

Sygn. akt I ACa 412/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Małgorzata Rybicka- Pakuła

Sędzia SA Ewa Kaniok (spr.)

Sędzia SA Jacek Sadowski

Protokolant – st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 4 września 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 listopada 2010 r., sygn. akt I C 669/07

1. prostuje oczywiste niedokładności zawarte w punkcie pierwszym (I) zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zamiast oznaczenia „cz.dz. ewidencyjnej nr 2 w obrębie(...)” wpisuje „cz.dz. ewidencyjnej nr (...) w obrębie (...)” oraz w miejsce słów „o powierzchni 514 m⁽²⁾” wpisuje „o powierzchni 575 m⁽²⁾”;

2. oddala apelację;

3. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 10.289 (dziesięć tysięcy dwieście osiemdziesiąt dziewięć) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w II instancji.

I ACa 412/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30.11.2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględniając w całości powództwo (...) W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) w W. nakazał stronie pozwanej usunięcie automatycznych szlabanów wygradzających dla wyłącznej potrzeby pozwanej teren położony w W. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 514 m² i nakazał pozwanej wydanie powodowi tej nieruchomości w stanie wolnym od dokonanych naniesień oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 99.928,31 zł. z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki.

Sąd Okręgowy ustalił między innymi, że (...) W. jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, którą administruje Zarząd Terenów Publicznych (...). Po uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Dróg Publicznych i uzgodnieniach w zakresie komunikacji obsługi obiektu Wspólnoty, teren ten w planie sytuacyjnym z 2001 r. został przeznaczony do korzystania jako droga wewnętrzna - droga pożarowa do budynku pozwanej Wspólnoty, która korzysta z niego bez zawarcia umowy z powodem i bez uiszczania wynagrodzenia. Znaki drogowe, szlabany, słupki i inne oznaczenia były uzgadniane i lokalizowane przez inwestora budynku, pozwana Wspólnota wykorzystuje sporny teren jako wewnętrzną drogę pożarową i miejsce postojowe dla samochodów mieszkańców budynku, wygrodziła go na własne potrzeby i ogranicza wjazd innych pojazdów. Strony prowadziły rozmowy o zawarciu umowy dzierżawy przez pozwaną, która jednak nie zgodziła się na proponowaną przez stronę powodową wysokość czynszu i do umowy nie doszło. Dochodzone w sprawie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego terenu zostało ustalone na podstawie stawek przyjętych w zarządzeniu Prezydenta m.st. W. nr (...) z dnia 30 marca 2006 r. nr (...) i nr (...) z dnia 11 lipca 2006 r. oraz uchwały nr (...) Zarządu D. Ś. Gminy (...) z dnia 11 grudnia 2001 r.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione na podstawie art. 230 k.c. stwierdzając, że pozwana Wspólnota jest posiadaczem zależnym w złej wierze spornej nieruchomości, a ustalenie w drodze decyzji administracyjnej przebiegu drogi pożarowej przez tę nieruchomość, sąsiadującą z nieruchomością pozwanej, nie oznacza zgody właściciela przedmiotowej nieruchomości na jej zajęcie.

W wyniku apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 07.09.2011 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo.

Na skutek skargi kasacyjnej strony powodowej, wyrokiem z dnia 23.01.2013 r. (Sygn. akt I CSK 295/12), Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 7.09.2011r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy wskazał, że zgłoszone przez powoda roszczenia o usunięcie dokonanych przez pozwaną na przedmiotowej nieruchomości naniesień oraz o wydanie tej nieruchomości stronie powodowej w stanie wolnym od naniesień znajdują podstawę prawną w art. 222 k.c., natomiast roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości opiera się na art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i art. 230 k.c. Bezsporne jest, że nieruchomość stanowi własność strony powodowej, jej charakter określony został w planie zagospodarowania jako ogólnodostępne tereny komunikacyjne i rekreacyjno - wypoczynkowe, nie jest to jednak droga publiczna. Nie ulega wątpliwości że strona pozwana zajęła część nieruchomości, wydzieliła z niej drogę wewnętrzną do budynku posadowionego na swojej nieruchomości i korzysta z tej drogi jako drogi pożarowej decydując, które pojazdy mogą się po niej poruszać, oraz które samochody mogą na niej parkować. Takie działania wskazują jednoznacznie, że strona pozwana zajęła w sposób trwały część przedmiotowej nieruchomości i włada nią wyłącznie dla własnych potrzeb, niezależnie od tego czy i jak często korzystała z drugiego szlabanu ustawionego przy ul. (...) oraz niezależnie od tego, jakie przyświecały jej cele, gdy zajęła nieruchomość w takim zakresie i nią włada. Jej działania niewątpliwie stanowią wkroczenie w sferę własności strony powodowej i jeżeli nawet nie pozbawiły jej zupełnie faktycznego władztwa nad tą częścią nieruchomości, to z pewnością przynajmniej ograniczyły jej uprawnienia właścicielskie, w zakresie, który można porównać do sytuacji właściciela, gdy osobie trzeciej przysługuje służebność drogi koniecznej albo korzysta z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy. Działania osoby trzeciej ograniczające w taki sposób uprawnienia właściciela uzasadniają jego roszczenie przewidziane w art. 222 § 2 k.c., o ile nie został pozbawiony w zupełności władztwa nad nieruchomością, co uzasadniałoby roszczenie przewidziane w art. 222 § 1 k.c. Zakres ochrony określa Sąd, podobnie jak ewentualny przedmiot wydania, a zatem niedokładności w oznaczeniu przedmiotu żądania, które dadzą się usunąć w oparciu o ustalenia faktyczne, same w sobie nie uniemożliwiają uwzględnienia roszczenia windykacyjnego.

Przedmiotowa nieruchomość nie stanowi drogi publicznej, a zatem nie jest ogólnie dostępną dla wszystkich drogą, co sprawia, że strona pozwana nie może uprawnienia do korzystania z niej wywodzić z przysługującego każdemu prawa do bezpłatnego korzystania z drogi publicznej. Nawet zresztą gdyby była to droga publiczna, to tym bardziej stronie pozwanej nie przysługiwałoby uprawnienie do ograniczenia na niej ruchu tylko do własnych potrzeb i uniemożliwiania innym pojazdom korzystania z niej. Takiego uprawnienia nie daje stronie pozwanej przeznaczenie przedmiotowej

nieruchomości na cele rekreacyjno- wypoczynkowe, które z pewnością nie uprawnia do wygrodzenia części takiego terenu na drogę pożarową i parking dla potrzeb właściciela innej nieruchomości.

Należy odróżnić działalność(...) W. i jego organów w sferze publicznej jako organów administracji publicznej wydających niezbędne decyzje administracyjne, a więc wykonujących działalność w ramach imperium, od sfery cywilnoprawnej, w której (...) W. występuje i działa w sferze dominium, jako właściciel nieruchomości.

Czynności z zakresu administracji publicznej, w tym wydawanie decyzji administracyjnych, nie są oświadczeniami woli, w rozumieniu cywilnoprawnym i nie mogą być tak traktowane. Jeżeli organ administracji publicznej jest jednocześnie właścicielem nieruchomości, wydawane przez niego decyzje administracyjne, zezwolenia czy uzgodnienia dotyczące tej nieruchomości nie są oświadczeniami woli właściciela nieruchomości i nie rodzą skutków cywilnoprawnych w zakresie praw dotyczących nieruchomości. Osoba uprawniona na podstawie takiej decyzji administracyjnej czy zezwolenia lub zatwierdzenia musi doprowadzić sama do uzgodnienia z właścicielem nieruchomości - także, gdy jest nim organ władzy publicznej wydający wskazaną decyzję- w drodze czynności cywilnoprawnych zakres swojego prawa do korzystania z cudzej nieruchomości.

Wydanie przez organy gminy decyzji administracyjnej zezwalającej na urządzenie na nieruchomości, stanowiącej własność gminy, drogi pożarowej do budynku posadowionego na sąsiedniej nieruchomości, nie zwalnia właściciela tej nieruchomości od uzyskania od gminy, jako właściciela gruntu, zgody na takie wykorzystanie jej nieruchomości. Tym bardziej nie zwalnia od tego obowiązku zatwierdzenie projektu zmiany organizacji ruchu drogowego, w którym ustalono urządzenie na nieruchomości gminy drogi pożarowej do budynku na sąsiedniej nieruchomości, gdyż w świetle art. 10 ust.7 i ust. 10a ustawy z dnia 20.06.1997 r. prawo o ruchu drogowym (t.j.: Dz.U. z 2012 r., poz. 1137 ze zm.) w zw. z § 2 ust.1 i 2 oraz § 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10.10.2000 r. w sprawie szczególnych warunków zarządzania ruchem na drogach (Dz.U. nr 90, poz. 1006), zatwierdzenie takie jest jedynie czynnością operacyjnotechniczną, a nie decyzją administracyjną.

Nie jest więc uzasadnione stanowisko Sądu Apelacyjnego, iż strona pozwana była uprawniona do korzystania ze spornej nieruchomości w taki sposób, w jaki z niej korzystała.

Strona pozwana zajmując i korzystając z przedmiotowej nieruchomości była jej posiadaczem zależnym w złej wierze, co, zgodnie z art. 230 k.c., uzasadnia zastosowanie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. i umożliwia dochodzenie przez stronę powodową wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości i to niezależnie od zgłoszenia roszczeń przewidzianych w art. 222 k.c.

Także w sytuacji gdy posiadacz wykorzystuje nieruchomość w zakresie zbliżonym do służebności, istnieje podstawa do żądania wynagrodzenia za tego rodzaju bezumowne korzystanie z gruntu. Roszczenie to jest niezależne od tego, czy właściciel poniósł jakąś stratę nie korzystając z nieruchomości w pełnym zakresie ani od tego, czy posiadacz efektywnie z niej korzystał i czy odniósł z tego jakąś korzyść.

Przewidziane w art. 224 § 2 k.c. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać kwocie, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Powinno zatem obejmować wszystko to, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Podstawą ustalenia wynagrodzenia w rozpoznawanej sprawie mogły być zatem przyjęte przez Sąd pierwszej instancji stawki urzędowe czynszu.

W apelacji od wyroku Sądu Okręgowego W Warszawie z dnia 30 listopada 2010r. pozwana zarzuciła:

naruszenie art. 6 w zw. z art. 7 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali poprzez ich błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że wspólnota mieszkaniowa w ramach posiadanej zdolności prawnej może zaciągać zobowiązania w stosunku do nieruchomości innych, niż nieruchomość wspólna i tym samym uznanie, że może być stroną w sprawie.

Naruszenie art. 233 par. 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodów przedstawionych przez wspólnotę, z których wynika, że wspólnota nie dokonała wygradzenia ani zajęcia nieruchomości, oraz że powierzchnia została oszacowana w sposób arbitralny, nie cechuje się parametrami właściwymi dla drogi, a ponadto że nie jest możliwe jednoznaczne wyodrębnienie powierzchni pod drogi dojazdowe oraz parkingi, ponieważ całość terenu stanowi chodnik wzmocniony, stanowiący ciąg pieszo-jezdny. Pominięcie dowodów z których wynika, że teren sporny nie obejmuje odcinka drogi wewnętrznej od zlikwidowanego szlabanu automatycznego usytuowanego przy chodniku wzmocnionym. Błędne ustalenie, że tereny publiczne przeznaczone na potrzeby rekreacyjno-wypoczynkowe mogą stanowić przedmiot dzierżawy.

Naruszenie art. 234 k.p.c. i art. 7 k.c. poprzez uznanie, że pozwana pozostawała w złej wierze, mimo istnienia domniemania dobrej wiary i braku udowodnienia przez powódkę złej wiary, w sytuacji gdy nieruchomość jest wykorzystywana w sposób zgodny z prawem, na mocy ostatecznej decyzji zatwierdzającej organizację ruchu dla terenów sąsiadujących z budynkiem wspólnoty.

Naruszenie art. 336 k.c. polegające na błędnym uznaniu, że wspólnota jest posiadaczem zależnym nieruchomości.

Naruszenie art. 222 par. 1 i 2 k.c. polegające na przyjęciu, że powódka została pozbawiona faktycznego władztwa nad nieruchomością a tym samym właściwą formą ochrony jest nakazanie wydania nieruchomości, podczas gdy doszło do naruszenia prawa własności powódki w inny sposób.

Naruszenia art. 53 k.c. poprzez błędne uznanie, że korzystanie przez pozwaną z nieruchomości polegające na wytyczeniu przez tę nieruchomość drogi pożarowej jest równoznaczne z osiągnięciem pożytków z rzeczy i uzasadnia wynagrodzenie według stawek stosowanych dla dzierżawy nieruchomości.

Naruszenie art. 693 k.c. polegające na jego zastosowaniu.

Naruszenie uchwały nr (...) z dnia 11.12.2001r., zarządzenia (...) Prezydenta(...) W. z dnia 30.03.2006r. oraz zarządzenia (...) Prezydenta (...) W. poprzez ich zastosowanie do ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wg stawek czynszu wskazanych w powyższych przepisach.

Apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył:

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny dysponował materiałem dowodowym zgromadzonym przed sądem I instancji oraz dokumentami złożonymi przez powoda w postępowaniu apelacyjnym, w celu wyjaśnienia prawidłowego oznaczenia spornej nieruchomości i powierzchni wykorzystywanej przez pozwaną. Dowodom z dokumentów złożonych przez powoda, sąd dał wiarę w całości, gdyż nie były kwestionowane przez stronę przeciwną.

Sąd Apelacyjny ustalił, że działka ewidencyjna nr (...) z obrębu(...) uległa podziałowi na działki oznaczone numerami(...) Na powyższy fakt zwrócił uwagę biegły M. O. już w postępowaniu przed sądem I instancji wskazując, że zmieniła się numeracja działek i że działka nr (...) z obrębu(...) ma powierzchnię 298 m⁽²⁾, zaś łączny obszar działek nr (...) z obrębu (...) z obrębu(...)wynosi 575 m⁽²⁾ (k. 229

Pełnomocnik powoda na rozprawie przed sądem I instancji zmodyfikował powództwo i wniosł o nakazanie pozwanej wydania nieruchomości powoda opisanej w załączniku nr 2 do opinii biegłego z dnia 16.06.2009r. (**k. 273**).

W tej sytuacji należało przyjąć, że sąd I instancji wskutek oczywistej omyłki nakazał pozwanej wydanie działki nr. 2 z obrębu(...) zamiast działki nr (...) z tego obrębu, oraz że wskutek oczywistej niedokładności powierzchnię działek podlegających wydaniu określił jako 514 m², zamiast 575 m². Wskazane niedokładności zostały przez Sąd Apelacyjny sprostowane na podstawie art. 350 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska apelującej, że działka nr (...) nie była wskazana w pozwie i że w związku z tym powód dokonał modyfikacji roszczenia z naruszeniem art. 383 k.p.c. Powód nie wystąpił z nowym roszczeniem, ani nie rozszerzył żądania pozwu przed sądem apelacyjnym.

Należy podkreślić, że powód konsekwentnie w toku całego postępowania domagał się wydania działek oznaczonych na szkicu nr 2 do opinii biegłego literami (...) i że pomiędzy stronami nie było sporu odnośnie oznaczenia i powierzchni terenu wykorzystywanego przez pozwaną. Spór dotyczył istnienia po stronie pozwanej tytułu prawnego do władania nieruchomością i charakteru tego władztwa.

Chybiony jest zarzut apelacji, że wspólnota mieszkaniowa nie posiada w niniejszej sprawie legitymacji procesowej biernej gdyż, w ramach posiadanej zdolności prawnej nie może zaciągać zobowiązań w stosunku do nieruchomości innych, niż nieruchomość wspólna.

Zgodnie z art. 6 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Sąd Najwyższy w uchwale z 21.12.2007r. sygn. III CZP 65/07, oraz w wyroku z 8.10.2008r. sygn. V CSK 143/08 wyraził pogląd, że legitymacja wspólnoty do nabywania praw i zaciągania zobowiązań oraz do występowania w procesie jako strona związana jest z gospodarowaniem nieruchomością wspólną. W ocenie Sądu Apelacyjnego, do czynności związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną niewątpliwie zaliczyć należy korzystanie z nieruchomości sąsiedniej polegające na wykorzystywaniu tej nieruchomości jako drogi pożarowej do budynku wspólnoty, oraz jako parkingu dla pojazdów dostawczych i związanych z obsługą budynku wspólnoty.

Bez znaczenia jest okoliczność, że szlaban postawiony został przez inwestora tj. (...) S.A. i (...) sp. z o.o. oraz, że droga pożarowa urządzona została zgodnie z przepisami prawa, w oparciu o stosowne decyzje administracyjne. Istotne jest, że obsługę szlabanu sprawują pracownicy ochrony wynajęci przez zarząd wspólnoty oraz, że droga pożarowa służy zapewnieniu bezpieczeństwa pożarowego wspólnoty. Takie korzystanie z nieruchomości sąsiedniej jest bez wątpienia powiązane funkcjonalnie z gospodarowaniem nieruchomością wspólną wspólnoty, zatem posiada ona legitymację procesową w niniejszym sporze.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku wydanego na skutek skargi kasacyjnej w sprawie niniejszej przesądził, iż w sytuacji, gdy organ administracji publicznej jest jednocześnie właścicielem nieruchomości, wydawane przez niego decyzje administracyjne, zezwolenia czy uzgodnienia dotyczące tej nieruchomości nie są oświadczeniami woli właściciela nieruchomości i nie rodzą skutków cywilnoprawnych w zakresie praw dotyczących nieruchomości. Osoba uprawniona na podstawie takiej decyzji administracyjnej, czy zezwolenia lub zatwierdzenia, musi doprowadzić sama do uzgodnienia z właścicielem nieruchomości, w drodze czynności cywilnoprawnych, zakresu swojego prawa do korzystania z cudzej nieruchomości. Bezsporne jest, iż pozwana tego rodzaju uzgodnień nie poczyniła, zatem jest posiadaczem spornej nieruchomości w złej wierze. Zarzuty naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. oraz art. 336 k.c. i art. 7 k.c. są w związku z powyższym nieuzasadnione.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 222 par. 1 k.c. W sytuacji, gdy pracownicy powoda nie są wpuszczani na teren wygrodzony szlabanem przez pracowników ochrony zatrudnionych przez wspólnotę i gdy wspólnota decyduje o tym, które pojazdy mogą parkować na spornym terenie i poruszać się po nim, powód pozbawiony został faktycznego władztwa nad nieruchomością. Działania wspólnoty wskazują jednoznacznie, że zajęła ona w sposób trwały część nieruchomości i włada nią wyłącznie dla własnych potrzeb, niezależnie od tego, jak często korzysta ze szlabanu i jakie cele jej przyświecają.

Jak wynika z zeznań świadka D. P., nie mógł on jako przedstawiciel powoda, swobodnie wejść na sporny teren, ani zrobić zdjęć. Po zatrzymaniu się przed szlabanem musiał prosić o zgodę na wejście, pracownika ochrony wynajętego przez pozwaną wspólnotę (k.183). S. K., administrator nieruchomości wspólnoty w latach 2005-2007 zeznał, że wspólnota została wyposażona w ten teren i że służy on do prawidłowej obsługi budynku oraz, że ochrona reguluje tam ruch (k184). Świadek D. R. zeznał, że ten teren jest wygrodzony dla zapewnienia bezpieczeństwa pożarowego budynku wspólnoty (k.273). Z powyższych zeznań wynika dobitnie, że pozwana korzysta z w/w terenu jako między

innymi drogi pożarowej do budynku wspólnoty. Decydując, które pojazdy mogą się poruszać po wygradzonym terenie, oraz które mogą parkować w miejscach nie będących drogą pożarową, sprawuje nad tym terenem władztwo faktyczne, manifestując wolę posiadania terenu, jak podmiot któremu przysługuje prawo do takiego władztwa. Fakt, że z terenu tego, bez żadnych ograniczeń, korzystają piesi, nie oznacza że powód nie utracił faktycznego władztwa nad rzeczą. Wszak to nie powód ustawił szlaban i nie on nim zarządza, lecz pozwana, która jednocześnie odmawia usunięcia w/w szlabanu. W tej sytuacji, wydanie spornego terenu właścicielowi musi polegać na usunięciu automatycznych szlabanów wygradzających sporny teren dla wyłącznych potrzeb pozwanej. Zaskarżony wyrok jest więc prawidłowy i nie narusza art., 222 par. 1 i 2 k.c.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku wydanego na skutek skargi kasacyjnej wskazał, że strona pozwana zajmując i korzystając z przedmiotowej nieruchomości była jej posiadaczem zależnym w złej wierze, co, zgodnie z art. 230 k.c., uzasadnia zastosowanie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. i umożliwia dochodzenie przez stronę powodową wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, oraz że roszczenie to jest niezależne od tego, czy właściciel poniósł jakąś stratę nie korzystając z nieruchomości w pełnym zakresie ani od tego, czy posiadacz efektywnie z niej korzystał i czy odniósł z tego jakąś korzyść. Jednocześnie Sąd Najwyższy przesądził, że przewidziane w art. 224 § 2 k.c. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać kwocie, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Powinno zatem obejmować wszystko to, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Podstawą ustalenia wynagrodzenia w rozpoznawanej sprawie mogły być zatem przyjęte przez Sąd pierwszej instancji stawki urzędowe czynszu.

W tej sytuacji, Sąd Apelacyjny zważył, iż w trakcie ponownego rozpoznania sprawy strona pozwana nie wskazała, jakie stawki wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości są w jej ocenie bardziej adekwatne, niż stawki urzędowe czynszu przyjęte przez sąd I instancji i nie zaproponowała żadnego wynagrodzenia wnosząc o oddalenie powództwa. Stanowisko apelującej nie może znaleźć uznania, gdyż nawet w sytuacji, gdy sporny teren stanowi ciąg pieszko jezdny, ale jednocześnie nie stanowi drogi publicznej, co jest bezsporne, właściciel mógłby teren ten wydzierżawić zastrzegając w umowie, że zakres korzystania z przedmiotu dzierżawy przez pozwaną musi uwzględniać przeznaczenie nieruchomości w planie zagospodarowania przestrzennego tzn., że dzierżawca zobowiązany będzie umożliwić poruszanie się po tej nieruchomości pieszym. Nałożenie na dzierżawcę obowiązku tolerowania ruchu pieszych nie pozbawiałoby właściciela prawa żądania od dzierżawcy wynagrodzenia za korzystanie z gruntu. Wynagrodzenie to musiałoby oscylować wokół rynkowych stawek czynszu dzierżawnego. Przyjęte przez sąd I instancji urzędowe stawki czynszu odpowiadają takiemu kryterium. Apelacja nie jest zatem zasadna.

W sprawie niniejszej niemożliwe jest dokładne wyliczenie powierzchni zajętej pod drogę pożarową oraz powierzchni wykorzystywanej jako miejsca parkingowe dla podmiotów obsługujących budynki wspólnoty (dostawców, konserwatorów, fachowców remontujących urządzenia w budynku wspólnoty). Powódka przedstawiła szacunkowe wyliczenie powierzchni wygradzonej, która faktycznie może być wykorzystywana przez wspólnotę jako droga pożarowa do budynku oraz powierzchni, która może być wykorzystywana jako miejsca parkingowe. Pozwana nie przedstawiła własnych wyliczeń i nie odniosła się merytorycznie do wyliczeń pozwanej. Samo tylko twierdzenie, że owe wyliczenia nie są prawidłowe, nie poddaje się weryfikacji, nie wiadomo bowiem jaki obszar jest sporny (zarówno gdy idzie o jego powierzchnię jak i położenie). Teren wygradzony przez pozwaną oznaczony został przez biegłego na szkicu nr 2 dołączonym do opinii, pozwana nie zgłosiła do tego szkicu zastrzeżeń. Poza tym, sąd I instancji dokonał oględzin tego terenu z udziałem stron (k.217), pozwana nie podnosiła wówczas okoliczności, które mogłyby rzutować na zmianę wyliczenia powierzchni, która potencjalnie może być wykorzystywana jako parking czy też jako droga pożarowa. W tej sytuacji należy przyjąć, że stanowisko prezentowane przez powoda nie zostało skutecznie podważone.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i z mocy art. 385 k.p.c. oddalił ją, dzieląc i przyjmując za własne ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji.

O kosztach procesu Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu, w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. Na owe koszty składają się: wynagrodzenie pełnomocnika powoda zarówno za instancję apelacyjną jak i za sporządzenie i wniesienie skargi kasacyjnej oraz opłata od skargi kasacyjnej.