

Sygn. akt IX Ca 64/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Krystyna Skiepmo SO Dorota Ciejek
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

przeciwko (...) L., (...) spółce jawnej z siedzibą we W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie

z dnia 19 października 2016 r., sygn. akt I C 349/16,

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądzoną tam od powódki na rzecz pozwanej kwotę 4.817 zł obniża do kwoty 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych);

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Krystyna Skiepmo Bożena Charukiewicz Dorota Ciejek

sygn. akt IX Ca 64/17

UZASADNIENIE

Powódka M. R. wniosła o zasądzenie od pozwanej spółki (...), (...) spółki jawnej z siedzibą we W. na jej rzecz kwoty 8.113,76 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że dochodzona kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu, tj. części działki nr (...) zajętej pod zabudowanym tarasem, którą pozwana wykorzystuje na prowadzenie działalności

gospodarczej, za okres od marca 2007 r. do grudnia 2015r. W ocenie powódki pozwana zajęła nieruchomości bezprawnie i korzysta z części gruntu z wyłączeniem innych osób, którym przysługuje prawo użytkowania wieczystego. Powódce przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu w udziale (...), wobec czego skierowane do pozwanej żądanie uwzględnia jej udział w gruncie zajęty przez pozwaną. W konsekwencji powódka dochodzi przypadającej jej części wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. Swoje roszczenie oparła na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w zw. z art. 206 k.c.

Pozwana (...) spółka jawna z siedzibą we W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podniosła, że powódka, wbrew twierdzeniom, nie została pozbawiona posiadania rzeczy wspólnej – nieruchomości o oznaczeniu 109/2 i cały czas mogła i może z niej korzystać w dotychczasowym zakresie. Na przedmiotowej działce mieszkańcy budynku parkują samochody i przechodzą przez nią w celu dostania się do klatek schodowych, przy czym część piwniczna budynku, z której korzysta pozwana nie stanowi przeszkody do wykonywania przez mieszkańców – w tym powódkę – ich dotychczasowych uprawnień. Mieszkańcy dostają się do swoich lokali poprzez taras, który prowadzi do klatek schodowych, a który został wykonany celem zaadoptowania istniejących uprzednio pomieszczeń piwnicznych do prowadzonej działalności gospodarczej pozwanej, co zostało poprzedzone wyrażeniem zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na dokonanie prac budowlanych oraz wydaniem stosownych pozwoleń przez organy budowlane. Pozwana swoim działaniem nie pozbawia innych mieszkańców, w tym powódki, możliwości korzystania z działki, toteż żądanie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu jest nieuzasadnione. Nadto zarzuciła, że wysuwane przez powódkę roszczenie jest zawyżone i nie znajduje potwierdzenia w ewentualnie poniesionych przez powódkę kosztach czy szkodzi związanej z niemożnością korzystania z gruntu. Pozwana zakwestionowała też istnienie legitymacji procesowej czynnej powódki wskazując, że dokonana przez nią czynność samodzielnego wystąpienia z roszczeniami z tytułu współużytkowania wieczystego gruntu – działki nr (...), z uwagi na treść art. 209 k.c., jest niedopuszczalna w stosunkach wewnętrznych, tj. pomiędzy współużytkownikami wieczystymi tego samego gruntu.

Wyrokiem z dnia 19 października 2016 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 4.817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka jest byłym członkiem zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w O.. Strony są właścicielami odrębnych lokali znajdujących się w budynku położonym w O. przy ul. (...) posadowionym na sąsiedniej działce gruntu oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...). Właściciele lokali tworzą Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...).

Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej wspólnie z pozwaną są współużytkownikami wieczystymi działki oznaczonej nr (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Powódce przysługuje udział w prawie użytkowania wieczystego działki w rozmiarze (...). Działka nr (...) służy do racjonalnej obsługi budynku położonego na działce (...). Mieszkańcy lokali znajdujących się w ww. budynku korzystają z niej parkując na niej samochody. Nadto na działce znajduje się rampa (taras) umożliwiająca mieszkańcom wejście do klatek schodowych budynku. Niektóre z lokali mają wejście wyłącznie przez rampę położoną na działce (...). Granice działek nr (...) przebiegają równo ze ścianą budynku położonego na działce (...), przy czym część piwniczna znajdująca się poza obrysem ścian budynku o powierzchni ok. 54 m² położona jest na działce nr (...).

Krąg współużytkowników wieczystych działki nr (...) i właścicieli lokali znajdujących się w budynku położonym na działce (...) nie jest tożsamy. Pomimo tego faktu, utrwaloną praktyką - przyjętą zarówno przez mieszkańców budynku jak i organy administracji publicznej – było to, że zarządzaniem działką nr (...) zajmowała się Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...).

Jak ustalił Sąd Rejonowy pozwana (...) L., (...) spółka jawna z siedzibą we W. w należącym do niej lokalu nr (...) położonym w budynku przy ul. (...) w O. prowadzi działalność gospodarczą (gastronomiczną).

Pozwana na podstawie uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej uzyskała zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej (kotłownia, natrysk, schrony) z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną. W tym czasie część pod spocznikiem znajdowała się w stanie wskazującym na jej nieużywanie, zagrażającym bezpieczeństwu.

Za uzyskane ze sprzedaży środki finansowe Wspólnota wyremontowała dach budynku.

Kolejną uchwałą Wspólnoty pozwana uzyskała zgodę na połączenie ww. części nieruchomości wspólnej z należącym do niej lokalem gastronomicznym oraz wybudowanie wymaganego przepisami przeciwpożarowymi wejścia do pomieszczeń piwnicznych od strony podwórza.

Z dalszych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że pierwsze prace budowlane na działce (...) rozpoczęły się w na przełomie 2006/2007r. Prace wykonywano zgodnie z pozwoleniem na budowę. Do marca 2007r. inwestycja na działce nr (...) była ukończona w stanie surowym. W roku 2008 pozwana stała się właścicielem części piwnicznej budynku przy ul. (...). W trakcie realizacji inwestycji okazało się jednak, że przedmiotem umowy sprzedaży nie była część piwniczna znajdująca się pod dotychczasowym spocznikiem, prowadzącym do klatek schodowych od strony podwórza. Pomimo tego Wspólnota Mieszkaniowa nie sprzeciwiała się kontynuacji robót budowlanych, które w roku 2011 były na etapie prac wykończeniowych. Na skutek zrealizowanej inwestycji odnowiony został spocznik - taras wraz ze schodami prowadzącymi do klatki schodowej. Ściana tarasu została wykończona kamieniami w taki sposób, jak to zostało uzgodnione z miejskim konserwatorem zabytków. Używanie podwórza odbywało się w niezmienionym zakresie za wyjątkiem wejścia do pomieszczeń piwnicznych pozwanej. Mieszkańcy w dalszym ciągu mogli zostawiać samochody na podwórzu i korzystać ze schodów i odnowionego spocznika. Przy okazji prowadzonej przez pozwaną inwestycji dokonano drenażu, odwodnienia, osuszenia budynku, wymieniono instalację, która łączyła się z instalacją służącą do użytku wszystkich członków Wspólnoty Mieszkaniowej.

Od stycznia 2016r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) ustaliła nowe stawki opłaty za użytkowanie pomieszczeń piwnicznych, na skutek czego w okresie od 1 kwietnia 2013r. do 30 czerwca 2016r. wpływy Wspólnoty wyniosły w sumie 16.895,71 zł.

Jak ustalił Sąd Rejonowy w ramach przeprowadzonej inwestycji pozwana poprawiła stan techniczny całego budynku, na jej koszt bowiem zostało wymienione przyłącze kanalizacyjne, instalacja wodno-kanalizacyjna w piwnicach oraz węzeł centralnego ogrzewania. Pozwana wykonała osuszenie i zabezpieczenie fundamentów, wyremontowała schody, ściany oporowe, taras oraz wymieniła przyłącze deszczowe znajdujące się na działce (...).

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Analiza przepisów oraz poglądów doktryny i orzecznictwa Sądu Najwyższego w ocenie Sądu Rejonowego nakazała podzielić stanowisko pozwanej i stwierdzić, że roszczenie objęte powództwem powódce nie przysługuje. Sąd I instancji wskazał, iż w polskim porządku prawnym udziały we współwłasności, czy współużytkowaniu wieczystym mają charakter udziałów idealnych i niewyodrębnionych, a w związku z tym żaden ze współuprawnionych nie może samodzielnie dysponować częścią wspólnej rzeczy odpowiadającą wielkości jego udziału.

Sąd Rejonowy podkreślił, że wierzytelność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu jest wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstała ze względu na tę współwłasność. Wierzytelności, choćby były podzielne, mogą być dochodzone tylko w całości, jeżeli są związane z zarządkiem rzeczą wspólną, stanowią dochód jaki wspólna rzecz przynosi. Dlatego Sąd Rejonowy przyjął brak legitymacji powódki do wystąpienia z tego typu żądaniem.

Sąd Rejonowy zgodził się z zawartymi w sprawie I C 2043/12 ustaleniami co do tego, że „pozwana od początku pozostawała w uzasadnionym przekonaniu o posiadaniu uprawnienia do prowadzenia inwestycji na działce nr (...). Sąd podkreślił, że Wspólnota Mieszkaniowa, niebędąca uprawnioną do dysponowania działką nr (...) w wieloletniej praktyce zajmowała się zarządkiem ową nieruchomością. Dotychczasowy sposób zarządu działką oznaczoną nr (...), spowodował powstanie ogólnego przekonania o przysługującym Wspólnocie Mieszkaniowej prawie do podejmowania

wszelkich decyzji obejmujących działkę nr (...). Sąd Rejonowy uznał, że w takim przypadku pozwanej nie można przypisać działań, które miałyby na celu korzystanie z gruntu kosztem innych współużytkowników wieczystych.

Sąd Rejonowy przyjął, że pozwana wykazała, iż ponosiła koszty korzystania z gruntu – tj. posadowionych na nim piwnic i uiszczała je na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej. Zakres powierzchni, którą zajęła pozwana był wszystkim znany, a jedynie na późniejszym etapie okazało się, że istniejące uprzednio pomieszczenia piwniczne nie leżą w granicach gruntu Wspólnoty. W konsekwencji w ocenie Sądu pierwszej instancji pozwana posiadała nieskonkretyzowany tytuł prawny do korzystania z zajętych pomieszczeń piwnicznych i że jej korzystanie z nich nie miało charakteru „korzystania bezumownego”.

Zdaniem Sądu Rejonowego można przyjąć, że doszło do zawarcia porozumienia w sprawie podziału wspólnej nieruchomości do korzystania.

Sąd pierwszej instancji podkreślił również, że powódka nie wykazała, w jaki sposób pozwana narusza jej prawa do wspólnego korzystania z gruntu. Pozwana poprzez dokonane przez nią prace budowlane nie wykraczała poza dotychczasowe granice nieużywanych przez Wspólnotę pomieszczeń. Funkcje tej nieruchomości pomimo przeprowadzonej przez pozwaną inwestycji zostały zachowane. Z uwagi na powyższe okoliczności Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, podwyższając kwotę tytułem zastępstwa prawnego do wysokości 4.800 zł.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok w całości. W apelacji zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. poprzez niesłuszne przyjęcie, że powódka jako jeden ze współużytkowników wieczystych nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), działka nr (...) (KW (...)) nie posiada legitymacji procesowej do wystąpienia z powództwem o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z części tej nieruchomości przez pozwanego, tj. innego współużytkownika wieczystego w/w nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współużytkowników wieczystych w wysokości odpowiadającej przysługującemu powódce udziałowi w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, co w rezultacie skutkowało niesłusznym oddaleniem powództwa z tego powodu, podczas gdy prawidłowe zastosowanie tych przepisów, jednoznacznie wskazuje, że powódka takową legitymację posiada;

2. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że:

a) przed rozpoczęciem prac budowlanych przez pozwanego część piwniczna zajmowana przez niego znajdowała się pod „spocznikiem” (tarasem), podczas gdy pod „spocznikiem” (tarasem) nie znajdowały się żadne pomieszczenia, a jedynie usypana ziemia, na której opierał się „spocznik” (taras),

b) pozwany dobudował do pomieszczeń piwnicznych wejście wraz ze schodami raz odnowił „spocznik” (taras), a jego ściana została wykończona kamieniami, podczas gdy w rzeczywistości pozwany wykonał budowlę wraz z nowymi pomieszczeniami na działce nr (...) pod „spocznikiem” (tarasem) znajdującym się nad działką nr (...) przylegającym do budynku na działce nr (...), usuwając przy tym ziemię, na której do tej pory oparty był „spocznik” (taras), a następnie do budowli dobudował dodatkowe wejście i schody, a jej ściany zewnętrzne obłożył kamieniami,

c) „część pod spocznikiem znajdowała się w stanie wskazującym na jej nieużywanie, zagrażającym bezpieczeństwu” (s. 3, zd. ostatnie uzasadnienia), podczas gdy stan „spocznika” (tarasu) w tej części nie stwarzał żadnego zagrożenia, a przestrzeń pod nim nie mogła być używana, gdyż znajdowała się tam wyłącznie usypana ziemia,

d) na skutek zrealizowanej przez pozwanego inwestycji „(...) używanie podwórza odbywało się w niezmienionym zakresie za wyjątkiem wejścia do pomieszczeń piwnicznych pozwanego (...), mieszkańcy w dalszym ciągu mogli

zostawić samochód na podwórzu”, podczas gdy w rzeczywistości pozwany zajął grunt o powierzchni ok 65 m² do wyłącznego korzystania poprzez posadowienie budowli z pomieszczeniami oraz odrębnym wejściem i schodami w związku z czym pozostali współużytkownicy zostali pozbawieni możliwości korzystania tej części wspólnej nieruchomości,

e) „w roku 2008 pozwana stała się właścicielem części piwnicznej budynku przy ul. (...). W trakcie realizacji inwestycji okazało się jednak, że przedmiotem umowy sprzedaży nie była część piwniczna znajdująca się pod dotychczasowym spocznikiem, prowadzącym do klatek schodowych od strony podwórza” (s. 4 uzasadnienia), z jednoczesnym sprzecznym stwierdzeniem, że „poprzez podjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwał w sprawie sprzedaży części piwnicznej na rzecz pozwanej lub poprzez naliczenie stawki wynagrodzenia za użytkowaniu części piwnicznej znajdującej się na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym Wspólnoty doszło do zawarcia porozumienia w sprawie podziału nieruchomości do korzystania – de facto urządzenia wyjścia/wejścia do lokalu pozwanych” (s. 9 uzasadnienia);

3. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 237 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. i art. 302 § 1 k.p.c. poprzez ich błędne zastosowanie i nieodroczenie rozprawy celem przeprowadzenia dowodu z przesłuchania powódki, pomimo wyraźnego stwierdzenia przez Sąd I instancji na pierwszej rozprawie, że dowód ten miał zostać przeprowadzony dopiero po uzyskaniu informacji o aktualnej wartości nieruchomości z Urzędu Miasta O., ewentualnie po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, co w rezultacie skutkowało pominięciem na następnej rozprawie tego dowodu wobec oddalenia wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego i niestawiennictwa powódki, błędnym ustaleniem stanu faktycznego i przedwczesnym zamknięciem rozpraw, podczas gdy prawidłowe zastosowanie tego przepisu skutkować powinno było odroczeniem rozprawy w celu przeprowadzenia tego dowodu, jako kluczowego dla prawidłowego ustalenia stanu faktycznego w sprawie i prawidłowości rozstrzygnięcia;

4. naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy, tj. art. 244 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i poczynienie ustaleń faktycznych oraz przyjęcie wbrew i odmiennie od tego, co zostało zaświadczone w dokumencie urzędowym – uzasadnieniu wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie, Wydział I Cywilny z dnia 10 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 2043/12, co skutkowało uznaniem, że:

a) pozwany od początku pozostawał w uzasadnionym przekonaniu o posiadaniu uprawnienia do prowadzenia inwestycji na działce nr (...), podczas gdy prawidłowe zastosowanie tego przepisu winno było skutkować uznaniem w ślad za w/w dokumentem, że pozwany od początku pozostawał w uzasadnionym błędnym przekonaniu o posiadaniu uprawnienia do prowadzenia inwestycji na działce (...),

b) pozwany posiadał „nieskonkretyzowany tytuł prawny do korzystania z zajętych pomieszczeń piwnicznych” i że korzystanie z nich nie miało charakteru korzystania bezumownego, podczas gdy prawidłowe zastosowanie tego przepisu winno było skutkować uznaniem w ślad za w/w dokumentem, że „nie budzi wątpliwości fakt, że pozwany wykonał na nieruchomości nr (...) prace budowlane bez zgody jej współużytkowników wieczystych”, w związku z czym powódce przysługiwało również tzw. roszczenie uzupełniające przewidziane w art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., do którego dochodzenia posiada legitymację;

5. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik rozstrzygnięcia, tj. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną i błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wyprowadzenie z niego niepoprawnych logicznie wniosków, w szczególności błędną interpretację dowodu z dokumentów, zdjęć, zeznań świadka M. G. oraz dokumentów z akt postępowania sygn. akt I C 2043/12, co doprowadziło do dokonania istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy ustaleń faktycznych w sposób dowolny i niezajdujący oparcia w zebranym w sprawie materiale dowodowym, a w szczególności całkowicie dowolnego przyjęcia, że pozwany posiadał nieskonkretyzowany tytuł prawny do korzystania z zajętych pomieszczeń piwnicznych i że korzystanie z nich nie miało charakteru korzystania bezumownego, jak również, że pozwanego wraz z pozostałymi współużytkownikami wieczystymi działki nr (...) łączyła umowa quoad usum, która zawarta została z udziałem stron w sposób dorozumiany oraz że pozwany

dokonywał opłat za zajmowany grunt, podczas gdy umowa tego typu wymagała zgody wszystkich współużytkowników wieczystych, a ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym zeznań świadka, oraz poczynionych w zakończonym między stronami postępowaniu ustaleń wynikało, że „nie budzi wątpliwości fakt, że pozwany wykonał na nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) prace budowlane bez zgody jej współużytkowników” i zajmuje część gruntu bezumownie, w tym niewątpliwie bez zgody powódki, oraz że nie uiszcza z tego tytułu żadnych opłat;

6. naruszenie przepisów postępowania poprzez ich błędne zastosowanie, tj. art. 109 § 2 k.p.c. oraz art. 15 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 507, ze zm.) poprzez niesłuszne uznanie, że nakład pracy oraz czynności podjęte przez pełnomocnika pozwanego (w tym podniesienie nieprawidłowego zarzutu braku legitymacji procesowej po stronie powódki oraz błędna „głęboka analiza orzecznictwa i doktryny”) przyczyniły się do szybkiego rozpoznania sprawy, a w rezultacie przyznanie pełnomocnikowi pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w podwyższonej kwocie 4.800 zł, podczas gdy powołane przez pełnomocnika pozwanego poglądy były nieprawidłowe, niezgodne z prawdą, stanowiły jedynie powtórzenie twierdzeń zawartych w poprzednich pismach procesowych złożonych do akt zakończonego między stronami postępowania (sygn.. akt I C 2043/12), jak również urągały elementarnej wiedzy prawniczej, m. in., np. wskazując jakoby o budynku można było mówić jedynie, gdy został on wniesiony nad powierzchnią gruntu, czy też wskazując, że pozwana uiszcza opłatę od zajmowanego gruntu na działce (...), manipulując informacjami wynikającymi z dokumentów dotyczących opłat administracyjnych współwłaścicieli.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji, w tym dwukrotności stawki minimalnej przewidzianej w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych;

2. dopuszczenie i przeprowadzenie przez Sąd II Instancji dowodu z:

a) przesłuchania powódki na okoliczność zajmowania przez pozwanego części działki nr (...), obręb 64, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) oraz bezumownego z niej korzystania przez pozwanego z wyłączeniem pozostałych współużytkowników wieczystych;

b) opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia powierzchni gruntu zajmowanej przez budynek wybudowany przez pozwanego na części w/w działki nr (...), tj. w części, którą zajmuje wejście do lokalu oraz w części znajdującej się pod spocznikiem z wyłączeniem części piwnicznej znajdującej się pod budynkiem, tj. poza działką nr (...) oraz ustalenia wysokości wynagrodzenia przysługującego współużytkownikom wieczystym w/w działki nr (...) w okresie od marca 2007 r. do grudnia 2015 r.

Powódka wniosła również o ewentualne uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem II instancji w wysokości dwukrotności stawki minimalnej, tj. 1.800 zł. Wniosła ponadto o oddalenie powołanych przez powódkę w apelacji wniosków dowodowych. W uzasadnieniu podniosła, że ustalenia poczynione przez Sąd I instancji w niniejszej sprawie są prawidłowe, spójne i logiczne. Sąd podczas oceny dowodów nie dopuścił się przekroczenia granic ich swobodnej oceny, prawidłowo ustalił stan faktyczny i wywiódł z niego właściwe wnioski prawne.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja jest niemal w całości niezasadna, jedynie usprawiedliwiony jest zarzut naruszenia przepisów postępowania stanowiących podstawę orzeczenia o kosztach procesu. Ale części zarzutów nie można odmówić racji.

Wyrok Sądu Rejonowego należy ostatecznie uznać za odpowiadający prawu, chociaż Sąd Okręgowy dokonał częściowo odmiennej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego. Sąd Rejonowy przyjął, że powódce nie przysługuje legitymacja czynna w niniejszym procesie i powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z 14 czerwca 1966r. (III Co 20/65), w której Sąd ten wyraził pogląd, że wierzytelność z tytułu czynszu najmu lokalu, znajdującego się we wspólnej nieruchomości, jest wierzytelnością wspólną, która wchodzi do zasobu wspólnych dochodów. I nie mogą w związku z tym mieć do nich zastosowania przepisy o zobowiązaniach podzielnym. Pobieranie zaś wierzytelności jakie przynosi rzecz wspólna stanowi czynności zwykłego zarządu.

W ocenie Sądu Okręgowego nie można postawić znaku równości pomiędzy uprawnieniem do pobierania pożytków i innych normalnych dochodów z rzeczy a roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, które ma charakter odszkodowawczy (choć w orzecznictwie oprócz powyższego stanowiska prezentowany jest także inny pogląd).

Uprawnienie do pobierania pożytków i innych przychodów z rzeczy pomiędzy współwłaścicielami uregulowane jest w art. 207 k.c., który wyłącza w tym wypadku stosowanie przepisów art. 224 i 225 k.c. Roszczenie zaś o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy wiąże się z naruszeniem art. 206 k.c. i stanowi podstawę do dochodzenia roszczeń w oparciu o art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z 19 marca 2013r., III CZP 88/12).

Podstawą dochodzenia roszczeń przez powódkę w niniejszym procesie jest naruszenie przez pozwaną spółkę art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., która, zdaniem powódki, zajęła bez zgody pozostałych współużytkowników wieczystych część działki nr (...).

Podkreślić zatem należy, że sprawa niniejsza dotyczy sporu pomiędzy współużytkownikami wieczystymi. W uchwale z dnia 19 marca 2013r. (III CZP 88/12) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Jednocześnie wskazał w uzasadnieniu okoliczności, których wystąpienie warunkuje skuteczność dochodzenia takich roszczeń.

Warunkiem skuteczności powyższego roszczenia jest fakt pozbawienia przez współwłaściciela (współużytkownika wieczystego) innych współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) współposiadania i korzystania z rzeczy w sposób określony w art. 206 k.c. Tylko w takiej sytuacji współwłaściciel pozbawiony posiadania rzeczy może dochodzić roszczeń uzupełniających, w tym wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy dotyczy sytuacji bezprawnego posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. A więc przesłanką zastosowania art. 206 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c. jest bezprawność działania współwłaściciela (współużytkownika wieczystego).

Wyjaśnienia zatem wymaga kwestia, czy powódka została bezprawnie pozbawiona współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

Podkreślić należy, że powódka nigdy nie domagała się dopuszczenia do współposiadania rzeczy wspólnej w takim zakresie w jakim z nieruchomości korzysta pozwana. Jej żądania w sprawie o sygnaturze akt I C 2043/12, która toczyła się przed Sądem Rejonowym w Olsztynie, dotyczyła wyłącznie nakazania usunięcia odrębnego wejścia do budynku oraz nakładów w postaci pomieszczeń pod tarasem, a w niniejszej sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Powódka nie korzystała i nie wyraziła woli korzystania z rzeczy wspólnej w taki sposób, aby można było uznać, że posiadanie rzeczy wspólnej przez pozwaną bezprawnie pozbawiło ją tego współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Dotychczasowy sposób korzystania z działki (...) przez pozostałych współużytkowników wieczystych

został zachowany. Mieszkańcy budynku posadowionego na działce nr (...) bez zmian parkują samochody na działce (...) oraz przechodzą do klatek schodowych budynku mieszkalnego.

Pozwana posiada zatem i korzysta z rzeczy wspólnej w takim zakresie jaki nie kłóci się ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współużytkowników wieczystych.

Dopóki współwłaściciele (współużytkownicy wieczysti) korzystają z rzeczy wspólnej zgodnie z ich wolą dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c.

Istotną kwestią w niniejszej sprawie jest fakt złożenia przez powódkę jednoznacznego oświadczenia woli wyrażającego zgodę na sposób korzystania z nieruchomości przez pozwaną. Nie jest przy tym istotne, że wola powódki została wyrażona w uchwałach Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w O.. Ważna jest zgoda powódki na korzystanie z nieruchomości przez pozwaną. W uchwałach nr (...)i nr (...) z 18 kwietnia 2005r. powódka wyraziła zgodę na przebudowę nieruchomości wspólnej przez pozwaną spółkę z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, zgodnie z projektem technicznym uzgodnionym z Konserwatorem Zabytków i pozwoleniem na budowę i połączenie dotychczasowego lokalu gastronomicznego z lokalem, który powstanie po zaadaptowaniu części wspólnej nieruchomości. W uchwale nr (...) z 10 maja 2005r. powódka wyraziła zgodę na wykonanie odrębnego wejścia na działce nr (...) według załączonej koncepcji. Pozwana dotrzymała warunków tego porozumienia. Dokonała przebudowy części nieruchomości wspólnej, tej położonej pod tarasem zgodnie z projektem technicznym uzgodnionym z Konserwatorem Zabytków i pozwoleniem na budowę, podobnie jak wykonanie odrębnego wejścia znajdującego się na działce (...).

W decyzji Prezydenta Miasta z 21 lipca 2006r. (k.79 akt sprawy I C 2043/12) został zatwierdzony projekt budowlany i udzielono pozwanej pozwolenia na przebudowę i rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania piwnic na lokal gastronomiczny połączony z istniejącym lokalem gastronomicznym w budynku przy ul. (...) w O. na działkach nr (...) i w kolejnej decyzji na wykonanie odrębnego wejścia zgodnie z załączonym projektem (która została doręczona wszystkim współużytkownikom wieczystym, k.85 akt I C 2043/12).

Z dokumentacji geodezyjnej stanowiącej podstawę zmian danych ewidencyjnych działki nr (...), nadesłanych przez Urząd Miasta O. wynika, że pod tarasem wzdłuż jego całej długości znajdowały się piwnice (k. 230-233 akt I C 2043/12). Z zeznań M. G. i przedstawicieli pozwanej wynika natomiast, że pomieszczenia te były zagruzowane, zasypane i porośnięte trawą. Mogło to stwarzać mylne wrażenie, że pod tarasem nie ma pomieszczeń, a sam spocznik „leży” na ziemi, jak podnosiła powódka.

Jednak powyższe ustalenia nie mają zasadniczego wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Istotnym jest fakt wyrażenia przez powódkę zgody na przebudowę części nieruchomości wspólnej, tej położonej pod tarasem zgodnie z projektem technicznym uzgodnionym z Konserwatorem Zabytków i pozwoleniem na budowę, podobnie jak wykonanie odrębnego wejścia znajdującego się na działce (...).

W uchwałach nr (...) i (...) wszyscy współużytkownicy wieczysti wyrazili zgodę na przebudowę części nieruchomości wspólnej, zaś w uchwale nr (...)w sprawie wyrażenia zgody na wykonanie odrębnego wejścia na działce (...) prawie wszyscy, jedynie jeden ze współużytkowników wieczystych takiej zgody nie wyraził.

Skoro zatem wszyscy współużytkownicy wyrazili zgodę na rozbudowę lokalu pozwanej – zabudowania przestrzeni pod tarasem i większość z nich na urządzenie wejścia doszło do umownego podziału rzeczy quad usum. Sami współużytkownicy określili zakres korzystania z rzeczy wspólnej przez pozwaną. Umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) może być zawarta nawet w sposób dorozumiany. Nie jest więc bezprawne w rozumieniu art. 206 k.c. współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, gdy jeden ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego.

Ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej jest z reguły czynnością zwykłego zarządu (tak Sąd Najwyższy w postanowieniach z 6 marca 1997r., I CZ 7/97 i 17 lipca 1997r., III CZ 30/97, należy jednak zaznaczyć, że w orzecznictwie pojawił się również inny pogląd).

Podział quoad usum jest podziałem w miarę trwałym, ale nie definitywnym. W sytuacji więc zmiany okoliczności, zmiany woli współwłaścicieli (współużytkowników) możliwe jest odmienne niż dotychczas uregulowanie sposobu korzystania. Ale zmiana tego porozumienia co do sposobu podziału rzeczy wspólnej do korzystania, przy wielości współużytkowników, nie może być skutecznie dokonana tylko przez jednego z nich. Wymaga to porozumienia co najmniej większości ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych). W niniejszej sprawie powódka nie podniosła aby takie porozumienie zmieniające zasady korzystania z części działki nr (...) miało miejsce.

Dodatkowo należy zauważyć, że nie bez znaczenia w niniejszej sprawie jest również fakt płacenia przez pozwaną na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w O., której członkiem jest powódka, a więc pośrednio także korzysta z tych środków, sumy pieniężnej tytułem pożyczek. Z pisma tej Wspólnoty z 4 stycznia 2016r. wynika, że pozwana uiszcza co miesiąc opłatę za korzystanie z dodatkowych pomieszczeń i gruntu w użytkowaniu wieczystym (k.69). Okoliczność powyższa wynika także z pism Zakładu (...) w O. z 1 sierpnia 2016r. i 31 sierpnia 2016r. (k.74 i 79). Potwierdził ją również przedstawiciel pozwanej, składając zeznania w charakterze strony.

Przechodząc do dalszych zarzutów apelacji Sąd II instancji uznał za niezasadny zarzut powódki naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 244 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie ustaleń faktycznych odmiennych aniżeli wynikały z uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie w sprawie I C 2043/12. Należy zatem przytoczyć wyrok Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2017r. (V CSK 164/16), którego pogląd Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie w pełni podziela, że Sąd nie jest związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku. Przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Istota mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia sądu ograniczona jest tylko do rozstrzygnięcia zawartego w sentencji prawomocnego orzeczenia i nie obejmuje jego motywów (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04, z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, z dnia 13 stycznia 2011, III CSK 94/10, z dnia 15 stycznia 2015 r., V CSK 210/14). Należy zatem przyjąć, że orzekające w niniejszej sprawie Sądy nie były związane stanowiskiem Sądu Rejonowego w sprawie o sygnaturze akt I C 2043/12C., zawartym w uzasadnieniu wyroku z 10 czerwca 2014r.

Niezasadny był w ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 k.p.c., Sąd Rejonowy ocenił wiarygodność i moc dowodów zebranych w niniejszej sprawie według własnego przekonania, z uwzględnieniem całości materiału dowodowego, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. W ramach swobodnej oceny dowodów Sąd Rejonowy uwzględnił wymogi prawa procesowego, doświadczenia życiowego i reguły logicznego myślenia. Kryteria te są wskazywane przez orzecznictwo jako zasadnicze przy ocenie przedstawionych przez strony dowodów (zob. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655).

Sąd Okręgowy nie uznał również za zasadny zarzutu apelacji naruszenia art. 237 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. i art. 302 § 1 k.p.c. poprzez nieodroczenie rozprawy celem przesłuchania powódki. Strona bowiem, która nie stawia się na rozprawę lub odmawia składania zeznań, podejmuje ryzyko, że zastosowanie znajdzie przepis art. 302 § 1 k.p.c. Strona nie może wówczas skutecznie zarzucać naruszenia jej praw procesowych. Przepis art. 302 § 1 k.p.c. decyzją sądu pozostawia przesłuchanie jednej ze stron lub pominięcie dowodu z przesłuchania stron w zupełności w sytuacji, gdy strona nie stawia się na przesłuchanie.

Z protokołu rozprawy przed Sądem Rejonowym w Olsztynie z dnia 2 września 2016r., o sprostowanie którego nie wносиła żadna ze stron, wynika, że Sąd ten ogłaszając postanowienie o odroczeniu rozprawy uznał obie strony, obecne

na tym terminie, za wezwane na nowy termin celem przesłuchania. Nieusprawiedliwione niestawiennictwo powódki na wyznaczony termin dało podstawę Sądowi Rejonowemu do pominięcia dowodu z jej przesłuchania.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez powódkę w postępowaniu odwoławczym, bowiem Sąd drugiej instancji może pominąć dowód z przesłuchania strony, jeżeli został on dopuszczony w pierwszej instancji, a strona przez własne niestawiennictwo uniemożliwiła jego przeprowadzenie (wyrok Sądu Najwyższego z 9 grudnia 1998r., I PKN 505/98). Dodatkowo zawnioskowane w apelacji dowody, uwzględniając wskazane wyżej okoliczności, nie miałyby wpływu na treść rozstrzygnięcia Sądu II instancji i spowodowałyby jedynie nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu niniejszej sprawy.

Natomiast Sąd Okręgowy uznał za zasadny zarzut apelacji naruszenia art. 109 § 2 k.p.c. oraz art. 15 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Sąd Rejonowy zasądając od powódki na rzecz pozwanej zwrot kosztów procesu, podwyższył minimalną stawkę wynagrodzenia zawodowego pełnomocnika do kwoty 4.817 zł, uzasadniając to niezbędnym nakładem pracy pełnomocnika i charakterem spawy.

Sąd Okręgowy nie podziela powyższej oceny. W ocenie Sądu drugiej instancji ani charakter spawy, ani nakład pracy pełnomocnika pozwanej w celu wyjaśnienia i rozstrzygnięcia spawy nie uzasadniał podwyższenia stawki minimalnej. Przedmiotem niniejszej spawy było żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Sprawa nie była skomplikowana - tak pod względem faktycznym, jak i prawnym i nie wymagała przeprowadzenia szczegółowego i czasochłonnego postępowania dowodowego, ani też ponadprzeciętnego zaangażowania w wyjaśnieniu istotnych okoliczności sprawy. Podkreślić przy tym należy tożsamość argumentów podnoszonych w pismach strony pozwanej w niniejszej spawie oraz w spawie prawomocnie zakończonej o sygnaturze akt I C 2043/12, która toczyła się przed Sądem Rejonowym w Olsztynie. Tym samym brak jest podstaw w ocenie Sądu Okręgowego do przyznania pełnomocnikowi pozwanej wyższej stawki wynagrodzenia niż minimalna. Dlatego w tym zakresie wyrok Sądu Rejonowego podlegał zmianie poprzez obniżenie zasądzonej przez Sąd pierwszej instancji kwoty 4.817 zł tytułem kosztów procesu do kwoty 2.417 zł stanowiącej minimalne wynagrodzenie pełnomocnika zgodnie z § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

W tych warunkach, mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł, jak w wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 4 i § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Dorota Ciejek Bożena Charukiewicz Krystynę Skiepmo