

Sygn. akt I ACa 1206/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik (spr.) SSA Teresa Rak
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w Z.

przeciwko (...) Spółce z o. o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 27 maja 2015 r. sygn. akt I C 106/14

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5.400 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I A Ca 1206/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Nowym Sączu:

1/ zasądził od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz strony powodowej Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w Z. kwotę 219.238 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2013r. do dnia zapłaty;

2/ oddalił powództwo w pozostałej części;

3/ nakazał ściągnąć od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 519,88 zł tytułem kosztów postępowania;

4/ zasądził od strony pozwanej (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) w Z. kwotę 13.864,45 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

5/ pozostałe koszty postępowania między stronami wzajemnie zniósł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Współwłaścicielami dz. ewid. (...) obj. KW (...) poł. w Z. są właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych budynku wielomieszkalnego oraz lokalu usługowego obj. KW (...), którego właścicielem jest strona pozwana (...) sp. z o.o. w W.. Właściciele lokali mieszkalnych i usługowego przy ul. (...) w Z. tworzą wspólnotę mieszkaniową „Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) w Z.. Strona pozwana w budynku na dz. ewid(...) na parterze prowadzi działalność handlową- supermarket. Strona pozwana (...) sp. z o.o. w W. jako następca prawny (...) sp. z o.o. w K. jest współwłaścicielem dz. ewid (...) w udziale (...). (dowód: odpis KW (...) k. 17-25, odpis KW (...) k/ 26-34, odpisy KRS k. 35-49 i k. 110-117)

Przedmiot sporu stanowi pas gruntu wokół budynku Wspólnoty usytuowany na działce nr (...), stanowiący własność Wspólnoty. Wzdłuż w/w pasa biegnie równolegle okalający go pas gruntu, który stanowi własność (...) Sp. z o.o. w W.. Od strony południowej budynku pas ten na większym obszarze jest wybetonowany i do metalowego ogrodzenia - które otacza ten obszar od strony wschodniej i południowej - stanowi obszar odpowiadający kwadratowi, który ma wymiary ok 7,30m x 8,40m. Przy ogrodzeniu od strony południowej znajduje się pas niewybetonowany - pas zieleni, porośnięty chwastami, o szerokości ok 1,70m. Od tej strony budynku znajduje się magazyn sklepu (...), przed którym na pasie gruntu wspólnoty od strony wschodniej składowane są palety, kartony, stoją dwa kosze na śmieci, a od strony południowej ułożone są palety z materiałami do remontu. Obok drzwi magazynu na budynku usytuowane są dwie tablice o treści: „Uwaga! Po zaparkowaniu natychmiast wyłącz silnik" oraz „Uwaga! Zachowaj ciszę podczas rozładunku". Nad drzwiami do magazynu zamontowana jest lampa przemysłowa, a w odległości ok. 3 metrów od lampy przemysłowej, pod balkonem zamontowana jest kamera przemysłowa firmy (...). Od winkla budynku w kierunku zachodnim pas gruntu własności wspólnoty okalający budynek ulega zwężeniu - szerokość 2,10 m. Od strony południowej budynku znajduje się wienkiel o wymiarach 115cm x 135cm oraz wysokości 20 cm, a za nim w odległości 4,72m w kierunku zachodnim usytuowany jest drugi wienkiel o wymiarach 135cm x 120 cm. oraz wysokości 20cm. Przy drugim wienkielu szerokość nieruchomości stanowiącej własność wspólnoty ulega zwężeniu i wynosi 1,70m. Szerokość ta od rogu budynku wynosi 2,15m. Przy rogu budynku usytuowany jest kanał wentylacyjny, na którym umieszczona jest tablica o treści : „Uwaga! Po zaparkowaniu natychmiast wyłącz silnik". Dalej od rogu budynku do granicznika szerokość pasa wspólnoty wynosi 2m. Od strony zachodniej budynku od kolejnego rogu budynku szerokość pasa wspólnoty wynosi 2,10 m. Wzdłuż budynku od strony zachodniej usytuowane są betonowe pachołki, które nie są przytwierdzone na stałe. Przed w/w betonowymi pachołkami parkują samochody. Od strony zachodniej w budynku istnieje zagłębienie - wnęka budynku na szerokości 120 cm oraz długości 9,30m. W tym miejscu pas gruntu własności wspólnoty ma szerokość 3,25m. Na fasadzie budynku znajduje się tablica o treści: „Parking wyłącznie dla klientów C.", z informacją o ekspresowym odholowaniu samochodu oraz banery reklamowe C.. Wzdłuż ściany budynku kostka brukowa jest zapadnięta. W kierunku zachodnio-północnym do kolejnej wnęki budynku szerokość pasa gruntu okalającego budynek własności wspólnoty wynosi 2m. Przy kolejnej wnęce budynku odległość ta wynosi także 2m., do granicznika - metalowego bolca. We wnęce tej usytuowany jest stojak na rowery. Przy fasadzie budynku kostka brukowa jest zapadnięta. Na fasadzie budynku znajdują się reklamy pozwanej. W kierunku północnym granica pomiędzy działkami własności wspólnoty, a pozwanej ulega „ścięciu" w kierunku wschodnim i biegnie do ogrodzenia w odległości 20cm. od studzienki kanalizacyjnej patrząc w kierunku zachodnim. W kolejnej wnęce usytuowane jest miejsce na wózki wydzielone metalową barierką o wymiarach 160cm x 365cm. (dowód: protokół oględzin przedmiotu sporu k. 211-217, mapa internetowa k. 53, szkice inż. mgr T. A. k. 54-59, mapa biegłego B. H. do sygn. IC 358/10 k. 62, dokumentacja fotograficzna k. 129-136)

Na sąsiedniej działce nr (...) o pow. 0,0414 ha własności strony pozwanej obj. KW (...) zorganizowany został parking dla klientów sklepu (...). (dowód: odpis KW (...) k. 98-109)

Sporną część nieruchomości wspólnej strona pozwana wykorzystywała na potrzeby prowadzenia sklepu wielobranżowego. Dla właścicieli lokali działalność handlowa strony pozwanej była uciążliwa, w szczególności dostawy towarów, które odbywały się od godzin wczesno rannych do południowych. Dostawom tym towarzyszył hałas. Jeden z właścicieli lokali z uwagi na te niedogodności zdecydował się na sprzedaż swojego mieszkania. Teren o szerokości około 1 mkw wzdłuż budynku okalający ją od części zachodniej, klienci sklepu wykorzystywali podczas parkowania samochodów pod sklepem. Parkowali swoje samochody w pobliżu ściany budynku. Dopiero po podpisaniu umowy dzierżawy ten pas gruntu wydzielono słupkami. Wcześniej stawiano tam donice z kwiatami, które jednak wskutek parkowania były przez samochody odsuwane i niszczone. Teren pod drzwiami magazynowymi sklepu wykorzystywano natomiast przez wiele godzin w ciągu dnia na składowanie dostarczonych towarów, kartonów, palet, które nie od razu trafiały do magazynu. Często towar na paletach, lub część zwracanych dostawcom przedmiotów stały na spornej części gruntu do godzin południowych, uniemożliwiając korzystanie z tego terenu przez innych współwłaścicieli. Część spornego gruntu wykorzystuje strona pozwana jako parking dla rowerów oraz wiatę pod wózki dla klientów sklepu. (dowód: zeznania świadka G. S. (1) k. 172/2 0:17:32, częściowo zeznania świadka E. C. k. 173 0:42:35, częściowo zeznania świadka J. K. k. 240/2 0:6:10, zeznania świadka J. S. k. 240/2 0:23:22, zeznania świadka E. D. k. 240/2 0:43:11, częściowo zeznania świadka C. S. k. 240/2 1:7:40)

Według wyliczeń biegłego rzeczoznawcy A. N. na potrzeby ustalenia stawki czynszowej do umowy dzierżawy, stawka czynszu wolnorynkowego z 1 mkw dzierżawy powierzchni gruntu pod terenem komercyjnym wynosiła 26,07 zł, netto miesięcznie. (dowód: analiza finansowo- rzeczowa A. N. k. 61-66)

W dniu 30.03.2010 roku strony zawarły umowę dzierżawy, mocą której Wspólnota Mieszkaniowa oddawała w dzierżawę (...) sp. z o.o. 100 mkw gruntu przylegającego bezpośrednio do budynku wielolokalowego usytuowanego na działce nr (...), w tym grunt o pow. 86 mkw przylegający bezpośrednio do budynku od strony południowo-zachodniej, utwardzony częściowo kostką brukową, a częściowo nawierzchnią bitumiczną i ogrodzony od strony wschodniej siatką metalową oraz grunt o pow. 14 mkw przylegający do budynku od strony północno-zachodniej, utwardzony kostką brukową i łączący się z chodnikiem wybudowanym w formie otwartej werandy przylegającej do budynku i stanowiącym pieszy ciąg komunikacyjny biegnący od wschodniej części budynku i północnej budynku za kwotę 26,07 zł miesięcznie za 1 mkw. Strony zgodnie oświadczyły, że przedmiot dzierżawy jest we władaniu strony pozwanej od 1.01.2000 roku. Strona powodowa oświadczyła również, że zawarcie tej umowy w żadnym zakresie nie uchybia jej prawom dochodzenia roszczeń względem dzierżawcy z tytułu bezumownego korzystania przez dzierżawcę na wyłączność części nieruchomości za okres od 1.01.2000 do 31.03.2010 roku w tym prawom domagania się od dzierżawcy odszkodowania z tego tytułu. Strona powoda oświadczyła, że przedmiot bezumownego korzystania przez dzierżawcę stanowi części dz. ewid 412/1 o łącznej pow. 186 mkw. Umowę dzierżawy zawarto na okres do dnia 31.03.2015 roku. (dowód umowa dzierżawy k. 67-76)

Strona powodowa wzywała stronę pozwaną do ugodowego załatwienia sporu. Zainicjowała osobne postępowanie o zawiązanie do próby ugodowej wnioskiem z dnia 19.07.2013 roku, dochodząc zapłaty należności określonych w pozwie. Postępowanie prowadzono do sygn. I Co 2178/13. Strona pozwana nie stawiała się jednak na wyznaczone na dzień 5.12.2013 roku posiedzenie sądowe. (dowód: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej z dnia 17.07.2012 roku k. 77-82, zawiadomienie k. 83, protokół posiedzenia z dnia 5.12.2013 roku k. 84)

Umową cesji z dnia 28.12.2013 roku Wspólnota Mieszkaniowa nabyła od właścicielki wyodrębnionego lokalu w nieruchomości poł. przy ul. (...) w Z. tj. na dz. eiwd (...) wszelkie przysługujące jej roszczenia cywilnoprawne względem strony pozwanej z tytułu bezumownego korzystania przez (...)z nieruchomości wspólnej wykorzystywanej jako parking, miejsce składowania wózków, zaplecze sklepu, objętej umową dzierżawy z dnia 30.03.2010r. (dowód: umowa cesji z dnia 28.12.2013 roku k. 336-337)

Powierzchnia obszaru bezumownie wykorzystywanego, okalająca budynek usytuowany na działce (...) w Z. od strony południowej, zachodniej i północno-zachodniej wynosi 174 mkw. (dowód: opinia geodezyjna A. W. k. 257-263)

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od 1.07.2003 do 30.03.2010 w cenach nominalnych wynosi 239.457 zł, a w cenach z 2014 roku zwaloryzowanych 289.749 zł. (dowód: opinia szacunkowa A. W. k. 264-284 i opinia uzupełniająca k. 307)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty, a to : uchwały, umowę dzierżawy, odpisy KW, odpisy KRS, szkice, mapy, zdjęcia, których wiarygodności i autentyczności nie podważano. Ustaleń w zakresie powierzchni okalającej budynek usytuowany na działce (...) w Z. od strony południowej, zachodniej i północno-zachodniej Sąd ustalił w oparciu o opinię geodezyjną A. W., którą uznał za przekonującą, profesjonalną i pełną. Ustaleń w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornej nieruchomości przez pozwaną Sąd dokonał w oparciu o opinię rzeczoznawcy majątkowego A. W., która również uzyskała walor profesjonalizmu, obiektywizmu i pełności. Opinie te zostały zakwestionowane przez stronę pozwaną (k.297-300). Biegły w opinii uzupełniającej wyjaśnił wątpliwości strony pozwanej dotyczące określenia spornej nieruchomości w planie miejscowym i studium zagospodarowania oraz do stawki rynkowej czynszu najmu, za którą nie można przyjąć stawek stosownych w gminach na użytek postępowań przetargowych. Przede wszystkim rolą biegłego było wykonanie zlecenia Sądu, co też biegły uczynił. Sąd za bezzasadne uznał twierdzenia strony pozwanej, iż w tezie dowodowej błędnie wskazano biegłemu oszacowanie wynagrodzenia za użytkowanie terenu jako parking dla klientów, szlak dojazdowy zaopatrzenia, pieszy ciąg komunikacyjny dla klientów sklepu, miejsce składowania wózków. Takie określenie przeznaczenia użytkowania spornej nieruchomości określono na podstawie wizji lokalnej i faktycznego wykorzystywania przez stronę pozwaną spornej części nieruchomości wspólnej. Znaczna część wywodów strony pozwanej względem opinii biegłego stanowiła problematykę ustaleń faktycznych tej sprawy, co pozostawało poza sferą opiniowania. Wobec powyższego Sąd oddalił wniosek strony pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego.

Zeznania świadków G. S. (1), E. D. współwłaścicieli części wspólnej spornej nieruchomości Sąd uznał za wiarygodne. Świadkowie jako nabywcy pierwotni lokali przy ul. (...) w sposób chronologiczny i dokładny opisali funkcjonowanie na spornej części nieruchomości poprzedników pozwanej jak i samej pozwanej przy okazji prowadzonej działalności gospodarczej. Zeznania tych świadków były zbieżne, logiczne i wzajemnie się uzupełniały. Podobnie Sąd ocenił zeznania świadka J. S., która zajmuje się administrowaniem powodowej Wspólnoty. Jej zeznania cechował wysoki walor prawdomówności, duże zorientowanie w przedmiocie sporu.

Zeznania świadków E. C., J. K., C. S. Sąd uznał za wiarygodne jedynie częściowo. Świadkowie jako pracownicy strony pozwanej, nie byli w pełni obiektywni, z uwagi na zależności służbowe. Świadkowie ci jednak w swoich zeznaniach potwierdzili, iż czasokres rozładowywania towaru, odbierania zwracanego towaru odbywał się do godzin południowych. Zeznania świadka M. J. nie wniosły do sprawy nic istotnego. Przed 2010 roku M. J. nie pracował u strony pozwanej. Dowód z zeznań świadka K. K. pominięto z uwagi na cofnięcie go przez stronę powodową.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Powodowa wspólnota domagała się zasądzenia od strony pozwanej kwoty 372.175,32 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2013 roku do dnia zapłaty tytułem bezumownego korzystania z części działki nr (...) obj. KW (...) o pow. 172 mkw za okres od 1.07.2003 do 30.03.2010 r. Kluczowe znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy miało wyjaśnienie czy powodowa wspólnota mieszkaniowa posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych za bezumowne korzystanie przez jednego z członków wspólnoty z części nieruchomości wspólnej w sposób uniemożliwiający wykonanie uprawnień z art. 206 k.c. pozostałym członkom wspólnoty, będących jednocześnie współwłaścicielami w częściach ułamkowych nieruchomości wspólnej.

W ocenie Sądu I Instancji dochodzenie roszczenia uzupełniającego jakim jest roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnej jest czynnością zachowawczą, będącą czynnością zarządu, zatem dochodzenie

roszczenia uzupełniającego jest czynnością zarządu nieruchomością wspólną, która może być dokonana przez zarząd wspólnoty mieszkaniowej jako nieprzekraczająca zakresu zwykłego zarządu (por. uchwała SN z dnia 6.06.2012 roku III CZP 25/12). W ocenie Sądu nie budzi wątpliwości, że każdy 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. (por. uchwała 7 Sędziów SN z dnia 19.03.2013 roku III CZP 88/12).

Sąd uznał, że przeprowadzone postępowanie dowodowe potwierdziło, że strona pozwana jako członek powodowej Wspólnoty bez zgody pozostałych członków Wspólnoty wykorzystywała część dz. ewid (...) na potrzeby prowadzonego przez siebie sklepu, naruszając art. 206 k.c. Między stronami nie było sporu co do pow. 14 mkw wykorzystywanej na wiatę dla wózków sklepowych, gdyż strona pozwana przyznała, że tą część wykorzystuje bez możliwości współkorzystania przez pozostałych współwłaścicieli. Sąd nie przyjął argumentacji strony pozwanej, iż pas szerokości 1 m wzdłuż budynku nie został wyłączony ze wspólnego używania pozostałych współwłaścicieli. Jak wynika z ustaleń faktycznych ta część spornego gruntu wykorzystywana była przez klientów strony pozwanej, którzy przedłużali sobie parking zlokalizowany na działce pozwanej, parkując tuż przy ścianie. Ta część przez stronę powodową na użytek pozostałych współwłaścicieli została trwale wydzielona dopiero po marcu 2010 roku, tj. po podpisaniu umowy dzierżawy. Podobnie część spornej nieruchomości wykorzystywanej przez stronę pozwaną na plac składowy i dojazdowy do magazynu, pozostaje w jej wyłącznej gestii, a pozostali współwłaściciele części wspólnej nie mają do nie dostępu. Dostawy odbywają się wprawdzie w porze rannej. Plac ten wykorzystywany jest jednak w ciągu dnia na składowanie palet, kartonów, koszty na śmieci. Często dostarczone towary spoczywają na tym placu przez wiele godzin do momentu dostawy. Pozostali współwłaściciele z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą strony pozwanej, nie mogą w żaden realny sposób korzystać z tej części nieruchomości wspólnej, co narusza ich uprawnienia w świetle art. 206 k.c.

Wg opinii geodezyjnej obszar wykorzystywany przez stronę pozwaną kosztem wspólnoty wynosi 174 mkw-k. 259. Wysokość wynagrodzenia za okres od 1.07.2003 do 30.03.2010 roku w cenach nominalnych wynosi 239.457 zł. Sąd uwzględnił ten wariant podany przez biegłego, gdyż wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie określa się na poziomie czynszu, który przypadłby właścicielowi gruntu z tytułu dzierżawy za poszczególne okresy. Drugi wariant wyceny natomiast odnosi się do obecnych cen i został jedynie waloryzowany. Bardziej miarodajna jest zatem wycena wg pierwszej wersji w cenach nominalnych. Powyższe jest zgodne ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w orzeczeniu z dnia 17.02.2005 I CK 563/2004.

Obliczoną przez biegłego kwotę Sąd pomniejszył jednak o udział strony pozwanej w spornej nieruchomości tj. o udział (...), trudno bowiem aby strona pozwana jako członek Wspólnoty ponosiła koszty związane bezumownym korzystaniem przez siebie z części nieruchomości wspólnej, której także we wskazanym udziale jest współwłaścicielem. Dało to ostatecznie kwotę 219. 238 zł w zaokrągleniu (239.457 – 20219,16 zł jako (...) z kwoty 239.457 zł) tytułem bezumownego korzystania w okresie ze spornej części dz. ewid (...) o pow. 174 mkw w okresie od 1.07.2003 do 30.03.2010. Ustawowe odsetki od tej kwoty na zasadzie art. 455 kc Sąd zasądził od dnia 11.09.2013 roku, tj. dnia doręczenia stronie pozwanej wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, w którym zawarto żądanie zapłaty pokrywające się z żądaniem pozwu. Od tego terminu należy zatem uznać opóźnienie w spłacie strony pozwanej. Strona pozwana nie kwestionowała terminu naliczenia odsetek ustawowych.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w oparciu o art. 100 kpc proporcjonalnie do uwzględnionego powództwa.

Apelację od tego wyroku wniosła strona pozwana w części uwzględniającej powództwo. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik postępowania, a to:

1/ naruszenie przepisu art. 278 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niedopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości stawki czynszu w latach 2003 - 2010 na nieruchomości stanowiącej przedmiot powództwa, z uwagi na fakt, iż jedyna dopuszczona opinia biegłego zawierała liczne błędy, które dyskwalifikują ją jako przydatną do rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, co wykazywała strona pozwana;

2/ naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu oceny dowodów zebranych w sprawie sprzecznie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, prowadzące do błędnego ustalenia stanu faktycznego z uwagi na uznaniu częściowo wiarygodnych zeznań wnioskowanych przez Pozwanego świadków, wskazując jako jedyną przyczynę odmowy pełnej wiarygodności okoliczność, iż świadkowie są pracownikami strony pozwanej i łączy ich zależność służbowa;

3/ naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polegające na błędnych ustaleń faktycznych polegających na uznaniu, iż strona pozwana wykorzystywała bez zgody pozostałych członków Wspólnoty część dz. ew. (...) na potrzeby prowadzonego przez siebie sklepu, naruszając art. 206 k.c, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, iż nie doszło do naruszenia normy zawartej w art. 206 k.c.;

4/ naruszenie przepisu art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego (wyłącznie w oparciu o treść zeznań z przesłuchania strony powodowej) wniosków z niego nie wynikających tj. prowadzących do uznania:

a/ iż teren o szerokości około 1 mkw wzdłuż budynku okalający ją od części zachodniej wykorzystywana była przez klientów strony pozwanej, którzy przedłużali sobie parking zlokalizowany na działce pozwanej, parkując tuż przy ścianie;

b/ iż część nieruchomości objęta obszarem 86 mkw pozostawała w wyłącznej gestii pozwanego, a pozostali współwłaściciele nie mieli do niej dostępu i nie mogli w żaden realny sposób korzystać z nieruchomości wspólnej.

W związku z powyższym, wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w zaskarżonej części i zasądzenie kosztów postępowania. Nadto wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego przez Sąd II instancji na okoliczność ustalenia faktycznej wysokości stawki czynszu w latach 2002 - 2010 w odniesieniu do nieruchomości stanowiącej przedmiot powództwa.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za swoje oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 k.p.c).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania Sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca).

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy wskazać, że bezskuteczny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.. Zarzut przekroczenia zasad sędziowskiej oceny dowodów wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, a nie tylko postawienia takiego zarzutu bez wyjaśnienia, na czym dokładnie zdaniem strony wnoszącej apelację to naruszenie polega.

Dla konstruowania zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c, nie jest wystarczające przekonanie strony wnoszącej apelację o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu. Przepis 233 § 1

k.p.c. jest naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Zarzuty naruszenia reguł postępowania muszą wskazywać konkretne czynności procesowe lub ich brak, a takiego opisu brakło w niniejszej apelacji. Niemniej jednak wskazać należy, iż analiza materiału dowodowego dokonana przez Sąd Apelacyjny potwierdza trafność dokonanych ustaleń faktycznych.

Niniejsza sprawa dla rozstrzygnięcia wymagała w zasadzie wzięcia pod uwagę treści dokumentów, opinii biegłego sądowego oraz zeznań świadków. Sąd I instancji w uzasadnieniu wskazał na jakich dowodach oparł swe ustalenia, dokonał ich oceny, a Sąd Apelacyjny ocenę te w pełni podziela i znajduje podstaw do przeprowadzenia dowodu z innego biegłego sądowego.

Strona pozwana pomija wyniki postępowania dowodowego, nie odnosząc się do dowodów, stanowiących podstawę ustaleń faktycznych, a w szczególności:

- dokumentacji fotograficznej stanowiącej załącznik pisma procesowego pełnomocnika powoda z daty 20 marca 2014 r.,

- wyników oględzin dokonanych w dniu 6 października 2014 r., gdzie okazano przedmiot sporu i stwierdzono m.in. :

a/ tabliczki informujące o zakazie parkowania przed tylnym wejściem do sklepu,

b/ istnienie metalowych regałów i kontenerów na śmieci,

c/ utwardzenie i wybrukowanie części nieruchomości wykonane przez pozwaną,

- zeznania świadka G. S. (2) , która podaje, że m.in. członkowie powodowej wspólnoty zasadzie od samego początku, tj. jeszcze od 2000 roku, nie mają możliwości korzystania z nieruchomości objętej sporem;

- zeznania świadka E. D., który także podaje, że m.in. członkowie powodowej wspólnoty zasadzie od samego początku, tj. jeszcze od 2000 roku, nie mają możliwości korzystania z nieruchomości objętej sporem;

- zeznania świadka strony pozwanej M. J., który zeznał, że teren objęty sporem był wykorzystywany przez pozwaną w zasadzie od samego początku istnienia sklepu, czyli od 2000 r.; gdyby wspólnota skutecznie sprzeciwiła się zajmowaniu przez pozwaną spornego terenu, tj. np. gdyby urządziła tam zieleniec to nie byłoby żadnej możliwości funkcjonowania sklepu prowadzonego przez pozwaną.

Nadto należy mieć na uwadze, iż obszar sporny teoretycznie był dostępny dla różnych osób, w tym członków wspólnoty, nie oznacza, że członkowie wspólnoty mogli z niego korzystać zgodnie z przeznaczeniem tzw. nieruchomości wspólnej. Właściciele nieruchomości mogą bowiem chcieć wykorzystać dany teren w inny sposób, niż jako dojście do sklepu. Niewątpliwie zagospodarowanie całego terenu jako jedną całość z działką sąsiednią pozwanej, leżało w interesie strony pozwanej. Tymczasem sporny teren mógłby zostać ogrodzony łącznie z pozostałym obszarem działki nr (...) i stanowić np. teren zielony. Wtedy służyłby wszystkim właścicielom, a nie wyłącznie jednemu, czyli stronie pozwanej.

Strona powodowa wykazała, że w okresie, którego dotyczy żądanie pozwu, cały sporny teren był wykorzystywany na cele związane z prowadzoną przez pozwaną działalnością gospodarczą, a członkowie wspólnoty nie mieli możliwości zagospodarowania i korzystania z tego terenu w taki sposób, aby służył wszystkim członkom wspólnoty.

Zarzut naruszenia art. 278 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. jest bezzasadny. Sąd dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego na kwestionowaną okoliczność. Sąd I Instancji tranie ocenił opinię jako rzetelną, spójną, wyczerpującą i w całości wiarygodną. W myśl utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego uznanie przez Sąd opinii jednego biegłego za wiarygodną, poparte uzasadnieniem tego stanowiska, zwalnia Sąd od obowiązku wzywania jeszcze innego biegłego (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 1952 r., I C 207/52, NP 1953, nr 5, s. 80; wyrok SN z dnia 24 sierpnia 1972 r., II CR 222/72, OSP 1973. z. 5. poz. 93).

Wbrew wywodom apelacji Sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowodu z kolejnych biegłych, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony składającej zastrzeżenia (zob. wyrok SN z dnia 15 lutego 1974 r., II CR 817/73, Lex, nr 7404; wyrok SN z dnia 18 lutego 1974 r., II CR 5/74, Biul. SN 1974, nr 4, poz. 64; wyrok SN z dnia 15 listopada 2001 r., II UKN 604/00, PPIPS 2003, nr 9, poz. 67).

Sam brak przekonania stron o zasadności sporządzonej opinii, nie powoduje obowiązku sądu dążenia do sytuacji, aby opinią biegłego zostały przekonane wszystkie strony; wystarczy że opinia jest przekonująca dla Sądu, który też wiążąco ocenia, czy biegły wyjaśnił wątpliwości zgłoszone przez stronę (por. wyrok z dnia 19 maja 1998 r., II UKN 55/98, OSNAPiUS 1999 nr 10, poz. 351).

Biegły sądowy A. W. (2) odpowiedział przekonująco na zarzuty strony pozwanej. Z kolei pominięcie dowodu z kolejnego biegłego przez Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2015r nie spowodowało zastrzeżenia obecnego na rozprawie pełnomocnika w trybie art. 162 k.p.c.

Biorąc pod uwagę przedstawione argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy w oparciu o przepisy art. 98 k.p.c., 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz.1348).

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Józef Wąsik