

Sygn. akt *I ACa 1004/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 października 2020 r.

**Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej**

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Krzysztof Józefowicz

Sędziowie: Małgorzata Gulczyńska /spr./

Małgorzata Kaźmierczak

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2020 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K.**

przeciwko **L. J.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu XIII Wydział Cywilny z siedzibą w L.

z dnia 21 grudnia 2018 r. sygn. akt XIII C 289/16

I zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1, 3 i 4 w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanej na rzecz powódki 69.837,80 zł (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy osiemset trzydzieści siedem złotych osiemdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 marca 2016 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części oddala powództwo;
2. w punkcie 3 kosztami procesu obciąża powódkę w 75%, a pozwaną w 25% i z tego tytułu zasądza od powódki na rzecz pozwanej 5.480,77 zł;
3. w punkcie 4 nakazuje ściągnąć od na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu od powódki z zasądzonego roszczenia kwotę 140,48 zł, a od pozwanej 46,83 zł;

II w pozostałej części oddala apelację;

III tytułem kosztów postępowania apelacyjnego zasądza od powódki na rzecz pozwanej 5261,61 zł.

Małgorzata Gulczyńska Krzysztof Józefowicz Małgorzata Kaźmierczak

*I ACa 1004/19*

## UZASADNIENIE

A. K. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wniosła o zasądzenie od L. J. 193.844,84 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z nieruchomości o powierzchni 100 m<sup>2</sup> od maja 2006 r. do września 2009 r. oraz z całego budynku warsztatowego wraz z otoczeniem w okresie od października 2009 r. do listopada 2015 r. z ustawowymi odsetkami za zwłokę od kwoty 34.497 zł liczonymi od 19 marca 2013 r. do dnia zapłaty oraz ustawowymi odsetkami za zwłokę od 159.347,84 zł od dnia wniesienia pozwu, czyli od dnia 25 marca 2016 r. do dnia zapłaty. Żądała także zasądzenia od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w podwójnej stawce minimalnej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Uznała żądanie pozwu co do zasady w zakresie bezumownego korzystania z nieruchomości o powierzchni 150 m<sup>2</sup> w okresie od marca 2013 r. do października 2015 r.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 193.844,84 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 34.497 zł od 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 159.347,84 zł od dnia 29 marca 2016 r. do dnia zapłaty;

w pozostałym zakresie powództwo oddalił, orzekł o kosztach procesu obciążając nimi powódkę w 31,63%, a pozwaną w 68,37%.

Podstawą orzeczenia były następujące fakty.

Powódka jest właścicielką nieruchomości położonej w L. przy ul. (...). Nabyła ją w 1978 r., gdy miała 12 lat.

W latach 1983-1985 r. ojciec powódki – M. J. (1) – wybudował na tej nieruchomości budynek, w którym prowadził zakład ślusarski. Później postawił płot oddzielający warsztat od pozostałej części nieruchomości. W 1984 r. powódka stała się osobą pełnoletnią i akceptowała fakt prowadzenia warsztatu przez ojca. W latach 2004-2005 wybudowała z mężem S. K. (1) na przedmiotowej nieruchomości dom mieszkalny. Od tego czasu partycypowała w kosztach związanych z utrzymaniem nieruchomości i opłacała część podatku od nieruchomości.

Po śmierci matki powódki, w 1988 r. M. J. (1) poznał pozwaną, z którą przez dziewiętnaście lat żył w związku konkubenckim, a 21 marca 2007 r. zawarł z nią związek małżeński. Pozwana zajmowała się prowadzeniem księgowości M. J. (1) oraz jego sprawami urzędowymi. Prowadziła też księgowość powódce i jej mężowi. Pozwana wiedziała o tym, że nieruchomość, na której został wybudowany warsztat, stanowi własność powódki.

W 2006 r., a zatem jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego z pozwaną, ojciec powódki przeszedł udar niedokrwienny. Przestał mówić, pisać i czytać, nie był w stanie prowadzić działalności gospodarczej. Nie mógł swobodnie się wypowiadać, odpowiadał jedynie na proste pytania przy użyciu słów „tak” lub „nie”. Do 2008 r. M. J. (1) w warsztacie zastępował mąż powódki, a gdy i ten zachorował, zaczęła robić to pozwana. 30 września 2009 r. ojciec powódki przeszedł na emeryturę.

Od 1 czerwca 2006 r. pozwana miała zarejestrowaną działalność gospodarczą w postaci obróbki mechanicznej elementów metalowych, a jej zakład mieścił się w warsztacie użytkowanym przez M. J. (1). Pozwana korzystała z tego warsztatu na podstawie ustaleń dokonanych z ojcem powódki, bez porozumienia z powódką.

W toku niniejszego postępowania pozwana przedłożyła dwie umowy najmu zawarte z ojcem powódki oraz faktury VAT dotyczące zapłaty czynszu. Z umowy z 25 maja 2006 r. wynika, że M. J. (1) miał wynajmując pozwanej część warsztatu o powierzchni 100 m<sup>2</sup> za czynsz w wysokości 700 zł netto miesięcznie w celu prowadzenia przez nią działalności gospodarczej. W ramach tej umowy pozwana miała użytkować część maszyn znajdujących się w warsztacie i stanowiących własność ojca powódki płacąc z tego tytułu kwotę 200 zł. Ponadto pozwana przedłożyła umowę z 11

września 2009 r. określoną, jako umowa najmu, z której wynika, że od 30 września 2009 r., w związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności przez M. J. (1), pozwana miała wynajmować od niego nieruchomości o powierzchni 150 m<sup>2</sup> w zamian za ponoszenie kosztów związanych z utrzymaniem obiektu.

Warsztat ma 290 m<sup>2</sup>. Znajdowały się w nim 33 różnego rodzaju maszyny. W budynku były wydzielone trzy pomieszczenia, pomiędzy którymi można było się swobodnie poruszać. W każdym z nich znajdowały się maszyny. Jedno z pomieszczeń miało osobne wejście. Pracownicy pozwanej korzystali przede wszystkim z pomieszczeń znajdujących się na środku warsztatu i po jego prawnej stronie, ale czasami także z maszyn znajdujących się w pomieszczeniu z osobnym wejściem. Plac otaczający warsztat był wykorzystywany do składowania materiałów.

W latach 2007-2008 zdarzało się, że powódka odbierała korespondencję kierowaną do pozwanej i wówczas zorientowała się, że pozwana na terenie jej nieruchomości prowadzi działalność gospodarczą. Od 2009 r. powódka wielokrotnie prosiła pozwaną o opuszczenie nieruchomości i przeniesienie zakładu w inne miejsce.

Od 2004 r. powódka miała zarejestrowaną działalność gospodarczą w zakresie obróbki mechanicznej elementów metalowych i produkcji pozostałych wyrobów z tworzyw sztucznych. W rzeczywistości takiej działalności nie prowadziła, była figurantem, aby jej ojciec mógł opłacać korzystniejszy podatek. Powódka i jej mąż prowadzili działalność w innych branżach i pod innymi adresami.

W latach od 2006 r. do 2015 r. decyzje w sprawie podatku od nieruchomości przy ul. (...) były wydawane powódce i jej mężowi, przy czym kwota podatku była w połowie uiszczana przez powódkę, a w połowie przez jej ojca, a po zawarciu przez niego związku małżeńskiego również przez pozwaną. Powódka w pierwszych latach otrzymywała od ojca środki pieniężne w gotówce, a następnie przelewem na konto bankowe od pozwanej.

Dnia 8 marca 2013 r. ojciec powódki wystąpił do Sądu Rejonowego w Lesznie z wnioskiem o zasiedzenie części nieruchomości o powierzchni 770 m<sup>2</sup> z dniem 1 czerwca 2008 r. Prawomocnym postanowieniem z 2 czerwca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I Ns 239/13 Sąd Rejonowy w Lesznie oddalił wniosek.

Pismem z 19 marca 2013 r. powódka wezwała pozwaną do opuszczenia nieruchomości do 28 marca 2013 r. albo do zapłaty w tym terminie czynszu w wysokości 4.500 zł za marzec oraz w tej samej wysokości za następne miesiące.

W listopadzie 2015 r. warsztat został przez pozwaną opróżniony ze wszystkich maszyn i urządzeń. Budynek nadawał się do remontu.

Przy założeniu, że pozwana w okresie od maja 2006 r. do 11 września 2009 r. korzystała z części budynku o powierzchni 100 m<sup>2</sup>, a następnie od 11 września 2009 r. do listopada 2015 r. z całego budynku o powierzchni 290 m<sup>2</sup> – winna zapłacić czynsz w kwocie 193.844,84 zł. Kwotę tę Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego R. S..

Pozwana swoje prawo do korzystania z nieruchomości uzasadniała umowami najmu zawartymi z M. J. (1). Nie przedłożyła ich w celu przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność prawdziwości podpisów ojca powódki, powołując się na pięcioletni obowiązek przechowywania dokumentów księgowych. Sąd Okręgowy uznał za wątpliwe, aby M. J. (1) mógł nakreślić w sposób płynny podpisy na umowach najmu oraz na fakturach VAT. Jednak ewentualny fakt zawarcia takich umów pozostawał bez wpływu na ocenę zasadności roszczenia powódki. W sprawie bezsporne było to, że obie umowy zostały zawarte bez wiedzy powódki. Zatem nawet w przypadku uznania tych umów za wiarygodne pozwana nie dysponowała żadnym tytułem prawnym do korzystania z nieruchomości powódki.

Powódka, domagając się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego za okres od maja 2006 r. do listopada 2015 r., wywodziła swoje roszczenie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Pozwana kwestionowała roszczenie za okres od maja 2006 roku do marca 2013 roku, powołując się na swoją dobrą wiarę. Upatrywała jej w rzekomym przeświadczeniu, że właścicielem warsztatu jest ojciec powódki, pomimo, że jak sama przyznała, wiedziała od samego początku, że właścicielem nieruchomości, na której posadowiony jest przedmiotowy budynek, jest powódka. Sąd

miał na uwadze, że umowy najmu dotyczyły określonej części nieruchomości, a nie warsztatu. Pozwana podpisując umowy o takiej treści i wiedząc, że właścicielem nieruchomości jest powódka, nie mogła pozostawać w dobrej wierze. Ponadto pozwana знаła decyzję w sprawie podatku od nieruchomości, której adresatem była powódka, a z której wprost wynika, że wyliczenie podatku dotyczy również budynków znajdujących się na nieruchomości, z rozróżnieniem na budynki przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej i na budynki mieszkalne. Ponadto ojciec powódki domagał się zasiedzenia nieruchomości z dniem 1 czerwca 2008 r., nie kwestionując prawa własności powódki w pozostałym okresie. Powyższe okoliczności zdaniem Sądu świadczą o tym, że pozwana nie miała podstaw do tego, by sądzić, że umowę najmu podpisała z osobą uprawnioną do jej zawarcia. Dobrą wiarę wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. Zdaniem Sądu właśnie fakt, że pozwana od początku wiedziała, że powódka jest właścicielem nieruchomości, na której znajduje się warsztat, stanowi okoliczność, która wyłącza dobrą wiarę pozwanej.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest formą zadośćuczynienia dla właściciela nieruchomości za brak swobodnego dysponowania nieruchomością, a więc utożsamiane jest z odszkodowaniem za możliwą utratę dochodu.

Pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres powyżej trzech lat wstecz licząc od dnia wniesienia pozwu, wskazując na okresowy charakter czynszu. Zarzut ten nie zasługiwał na uwzględnienie, bo wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości jest należnością jednorazową przysługującą za cały okres bezumownego korzystania z rzeczy, w związku z czym podlega ogólnemu dziesięcioletniemu terminowi przedawnienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680).

Zdaniem Sądu Okręgowego zasadne było żądanie powódki zasądzenia odszkodowania za cały okres korzystania przez pozwaną z nieruchomości. Pozwana nie wykazała by łączył ją z powódką jakikolwiek stosunek prawny, na podstawie którego posiadałaby uprawnienie do korzystania z nieruchomości powódki. Powódka wykazała w toku postępowania za pomocą zeznań świadków S. K. (1) i M. J. (2), że od 2009 r., tj. od chwili powzięcia informacji o bezumownym korzystaniu przez pozwaną z jej nieruchomości, wzywała ją ustnie do opuszczenia warsztatu.

Bezsporny był fakt, że pozwana z nieruchomości powódki korzystała od maja 2006 r. Sporny pomiędzy stronami był zakres tego korzystania. Wyniki przeprowadzonego postępowania wykazały, że pozwana do czasu zakończenia działalności gospodarczej prowadzonej przez jej męża użytkowała warsztat w określonej części o powierzchni 100 m<sup>2</sup>, a od 11 września 2009 r. korzystała z całej powierzchni warsztatu. Na powyższe wskazywały zeznania pracowników pracujących na terenie tego warsztatu. Z zeznań świadków wprawdzie wynikało, że z jednego z pomieszczeń pracownicy pozwanej korzystali rzadziej, co zdaniem Sądu nie zwalnia pozwanej z obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z całej powierzchni warsztatu, skoro na całej powierzchni znajdowały się maszyny i urządzenia, które były przeznaczone do dyspozycji pracowników pozwanej.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości o powierzchni 100 m<sup>2</sup> za okres od maja 2006 r. do 11 września 2009 r., a następnie za okres od 11 września 2009 r. do listopada 2015 r. o powierzchni 290 m<sup>2</sup> wynosi 193.844,84 zł i taką kwotę Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powódki.

Powódka początkowo domagała się zasądzenia kwoty 283.500 zł, a w związku z modyfikacją żądania do kwoty 193.844,84 zł nie cofnęła żądania w pozostałym zakresie. W związku z czym, powództwo w tej części zostało oddalone.

Powódka pismem z 19 marca 2013 r. wezwała pozwaną do opuszczenia nieruchomości do dnia 28 marca 2013 r., w związku z czym pozwana dopiero od dnia następnego pozostaje w zwłoce. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. odsetki należą się wierzycielowi od chwili, gdy dłużnik spóźnia się ze spełnieniem wymagalnego świadczenia pieniężnego. W związku z powyższym, Sąd zasądził ustawowe odsetki od kwoty 34.497 zł od 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty i od kwoty 159.347,84 zł od dnia 29 marca 2016 r., tj. od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie w brzmieniu obowiązującym w dacie złożenia pozwu (Dz.U. 2015 poz.1800) obciążając nimi powódkę w 31,63%, a pozwaną w 68,37%. Powódka poniosła koszty w postaci opłaty stosunkowej od pozwu w wysokości 14.175 zł, zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 3.649,03 zł oraz wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 14.400 zł. Pozwana poniosła koszty w postaci zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 3.649,03 zł oraz wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 14.400 zł. Zgodnie z procentowym wynikiem sprawy pozwana powinna zwrócić powódce koszty w wysokości 22.031,56 zł, a powódka pozwanej w wysokości 5.708,91 zł. Dokonując kompensaty tych kwot Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 16.222,66 zł, o czym orzekł w pkt. 3 wyroku.

W pkt. 4 wyroku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 187,31 zł tytułem brakującej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego.

Pozwana zaskarżyła wyrok co do 160.844,84 zł z zasądzonymi odsetkami i zarzuciła mu:

1. naruszenie art. 224 § 1 i § 2 k.c. poprzez mylne uznanie, że pozostawała w złej wierze w trakcie korzystania z budynku warsztatowego, podczas gdy z całokształtu materiału dowodowego wynika, że miała dobrą wiarę i w związku z tym nie miała obowiązku zapłacić jakiegokolwiek wynagrodzenia za korzystanie z tego budynku, a jej ewentualna zła wiara w tym zakresie trwała jedynie w okresie od marca 2013 do listopada 2015 r.;

2. błąd w ustaleniach faktycznych, wynikający z niewłaściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegający na mylnym przyjęciu, że pozwana w chwili korzystania z części budynku warsztatowego miała pełną świadomość tego, że cała ta nieruchomości stanowi własność powódki, a jej wiedza miała pochodzić od jej męża M. J. (1), podczas gdy w rzeczywistości pozwana wiedziała, że działka należy do powódki, lecz pozostawała w przekonaniu, że budynek warsztatowy stanowi własność jej męża;

3. błędne ustalenie, że pozwana od maja 2006 roku korzystała z części warsztatu jedynie na podstawie bliżej nieokreślonych ustaleń z mężem (z pominięciem powódki), podczas gdy w rzeczywistości pozwana zawarła z M. J. (1) dwie umowy najmu, które dawały jej tytuł do korzystania z nieruchomości w czasie i w zakresie objętymi tymi umowami; fakt, że wynajmujący nie uzyskał zgody powódki na zawarcie z pozwaną tych umów utwierdził ją jedynie w przekonaniu o pełnej legalności umów i wykonywanego najmu;

4. błędne ustalenia co do faktycznej powierzchni zajmowanej i użytkowanej przez pozwaną w budynku w poszczególnych okresach trwania tego użytkowania poprzez przyjęcie, że pozwana niemal w całym okresie korzystała z całości budynku warsztatowego, podczas gdy z zebranego materiału niezbicie wynika, że korzystała tylko z części objętych zawartymi umowami, a sporadyczne korzystanie z innych pomieszczeń wynikało jedynie z potrzeby produkcyjnej, tj. z konieczności skorzystania z maszyny lub urządzenia należącego do jej męża M. J. (1), a znajdującego się w sąsiednich pomieszczeniach; nie wzięto pod uwagę różnic z rachunków za zużycie energii elektrycznej; przeoczono fakt ponownego otwarcia działalności przez męża powódki w/w budynku warsztatowym; zastanawiające jest też to, że 3-4 pracowników powódki pracowało na 30 maszynach i urządzeniach, które znajdowały się na terenie budynku warsztatowego;

5. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia polegający na mylnym uznaniu, że powódka już od 2009 roku zwracała się do pozwanej o opuszczenie nieruchomości i oparcie się przez Sąd w tym zakresie na zeznaniach powódki oraz świadków S. K. i M. J., podczas gdy pozwana została poinformowana o takiej woli powódki dopiero w piśmie z 19 marca 2013 r., a odmiennie w tym zakresie zeznania w/w osób absolutnie nie zasługują na wiarę, gdyż pozostają one z pozwaną w głębokim konflikcie i za wszelką cenę dążą do finansowego upadku pozwanej i odwrócenia skutków działań prawnych podjętych jeszcze przed śmiercią przez M. J. (1);

6. błąd w ustaleniach faktycznych co do uiszczania podatku od przedmiotowej nieruchomości, polegający na mylnym przyjęciu, że podatek ten był płacony przez powódkę, podczas gdy w rzeczywistości podatek od nieruchomości był

odrębnie płacony przez M. J. (1), a w okresie późniejszym czyniła to pozwana, podatek wynikający z prowadzenia działalności gospodarczej w budynku warsztatowym, co z kolei również utwierdzało ją w przekonaniu co do legalności zawartych umów najmu oraz wyłącznych praw właścicielskich M. J. (1) co do całego budynku warsztatowego, a przekonanie pozwanej w tym zakresie było dodatkowo wsparte treścią innych dokumentów związanych z budynkiem, tj. projektu budowlanego i zezwolenia na budowę wystawionych na nazwisko M. J. (1); budynek ten traktowany był jako środek trwały w ramach działalności gospodarczej prowadzonej przez męża pozwanej, co umożliwiło dokonanie tzw. odpisów amortyzacyjnych;

7. niewłaściwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zeznań powódki, które należało uznać całkowicie jako niewiarygodne z uwagi na głęboki konflikt z pozwaną, traktowaną jako osobę, która pozbawiła powódkę i jej siostrę majątku po ojcu; w ten sam sposób należało ocenić zeznania świadka M. J. (2) oraz S. K. (1), którzy pozostają z powódką w najbliższych relacjach rodzinnych (siostra i mąż) i nie kryją wspólnych starań o odwrócenie skutków czynności prawnych podjętych przez zmarłego M. J. (1), który jeszcze za życia dokonał różnego rodzaju rozporządzeń majątkowych, a w sporządzonym przez siebie testamencie ustanowił pozwaną jedyną spadkobierczynią, z jednoczesnym wydziedziczeniem córek oraz wnucząt;

8. błędną ocenę materiału dowodowego w zakresie oceny zeznań pozwanej, zwłaszcza w części dotyczącej jej twierdzenia i przekonania, iż warsztat zajmowany w zasadzie w całości przez jej męża traktowany był jako składnik jego majątku osobistego, co z kolei wynikało w odniesieniu do pozwanej z braku stosowanej wiedzy prawniczej oraz wielu faktów i okoliczności, które towarzyszyły najmowi i korzystaniu z budynku zarówno przez M. J. (1), jak i przez pozwaną;

9. niesłuszne podważenie przez Sąd Okręgowy wiarygodności dokumentów w postaci umów najmu i wystawianych na tę okoliczność faktur, podczas gdy argument dotyczący stanu zdrowia M. J. (1) i możliwości składania przez niego stosownych oświadczeń woli i podpisów nie wytrzymuje krytyki w świetle wielu innych czynności prawnych przez niego podejmowanych, w tym umów notarialnych, a wszelkie próby ze strony powódki i jej rodziny, zmierzające do zakwestionowania prawnej skuteczności tych czynności okazały się nieskuteczne;

10. wyrażenie przez Sąd Okręgowy mylnego poglądu prawnego, w myśl którego pozwana przez cały czas korzystała przez siebie z części budynku warsztatowego bez jakiegokolwiek tytułu prawnego, podczas gdy w rzeczywistości tytuł ten wynikał z zawartych umów najmu, które do marca 2013 roku nie były przez nikogo kwestionowane, a sama pozwana do tej chwili działała w dobrej wierze, wywodząc swoje prawa z niepodważalnych nigdy przez powódkę praw jej ojca do całego budynku, co z kolei wyrażało się już choćby w bezspornym fakcie, iż powódka aż do listopada 2015 roku nigdy nie domagała się od swego ojca opróżnienia i wydania jej budynku warsztatowego, w którym przez cały ten czas znajdowały się jego maszyny i urządzenia;

11. błędne daty w sporządzonej opinii biegłego, bo do 30 września 2009 r. prowadzona była w budynku działalność męża pozwanej, natomiast umowa najmu z 11 września 2009 r. weszła w życie z dniem 30 września 2009 r.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uznanie, że roszczenie powódki jest zasadne jedynie za okres od marca 2013 r. do listopada 2015 r. i to w odniesieniu do powierzchni faktycznie użytkowanej przez pozwaną, wynoszącej 150 m<sup>2</sup> i poprzez zasądzenie z tego tytułu od pozwanej na rzecz powódki kwoty 33.000 zł i oddalenie roszczeń w pozostałym zakresie; ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Ponadto wniosła o przeprowadzenie dowodów z dokumentów uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu Ośrodek (...) w L. z 25 września 2014 r. ze sprawy o sygn. akt XII C 47/13/4 oraz z uzasadnienia postanowienia tegoż Sądu z 5 listopada 2014 r., ze sprawy o sygn. akt XIII Ns 100/13.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Mimo nietrafności niektórych z zarzutów apelacja okazała się w znacznej mierze uzasadniona.

Choć Sąd Okręgowy zamiennie posługiwał się pojęciami czynszu, odszkodowania i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, nie budzi wątpliwości, że powódka domagała się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i takie właśnie roszczenie – na podstawie art. 224 § 2 i 225 k.c. – Sąd Okręgowy osądził.

Sąd Okręgowy uznał za przesądzające dla rozstrzygnięcia sprawy dwa fakty – wiedzę pozwanej o tym, że powódka jest właścicielką nieruchomości oraz brak umowy między stronami procesu. Stanowisko to jest błędne.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przewidziane w art. 224 § 2 k.c. ma na celu przywrócenie właścicielowi równowagi ekonomicznej naruszonej bezprawną ingerencją w sferę jego własności. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, ma zapewnić kompensatę korzyści, które mógłby uzyskać – np. oddając rzecz w najem lub dzierżawę – gdyby nie pozbawiono go władztwa nad rzeczą.

Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie przysługuje właścicielowi, który oddał nieruchomość w posiadanie zależne. W sprawie jest oczywiste, że M. J. (1) za zgodą córki korzystał z wygrodzonej części nieruchomości w sposób nieskrępowany, nie ponosząc innych opłat niż związane z korzystaniem z warsztatu, jak częściowo podatek od nieruchomości i w całości opłaty za energię elektryczną. Godząc się na nieodpłatne korzystanie z nieruchomości przez ojca, powódka pozbawiła się możliwego do uzyskania dochodu. Nie może zatem obecnie żądać od pozwanej rekompensaty za jego utratę. Decydujące dla rozstrzygnięcia sprawy były nie stosunki między stronami procesu, a umowa, jaka łączyła powódkę z jej ojcem.

W sprawie jest niesporne, że budowa warsztatu na nieruchomości została zakończona, gdy powódka miała już 18 lat. Od początku warsztatem dysponował wyłącznie ojciec, a powódka co najmniej do zakończenia jego działalności (koniec września 2009 roku) nigdy nie sprzeciwiała się nieograniczonemu i nieodpłatnemu korzystaniu przez ojca z budynku warsztatu i z ogrodzonej części działki wokół budynku. Ojciec podejmował decyzje samodzielnie, nie pytając o zgodę powódki. Traktował warsztat jak własny.

Choć powódka nie zawarła z ojcem formalnie żadnej umowy, to nie budzi wątpliwości, że w sposób konkludentny doszło do nawiązania stosunku użyczenia, odpowiadającego treści art. 710 k.c. Zgodnie z tym przepisem przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Obecnie, z perspektywy powstałego wiele lat później konfliktu, akcentuje się stosunki właścicielskie i wiedzę co do nich po stronie pozwanej. Tymczasem z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie osób wynika także, że aż do zakończenia przez ojca działalności, w czasie jego choroby, rodzina się wspierała. Jeszcze w 2008 r. w prowadzeniu warsztatu pomagał mąż powódki, a zaprzestał tej działalności wyłącznie ze względu na własny stan zdrowia. Pozwana natomiast prowadziła księgowość dla całej rodziny – także powódki, jej męża i siostry.

Niewątpliwie także pozwana w maju 2006, kiedy to zaczęła prowadzić na nieruchomości powódki własną działalność, tworzyła z M. J. (1) już od wielu lat związek harmonijny, który mimo mającej miejsce od sierpnia 2006 r. ciężkiej choroby M. J. został przypieczętowany małżeństwem i trwał aż do jego śmierci. Bez względu na to czy pozwana zawarła z M. J. (1) umowy najmu, czy też nie, nie budziło wątpliwości, że do samego końca korzystała z warsztatu za jego akceptacją. Mało tego, z zeznań powódki wynika, że ze względu na przychodzącą korespondencję domyślała się, że pozwana prowadzi działalność na jej nieruchomości. Co najmniej do czasu zakończenia działalności przez ojca stan ten milcząco akceptowała.

Słusznie zatem pozwana wywodzi, że pozostawała w usprawiedliwionym przekonaniu, że ze względu na stosunki rodzinne i niekwestionowane przez nikogo prawo M. J. (1) do swobodnego korzystania z warsztatu, także i ona korzysta z niego zgodnie z prawem. Swoje prawo wywodziła bowiem nie od powódki, a od prawa M. J. (1).

Ojciec powódki zakończył działalność gospodarczą z końcem września 2009 r. i już z powyższych bezspornych faktów wynika, że za okres od maja 2006 roku do końca września 2009 roku powództwo jest niezasadne. Co do okresu po wrześniu 2009 r. stan sprawy nie był już niesporny.

Zawierając umowę użyczenia powódka wyzbyła się na rzecz ojca prawa do korzystania z nieruchomości i dochodu, jaki mogłaby z niej uzyskiwać. Bez względu na to czy pozwana korzystała z nieruchomości, czy też nie czyniłaby tego, powódka nie mogła z niej ani osobiście korzystać, ani też oddać do korzystania innej osobie. Korzystanie z części, czy całości warsztatu przez pozwaną nie pogorszyło zatem sytuacji majątkowej powódki. Taki stan rzeczy mógł ulec zmianie dopiero po wypowiedzeniu ojcu umowy użyczenia.

Sąd Okręgowy faktu tego nie ustalił. Koncentrował się na ustaleniu, kiedy pozwana została wezwana do opróżnienia warsztatu. Sąd Apelacyjny ma na względzie, że M. J. (1) ze względu na stan zdrowia, nie był w stanie podjąć działań zmierzających do sprzedaży lub przeniesienia maszyn. W czynnościach tych konieczna była pomoc pozwanej. Decyzję w tym zakresie musiał jednak podjąć ojciec powódki, który nie został ubezwłasnowolniony i mimo problemów z komunikacją podejmował – jak wykazały późniejsze liczne procesy – ważne decyzje co do swojego majątku i był w stanie skutecznie przekazać swoje oświadczenia woli.

Z zeznań powódki wynika, że do wszczęcia sprawy o zasiedzenie była z ojcem w dobrych stosunkach. Ani siostra powódki, ani jej mąż nie zeznawali także, że powódka domagała się od ojca wydania warsztatu zaraz po zakończeniu przez niego działalności.

Tylko powódka twierdziła, że od 2009 r. wielokrotnie, przez kilka miesięcy, w obecności ojca prosiła pozwaną o opróżnienie warsztatu. Jej zeznania i twierdzenia podane w czasie informacyjnego przesłuchania, są jednak ukierunkowane na uzyskanie korzystnego wyniku procesowego i nie są spójne z pozostałym materiałem dowodowym.

Powódka wywodziła bowiem, że o zakończeniu przez ojca działalności dowiedziała się dopiero ze sprawy o zasiedzenie. Jednocześnie nie podała, dlaczego właśnie od roku 2009 miała domagać się opróżnienia warsztatu, skoro to ojciec nadal prowadził w nim działalność. Ponadto M. J. (2) (siostra powódki) zeznała, że poinformowała siostrę o zakończeniu działalności przez ojca wkrótce po tym jak pozwana wręczyła pracownikom wypowiedzenie.

Z zeznań M. J. (2) wynika, że do grudnia 2012 r. stosunki w rodzinie układały się co najmniej poprawnie. Mimo zamknięcia działalności ojca i otrzymania wypowiedzenia umowy, M. J. (2) niemal codziennie bywała w warsztacie i pomagała macosze w prowadzeniu działalności. W tym czasie powódka przychodziła do warsztatu, aby wypić z siostrą kawę. Stosunki popsuły się w grudniu 2012 r., kiedy to pozwana miała nie przywieźć ojca na Wigilię. Po tym wydarzeniu M. J. (2) sprawdziła stan ksiąg wieczystych, odkryła darowiznę dokonaną przez ojca na rzecz pozwanej i wystąpiła z pozwem o uznanie umowy za nieważną.

Zeznania te korespondują z zeznaniami męża powódki – S. K. (1), który zeznał, że wszystko było jak w rodzinie, i nikt nie podejrzewał, że będzie taki spór.

Wprawdzie obecnie pozwana twierdzi, że żądanie opuszczenia warsztatu zostało skierowane dopiero w marcu 2013 roku, po wystąpieniu z wnioskiem o zasiedzenie, ale w sprawie o zasiedzenie zeznawała, że powódka zgłosiła takie żądanie w obecności M. J. (1) w grudniu 2012 r. i tę wersję Sąd Apelacyjny uznaje za wiarygodną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania pozwanej ze sprawy o zasiedzenie są spójne z zeznaniami M. J. (2) i odpowiadają dynamice sporu między stronami. Nawet jeśli powódka zgłaszała wcześniej pozwanej wolę przejęcia warsztatu w celu przeniesienia tam sprzętów pozostałych po swojej i męża działalności gospodarczej, to żądania te nie wiązały się z ostrzeżeniem o wypowiedzeniu umowy. Przede wszystkim zaś były kierowane do pozwanej, a nie do M. J. (1).

Poza ogólnikowymi zeznaniami powódki nie ma w sprawie materiału dowodowego, który potwierdzałby, że powódka komunikowała się w tej kwestii z ojcem przed grudniem 2012 r. Siostra powódki nie była świadkiem takich próśb. Powódka z mężem bardziej szczegółowo opisali natomiast tylko jedno zdarzenie, nie umiejscawiając go w czasie. S. K.



(1) zeznał: „Byliśmy u teścia w domu i w obecności teścia prosiliśmy o opróżnienie zakładu. Nie pamiętam, który to był rok. Pozwana powiedziała, że do końca roku opuści, a zakończyło się to sprawą o zasiedzenie”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zeznania te wskazują na bliski związek czasowy z wytoczeniem sprawy o zasiedzenie, co potwierdza wersję pozwanej, że miało ono miejsce w grudniu 2012 r., a nie kilka lat wcześniej. Dnia 8 marca 2013 r. M. J. (1) wystąpił z wnioskiem o zasiedzenie nieruchomości zajętej przez warsztat, na co powódka zareagowała pismem z 19 marca 2013 r. wzywającym do opuszczenia nieruchomości i uiszczania opłat po 4.500 zł miesięcznie. Później spory eskalowały.

Sąd Apelacyjny ustala zatem, że w grudniu 2012 roku powódka zażądała od ojca opróżnienia warsztatu z maszyn, czym wypowiedziała umowę użyczenia.

Pozwana uznawała w sporze, że od marca 2013 roku do listopada 2015 r. Początkowo także powódka domagała się opłat za korzystanie z nieruchomości dopiero od marca 2013 roku. Ze względu na to, że ojciec powódki wybudował warsztat, korzystał z nieruchomości ponad 27 lat, przez ten czas zgromadził ponad 30 maszyn, których sprzedaż lub przeniesienie wymagało czasochłonnych działań, żądanie niezwłocznego opróżnienia lokalu naruszałoby zasady współzycia społecznego i stanowiło nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego powódka mogła zatem domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości począwszy od 1 marca 2013 r.

W konsekwencji apelacja pozwanej jest skuteczna co do roszczenia za okres do końca lutego 2013 roku włącznie. Zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. (zarzut nr 1) oraz w wyżej opisanym zakresie zarzuty nr 2, 3, 5, 7, 8 i 10.

Zarzuty nr 6, 9 i 11 okazały się w świetle wyżej przedstawionych rozważań bezprzedmiotowe.

W pozostałej części zarzuty apelacji są nieskuteczne.

Pozwana zaskarżyła wyrok ponad kwotę 33.000 zł uznając, że w tej wysokości wynagrodzenie należy się powódce za okres od marca 2013 roku do listopada 2015 r. Podnosiła także, że z nieruchomości korzystała tylko częściowo – co do 150 m<sup>2</sup> (zarzut nr 4).

Słusznie Sąd Okręgowy uznał, że choć z różną intensywnością, pozwana korzystała ze wszystkich pomieszczeń. Nie ma znaczenia czy w roku 2010 M. J. (1) podjął próbę wznowienia działalności. W roku 2013 i latach następnych była jedyną użytkowniczką warsztatu. Ogrzewała wszystkie pomieszczenia i korzystała ze znajdujących się tam maszyn.

Podnoszone na rozprawie apelacyjnej zarzuty co do opinii biegłego, który wyliczył możliwy do uzyskania dochód z nieruchomości, są niezasadne. Pozwana odwoływała się do własnych danych, choć nie jest profesjonalistą w zakresie rynku nieruchomości. Nie przedstawiła argumentów, które podważyłyby wiarygodność opinii sporządzonej na zlecenie Sądu pierwszej instancji.

Odwołując się zatem do opinii biegłego sądowego R. S. Sąd Apelacyjny ustala, że w roku 2013 możliwy do uzyskania miesięczny dochód z najmu warsztatu wynosił 2.088 zł miesięcznie, czyli za 10 miesięcy roku 2013 powódka mogłaby uzyskać 20.880 zł. W latach 2014 i 2015 możliwy do uzyskania dochód wynosił 2.128,60 zł miesięcznie, czyli do listopada 2015 r. – 48.957,80 zł (k. 446). Łącznie za czas od marca 2013 roku do listopada roku 2015 powódka mogła domagać się wynagrodzenia w kwocie 69.837,80 zł.

Na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmieniono zatem zaskarżony wyrok przez obniżenie zasądzonej kwoty do 69.837,80 zł.

Odsetki od roszczeń za okres od marca 2013 r. Sąd Okręgowy zasądził od dnia 29 marca 2016 r. i w tym zakresie nie zgłaszano zarzutów.

Odpowiednio zmieniono także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania. Przed Sądem Okręgowym powódka uzyskała ok. 25% z żądanej kwoty 283.500 zł, powinna zatem w 75% odpowiadać za koszty postępowania.

Zgodnie z ustaleniami Sądu Okręgowego, powódka poniosła koszty w postaci opłaty stosunkowej od pozwu w wysokości 14.175 zł, zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 3.649,03 zł oraz wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 14.400 zł – razem 32.224,03 zł. Pozwana winna jej zwrócić 25% z tej kwoty, czyli 8.056 zł.

Pozwana poniosła koszty w postaci zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 3.649,03 zł oraz wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 14.400 zł. razem 18.049,03 zł. Należne od powódki 75% to 13.536,77 zł. Po wzajemnym rozliczeniu zasądzono od powódki na rzecz pozwanej 5.480,77 zł.

Kosztami Skarbu Państwa w kwocie 187,31 zł obciążono powódkę w 75% – 140,48 zł, a pozwaną w 25% – 46,83 zł.

W II instancji pozwana zaskarżyła wyrok co do 160 844,84 zł, z czego przegrała co do 36.837,80 zł (69.837,80 zł – niezaskarżone 33.000 zł). Pozwana wygrała zatem co do 77%. Uiszczyła opłatę od apelacji – 8.043 zł, pozwana natomiast poniosła koszty zastępstwa procesowego, które ustalono na 4.050 zł (§ 15 ust. 3, § 2 pkt 6 i § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz.U.2015.1800). Po wzajemnym rozliczeniu zasądzono od powódki na rzecz pozwanej 5.261,61 zł.

SSA Małgorzata Gulczyńska SSA Krzysztof Józefowicz SSA Małgorzata Kaźmierczak