

Sygn. akt III Ca 1645/15

III Ca 1646/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Danuta Pacześniowska

Sędzia SO Arkadia Wyraz - Wieczorek

Sędzia SO Anna Hajda (spr.)

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu 14 lipca 2016 r. w Gliwicach na rozprawie sprawy

z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w G.

przeciwko T. K.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z 9 lipca 2015 r., sygn. akt I C 1880/14

**1. oddala obie apelacje;**

**2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 90 zł (dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSO Anna Hajda SSO Danuta Pacześniowska SSO Arkadia Wyraz - Wieczorek

## UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa (...) w G. wniosła o zasądzenie od pozwanego T. K. kwoty 13 435 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2014r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu podała, że pozwany bezumownie i bez zgody powódki umieszczał reklamy swojego sklepu i oferowanych w nim towarów na elewacji budynku znajdującego się w G. przy ul. (...). W dniu 1 lipca 2013r. powódka podjęła uchwałę w sprawie umieszczania urządzeń reklamowych i informacyjnych w nieruchomości wspólnej. Powódka dwukrotnie, w dniu 4 września 2013r., następnie pismem z dnia 31 grudnia 2013r. wezwała pozwanego do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni budynku. Wobec braku zapłaty należności przez pozwanego, powódka w dniu 17 grudnia 2013r. podjęła uchwałę w sprawie obciążenia finansowego pozwanego za bezumowne korzystanie z części wspólnej budynku. W dniu 1 stycznia 2014r. strony zawarły umowę najmu powierzchni pod reklamę, na mocy której pozwany stał się najemcą powierzchni na elewacji budynku powódki na urządzenia reklamowe w postaci szyldu z napisem (...) o powierzchni 1,56 m<sup>2</sup> i reklamy świetlnej z napisem (...) o powierzchni 0,54m<sup>2</sup>. Stawka wynagrodzenia za 1m<sup>2</sup> wynosiła 10zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 13 czerwca 2014r. w sprawie sygn. I Nc 1016/14 uwzględniono powództwo w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania. Wskazał, że powództwo wobec nieudowodnienia przez powódkę złej wiary pozwanego w toku bezumownego korzystania przez z niego z elewacji budynku powinno zostać oddalone. W dniu wytoczenia powództwa pozwany nie wykorzystywał już części elewacji budynku. Zaprzeczył jakoby w dniu 4 września 2014r. został wezwany do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części budynku, pismo bowiem zostało skierowane do A. i T. Z. (1). Po raz pierwszy został wezwany do zapłaty i usunięcia wszystkich reklam szyldem z nazwą firmy oraz reklamą firmy (...) w dniu 2 stycznia 2014r. W toku całego okresu bezumownego wykorzystywania elewacji wspólnoty na cele reklamowe pozwany pozostawał w dobrej wierze i nie dał powodów do wytoczenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2015r. Sąd Rejonowy w Gliwicach w punkcie pierwszym zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 708,50 zł ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2014r. oraz kwotę 185,34zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w punkcie drugim w pozostałej części powództwo oddalił.

Podstawą tej treści rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy. Powódka jest właścicielką nieruchomości budynkowej położonej w G. przy ul. (...). W dniu 1 lutego 2007r. pozwany zawarł umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...), celem przeznaczania go do prowadzenia swojej działalności gospodarczej. Uchwałą z dnia 1 lipca 2013r. właściciele lokali w nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) podjęli uchwałę nr (...) w sprawie umieszczania urządzeń reklamowych i informacyjnych w nieruchomości wspólnej, ustalając w niej, iż umieszczanie informacji reklamowych jest odpłatne, a stawka czynszu netto za każdy 1m<sup>2</sup> powierzchni pod reklamy wynosi 10 zł miesięcznie. O treści uchwały pozwany został poinformowany pismem, które otrzymał w dniu 13 września 2013r. Wcześniej powódka nie informowała, ani też nie zgłaszała sprzeciwu co do korzystania przez pozwanego z części elewacji budynku, ponadto do 31 grudnia 2013r. wszelkie pisma kierowała do właścicieli lokalu. Pozwany od 2008r. umieszczał na elewacji budynku reklamy i szyldy związane z prowadzoną w tym budynku działalnością gospodarczą, na co właściciele lokalu wyrażali zgodę. W dniu 4 września 2013r. powódka skierowała do właścicieli lokalu A. i T. Z. (2) pismo wraz dokumentacją fotograficzną, w którym dokonała wykazu reklam, wskazała ich powierzchnię i szczegółowo wyliczyła należności za ich umieszczenie. Łączna powierzchnia reklam świetlnych zajmowała 2,485 m<sup>2</sup>, natomiast wszystkich reklam 28,625 m<sup>2</sup>. W piśmie wskazała także, iż pozwany dokonał uszkodzenia elewacji na powierzchni 2,36 m<sup>2</sup> i wyliczyła, że opłata za okres od lipca do sierpnia 2013r. za zajmowaną powierzchnię reklamową wynosi 572,50 zł. W dniu 31 grudnia 2013r. powódka skierowała wezwanie do pozwanego na kwotę 20 217,75 zł, które obejmowało okres od początku 2008r. do końca 2013r. W dniu 17 grudnia 2013r. powódka podjęła uchwałę nr (...) w sprawie obciążenia finansowego właściciela sklepu (...) za bezumowne korzystanie z części wspólnej budynku przy ul. (...) w celach reklamowych/informacyjnych. O konieczności uiszczenia opłat za najem pozwany dowiedział się w dniu 13 września 2013r., wyraził chęć uregulowania należności za okres od 1 lipca 2013r. do 14 stycznia 2014r. W 2014r. strony zawarły umowę najmu powierzchni pod reklamę/informację. W umowie oddano w najem pozwanemu powierzchnię pod szyld firmy (...) o powierzchni 1,56 m<sup>2</sup> i reklamy świetlnej (...) o powierzchni 0,54 m<sup>2</sup> oraz ustalono, że miesięczny czynsz będzie wynosił 21 zł i płatny będzie za 12 miesięcy z góry. W dniu 9 kwietnia 2014r. pozwany wpłacił powódce kwotę 252 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy zważył, że roszczenie powoda w znacznej części zasługiwało na uwzględnienie. Uznał, iż w niniejszej sprawie zastosowanie ma dyspozycja art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c., art. 230k.c. oraz art. 7 k.c., zatem wierzycielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez posiadacza w złej wierze. Jednak w ocenie Sądu Rejonowego przez większość okresu objętego pozwem pozostawał w dobrej wierze, do dnia 13 września 2013r. pozwany nie wiedział o sprzeciwie powódki wobec jego działań. W tym dniu powziął informację o podjętej uchwale powódki z dnia 1 lipca 2013r., która regulowała odpłatność za korzystanie z elewacji budynku w celach reklamowych. Ponadto, do dnia 14 stycznia 2014r. pozwany zdjął reklamy, które nie zostały objęte umową, nie kwestionował także powierzchni zajmowanej przez reklamy. Wysokość należnego wynagrodzenia

została ustalona w oparciu o załącznik nr 1 do uchwały nr (...) z dnia 1 lipca 2013r. w sprawie urządzeń reklamowych i informacyjnych w nieruchomości wspólnej. Sąd ustalił, iż powódce przysługuje roszczenie za okres od 13 września 2013r. do 14 stycznia 2014r. i w tym zakresie uwzględnił powództwo. O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c., zasądzając je od dnia 14 stycznia 2014r. Orzeczenie o kosztach procesu wydano na podstawie art. 100 k.p.c.

Z wyżej wskazanym orzeczeniem nie zgodziły się obie strony. Powódka zaskarżyła wyrok w punkcie 2. Zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, a to : art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przy rozpoznawaniu niniejszej sprawy zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w jej wyniku błędu w ustaleniach faktycznych przez przyjęcie, że pozwany wykazał, iż posiadał część wspólną nieruchomości w dobrej wierze. Nadto, zarzuciła naruszenie prawa materialnego art. 224 § 1 k.c. przez uznanie istnienia przesłanek umożliwiających pozwanemu korzystanie z nieruchomości powódki bez obowiązku zapłaty.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki ponad kwotę zasądzoną zaskarżonym wyrokiem kwoty 12 726,18 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 stycznia 2014r. oraz zasądzenia od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu za obie instancje. Jako ewentualny sformułowano w apelacji wnioski o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu skarżąca podnosiła, iż Sąd trafnie przyjął materialnoprawną podstawę roszczeń powódki, błędnie jednak przyjął dobrą wiarę posiadacza. W ocenie skarżącego z materiału sprawy jednoznacznie wynika, iż pozwany był świadom, iż przedmiotem umowy najmu jest lokal, do którego niewątpliwie nie należy elewacja budynku. Podkreśliła także, iż uchwała powodowej wspólnoty nr (...) z dnia 1 lipca 2013r. nie ma znaczenia dla bytu roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy cudzej, bez znaczenia pozostaje także fakt niezgłaszania roszczeń do pozwanego przez wiele lat, skoro nie nastąpiło przedawnienie roszczeń. Pozwany praktycznie od początku najmu lokalu umieszczał reklamy na elewacji budynku, okoliczność ta była bezsporna, przy jednoczesnej wiedzy pozwanego i właścicieli lokalu o braku prawa własności elewacji budynku, co w ocenie skarżącej wskazuje na wyłączną złą wiarę pozwanego, a posiadacz w złej wierze nie jest zwolniony z obowiązku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy cudzej.

Pozwany zaskarżył wyrok w punkcie 1, zarzucając naruszenie prawa materialnego: art. 6 k.c., art. 7 k.c., art. 224 k.c., art. 225 k.c., art. 230 k.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, iż fakty ustalone w sprawie stanowiły wystarczającą podstawę dla obalenia domniemania faktycznego dobrej wiary pozwanego począwszy od dnia 13 września 2013r. i w konsekwencji uznanie go za posiadacza w złej wierze w okresie od 13 września 2013r. do dnia 14 stycznia 2014r., obowiązanego w oparciu o art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. i art. 230 k.c. do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z elewacji powódki.

W oparciu o tak sformułowany zarzut, skarżący domagał się zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w części co do punktu 1 i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie kosztów za obie instancje według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany przede wszystkim podnosił, iż w całym okresie korzystania z elewacji budynku powódki korzystał z niej w dobrej wierze. Ponadto wskazał, iż w odpowiedzi na pismo powódki otrzymane przez niego w dniu 13 września 2013r. wniósł o przygotowanie umowy najmu na wskazane przez niego reklamy, natomiast powódka do dnia 2 stycznia 2014r. nie zareagowała w żaden sposób, utrwalając w ten sposób jego przekonanie, że jego działania są akceptowane i docelowo zostanie pomiędzy nimi zawarta umowa, obejmująca wybrane części powierzchni przeznaczone na reklamę. Dopiero w dniu 2 stycznia 2014r. powódka zażądała usunięcia reklam z elewacji, a umowę dotyczącą powierzchni reklamowych przedłożyła pozwanemu w dniu 18 marca 2014r.

W odpowiedzi na apelację pozwanego powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym.

Pozwany odpowiadając na apelację powódki wnosił o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów za obie instancje.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie, a zaskarżony wyrok jest trafny i odpowiada prawu. Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził w sprawie postępowanie dowodowe, wskazał fakty, które uznał za udowodnione oraz dowody, na których się oparł. Z tak przeprowadzonego postępowania dowodowego wyprowadził Sąd I instancji trafne wnioski, prawidłowo także zastosował przepisy prawa.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i poczynione w oparciu o ocenę dowodów zgodną z wymogami z art. 233 § 1 k.p.c., w związku z czym Sąd drugiej instancji uznaje za własne. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że skarżąca, choć formalnie podniosła zarzut wadliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w istocie kwestionowała jedynie ocenę ustalonych okoliczności faktycznych.

Ponadto zwrócić trzeba uwagę, że ramy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymogami prawa procesowego, doświadczeniem życiowym oraz regułami logicznego myślenia, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonując wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 14 sierpnia 2012r. III AUa 620/12). Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Z tych względów, za niewystarczające należy uznać przekonanie strony o innej niż przyjęta przez Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i o ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez Sąd (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Jeżeli zatem Sąd ze zgromadzonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (wyrok Sądu Apelacyjny we Wrocławiu z dnia 8 lutego 2012r. I ACa 1404/11).

W ocenie Sądu Okręgowego, powódka nie wykazała naruszenia zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, czy prawidłowego wnioskowania po stronie Sądu pierwszej instancji. Z tego też względu, jej wnioski nie mogły podważyć w żaden sposób kluczowego dla rozstrzygnięcia sprawy ustalenia, w jakim okresie pozwany korzystając z elewacji budynku będącego własnością powodowej wspólnoty był w dobrej wierze.

Dla oceny zasadności roszczeń właściciela wynikających z przepisów art. 224 § 2 i art. 225 k.c. kluczowe jest ustalenie dobrej lub złej wiary posiadacza. Równocześnie, stosownie do treści art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Ustawowe przyjęcie domniemania prawnego dobrej wiary nakazuje sądowi uznawać określone fakty lub wynikające z nich skutki prawne za udowodnione (art. 234 k.p.c.), i to do czasu, aż strona, na której - zgodnie z art. 6 k.c. - spoczywa ciężar dowodu, udowodni złą wiarę stronie przeciwnej. Sąd Najwyższy, wyrażając taki pogląd w uzasadnieniu wyroku z 20 kwietnia 1994 r., I CRN 44/94, LexisNexis nr 300791 (OSNCP 1994, nr 12, poz. 245), podkreślił wyraźnie, że domniemanie prawne jest środkiem, za pomocą którego ustawa deroguje ogólną zasadę rozkładu ciężaru dowodu ustanowioną w art. 6 k.c., przerzucając ciężar tego dowodu ze strony twierdzącej na stronę przeczącą (zob. też wyrok SN z 5 kwietnia 2007 r., II CSK 23/2007, LexisNexis nr 2423313). W okolicznościach rozpoznawanej sprawy to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia, iż pozwany pozostawał w złej wierze. Obowiązkowi temu powódka sprostowała jedynie w nieznacznej części. Jak to wskazano w wyroku Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 31 lipca 2013 roku w sprawie oznaczonej sygn. akt I ACa 718/13 elementem konstrukcji prawnej dobrej wiary jest przekonanie o tym, że określonej osobie przysługuje określone prawo mające się wywodzić z określonego stosunku cywilnoprawnego. Kwestia przekonania to kwestia świadomości. W tym wyraża się aspekt psychologiczny dobrej wiary. W art. 7 k.c. chodzi o pojęcie dobrej wiary w sensie podmiotowym (subiektywnym), a nie w sensie obiektywnym. Dobra wiara oznacza zatem stan psychiczny osoby (określonego podmiotu prawnego) wyrażający się w błędnym, ale usprawiedliwionym jej przekonaniu o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego lub też sytuacji istotnej z punktu widzenia prawa, mimo że rzeczywisty stan prawny obiektywnie oceniany jest odmienny. Taka właśnie sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie. Od dnia

zawarcia umowy najmu z właścicielami lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...) aż do 13 września 2013 roku, a więc przez okres przekraczający 6 lat w stosunku do pozwanego nie kierowano jakichkolwiek roszczeń związanych z wykorzystywaną przez niego powierzchnią na cele reklamowe. Powyższa okoliczność w powiązaniu z faktem, iż przedmiotem najmu był lokal użytkowy, a wynajmującymi właściciele tego lokalu, pozwala na przyjęcie założenia, że pozwany pozostawał w błędnym, lecz usprawiedliwionym przekonaniu, iż posiada uprawnienie do korzystania z elewacji budynku dla celów reklamowych. Brak też powodu do przypisywania pozwanemu - okolicznościach sprawy – niedbalstwa. Co istotne, ustalenie złej wiary wymaga indywidualnego wykazania dla każdego przypadku (art. 234 k.p.c.), do tego zaś czasu uprawniony korzysta w pełni z domniemania prawnego według art. 7 k.c. Reasumując powyższe, Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko zaprezentowane w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia, iż do dnia 13 września 2013 roku posiadanie pozwanego było posiadaniem w dobrej wierze.

Natomiast od wyżej wskazanej daty stan świadomości pozwanego dotyczący jego uprawnienia do korzystania z elewacji na cele reklamowe niewątpliwie musiał ulec zmianie. Bez znaczenia przy tym pozostaje z jakiego źródła pozwany powziął wiedzę w zakresie obowiązku ponoszenia opłat za korzystanie z elewacji. Dlatego też słusznie Sąd I instancji uwzględnił roszczenie powódki za okres od 13 września 2013 roku do 14 stycznia 2014 roku.

***Z tych względów, obie apelacje podlegały oddaleniu po myśli art. 385 k.p.c., a o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 kpc.***

SSO Anna Hajda SSO Danuta Paczeñniowska SSO Arkadia Wyraz - Wieczorek