

Sygn. akt IV Ca 2610/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 listopada 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Adam Jaworski

Protokolant: Elwira Stolarska

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2021 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa L. N. i W. N.

przeciwko K. Ż. (działającej także jako następca prawny M. S.)

o wydanie nieruchomości, przywrócenie stanu zgodnego z prawem, zaniechanie naruszeń oraz zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie

z dnia 9 maja 2019 roku, sygn. akt I C 988/15

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten tylko sposób, że w punkcie I uchyla podpunkt c) i oddala powództwo o nakazanie przywrócenia opaski okalającej ścianę budynku przy ul. (...) w W.;

2) oddala apelację w pozostałym zakresie;

3) obciąża pozwaną kosztami postępowania apelacyjnego, w tym wydatkami poniesionymi tymczasowo ze środków Skarbu Państwa, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie Referendarzowi Sądowemu w Sądzie Rejonowym dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie.

Adam Jaworski

Sygn. akt IV Ca 2610/20

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron i przebieg postępowania.

1. Żądania stron przed Sądem Rejonowym.

Pozwem z dnia 14 kwietnia 2015 roku powodowie L. N. i W. N. wnieśli o nakazanie pozwanym K. Ż. i M. S. wydania im przygranicznego pasa gruntu, stanowiącego część działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) w obrębie (...), położonej przy ul. (...) w W.. Powodowie domagali się również nakazania pozwanym: usunięcia dokonanych na spornym pasie nasadzeń oraz znajdujących się na nim ruchomości i śmieci, przywrócenia zlikwidowanej przez nie opaski okalającej ścianę budynku przy ul. (...), zaniechania naruszeń własności spornej części nieruchomości oraz zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niej za okres dziesięciu lat poprzedzających wytoczenie powództwa, w kwocie 15000 zł. Z uzasadnienia pozwu wynikało, że na działce nr (...) posadowiony jest

budynek wielorodzinny, zaś powodowie są właścicielami jednego ze znajdujących się w nim mieszkań i w związku z tym również – w odpowiednim udziale – wieczystymi użytkownikami nieruchomości, na której stoi ten dom. Pozwane natomiast zajmują działkę nr (...), która od strony północnej sąsiaduje z nieruchomością powodów, i bezprawnie objęły w posiadanie północną przygraniczną część działki nr (...).

Pozwane wniosły o oddalenie powództwa.

2. Zaskarżony wyrok.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2019 roku (sygn. akt I C 988/15) Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie orzekł w tym przedmiocie, co następuje:

I. nakazuje pozwanym M. S. i K. Ż.:

a) wydanie powodom L. N. i W. N. części nieruchomości, stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów i budynków numerem (...) w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...), obejmującej 0,0026 ha w granicach oznaczonych literami (...) na mapie sytuacyjnej do celów sądowych, sporządzonej przez geodetę uprawnionego S. M. w dniu 7 stycznia 2016 roku za numerem (...), znajdującej się na k. 84 akt niniejszej sprawy;

b) usunięcie nasadzeń, ruchomości i śmieci, znajdujących się na opisanej wyżej części nieruchomości;

c) przywrócenie opaski okalającej ścianę budynku przy ul. (...) w W., znajdującej się na opisanej wyżej części nieruchomości, w postaci istniejącej przed jej usunięciem;

d) zaniechanie naruszeń prawa własności opisanej wyżej części nieruchomości, jak i części tejże nieruchomości uwidocznionej na opisanej wyżej mapie na prawo od niebieskiej linii, biegnącej pomiędzy punktami (...), przez zaprzestanie przez pozwane przechodzenia i przejazdu przez ten grunt, parkowania na nim pojazdów lub składowania ruchomości oraz jego używania w jakikolwiek inny sposób;

II. zasądza od pozwanych M. S. i K. Ż. na rzecz powodów L. N. i W. N. kwotę 7 047 (siedem tysięcy czterdzieści siedem) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 kwietnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;

III. oddala powództwo w pozostałej części;

IV. zasądza od pozwanych M. S. i K. Ż. na rzecz powodów L. N. i W. N. kwotę 3682,36 zł (trzy tysiące sześćset osiemdziesiąt dwa złote i trzydzieści sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

V. nakazuje pobranie od pozwanych M. S. i K. Ż. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Południe w Warszawie kwoty 8316,93 zł (osiem tysięcy trzysta szesnaście złotych i dziewięćdziesiąt trzy grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VI. odstępuje od obciążenia pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi w kwocie 940,33 zł (dziewięćset czterdzieści złotych i trzydzieści trzy grosze), przejmując je na rachunek Skarbu Państwa.

3. Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego.

W. N. i L. N. są na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...). Jak wynika z tej księgi, z prawem własności lokalu związany jest udział 6007/100000 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi – poza częściami budynku i urządzeniami nie służącymi wyłącznie do użytku właścicieli lokali - prawo wieczystego użytkowania nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1215 ha,

położonej w obrębie (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...).

Z działką nr (...) graniczy od północy nieruchomość położona przy ul. (...). Składa się ona z dwóch działek: nr (...) o powierzchni 0,0412 ha oraz (...) o powierzchni 0,0201 ha. Dla pierwszej z działek Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...), w której jako wieczyste użytkowniczkę ujawniono – w udziałach po 1/2 – pozwane M. S. i K. Ż.. Dla drugiej działki ten sam Sąd prowadzi księgę o numerze (...), z której treści wynika, że prawo wieczystego użytkowania gruntu należy do właścicieli jedenastu lokali, przy czym właścicielkami lokalu nr (...) są po połowie pozwane, zaś właścicielką dużego, obejmującego 169,17 m⁽²⁾ lokalu nr (...) – wyłącznie pozwana M. S..

Pozwane władają częścią działki oznaczonej numerem (...), obejmującą przygraniczny pas ziemi położony przy północnej granicy tej nieruchomości. Przylega ona do działki (...), okalającej budynek przy ul. (...), posadowiony na działce nr (...). Obszar zajętej części działki nr (...) obejmuje 0,0026 ha. Teren ten przylega do ściany garażu znajdującego się na działce nr (...), zaś od strony wschodniej i zachodniej jest zagrodzony w taki sposób, że wieczysti użytkownicy działki nr (...) nie mają do niego dostępu.

Pierwotnie sporny pas gruntu stanowił ścieżkę, którą można było przejść pomiędzy ulicami (...). Pod koniec lat osiemdziesiątych ubiegłego wieku rozpoczęto budowę domu wielorodzinnego i garażu przy ul. (...) i wówczas sporny pas gruntu stanowił część placu budowy. Po jej zakończeniu zabudowania, znajdujące się przy ul. (...), można było obejść ze wszystkich stron. Z uwagi na to, że wąski, ukryty za ścianą garażową pas ziemi stanowił dogodny miejsce spotkań dla osób z marginesu społecznego, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W., która wzniosła budynek przy ul. (...), w latach 1990 – 1992 zagroziła go z jednej strony furtką, z drugiej zaś – siatką. Początkowo właściciele lokali w tym budynku dysponowali kluczem do furtki, ale od około 2000 nie było już możliwości skorzystania z niej – wobec braku klucza. Terenem tym władają już wówczas pozwane. Furtka została zdjęta przez spółdzielnię w 2014 roku i zastąpiona przez pozwaną K. Ż. płytą pilśniową. Pozwana ta dokonała również na spornym terenie nasadzeń drzew i usunęła betonową opaskę, umieszczoną przy ścianie garażu przy ul. (...).

W celu uniemożliwienia osobom zamieszkałym na posesji przy ul. (...) parkowania na części nieruchomości przy ul. (...) od strony ulicy (teren tam nie jest ogrodzony i w związku z tym dostęp do niego ma każdy) na granicy działki nr (...) umieszczono rząd słupków (lina słupków, zaznaczona na mapie na k. 84 oraz na zdjęciu na k. 39).

Wysokość wynagrodzenia za korzystanie przez pozwane bez tytułu prawnego z części działki nr (...), obejmującej ogrodzony przez nie teren o powierzchni 0,0026 ha, należnego za okres od 1 kwietnia 2005 roku do 14 kwietnia 2015 roku wynosi 7047 zł.

4. Ocena prawna Sądu Rejonowego

W ocenie Sądu Rejonowego zajęcie przez pozwane spornego fragmentu działki nr (...) nie może budzić jakichkolwiek wątpliwości. Sąd podczas oględzin, przeprowadzonych z udziałem geodety, przekonał się, że sporny teren jest odgradzony od nieruchomości położonej przy ul. (...) i stanowi całość z działką nr (...), której wieczystymi użytkowniczkami są pozwane. Na terenie tym, poza urządzeniami służącymi do jego odgradzenia, znajdują się również nasadzenia. Usunięcie betonowej opaski potwierdzili świadkowie D. Ś. (k. 251) i J. T. (k. 251 v.); co do okresu, w którym pozbawiono współużytkowników wieczystych nieruchomości przy ul. (...) możliwości korzystania ze spornej części gruntu wszyscy przesłuchani w sprawie świadkowie byli zgodni – nastąpiło to w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku (choć pozwana twierdziła, że władła spornym fragmentem od 1947 roku). Rzekoma umowa użyczenia działki M. S., na którą powoływała się pozwana K. Ż., w przekonaniu Sądu I instancji nigdy nie miała miejsca, do jej zawarcia nie byłoby zresztą żadnego dającego się logicznie uzasadnić powodu.

Jeżeli chodzi o wartość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, należnego za okres dziesięciu lat poprzedzających wytoczenie powództwa, Sąd Rejonowy uznał za prawidłową opinię sporządzoną przez biegłego D. F..

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał żądania wydania części działki nr (...) za oczywiście uzasadnione. Podobnie uzasadnione są żądania usunięcia nasadzeń, ruchomości i śmieci, znajdujących się na spornej części nieruchomości, przywrócenia opaski okalającej ścianę budynku i zaniechania dalszych naruszeń prawa własności całego pasa działki nr (...), przylegającego do jej północnej granicy. Odnośnie do żądania zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Rejonowy uwzględnił częściowo powództwo na podstawie art. 224§2 k.c. w związku z art. 225 k.c. oraz art. 209 k.c. uznając, że pozwane były jego posiadaczkami w złej wierze, musiały bowiem wiedzieć, że zajmując teren służący przez wiele lat jako powszechnie dostępna ścieżka, później zaś jako część placu budowy przy ul. (...), wykraczają poza granice należącej do nich nieruchomości. Rozstrzygając tę kwestię, Sąd zasądził na rzecz powodów całą kwotę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, nie zaś jej część, odpowiadającą ich udziałowi we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...). Sąd I instancji uznał, że żądanie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli jest czynnością zachowawczą, o której mowa w art. 209 k.c.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 i 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

5. Apelacja pozwanych.

Pozwane, zastępowane przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, zaskarżyły wyrok w całości, zarzucając naruszenie prawa procesowego i materialnego. W ramach zarzutów procesowych podniesiono przede wszystkim naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez naruszenie swobodnej oceny dowodów, polegającej na błędnym przyjęciu, że pozwane nie posiadają tytułu prawnego w postaci umowy użyczenia do części nieruchomości, o której wydanie wnieśli powodowie, podczas gdy materiał dowodowy wskazuje na posiadanie przez pozwane tytułu prawnego do nieruchomości (zarzut nr 1a). W przypadku, gdyby Sąd Okręgowy nie podzielił tego zarzutu, pozwane zarzuciły naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie swobodnej oceny dowodów:

- polegającej na błędnym przyjęciu, że pozwane przez cały czas miały wiedzę, że część nieruchomości, o której wydanie wnieśli powodowie, znajdowała się poza granicami ich nieruchomości, podczas gdy zdaniem skarżących pozwane miały taką wiedzę dopiero od 17 stycznia 2014 r., kiedy sporządzono protokół znaków granicznych (zarzut nr 1b)

- polegającej na nieprawidłowym uznaniu opinii biegłego D. F. za trafną (zarzut nr 1c)

- polegającej na błędnym przyjęciu, że istniała opaska okalająca ścianę budynku przy ul. (...) na spornej części nieruchomości i pozwane dokonały jej usunięcia, podczas gdy materiał dowodowy zebrany w sprawie nie wskazuje, aby taka opaska istniała na spornej nieruchomości, a pozwane dokonały jej usunięcia (zarzut nr 1d).

Pozwane podniosły także zarzuty naruszenia prawa materialnego, a to art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 209 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż powodom przysługuje wobec pozwanych żądanie wydania nieruchomości (zarzut nr 2a) oraz żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń (zarzut nr 2b), art. 710 k.c. przez niezastosowanie, podczas gdy należało przyjąć, iż pozwane posiadają tytuł prawny w postaci umowy użyczenia (zarzut nr 2c), art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 209 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwane cały czas były posiadaczkami nieruchomości w złej wierze (zarzut nr 2d), art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 209 k.c. i art. 199 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa, a następnie niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, że dochodzone przez powodów wynagrodzenie jest czynnością zmierzającą do zachowania

wspólnego prawa (zarzut nr 2e), art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie, podczas gdy roszczenie powodów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (zarzut nr 2f).

Wskazując na te zarzuty pozwane wniosły o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powodów kosztami procesu za obie instancje.

Pozwane uzupełniły apelację pismem z dnia 23 lipca 2019 r. (zatytułowanym „apelacja”), złożonym przez drugiego pełnomocnika, w którym postawiono dalsze zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (w 4 różnych aspektach) oraz naruszenie art. 209 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. (tożsamy z zarzutem nr 2e z apelacji)

6. Odpowiedź na apelację.

W odpowiedzi na apelację powodowie, zastępowani przez pełnomocnika będącego adwokatem wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów. Powodowie złożyli również szereg wniosków dowodowych, zmierzających – ogólnie rzecz ujmując – do wykazania, iż wytoczone przez nich powództwo spotkało się z aprobatą wszystkich współwłaścicieli lokali w budynku przy ul. (...).

7. Dalszy przebieg postępowania apelacyjnego.

W dniu 24 lutego 2020 roku zmarła M. S.. Sąd Okręgowy, na rozprawie w dniu 19 listopada 2020 roku zawiesił postępowanie i podjął je z udziałem pozwanej K. Ź., jako jedynej następczyni prawnej M. S. (k. 734).

Na drugiej rozprawie, po dopuszczeniu dowodu z opinii kolejnego biegłego i konfrontacji biegłych, pełnomocnicy stron podtrzymali dotychczasowe stanowiska, z tym, że pełnomocnik skarżącego wniósł dodatkowo, aby w przypadku uwzględnienia powództwa o wydanie nieruchomości, Sąd określił sposób wykonania tego orzeczenia w obecności przedstawicieli Spółdzielni Mieszkaniowej (...). Pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie kosztów w wysokości trzykrotności stawki minimalnej.

II. Podstawa faktyczna orzeczenia Sądu Okręgowego.

1. Ustalenia faktyczne.

Sąd Okręgowy podzielił i przyjął jako własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, które przytoczono w punkcie I. 3. Nawet częściowa zmiana wyroku przez oddalenie powództwa o usunięcie opaski nie spowodowała konieczności korekty ustaleń faktycznych. Przyczyną zmiany wyroku nie była bowiem wadliwość tych ustaleń, ale fakt, że nie były one wystarczające do uwzględnienia żądania usunięcia opaski okalającej budynek, co zostanie wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia.

Dodatkowo Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Postępowanie w niniejszej sprawie zostało zainicjowane przez W. N. i L. N., za wiedzą i zgodą właścicieli pozostałych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...), którzy już po wydaniu zaskarżonego wyroku złożyli pisemne oświadczenia, o w zasadzie jednobrzmiącej treści, zatytułowane „pełnomocnictwo oraz oświadczenie”. Oświadczenia te potwierdziły działania powodów w niniejszej sprawie, jako dokonywane w celu ochrony interesów pozostałych właścicieli nieruchomości wspólnej. Współwłaściciele oświadczyli, że byli przez powodów na bieżąco informowani o przebiegu postępowania w niniejszej sprawie oraz wyrazili zgodę na przedstawiony przez powodów sposób rozdysponowania środków uzyskanych w ramach wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Środki te miały być przeznaczone na pokrycie kosztów własnych powodów, a w pozostałej części, na potrzeby remontowe budynku.

Oświadczenia takiej treści złożyli:

- Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W., reprezentowana przez dwóch członków zarządu, będąca właścicielem lokali nr (...) wraz ze związanym z nimi udziałem łącznym w wysokości 11000/100000 w nieruchomości wspólnej (k. 690-691)
- M. M. (2), właściciel lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 5763/100000 (k. 692)
- Z. M., właścicielka lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 5385/100000 (k. 693)
- M. D. (1) i M. D. (2), właściciele lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 6180/100000 (k. 694)
- A. F., właścicielka lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 5994/100000 (k. 695)
- Z. P., właścicielka lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 5872/100000 (k. 696)
- D. Ś. i Z. Ś., współwłaściciele lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 5930/100000 (k. 697)
- K. P. (1), T. P. i M. P., współwłaściciele lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 6748/100000 (k. 710)
- T. P. i M. F., współwłaściciele lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 6639/100000 (k. 711)
- I. G. i Z. G., współwłaściciele lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 6655/100000 (k. 712)
- K. P. (2) i W. P., współwłaściciele lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 6132/100000 (k. 713)
- M. K., właścicielka lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 5622/100000 (k. 714).

(dowody: oświadczenia współwłaścicieli – k. 690-697, pisma powodów do współwłaścicieli – k. 698-702)

Fakt złożenia oświadczeń o wskazanej wyżej treści nie był sporny między stronami. Oświadczenia te są dokumentami prywatnymi w rozumieniu art. 245 k.p.c., a zatem stanowią dowód tego, że zostały złożone przez poszczególnych właścicieli wyodrębnionych lokali. Pozwana nie kwestionowała prawdziwości tych dokumentów prywatnych.

2. Decyzje o zakresie postępowania dowodowego przed Sądem II instancji.

Rozstrzygnięcia w przedmiocie licznych wniosków dowodowych obu stron zostały dokonane postanowieniem z dnia 5 sierpnia 2021 r. oraz na rozprawie, a w tym miejscu należy przedstawić krótko motywy tych decyzji:

1) Odnosząc się do złożonych w punktach 6, 7 i 8 odpowiedzi na apelację wniosków o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron oraz zeznań świadków (wszystkich właścicieli lokali wyodrębnionych w budynku przy ul. (...), z wyjątkiem przedstawicieli SM (...)), które zmierzały do wykazania – ogólnie rzecz ujmując – faktu, że powodowie działali za aprobatą i w interesie pozostałych współwłaścicieli lokali, Sąd Okręgowy uznał tę okoliczność

za udowodnioną zgodnie z twierdzeniami wnioskodawców, dlatego zbędne było prowadzenie dowodów ze źródeł osobowych.

2) Wniosek dowodowy pozwanej, zmierzający do przeprowadzenia ponownych oględzin, pominięto jako nieistotny i zmierzający do przedłużenia postępowania, gdyż czynność ta została przeprowadzona przez Sąd Rejonowy prawidłowo i należycie udokumentowana w protokole i zdjęciach. Oględziny te nie były kompletne, gdyż pozwana nie udostępniła części nieruchomości, ale stało się tak wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Pozwana nie wykazała, aby sytuacja na gruncie zmieniła się w tak istotnym zakresie, aby zachodziła konieczność ponownienia oględzin. Wniosek o rozszerzenie tezy dowodowej dla biegłego został oddalony na rozprawie apelacyjnej, albowiem wartość nasadzeń nie jest istotną przesłanką dla oceny żądania powodów.

3) Pominięto również wniosek powodów do dopuszczenia dowodu z opinii innego – poza biegłym K. G. (1) – biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Chociaż zastrzeżenia powodów wobec tej opinii należy podzielić (o czym będzie mowa dalej – pkt II.3), to jednak dopuszczanie kolejnej opinii, już czwartej w tej sprawie, byłoby postąpieniem nieracjonalnym, znacznie zwiększającym i tak bardzo duże koszty procesu. Sąd Okręgowy dysponował sprzecznymi opiniami biegłych, co implikowało konieczność ich oceny w oparciu o wypracowane w orzecznictwie kryteria oraz konfrontacyjne przesłuchanie biegłych D. F. i K. G. (2) (opinia biegłego J. J. z przyczyn formalnych nie stanowiła podstawy ustaleń faktycznych w sprawie, co słusznie przyjął już Sąd Rejonowy).

Mając na uwadze radykalne sprzeczności pomiędzy opiniami, zarówno co do przyjętej metodyki, jak i wyciągniętych ostatecznie wniosków, Sąd Okręgowy z urzędu dopuścił dowód z konfrontacji biegłych D. F. i K. G. (2), czego podstawą był art. 272 k.p.c. w związku z art. 289 k.p.c. Wyniki tego dowodu, w połączeniu z analizą treści opinii pisemnych obu biegłych dały Sądowi Okręgowemu podstawę do oparcia ustaleń faktycznych na opinii biegłego D. F..

3. Ocena materiału dowodowego.

Sąd Okręgowy aprobeuje ocenę materiału dowodowego, której dokonał Sąd Rejonowy, czyniąc tę ocenę częścią własnego stanowiska w sprawie. Należy podzielić ocenę Sądu Rejonowego, który dał wiarę zeznaniom świadków D. Ś. i J. T., także co do faktu usunięcia przez pozwaną betonowej opaski okalającej budynek, chociaż wyrok w tym zakresie został zmieniony. Zeznania D. Ś. na tę okoliczność ograniczają się do potwierdzenia samego faktu usunięcia opaski betonowej okalającej budynek (k. 251), a świadek J. T. podał, że od 2007 roku (odkąd tam mieszka) „tej opaski nie ma, a powinna być” (k. 251v). W ocenie Sądu Okręgowego zeznania tych świadków były szczere i zostały złożone zgodnie z ich najlepszą wiedzą. Rzecz jednak w tym, że zeznania te są zbyt ogólne, żeby odtworzyć cechy techniczne opaski (jej grubość, materiały, z których została wykonana itp.), a nadto nie wynika z nich wprost, aby to pozwana usunęła betonową opaskę wokół bloku przy ul. (...). Wobec tego wiarygodne zeznania świadków były jednak niewystarczające do uwzględnienia powództwa w omawianym zakresie, co jednak nie świadczyło o wadliwej ocenie tych zeznań, a jedynie o odmiennej ocenie przez Sąd Okręgowy wynikających z nich wniosków.

Dowody z dokumentów złożonych przez strony w instancji odwoławczej nie były kwestionowane przez żadną ze stron, a brak było podstaw do zakwestionowania ich z urzędu. Najistotniejsze znaczenie miały oświadczenia właścicieli lokali, które opisano wyżej.

Szerszej oceny wymaga opinia przeprowadzonego przez Sąd Okręgowy dowodu z opinii biegłego dr. K. G. (2), co wymaga również ponownej oceny opinii biegłego D. F., sporządzonej przed Sądem Rejonowym. Sąd Okręgowy wskazuje, że dowód z opinii biegłego - tak jak każdy środek dowodowy - podlega ocenie sądu z zastosowaniem art. 233 § 1 KPC w aspekcie wymagań formalnych i mocy przekonywania (por. wyrok Sądu Najwyższego z 17 maja 1974 r., I CR 100/74), ale przy uwzględnieniu specyfiki tego dowodu, który ma ułatwić sądowi należytą ocenę zebranego materiału w sprawie, w której są wymagane wiadomości specjalne. Dlatego przyjmuje się, że opinia ta podlega weryfikacji nie według kryterium wiarygodności, ale przez pryzmat zgodności opinii z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001, nr 4, poz. 64, podobnie m.in. wyroki SN z 15 listopada 2002 r., V CKN 1354/00 i z 15

listopada 2013 r., IV CSK 135/13). W odniesieniu do opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego należy uzupełnić te ogólne stwierdzenia judykatury wskazaniem, że kryterium oceny takiego dowodu musi być również przestrzeganie zasad określonych w ustawie z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst.: Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.; dalej: u.g.n.) rozporządzeniu rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109 ze zm.; dalej: rozporządzenie albo rozporządzenie w sprawie wyceny nieruchomości). Wycena nieruchomości jest bowiem procesem sformalizowanym, gdzie zarówno metody, jak i sposób ich stosowania są ściśle określone.

Odnosząc te kryteria do opinii biegłego K. G. (2) należy stwierdzić, że opinia ta – zarówno pierwsza, jak i uzupełniająca – nie może stanowić podstawę ustaleń faktycznych ze względu na jej następujące wadliwości o charakterze formalnym i merytorycznym:

1) Opinia z dnia 2 marca 2021 r. (k. 753-757) oraz opinia z dnia 1 czerwca 2021 r. (k. 802-807) nie zawierają danych, o których mowa w § 56 rozporządzenia w sprawie wyceny nieruchomości, spośród których najbardziej istotny jest brak klarownego przedstawienia podejścia, metody i techniki wyceny. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że zgodnie z art. 152 ust. 2 u.g.n. wyceny nieruchomości dokonuje się przy zastosowaniu podejść: porównawczego, dochodowego lub kosztowego, albo mieszanego, zawierającego elementy podejść poprzednich. W ramach podejścia porównawczego można wyróżnić metodę porównywania parami, metodę korygowania ceny średniej albo metodę analizy statystycznej rynku (§ 4 ust. 2 rozporządzenia), a w ramach podejścia dochodowego – metodę inwestycyjną albo metodę zysków (§ 7 ust. 1 rozporządzenia). Biegły K. G. (2) nie wskazuje w swoich opiniach, na której z tych metod oparł się, a przeprowadzone przez niego analizy nie dają się do żadnej z nich zakwalifikować. Co więcej, biegły również w swoich wyjaśnieniach na rozprawie apelacyjnej nie wskazał klarownie takiej metody. Formułując te uwagi Sąd Okręgowy ma na uwadze, że zasady przewidziane w przytoczonych wyżej przepisach dotyczą ustalenia wartości nieruchomości, podczas gdy istotą niniejszej sprawy jest ustalenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, czyli – ogólnie rzecz ujmując – hipotetycznego czynszu najmu, który mógłby uzyskać właściciel, co oznacza, że opinia nie jest operatem szacunkowym w rozumieniu art. 156 u.g.n. Jak zauważył w pisemnej opinii biegły D. F. (k. 436) mechanizmy przedstawione w tych aktach prawnych mają także zastosowanie do niniejszej opinii, gdyż dotyczą ogólnych zasad wyceny. Biegły F. dobitnie powtórzył to stwierdzenie na rozprawie apelacyjnej (czas nagrania od 00:19:54), a biegły K. G. (2) nie przedstawił argumentów przeciwnych, które usprawiedliwiłyby nie stosowanie tych zasad. Biegły K. G. (2) również na rozprawie nie wskazał jasno, na której z tych metod oparte jest rozwiązanie. Co prawda wskazał, że jego wnioski są oparte na podejściu dochodowym i porównawczym łącznie, ale przeczy temu treść pisemnych opinii biegłego. Sposób wyceny nie odpowiadał przecież wymaganiom z § 6 rozporządzenia.

2) Biegły K. G. (2) posługuje się nieznaną ustawie kategorią „wartości użytkowej” (k. 757), którą – także po wyjaśnieniu tej opinii na rozprawie – rozumie intuicyjnie. W dodatku przyjmuje założenie, że sporny fragment nieruchomości jest bezużyteczny, z czego „zdają sobie sprawę obie strony” (k. 757). To ostatnie założenie również nie znajduje odzwierciedlenia w aktach sprawy i można je uznać za wręcz nielogiczne. Temu ostatniemu stwierdzeniu biegłego przeczy bowiem zachowanie obu stron procesu, które od wielu lat toczą spór o fragment nieruchomości.

3) Na obniżenie wartości dowodowej opinii biegłego K. G. (2) ma również wpływ fakt, że jego opinia pisemna i uzupełniająca zawierają sprzeczności, gdyż biegły w uzupełniającej opinii przyjął zupełnie inną metodykę wyceny nieruchomości niż w opinii pierwotnej. Skoro zgodnie z przytoczonymi wskazaniem orzecznictwa wewnętrzna spójność jest jednym z kluczowych kryteriów przy ocenie opinii biegłego, rozbieżności między obydwoma opiniami istotnie obniżają ich wartość dowodową. Co więcej, w opinii uzupełniającej pisemnej biegły przyjął do porównania cztery transakcje dotyczące zieleni miejskiej (publicznej). Jak słusznie zauważył w toku konfrontacji biegły D. F., sporna nieruchomość jest przeznaczona w planie miejscowym na cele budowlane. Oznacza to, że nieuprawnione byłoby porównywanie spornej nieruchomości z nieruchomościami przeznaczonymi na ogólnodostępną zielenią miejską (rozprawa z 9 listopada 2021 r. – czas nagrania 00:42:00 i nast.).

4) Opinia biegłego K. G. (2) nie odpowiada tezie dowodowej, a przyjęte w niej założenie, że nieruchomość sporna – stanowiąca fragment gruntu niezabudowanego położonego na S. – jest bezwartościowa (jej wartość rynkowa wynosi 0

zł), nie wytrzymuje krytyki nawet w świetle doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej. Nie ulega wątpliwości, że cechy nieruchomości, takie jak jej bardzo mała powierzchnia i niemożliwość zagospodarowania w inny sposób niż dla celów technicznych albo powiększenie ogródka, mają wpływ na wynik wyceny nieruchomości. Niemniej jednak, każda nieruchomość ma określoną wartość, a zasady przewidziane w ustawie o gospodarce nieruchomościami pozwalają na jej ustalenie w każdym przypadku. Dodatkowo należy zauważyć, że – jak trafnie zwrócił uwagę pełnomocnik powodów – w obrocie prawnym są zawierane umowy dzierżawy gruntów o powierzchni zbliżonej albo nawet znacznie mniejszej od powierzchni spornego gruntu (k. 834).

5) Sąd Okręgowy nie pominął również faktu, że biegły K. G. (2) w swoich pisemnych opiniach wyszedł poza zakres zleconego mu zadania, wymagającego wiadomości specjalnych. Biegły wskazywał bowiem, że przedmiotowy grunt jest bezwartościowy i bezużyteczny, a powodowie „nie ponieśli szkody”. Pomijając już fakt, że posługiwanie się terminem „odszkodowanie” było w realiach tej sprawy błędne, to należy wyraźnie stwierdzić, iż nie należy do kompetencji biegłego wypowiadanie się o zasadności roszczenia, a do tego sprowadzały się te stwierdzenia.

6) Dodatkowo Sąd Okręgowy nie mógł pominąć, że biegły K. G. (2) na rozprawie nie udzielił wyczerpującej odpowiedzi na wszystkie pytania, zarówno ze strony przewodniczącego jak i stron, a jego wypowiedzi w części dotyczącej metodyki były niekonkretne i sprzeczne z samą treścią opinii. Biegły nie potrafił bowiem wskazać precyzyjnie, jaką metodę badawczą zastosował (zob. zwłaszcza fragment rozprawy zaczynający się od 00:48:20) i nie odniósł się do opinii biegłego D. F..

W ocenie Sądu Okręgowego te wszystkie okoliczności prowadzą do wniosku, że opinii biegłego K. G. (2) należy odmówić przydatności i mocy dowodowej, a zatem nie może ona stanowić podstawy ustaleń faktycznych.

Sąd Okręgowy podzielił natomiast ocenę Sądu Rejonowego, który uznał za w pełni rzetelną i przydatną do rozstrzygnięcia sprawy opinię biegłego D. F.. Opinia ta zawiera klarownie przedstawioną metodykę i w sposób uporządkowany wyjaśnia, dlaczego biegły wyliczył przyjętą w niej wysokość miesięcznego wynagrodzenia. Biegły złożył pisemne wyjaśnienia do opinii na rozprawie przed Sądem Rejonowym w dniu 25 kwietnia 2019 r., gdzie podczas godzinnego przesłuchania w sposób jasny, stanowczy i precyzyjny odpowiedział na wszystkie pytania pełnomocników stron oraz uczestniczącej w rozprawie osobiście pozwanej. W ocenie Sądu Okręgowego również ustne wyjaśnienia złożone przez biegłego w toku konfrontacji na rozprawie apelacyjnej tylko potwierdzają wysoką ocenę przydatności sporządzonej przez niego opinii. Także te wyjaśnienia były logiczne, precyzyjne i stanowcze, a biegły D. F. nie unikał odpowiedzi na pytania dotyczące metodyki sporządzania opinii. Dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego przez Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym sprawę po raz pierwszy miało zapewne na celu weryfikację zarzutów podniesionych w apelacji, które zmierzały do zakwestionowania przyjętego przez biegłego wynagrodzenia jako zawyżonego, co miało wynikać z niewłaściwego doboru transakcji porównawczych. Biegły wyjaśnił jednak tę kwestię przekonująco podczas swoich przesłuchań przed Sądami obu instancji. W tym miejscu należy przypomnieć, że w analizowanej opinii **cechy rynkowe wynikające z akcentowanej przez pozwaną specyfiki nieruchomości, zostały przyjęte na poziomie najniższym z możliwych**, co dotyczy: możliwości inwestycyjnych, wielkości powierzchni gruntu, ekspozycji, kształtu terenu (k. 485). Biegły przyjął wysoką wartość cech rynkowych jedynie co do lokalizacji i dostępu do mediów, ale są to cechy niezależne od charakterystyki samej nieruchomości, a zależą od położenia działki na obszarze (...), czyli jednej z najbardziej atrakcyjnych dzielnic W.. Podnoszona przez stronę pozwaną argumentacja, że biegły błędnie uwzględnił do porównania działki o nieporównywalnie większej powierzchni i możliwościach inwestycyjnych prima facie mogłaby być uznana za przekonującą, ale w rzeczywistości tak nie jest. Jak już wskazano, przyjęte przez biegłego cechy rynkowe odzwierciedlały wszystkie mankamenty nieruchomości. Warto jednak zaznaczyć, że ustalona przez biegłego wysokość hipotetycznego czynszu rynkowego, która za poszczególne miesiące objęte żądaniem pozwu waha się od 51,37 zł do 64,22 zł jest – uwzględniając położenie nieruchomości – kwotą niewielką a wręcz symboliczną. Wbrew twierdzeniom skarżącej fakt, że działki nie można wykorzystać samodzielnie na cele inwestycyjne i ma ona ograniczenia w zagospodarowaniu, znalazł należyte odzwierciedlenie w treści opinii. Można dodać, że w następstwie

tej opinii wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, dochodzone w pozwie, okazało się ponad dwukrotnie zawyżone.

Sąd Okręgowy nie pominął również tego, że pewną słabością opinii biegłego F. (dostrzegalną także w wielu podobnych opiniach) jest przyjęcie do porównań czynszów „ofertowych”, podczas gdy faktyczne stawki najmu są niższe. Ten częsty mankament nie zależy jednak od rzeczoznawcy majątkowego, ale jest on konsekwencją tego, że dane o faktycznych stawkach rynkowych nie są dostępne dla biegłych. Nie istnieje żadna baza, która obejmuje takie dane, co oznacza konieczność oparcia się na stawkach ofertowych, mimo dostrzeżenia słabości tego rozwiązania.

Z tych względów Sąd Okręgowy podzielił również ustalenie Sądu Rejonowego co do wysokości wynagrodzenia, które powodowie mogliby hipotetycznie uzyskać z czynszu dzierżawy, gdyż Sąd I instancji słusznie poczynił je na podstawie opinii biegłego D. F..

III. Ocena prawna Sądu Okręgowego.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie tylko w niewielkiej części, o czym przekonują następujące argumenty:

Ocenę prawną należy rozpocząć od wyjaśnienia, że pozwane złożyły dwa pisma zatytułowane „apelacja”, złożone przez różnych pełnomocników profesjonalnych i w terminie do wniesienia środka odwoławczego. Chronologicznie późniejszą „apelację” wniesioną przez adw. A. M. potraktowano zatem jako uzupełnienie apelacji wywiedzionej w imieniu pozwanych przez r. pr. Ł. B.. Sąd Okręgowy odniesienie się w pierwszej kolejności do zarzutów (oraz kwestii wymagających wyjaśnienia z urzędu) dotyczących samej istoty roszczenia o wydanie nieruchomości, a następnie do kwestii szczegółowych, związanych z poszczególnymi roszczeniami powodów.

1. Legitymacja procesowa powodów (w zakresie roszczeń niepieniężnych) – zarzuty nr 2a i b apelacji.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy rozpozna zarzuty naruszenia prawa materialnego, a to art. 222 § 1 k.c. i art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 209 k.c. przez błędne przyjęcie, iż powodom przysługuje legitymacja czynna w zakresie powództwa windykacyjnego i negatoryjnego. Nie ulega wątpliwości, że na nieruchomości przy ul. (...) istnieje wspólnota mieszkaniowa, która zgodnie z art. 6 zd. 2 ustawy z dnia 24 września 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2021 r. poz. 1048 ze zm.) może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. W orzecznictwie przesądono, że wspólnota mieszkaniowa może – jako tzw. ułomna osoba prawna – nabywać prawa i obowiązki do własnego majątku (uchwała składu 7 sędziów SN – zasada prawna z 21 grudnia 2007 r., III CZP 65/07), czego konsekwencją było trafne stanowisko, przyznające wspólnocie mieszkaniowej legitymację do dokonania czynności zachowawczych, dotyczących nieruchomości wspólnej (zob. uzasadnienie uchwały SN z 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12). Nie ulega więc wątpliwości, że wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) mogła wystąpić z roszczeniami, których dotyczył niniejszy proces. Nie oznacza to jednak, że legitymacja procesowa nie przysługuje także właścicielom lokali, którzy z mowy prawa są współwłaścicielami nieruchomości wspólnej. Przepisy ustawy o własności lokali nie dają podstaw do takiego wyłączenia, a przeciwnie – zgodnie z art. 1 ust. 2 u.w.l. w sprawach nieuregulowanych w ustawie do własności lokali stosuje się odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego. W ocenie Sądu Okręgowego oznacza to dopuszczalność stosowania także art. 209 k.c., co oznacza, że legitymacja do wytoczenia powództwa będącego czynnością zachowawczą przysługuje – obok wspólnoty mieszkaniowej – także właścicielom poszczególnych lokali (tak również w podobnym stanie faktycznym SO w Szczecinie w wyroku z 25 października 2017 r., II Ca 604/17). Również ratio legis zarówno art. 209 k.c. jak i ustawy o własności lokali nie prowadzi do wniosków odmiennych, wszak podstawowym celem konstrukcji prawnej czynności zachowawczej jest zapewnienie lepszej ochrony wspólnemu prawu, w tym przypadku nieruchomości wspólnej, stanowiącej przedmiot współwłasności właścicieli lokali z mocy prawa.

Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. W odniesieniu zarówno do powództwa windykacyjnego (art. 222 § 1 k.c.), jak i negatoryjnego (art. 222 § 2 k.c.) powszechnie przyjmuje się, że są to czynności zachowawcze, mieszczące się

w hipotezie art. 209 k.c. Dlatego podzielić należy stanowisko Sądu Rejonowego, że powodowi przysługuje legitymacja procesowa w tej sprawie, przynajmniej co do roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego, a odmienne stanowisko skarżącej jest bezzasadne. Konkluzja ta otwiera drogę do zbadania pozostałych zarzutów., przy czym ze względu na kontrowersje dotyczące kwalifikacji roszczeń uzupełniających jako czynności zachowawczej, należy kwestię tę wyjaśnić osobno (por. pkt III. 4).

2. Roszczenie windykacyjne.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Legitymację do wytoczenia powództwa windykacyjnego ma właściciel rzeczy, a w przypadku współwłasności każdy ze współwłaścicieli na podstawie art. 209 k.c. W niniejszej sprawie fakt, że sporny fragment gruntu jest częścią nieruchomości wspólnej przy ul. (...), a tym samym stanowi przedmiot współwłasności powodów, został ustalony w sposób niewątpliwy na podstawie opinii biegłego S. M. i w dalszym toku postępowania nie był już przez pozwaną (przed Sądem Rejonowym obie pozwane) kwestionowany. Również fakt, że pozwane sprawują faktyczne władztwo nad spornym fragmentem nieruchomości, nie jest kwestionowany. Podstawową kwestią jest więc zbadanie, czy pozwane posiadają tytuł prawny do zajmowania tego terenu.

a) Brak tytułu prawnego do władania nieruchomością (zarzuty nr 1a 2c apelacji i zarzuty nr 1 a,b i c pisma uzupełniającego apelację).

Ich linia obrony koncentrowała się wokół próby wykazania, że tytułem prawnym do zajmowania spornej części nieruchomości miała być umowa użyczenia, zawarta w sposób konkludentny ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...). Kwestionując ocenę Sądu Rejonowego, który odrzucił tę sugestię, skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. (w kilku różnych aspektach), a także art. 710 k.c.

Ramy przyznanej sądowi na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. swobody oceny dowodów „muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego” (T. Demendecki, Komentarz aktualizowany do art. 233 k.p.c., Wolters Kluwer 2018, Lex, teza 1 do art. 233 oraz m. in. powołane tam orzeczenia: wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655, postanowienia SN z 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99 oraz z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Dlatego powszechnie przyjmuje się, że skarżący nie może ograniczyć się tylko do polemiki ze stanowiskiem sądu I instancji, ale dla skuteczności zarzutu powinien wykazać uchybienia w jednej z wymienionych sfer.

W ocenie Sądu Okręgowego postawione przez skarżącą zarzuty nie spełniają tych kryteriów, gdyż nie wykazują konkretnych uchybień zasadom logiki i doświadczenia życiowego, którym miałby uchybić Sąd I instancji. Podkreślić należy, że wersja o zawarciu umowy użyczenia pomiędzy SM (...) a K. Ż. nie została poparta żadnymi dowodami, gdyż poza niewątpliwym faktem, że nie została ona potwierdzona żadnym dokumentem, fakt ten nie wynika z żadnego z dowodów ze źródeł osobowych. Żaden ze świadków ani powodowie nie potwierdzili zawarcia takiej umowy. Również z dowodów tych nie można wyciągnąć wniosku, że doszło do zawarcia umowy użyczenia w sposób dorozumiany. Należy przyznać, że dla umowy użyczenia nie jest zastrzeżona żadna forma, a więc może zostać ona zawarta w każdy sposób, który dostatecznie uzewnętrznia wolę stron zawarcia takiej umowy (art. 60 k.c.), nie wyłączając zawarcia jej w sposób konkludentny. Podstawowym warunkiem zawarcia umowy użyczenia w ten sposób jest jednak ustalenie, że zachowanie obu stron tego stosunku prawnego wskazuje na wolę zawarcia takiej umowy. Takiej konstatacji nie można jednak poczynić przede wszystkim dlatego, że samo zachowanie pozwanej nie wskazuje na wolę nawiązania takiego stosunku prawnego. Wymaga bowiem podkreślenia, że pozwana twierdziła, iż władała spornym terenem od 1947 r. (podczas gdy blok nr 24 został wzniesiony na przełomie lat 80/90 XX wieku), a co szczególnie istotne – złożyła wniosek o stwierdzenie nabycia spornego terenu przez zasiedzenie. Taka postawa pozwanej w sposób dobitny przeczy

woli korzystania ze spornego terenu na podstawie umowy użyczenia, gdyż wniosek o stwierdzenie zasiedzenia opiera się na twierdzeniu o samoistności posiadania. Niezależnie od tego, że twierdzenia o władaniu spornym fragmentem od nieruchomości już od 1947 r. pozostają w zdecydowanej sprzeczności z zebrany w tej sprawie materiałem dowodowym, a wniosek o stwierdzenie zasiedzenia został cofnięty przez samą pozwaną, podejmowanie takich działań przeczy już samo w sobie woli zawarcia umowy użyczenia. Również w zachowaniu zarządzającej nieruchomości przy ul. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) Sąd Okręgowy nie dostrzega żadnych zachowań, które mogłyby świadczyć o milczącej zgodzie na bezpłatne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną ze spornej nieruchomości. O takiej zgodzie nie świadczy sam fakt, że wymieniona Spółdzielnia nie podejmowała przez dłuższy czas żadnych działań, które prowadziłyby do odzyskania władztwa nad sporną częścią nieruchomości. Skarżąca wskazywała również na niekwestionowany fakt, że dysponowała kluczami do furtki, co miaoby świadczyć o zawarciu przez nią umowy użyczenia w sposób konkludentny. Chociaż okoliczność, w jaki sposób K. Ż. weszła w posiadanie kluczy do furtki prowadzonej na sporną działkę, nie została do końca wyjaśniona, należy jasno stwierdzić, że zeznania świadków nie potwierdzają okoliczności, aby otrzymała ona klucze od SM (...). Gdyby tak było, to z pewnością mieliby o tym wiedzę przesłuchani w charakterze świadków pracownicy spółdzielni oraz mieszkańcy bloku.

Z tych przyczyn Sąd Rejonowy – dochodząc do wniosku, że fakt zawarcia przez pozwaną i SM (...) umowy użyczenia nie został wykazany – nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c., a postawione zarówno w apelacji, jak i piśmie ją uzupełniającym zarzuty naruszenia tego przepisu należy uznać – w odniesieniu do zawarcia umowy użyczenia – za bezzasadne. W konsekwencji zupełnie bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 710 k.c., skoro w ustalonym przez Sąd Rejonowy i niepodważonym stanie faktycznym nie doszło do zawarcia takiej umowy choćby per facta concludentia.

b) Zarzut nadużycia prawa podmiotowego - zarzut nr 2f apelacji.

Skarżąca upatrywała naruszenia art. 5 k.c. przez niezasadne uznanie przez Sąd Rejonowy, iż żądanie pozwu nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, podczas gdy w ocenie skarżącej pozwani – wytaczając powództwo – działali w celu dokuczenia jej oraz M. S.. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Przepis ten jest klauzulą generalną, co oznacza, że zawiera zwroty niedookreślone, którym można nadać konkretne znaczenie dopiero w procesie stosowania prawa przez sąd, po rozważeniu okoliczności konkretnej sprawy. Rozważenie zastosowania przez Sąd art. 5 k.c. powinno być natomiast bezwzględnie poprzedzone rozważeniem wszystkich okoliczności rozpoznawanej sprawy. Oczywiście jest również, że odmowa udzielenia prawu podmiotowemu ochrony prawnej na podstawie art. 5 KC powinna być ograniczona do sytuacji wyjątkowych, skoro niewątpliwie jest, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych (pogląd utrwalony, zob. np. uzasadnienie wyroków SN z: z 27 września 1994 r., II CRN 127/94 i z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/11). Wyjątkowość zastosowania art. 5 k.c. uwypukla się w judykaturze szczególnie w przypadku powództw windykacyjnych.

W ocenie Sądu Okręgowego odniesienie tych uwag do stanu faktycznego sprawy prowadzi do wniosku o braku podstaw do tego, aby nawet rozważyć oddalenie powództwa na podstawie art. 5 k.c. W sprawie nie ujawniły się żadne okoliczności, które mogłyby wskazywać na istnienie wyjątkowego wypadku, uzasadniającego sięgnięcie do instytucji nadużycia prawa podmiotowego. Również twierdzenia pozwanej o tym, iż powodowie wytoczyli powództwo dla szykany nie są poparte żadnymi dowodami. Nie jest zasadna powtarzana od początku procesu argumentacja, która sprowadza się do wykazywania, iż powodowie domagają się całkowicie nieużytecznego dla nich kawałka gruntu. W rzeczywistości sporny fragment nieruchomości, chociaż niewielki, ma znaczenie techniczne dla nieruchomości przy ul. (...), co wynika również z zeznań powodów i zeznań świadka J. T.. Wyciąganie odmiennych wniosków w oparciu o wyrwaną z kontekstu wypowiedź W. N. nie może być zaaprobowane. Nie wytrzymuje również krytyki sugestia, jakoby motywem działania powodów miała być swoista zemsta za skuteczne wytoczenie przez syna pozwanej powództwa o odszkodowanie przeciwko SM (...). Sugestia ta jest w świetle zasad doświadczenia życiowego całkowicie chybiona, gdyż trudno sobie wyobrazić, aby z takich przyczyn powodowie inicjowali kosztowny i czasochłonny proces

(na marginesie można dodać, że w interesie wszystkich mieszkańców bloku), zwłaszcza, że spór z synem pozwanej nie dotyczył ich nawet pośrednio.

Mimo tego, że wykonie wyroku będzie wiązało się z pewnymi dolegliwościami dla pozwanej, to trudno przyjąć, aby miały one takie natężenie, żeby mogły świadczyć o istnieniu wyjątkowego wypadku, prowadzącego do wniosku o konieczności oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. Roszczenie nie dotyczy mieszkania pozwanej, ale ogródka przydomowego, a zagospodarowując fragment sąsiedniej działki, do której pozwana nie miała tytułu prawnego, musiała liczyć się z koniecznością przywrócenia stanu poprzedniego.

Ponadto przeciwko zastosowaniu art. 5 k.c. na korzyść pozwanej silnie sprzeciwia się przyjęta w orzecznictwie tzw. „zasada czystych rąk”, sprowadzająca się do tego, iż nie może powoływać się na zarzut sprzeczności z zasadami współżycia społecznego ten, kto sam ich nie przestrzega. Tymczasem zachowanie pozwanej należy ocenić z punktu widzenia tych zasad negatywnie, gdyż w ustalonych w sprawie okolicznościach sprawy co najmniej powinna i mogła przypuszczać, że zajmuje sporną nieruchomość bez tytułu prawnego (zob. pkt III.4.a)

3. Roszczenia o przywrócenie stanu poprzedniego i zaniechanie naruszeń – zarzut nr 1d i 2b apelacji.

a) Prawidłowość zastosowania prawa materialnego (w tym zarzut nr 2b apelacji)

Rozważania dotyczące zarzutów kwestionujących rozstrzygnięcie o roszczeniu negatoryjnym należy rozpocząć od zarzutu naruszenia prawa materialnego, gdyż dotyczy on zasady tego roszczenia. Wcześniej jednak, dla porządku, należy przytoczyć treść art. 222 § 2 k.c., który stanowi, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Jak wskazano w doktrynie: „Roszczenie negatoryjne jest wymierzone – podobnie jak roszczenie windykacyjne – przeciwko trwałemu wkroczeniu w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną. Jednakże w przeciwieństwie do roszczenia windykacyjnego chroni przed naruszeniem, które może się wyrazić w wytworzeniu ciągłego lub powtarzającego się i grożącego powtarzaniem pogwałcenia sfery uprawnień właściciela”, przy czym konieczną przesłanką uwzględnienia tego roszczenia jest bezprawność ingerencji (K. Górka w: E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz, 2021, art. 222 Nb 10).

Skarżąca zarzucała naruszenie tego przepisu jedynie w kontekście legitymacji czynnej powodów, wiążąc z tym naruszenie art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 209 k.c. Odnosząc się do tego zarzutu należy zwrócić uwagę, że w myśl niekwestionowanego poglądu doktryny i judykatury wytoczenie tego powództwa stanowi czynność zachowawczą, o której mowa w art. 209 k.c. Powództwo określone w art. 222 § 2 k.c. może więc zostać wniesione przez każdego ze współwłaścicieli nieruchomości.

Do odmiennej oceny legitymacji powodów nie prowadzi okoliczność, że są oni właścicielami lokalu we wspólnocie mieszkaniowej. Za przyznaniem – niezależnie od legitymacji czynnej Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. (...) – legitymacji czynnej w zakresie żądania negatoryjnego również powodom przemawiają te same argumenty, które dotyczyły roszczenia windykacyjnego. Wystarczające jest powołanie się na uwagi poczynione w punkcie III.1).

Odnosząc się do pozostałych aspektów zastosowania przez Sąd Rejonowy art. 222 § 2 k.c. to ze względu na brak bardziej szczegółowych zarzutów wystarczy wskazać, że Sąd ten trafnie zastosował wskazany przepis (z wyjątkiem żądania usunięcia opaski betonowej). Zachowanie pozwanych nie ograniczało się bowiem do zajęcia spornej części nieruchomości, ale także na dokonaniu trwałej ingerencji w ten fragment nieruchomości, polegającej na dokonaniu nasadzeń i umieszczaniu tam różnych ruchomości oraz śmieci. Uzasadnione jest więc, obok powództwa windykacyjnego, udzielenie powodom ochrony prawnej przez nakazanie przywrócenia gruntu do stanu poprzedniego. Odnosząc się do podnoszonej przez pełnomocnika pozwanej argumentacji, która wskazywała na niemożliwość wykonania wyroku nakazującego usunięcie drzew ze względu na regulacje ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r. poz. 1651) należy stwierdzić, że legitymacja bierna w zakresie roszczenia negatoryjnego przysługuje wyłącznie osobie, która dokonuje bezprawnej ingerencji w sąsiedni grunt i przepisy Kodeksu cywilnego

(art. 222 § 2 k.c. i art. 144 k.c.) nie czynią od tej zasady wyjątków. Art. 83 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody jest przepisem prawa administracyjnego i ma tylko takie znaczenie, że wskazuje podmiot uprawniony do złożenia wniosku o zezwolenie na wycięcie drzewa (co do zasady jest to posiadacz nieruchomości). Nic nie stoi na przeszkodzie, aby z wnioskiem wystąpiła Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...), co nie uchybia obowiązkowi pozwanych faktycznego wykonania tego orzeczenia.

Sąd Okręgowy miał również na uwadze pogląd judykatury, że „roszczenie właściciela o powstrzymanie się sąsiada od działań zakłócających korzystanie z nieruchomości sąsiedniej może być wyłączone z przyczyn dotyczących ochrony naturalnego środowiska człowieka (art. 144 KC)” (tak wyrok SN z 22 czerwca 1972 r., III CRN 126/72). Ocena taka musi być jednak dokonywana ad casum. Pozwana nie podnosiła takiego argumentu, a Sąd Okręgowy po rozważeniu całokształtu materiału dowodowego (w tym wyników oględzin) również nie stwierdził, aby uwzględnienie powództwa w zakresie obowiązku usunięcia nasadzeń miało wpłynąć na środowisko naturalne na tyle negatywnie, że należałoby przyznać jego ochronie pierwszeństwo przed ochroną prawa własności.

Chociaż apelacja nie stawia wprost żadnych zarzutów dotyczących uwzględnienia roszczenia o zaniechanie naruszeń, to kontrolując z urzędu to orzeczenie pod względem zgodności z prawem materialnym Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do jego podważenia. Prawidłowa jest bowiem ocena Sądu Rejonowego, że z uwagi na wieloletni konflikt sąsiedzki istnieje uzasadnione niebezpieczeństwo, iż pozwana dopuści się takich naruszeń w przyszłości.

b) Rozstrzygnięcie dotyczące usunięcia betonowej opaski (częściowa zmiana wyroku).

Odrębnego omówienia wymagają zarzuty kwestionujące rozstrzygnięcie zawarte w punkcie Ic zaskarżonego wyroku. Podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest pozbawiony podstaw, chociaż można zgodzić się z jej argumentacją tylko częściowo. Odmienne niż apelująca należy jednak uznać, że zeznania świadka D. Ś., a pośrednio także J. T., są wiarygodne. Jak już wskazano w pkt. II 3 nie ma podstaw do podważania wiarygodności tych zeznań, choć mają one ogólny charakter i przez to mają ograniczoną przydatność dla ustaleń faktycznych w omawianym zakresie. Niemniej jednak, na podstawie tych zeznań Sąd I instancji ustalił iż usunięto betonową opaskę okalającą budynek od północy i to ustalenie Sąd Okręgowy aprobuje. Ocena jako wiarygodnego także tego fragmentu zeznań D. Ś., z którego wynika, iż dokonała tego K. Ż., również nie wykracza poza granice art. 233 § 1 k.p.c. Chociaż nie było bezpośrednich świadków, to jednak sprawstwo pozwanej wynika z ciągu logicznych zdarzeń, gdyż administrator budynku ani nikt z lokatorów nie miał żadnego powodu do usunięcia opaski, a osoby trzecie nie miały dostępu do nieruchomości. Uzasadnione było więc ustalenie tego faktu nawet z wykorzystaniem art. 231 k.p.c.

Mimo tego zarzut kwestionujący omawiane rozstrzygnięcie należy uznać za słuszny. Zarówno pozew, jak i wyrok uwzględniający w tym zakresie powództwo nie zawierały żadnych konkretnych danych dotyczących betonowej opaski, jak w szczególności jej dokładny sposób umiejscowienia, szerokość i wysokość. Okoliczności te, zapewne znane obu stronom postępowania, nie mogły być przedmiotem domysłów i powinny zostać po pierwsze sprecyzowane przez powodów, a po drugie udowodnione zgodnie z art. 6 k.c. Warto dodać, że możliwa inicjatywa dowodowa mogłaby obejmować zdjęcia budynku przed ingerencją w opaskę oraz dokumentację architektoniczno – budowlaną, a więc wskazane okoliczności były niewątpliwie możliwe do udowodnienia. Powodowie nie sprecyzowali jednak dostatecznie powództwa w omawianym zakresie i w konsekwencji nie udowodnili, a brak ten nie mógł być naprawiony w postępowaniu apelacyjnym. Wobec tego zaskarżony wyrok wymagał w tym zakresie korekty przez oddalenie powództwa w omawianej części, tym bardziej, że ze względu na ogólnikową treść punktu Ic tego wyroku, istniałyby w ocenie Sądu Okręgowego zasadnicze trudności w jego egzekucji. Sąd Okręgowy nie mógł doprecyzować omawianego rozstrzygnięcia z powodu ograniczeń wynikających z art. 321 § 1 k.p.c. i art. 383 k.p.c.

4. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Zgodnie z art. 224 § 2 zd. 1 k.c. w związku z art. 225 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Ocena prawidłowości zaskarżonego wyroku w zakresie roszczenia pieniężnego należy zatem rozpocząć od zbadania, czy K. Ż. oraz jej poprzedniczka prawna M. S. były posiadaczkami

w złej, czy też w dobrej wierze. Dopiero bowiem przesądzenie złej wiary pozwanych może uzasadniać uwzględnienie roszczenia.

a) Istnienie dobrej albo złej wiary pozwanej – zarzuty nr 1b i 2d apelacji.

Zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego dotyczącej kwestii złej (dobrej) wiary pozwanej trzeba rozpoznać łącznie. Na korzyść posiadacza nieruchomości bez tytułu prawnego działa wynikające z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary. Trzeba bowiem odwołać się do najbardziej podstawowego rozumienia dobrej wiary jako błędnego, ale usprawiedliwionego okolicznościami przekonania posiadacza, że jest on właścicielem nieruchomości (zob. uchwałę 7 sędziów SN z 6 grudnia 1991 r., III CZP 108/91 i powołane tam orzecznictwo) Jak słusznie zauważono w judykaturze, „nie jest w dobrej wierze ten, kto wykonuje prawo, o którym wie, że mu nie przysługuje, ale także ten, kto nie ma takiej świadomości, o ile przy dołożeniu należytej staranności mógłby dowiedzieć się o rzeczywistym stanie prawnym danej sytuacji” (pogląd ugruntowany, tak postanowienie SN z 14 marca 2017 r., II CSK 463/16). W ocenie Sądu Okręgowego właśnie ta cecha dobrej wiary ma w realiach sprawy kluczowe znaczenie.

Nie negując tego, że przed 2014 rokiem K. Ż. i M. S. mogły nie mieć pewności o przebiegu granicy (na brak takiej pewności wskazuje też bierność strony powodowej), to w sytuacji, gdy – jak wynika z całkowicie wiarygodnych zeznań świadka H. P. – teren ten był w przeszłości ogólnodostępną ścieżką, pozwane musiały co najmniej powziąć wątpliwości co do tego, czy mają tytuł prawny do władania sporną częścią nieruchomości. Postępując zgodnie z prawem i zasadami współzycia społecznego powinny najpierw zweryfikować tę kwestię za pomocą badań geodezyjnych. Zachowanie pozwanych, które zaczęły samowolnie zagospodarowywać nieruchomość świadczyło w ustalonych okolicznościach co najmniej o braku należytej staranności (Sąd Okręgowy nie znajduje podstaw do udowodnienia pozwanym, iż przed 2014 rokiem miały wiedzę o przebiegu granicy). Ów brak należytej staranności jest jednak wystarczający do uznania pozwanych za posiadaczki w złej wierze, co oznacza, że ta podstawowa przesłanka roszczenia uzupełniającego jest spełniona.

b) Legitymacja powodów (art. 209 k.c.) - zarzut nr 2e apelacji oraz zarzut nr 2 z pisma uzupełniającego apelację.

Zarzuty podniesione w apelacji oraz piśmie uzupełniającym apelację należy ocenić łącznie, z uwagi na ich tożsamy przedmiot i argumentację pełnomocników pozwanej. Istotnym problemem wymagającym rozstrzygnięcia w tej sprawie jest przede wszystkim pytanie, czy powodowie mogą – jako współwłaściciele nieruchomości – dochodzić na podstawie art. 209 k.c. dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w całości, czy też jedynie w części odpowiadającej ich udziałowi. Innymi słowy, kwestia ta sprowadza się do pytania, czy wystąpienie z roszczeniem uzupełniającym może być traktowana jako czynność zachowawcza.

W orzecznictwie istnieją dwa rozbieżne kierunki interpretacyjne. Zgodnie z pierwszym poglądem roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości należy do czynności zachowawczych, o których mowa w art. 209 k.c.. Każdy ze współwłaścicieli może zatem samodzielnie dochodzić wskazanego roszczenia w pełnej wysokości, odnoszącej się do korzystania z całej rzeczy wspólnej. Punktem wyjścia dla tej linii orzeczniczej jest uchwała składu 7 sędziów SN z 14 czerwca 1965 r., III CO 21/65, która dotyczyła co prawda dochodzenia czynszu najmu, ale zawartą w niej argumentację można również odnieść do dochodzenia przez współwłaściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Ten kierunek orzeczniczy jest reprezentowany współcześnie, czego przykładem jest powoływana wyżej uchwała SN z 6 czerwca 2012 r., III CZP 25/12 oraz wyrok SN z 30 października 2013 r., II CSK 673/12, w których roszczenia uzupełniające potraktowano jako czynności zachowawcze. Stanowisko to zostało potwierdzone i rozwinięte w wyrokach SA w Warszawie z 20 marca 2015 r., I ACa 1545/13 oraz z 15 września 2015 r., VI ACa 1219/09, wyrok SO w Warszawie z 21 czerwca 2016 r., XXVII Ca 941/16, a także w uzasadnieniu wyroku SN z 10 lutego 2017 r., V CSK 270/16 i wyroku SO we Wrocławiu z 1 marca 2017 r., które dotyczyły innych roszczeń, ale w ich uzasadnieniach wyrażono taki pogląd. Warto również zwrócić uwagę na uchwałę SN z 3 grudnia 2014 r., III CZP 92/14, zgodnie z którą współwłaściciel nieruchomości może dochodzić od gminy odszkodowania w pełnej wysokości za szkodę wynikłą z niedostarczenia uprawnionemu lokatorowi lokalu socjalnego (por. też wyrok SA w Warszawie z 14 stycznia 2020 r., V ACa 207/18 w kontekście uprawnień zarządu wspólnoty mieszkaniowej). Istnieje również drugi

pogląd, wyrażony m. in. w wyrokach SN z 23 października 2014 r., I CSK 728/13, SA w Krakowie z 5 sierpnia 2016 r., I ACa 811/16, SA w Poznaniu z 27 marca 2014 r., I ACa 80/14 oraz najpełniej w uchwale SN z 15 listopada 2018 r., III CZP 50/18, w której przyjęto, że dochodzenie przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości nie jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa w rozumieniu art. 209 k.c. W uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że za czynność zachowawczą należy uznać niektóre roszczenia pieniężne jak np. odszkodowawcze. Niemniej jednak podkreślił, że „roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, która przynosi wymierne korzyści majątkowe, nie zmierza do zachowania i ochrony wspólnego prawa współwłaścicieli, jak również nie ma wpływa na integralność i całość substancji rzeczy. W ramach art. 209 k.c. chodzi o czynności mające na celu zachowanie status quo wspólnej rzeczy. W konsekwencji dochodzenie przez współwłaściciela wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez osoby trzecie z nieruchomości, stanowiącej przedmiot współwłasności, nie jest czynnością zmierzającą do zachowania wspólnego prawa współwłaścicieli, nawet gdyby w zamierzeniach współwłaścicieli środki pieniężne uzyskane z realizacji tego roszczenia miały zostać przeznaczone na polepszenie wspólnej rzeczy pod względem jakościowym, czy ilościowym, a przez to do zwiększenia wartości wspólnego prawa. Tego typu nakłady inwestycyjne nie podpadają pod przesłankę zachowania wspólnego prawa”.

Dostrzegając wagę argumentacji SN przedstawionej w formie uchwały Sąd Okręgowy uznał jednak, że więcej argumentów przemawia za przyjęciem pierwszego ze stanowisk, co jest równoznaczne z akceptacją oceny prawnej Sądu Rejonowego. Nie negując tego, że roszczenie uzupełniające nie zawsze dzieli los roszczenia windykacyjnego i ma charakter samodzielny oraz obligacyjny, należy zauważyć, że już z samej przyjmowanej w języku prawniczym nazwy tych roszczeń wynika ich funkcjonalny związek z roszczeniem windykacyjnym. Wskazuje na to również wykładnia systemowa, wszak art. 224-225 k.c. znajdują się bezpośrednio po przepisach o roszczeniu windykacyjnym i negatoryjnym, w jednostce redakcyjnej zatytułowanej „ochrona własności”. Roszczenia te pełnią również funkcję ochronną względem prawa własności, gdyż zapewniają utrzymanie przez współwłaścicieli utraconych pożytków z rzeczy, przez co służą zachowaniu wspólnego prawa w co najmniej takim samym stopniu jak pobieranie czynszu najmu. Wynagrodzenie to nie jest odszkodowaniem, ale częściowo pełni podobne funkcje. Jeśli weźmie się pod uwagę, że w ostatniej z cytowanych uchwał Sąd Najwyższy nie zanegował poglądu wyrażonego w sprawie III CZP 92/14, to można dojść do wniosku, że eksponowane przez SN różnice między wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z rzeczy a odszkodowaniem z art. 18 u.o.p.l. nie są tak znaczące, żeby uzasadniały odmienne traktowanie legitymacji do dochodzenia tych roszczeń. Oba te roszczenia mają w pierwszej kolejności na celu wyrównanie utraconych pożytków. Sąd Okręgowy w pełni utożsamia się z argumentacją SO w Warszawie, wyrażoną w powołanym wyroku wydanym w sprawie XXVII Ca 941/16, gdzie słusznie podniesiono, że: „Wierzytelność taka (o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie), dotycząca nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, nie stanowi wierzytelności niezależnej od rzecz wspólnej. Ma bowiem swój początek w tej właśnie nieruchomości i stanowi jeden z aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. W związku z gospodarowaniem rzeczą wspólną, powstają, obok aktywów, także pasywa, które muszą być w ramach prawidłowej gospodarki pokrywane z aktywów. Wierzytelność ta, podobnie zresztą jak inne przychody, które rzecz wspólna przynosi, stanowi składnik pewnej gospodarczej całości, która niejednokrotnie, jeżeli współwłaściciele nie korzystają z prawa domagania się zniesienia współwłasności, ma byt długotrwały. Wierzytelność ta nie jest zatem wierzytelnością przypadkowo powstałą dla kilku osób, lecz wierzytelnością wspólną, przypadającą kilku osobom związanym węzłem współwłasności i powstałą ze względu na tę współwłasność. Sąd Okręgowy zwrócił przy tym uwagę, że w orzecznictwie za czynność zachowawczą uznano również dochodzenie przez jednego współwłaściciela roszczenia odszkodowawczego za szkodę polegającą na zniszczeniu części składowych nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności, gdyż odszkodowanie takie może i powinno służyć takiemu nowemu zagospodarowaniu nieruchomości, które prowadziłoby do usunięcia lub zminimalizowania skutków wyrządzonej szkody”.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że powodowie mają legitymację czynną również w zakresie roszczenia pieniężnego, co do całego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Z art. 207 k.c. wynika ich obowiązek rozliczenia się z zasądzonej kwoty z pozostałymi współwłaścicielami stosownie do posiadanych udziałów we współwłasności.

Przyjęta koncepcja prawna eliminowała potrzebę szerszej oceny skutków prawnych oświadczeń załączonych przez powodów do odpowiedzi na apelację. Nie mogły one, co oczywiste, oznaczać pełnomocnictw procesowych, skoro pozostali współwłaściciele nie byli stronami procesu. Nie stanowiły także umów przelewu wierzytelności. Oświadczenia te z założenia nie stanowiły więc podstawy legitymacji czynnej powodów. Miały one tylko takie znaczenie, że dowodziły braku sprzeciwu współwłaścicieli oraz wskazywały, że w realiach sprawy powodowie działali w rzeczywistym interesie zdecydowanej większości współwłaścicieli i z ich pełną aprobatą, a zatem nie było podstaw by choćby rozważać oddalenie powództwa jako sprzecznego ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa (art. 5 k.c.)

c) Wysokość roszczenia – zarzut nr 2c apelacji i 1d pisma uzupełniającego apelację.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, z dnia 11 maja 2005 r., III CK 556/04, i z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05). Skarżąca kwestionowała rozstrzygnięcie o wysokości zasądzonego roszczenia, stawiając zarzuty dotyczące o ceny dowodu z opinii biegłego D. F.. Wbrew stanowisku pozwanej Sąd Rejonowy trafnie uznał tę opinię za rzetelną i słusznie oparł na niej swoje rozstrzygnięcie. Sąd Okręgowy przedstawił swoje stanowisko w tej kwestii w punkcie III. 3 niniejszego uzasadnienia, dokonując oceny sprzecznych opinii biegłych, a wynik tej oceny determinuje niepodzielenie omawianych zarzutów apelacyjnych. Dlatego w tym miejscu wystarczające będzie odwołanie się do zaprezentowanej już w punkcie III. 3 argumentacji, nie powtarzając jej.

5. Konkluzja.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił wyrok tylko w części dotyczącej nakazania usunięcia betonowej opaski, a w pozostałym zakresie apelację oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

6. Koszty postępowania.

W ocenie Sadu Okręgowego zmiana wyroku nie wymagała modyfikacji rozstrzygnięcia o kosztach procesu za I instancję, albowiem zachodzą podstawy do zastosowania art. 100 zd. 2 k.p.c. Powództwo zostało oddalone tylko co do jednego ze szczegółowych roszczeń, składających się na zasadne powództwo negatoryjne. W II instancji powodowie wygrali proces co do roszczenia windykacyjnego, a także co do roszczeń pieniężnych, gdyż zakres zaskarżenia objął tylko część uwzględniającą powództwo o zapłatę. Powodowie wygrali zatem proces przed Sądem Okręgowym niemal w całości. Mimo jednoczesnego trwania postępowania zażaleniowego zasada ta nie mogła ulec zmianie co do kosztów należnych za I instancję ze względu na treść art. 384 k.p.c.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. orzekł jedynie o zasadzie ponoszenia kosztów procesu i kosztów sądowych, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu. Rozstrzygnięcie to obejmuje w szczególności poniesione przez powodów koszty zastępstwa procesowego przed Sądem Okręgowym oraz koszty opinii biegłych. Wbrew stanowisku wyrażonemu we wniosku o uzupełnienie wyroku wydane przez Sąd Okręgowy orzeczenie, zgodne z praktyką orzeczniczą, będzie podstawą zasądzenia na rzecz powodów odpowiednich kosztów orzeczeniem referendarza sądowego, który również nakaze pobrać od pozwanej stosowne kwoty na rzecz Skarbu Państwa.

Sąd Okręgowy podziela pogląd wyrażony w doktrynie, że przy stosowaniu art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. ewentualne zasądzenie wielokrotności stawki minimalnej należy do zasady kosztów procesu, o której orzeka sąd, a nie wysokości, o której orzeka referendarz. Wobec tego brak zastrzeżenia, że koszty przyznano powodom w podwyższonej wysokości oznacza, że takiego wniosku nie uwzględniono. Zachowuje obecnie aktualność pogląd, że podstawę zasądzenia zwrotu kosztów stanowią stawki minimalne, a jeżeli przemawia za tym niezbędny nakład pracy pełnomocnika, charakter sprawy oraz jego wkład w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia, wówczas sąd może zasądzić opłatę wyższą. Odstępstwo od zasądzenia kosztów w innej wysokości, niż stanowią o tym wskazane wyżej przepisy o stawkach minimalnych jest suwerennym uprawnieniem jurysdykcyjnym sądu orzekającego i to do jego oceny należy

przesądzenie, czy wystąpiły okoliczności uzasadniające zasądzenie kosztów w wyższej wysokości (postanowienie SN z 19 listopada 2012 r., I PZ 33/12). Inaczej mówiąc, zasądzenie kosztów procesu w wysokości przewyższającej stawkę minimalną jest dyskrejonalnym uprawnieniem sądu. W niniejszej sprawie pełnomocnik powodów niewątpliwie włożył dużo pracy w przygotowanie sprawy, dlatego Sąd Okręgowy rozważał uwzględnienie wniosku o zasądzenie wyższych kosztów zastępstwa procesowego, ale ostatecznie od tego odstąpił. Należy wziąć pod uwagę, że nakład ten wiązał się w dużej mierze ze składaniem obszernych wniosków dowodowych, które zostały w większości oddalone. Uzupelnienie postępowania dowodowego przed sądem II instancji w zakresie opinii biegłego nie może być też traktowane jako sytuacja wyjątkowa czy niecodzienna. Sąd Okręgowy wziął również pod uwagę, że koszty obciążające pozwaną, będącą osobą w podeszłym wieku, są w tej sprawie wyjątkowo wysokie.

Adam Jaworski

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

A. Jaworski