotowej powierzchni lokalowej pozwanemu zostało dokonane dla jej adaptacji na cele mieszkaniowe, w trybie przewidzianym art. 29a ustawy z dnia 24 października 1974 r. Prawo budowlane (Dz.U. Nr 38, poz.229 z późn.,zm) . Z § 5 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 czerwca 1988 r. w sprawie zasad i trybu postępowania przy wydawaniu pozwoleń na dokonanie przez osoby fizyczne nadbudowy lub rozbudowy obiektów budowlanych stanowiących własność Państwa lub przebudowy pomieszczeń w takich obiektach (Dz.U. Nr 27, poz.193), wydanego na podstawie powołanego wyżej przepisu Prawa budowlanego, warunki udostępnienia budynku do nadbudowy, rozbudowy lub przebudowy oraz wykonywania robót, a także wzajemne obowiązki inwestora i jednostki zarządzającej budynkiem, jak również rozliczenia z tym związane, powinny być określone w umowie zawartej z zarządcą budynku. Tym samym zakres udostępnienia pozwanemu powierzchni budynku inwestorowi, jak też okres tego udostępnienia, wynika z zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 8 czerwca 1989 r. Z kolei z § 14 ust.2 i 3 tej umowy wynika, iż termin zakończenia prac ustalono na październik 1990 r., a w przypadku opóźnienia w realizacji robót, pozwany winien niezwłocznie zawiadomić o tym Zarządcę i ustalić nowy termin zakończenia robót. Podkreślenia przy tym wymaga, że samo przekazanie inwestorowi powierzchni budynku do adaptacji nie rodziło tytułu prawnego do przyszłego lokalu, a udostępnienie to było dokonywane wyłącznie na okres prowadzonej inwestycji. W oczywisty zatem sposób, po upływie okresu, w którym inwestycja miała być dokonana, inwestor tracił uprawnienie do dalszego posiadania przekazanej mu części budynku, chyba że – zgodnie z umową – ustalono nowy termin zakończenia robót.

Poza sporem pozostaje, że pozwany nie powiadomił zarządcy (spółki (...), a wcześniej Przedsiębiorstwa (...)) o opóźnieniu w realizacji inwestycji, jak też nie reagował na wezwania zarządcy o wyjaśnienie sprawy. Tym samym po upływie wyznaczonego w umowie terminu utracił tytuł do dalszego zajmowania spornej powierzchni lokalowej.

Nie może odnieść skutku zarzut pozwanego sformułowany w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, że zarządca w sposób dorozumiany wyraził zgodę na dalsze zajmowanie spornej powierzchni przez J. J.. Przeciwnie tej tezie

przemawiają wyraźne wystąpienia zarządcy kierowane do pozwanego, w których wzywa się go do uregulowania stanu prawnego lokalu, jak też dokonanie naliczeń wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Pozwany był posiadaczem w złej wierze. Posiadaczem takim jest bowiem ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności (bądź inne prawo uprawniające do władania rzeczą). Okoliczności faktyczne niniejszej sprawy w sposób niewątpliwy wskazują na istnienie złej wiary pozwanego. J. J. wie, że podstawą władania przez niego spornym lokalem była wyłącznie umowa z dnia 6 czerwca 1989 r.. Zawierając przedmiotową umowę wiedział w jakiej dacie winien ukończyć inwestycję, jak też, że po tej dacie, w razie opóźnienia, był zobowiązany uzyskać zmianę terminu zakończenia prac adaptacyjnych. Był także wzywany o zgłoszenie gotowości odbioru adaptacji oraz o wyjaśnienie sprawy. Wbrew treści jego zeznań, pozwany nie zaoferował żadnego dowodu uwiarygadniającego tezę, że wystąpił do zarządcy o wstrzymanie prac i uzyskał na to zgodę. Musiał zatem wiedzieć, jakie skutki wiąże się z niedotrzymaniem terminu inwestycji oraz liczyć się z tym, że w razie braku ustalenia nowego terminu zakończenia prac traci uprawnienie do władania lokalem.

Uwzględniając powyższe, powodowej Gminie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie ze spornego lokalu.

Strona powodowa naliczyła stosowne wynagrodzenie (nazywane odszkodowaniem) z odwołaniem się do stawek wynikających z uchwał organów gminy (okoliczność bezsporna). Pozwany zakwestionował wysokość dochodzonej kwoty. W związku z powyższym wskazać należy, iż bez znaczenia dla ustalenia wysokości należnego wynagrodzenia pozostaje kwestia, iż w stosunku do spornego lokalu, w okresie objętym żądaniem pozwu, nie zostało wydane zaświadczenie o jego samodzielności. O wysokości tego wynagrodzenia nie przesadza bowiem to, że faktycznie lokal nie odpowiadał w sposób formalny przymiotowi samodzielności, a więc nie stanowił lokalu mieszkalnego, lecz jego faktyczne przeznaczenie. Na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się bowiem to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu). Przedmiotowe wynagrodzenie jest należnością jednorazową, a oblicza się je według cen rynkowych, biorąc pod uwagę warunki oraz czas korzystania bezumownego (por. wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680). Wskazać zatem należy, że sporna powierzchnia lokalowa została przekazana pozwanemu na cele mieszkalne, jak też, że w połowie lat 90-tych w lokalu wykonano już kluczowe prace dostosowawcze dla tego celu. Tym samym podstawą wyliczenia wynagrodzenia mogły być stawki czynszowe przewidziane dla lokali mieszkalnych.

Po drugie, wskazać należy, że za okres 7 lat i 9 miesięcy strona powodowa naliczyła wynagrodzenie w wysokości 21.518,51 zł. Tym samym miesięczna stawka wynagrodzenia wyniosła ok. 230 zł. W świetle zatem zasad doświadczenia życiowego nie sposób uznać, że przyjęta miesięczna stawka wynagrodzenia za lokal o powierzchni ok. 67 m² (jak to wynika z obmiaru lokalu – k.15) jest wygórowana.

W konkluzji, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie ze spornego lokalu w wysokości 21.518,51 zł jest uzasadnione.

Nie jest natomiast uzasadnione roszczenie strony powodowej w części obejmującej kwotę 16.169,26 zł stanowiącej sumę skapitalizowanych odsetek. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania jest bowiem świadczeniem pieniężnym nieterminowym. Tym samym, w świetle art. 455 k.c., staje się ono wymagalne od wezwania dłużnika do jego spełnienia. W konsekwencji, odsetki za opóźnienie w spełnieniu takiego świadczenia pieniężnego mogą być naliczone dopiero, jeżeli dłużnik opóźnia się z jego spełnieniem, a więc po wezwaniu do zapłaty (art. 481 § 1 k.c.).

W sprawie strona powodowa nie wykazała, by kiedykolwiek przed wytoczeniem powództwa pozwany był wezwany skutecznie do zapłaty spornego wynagrodzenia. Wszelkie naliczenia w tym zakresie oraz wezwania do zapłaty kierowane były na adres, pod którym J. J. nie zamieszkiwał, jak też brak jest dowodów, by dokumenty te zostały mu doręczone. Najwcześniejszym terminem, w którym zasadne jest przyjęcie, iż pozwany dowiedział się o kierowanym przeciwko niemu żądaniu zapłaty, jest data wniesienia przez niego sprzeciwu w niniejszej sprawie tj. 6 grudnia 2011 r. Tym samym naliczenie odsetek za wcześniejszy okres nie było uzasadnione i w tym zakresie powództwo podlega oddaleniu.

Nie jest uzasadnione roszczenie także w tej części, w której powodowa Gmina uzyskała już zaspokojenie. Poza sporem pozostaje, że na rzecz Gminy Miejskiej K. komornik, egzekwując należność objętą wydanym w sprawie nakazem zapłaty, przełał kwotę 9.484,06 zł. O tę kwotę zatem należy obniżyć należne stronie powodowej świadczenie w wysokości 21.518,51 zł, co daje zasądzoną kwotę 12.034,45 zł.

Od tej kwoty stronie powodowej należą się odsetki od dnia wymagalności roszczenia tj. 6 grudnia 2011 r., na co wskazano wyżej.

Nie może odnieść skutku podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia. Termin przedawnienia roszczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wynosi lat 10. Skoro zatem powództwo zostało wniesione w sprawie dnia 12 grudnia 2002 r., a wynagrodzenie liczone jest od dnia 1 stycznia 1995 r., to roszczenie zostało zgłoszone przed upływem terminu przedawnienia.

Chybiony jest także zarzut potrącenia. Pozwany przedkłada do potrącenia z dochodzoną pozwem wierzytelnością własną wierzytelność z tytułu nakładów na lokal. Zważyć zatem należy, że roszczenie posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz staje się wymagalne w dacie wydania rzeczy właścicielowi (art. 229 k.c.). Roszczenie to jest zatem przedwczesne. Dla skuteczności potrącenia art. 498 § 1 k.c. wymaga natomiast, by obie wierzytelności były wymagalne i mogły być dochodzone przed sądem.

Wreszcie, bezzasadny jest zarzut pozwanego odwołujący się do art. 5 k.c. W sytuacji, gdy J. J. przez kilkanaście lat pozostawał w wyłącznym władaniu spornym lokalem, nie ponosił z tego tytułu żadnych opłat na rzecz właściciela (zarządcy), ignorował wszelkie wezwania o uregulowanie i wyjaśnienie sprawy – nie sposób uznać, by roszczenie powoda stanowiło nadużycie prawa.

Biorąc to pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzekł jak w pkt 1 i 2 sentencji. Zmieniając zaskarżony wyrok w zakresie rozliczenia kosztów procesu, Sąd – stosując art. 100 i art. 98 § 1 k.p.c. – uwzględnił, że powodowa Gmina przegrała sprawę w ok. 70 %, a PP-U (...) w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Rozliczając te koszty Sąd uwzględnił, iż obciążają one w ok. 709 % stronę powodową, a w 30 % - pozwanego. Powodowa Gmina poniosła koszty związane z uiszczeniem opłaty od apelacji (1.872 zł) oraz wynagrodzeniem pełnomocnika (1.800 zł – na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późn. zm). Z kolei na koszty poniesione przez pozwanego składa się opłata od wynagrodzenia jego pełnomocnika (1.800 zł – na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust.1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz.U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm). Rozliczając stosunkowo te koszty, strona powodowa winna zwrócić pozwanemu kwotę 432 zł.

SSA Robert Jurga SSA Paweł Rygiel SSA Andrzej Struzik