

Sygn. akt I ACa 312/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Joanna Wiśniewska-Sadowska

Sędziowie: SA Beata Byszewska (spr.)

SO del. Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: sekr. sądowy Marta Puszkarska

po rozpoznaniu w dniu 18 lipca 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej (...) ul. (...) (...) w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 grudnia 2016 r., sygn. akt I C 1475/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 8100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Joanna Wiśniewska-Sadowska Beata Byszewska

Sygn. akt I ACa 312/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 grudnia 2013 r. powód (...) W. Zarząd (...) wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy ul. (...) w W. kwoty 519.046,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2013 r. do dnia zapłaty, domagając się także zwrotu kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew Wspólnota Mieszkaniowa (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) ul. (...) (...) w W. na rzecz (...) W. kwotę 426.065,47 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i ustawowymi

odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz ustalił, że powód wygrał proces w 82%, a pozwany w 18% i pozostawił rozliczenie kosztów postępowania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sad Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Dnia 30 sierpnia 2001 r., w W. przy ul. (...), do użytku oddany został budynek mieszkalny stanowiący własność Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Nieruchomość została wzniesiona na działce bezpośrednio sąsiadującej z nieruchomością położoną przy ul. (...) o łącznej powierzchni 574,79 m⁽²⁾ oznaczonej w ewidencji gruntów jako część działki ewidencyjnej nr (...) obrębu (...) i część działki ewidencyjnej (...) z obrębu (...). Zgodnie z wpisami w księgach wieczystych, właścicielem działki nr (...) oraz działki (...) jest Gmina W. – Centrum. Z kolei zgodnie z informacją zawartą w rejestrze gruntów, właścicielem działek jest (...) W., które wskazane jest także w odpowiedniej księdze wieczystej jako właściciel działki nr (...). Administratorem tego terenu jest Zarząd(...) (...).

Działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) ma łączną powierzchnię 1.824 m⁽²⁾. W całości składa się z terenu oznaczonego jako droga i położona jest przy al. (...) (...). Działka ewidencyjna nr (...) obrębu (...) ma powierzchnię 486 m⁽²⁾. W całości składa się z użytku oznaczonego jako droga położona przy ul. (...). Działka ta stanowi wewnętrzną drogę dojazdową oraz piesze ciągi komunikacyjne. Teren działki w większości wyłożony jest kostką brukową, zaś pojedyncze fragmenty porośnięte są trawami i drzewami. Działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) ma łączną powierzchnię 1.200 m⁽²⁾ i w całości składa się z terenu oznaczonego jako droga położona przy ul. (...). Stanowi ona wewnętrzną drogę dojazdową w większości wyłożoną kostką brukową, a pojedyncze fragmenty porośnięte są trawami i drzewami.

Nieruchomość okalająca budynek stanowiący własność Wspólnoty Mieszkaniowej (...) składa się z fragmentów opisanych powyżej działek. Obejmuje w tym: wydzielony z działki ewidencyjnej nr (...) obszar o nieregulowanym kształcie o powierzchni 298,38 m², z działki ewidencyjnej nr (...) wydzielony trójkąt znajdujący się w jej północno – wschodnim narożniku o powierzchni 10,68 m² oraz z działki ewidencyjnej nr (...) obszar o nieregularnym kształcie o powierzchni 265,73 m². Łącznie powierzchnia 435 m² działek wykorzystywana jest jako droga dojazdowa, a pozostała część, czyli 140 m² stanowi miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców.

Dojazd na teren Wspólnoty Mieszkaniowej (...) od strony ul. (...), obsługa komunikacyjna obiektu oraz zakres organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej Wspólnoty zostały określone w „Planie sytuacyjnym z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej” oraz mapie, zatwierdzonych 4 grudnia 2001 r. przez Dyrektora Zarządu (...).

Od 17 września 2001 r. Wspólnota Mieszkaniowa (...) zawierała z Biurem Ochrony (...) umowy zlecenia, których przedmiotem było zapewnienie kompleksowej ochrony obiektu położonego przy ul. (...) wraz z garażem oraz terenem przylegającym do obiektu. Zatrudnieni ochroniarze obsługiwali także postawiony szlaban i kontrolowali wjazd pojazdów na teren wygradzonej nieruchomości.

Przy dojeździe na teren osiedla (...) od strony ul. (...) ustawione zostały znaki drogowe: zakaz ruchu wszelkich pojazdów oraz napis „droga wewnętrzna” ze znakiem drogowym „droga ślepa”. Droga ta prowadzi do wjazdu do dwóch garaży podziemnych stanowiących własność Wspólnoty. Na końcu tej drogi, przedstawiciele Wspólnoty postawili szlaban dla dojazdu dla Straży Pożarnej wraz ze znajdującym się pod szlabanem znakiem drogowym „zakaz ruchu wszelkich pojazdów” (znak B-1) z dopiskiem „droga pożarowa”. Szlaban odgradzający został zamontowany w 2001 r. w miejscu wjazdu z ulicy (...) na drogę wewnętrzną, podczas oddawania do użytku budynku Wspólnoty Mieszkaniowej. Ramię szlabanu było opuszczone na drogę wewnętrzną należącą do (...) W.. W 2005 roku na drodze wewnętrznej, decyzją Wspólnoty zamontowany został drugi szlaban, którego celem było uporządkowanie ruchu na terenie osiedla, ze względu na utrudnienia w dojeździe do garaży, który po niedługim czasie został zdemontowany. W 2007 r., po

wniesieniu przez (...) W. pierwszego pozwu z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, długość szlabanu odgradzającego została skrócona decyzją Wspólnoty Mieszkaniowej.

Od czasu postawienia szlabanu odgradzającego wjazd na teren wspólnoty od strony ul. (...), część działek stanowiących własność (...) W. nr (...) o łącznej powierzchni 574,79 m², wykorzystywane było jako droga dojazdowa do osiedla oraz jako miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców. Teren został wygradzony, a Wspólnota korzystała z niego dla własnych potrzeb, uniemożliwiając innym osobom wjazd na oddzielony teren, który pozostawał otwarty dla ruchu pieszego. O wjeździe na teren decydowali pracownicy ochrony, którzy wpuszczali na teren okalający nieruchomość samochody dostawcze, samochody mieszkańców, a także pojazdy osób trzecich.

Zarząd (...) (...) W. oraz Wspólnota Mieszkaniowa (...), za pośrednictwem zarządu (...) spółki (...), prowadzili rozmowy mające na celu zawarcie umowy dzierżawy terenu okalającego nieruchomość. Ostatecznie do zawarcia porozumienia nie doszło. Pomiędzy Zarządem (...), a Wspólnotą Mieszkaniową nie doszło także do zawarcia żadnej innej umowy regulującej uprawnienia Wspólnoty względem nieruchomości stanowiącej własność (...) W., w tym umowy użyczenia.

W wyniku przeprowadzonej w dniu 2 lipca 2007 r. przez Zespół do spraw Gospodarowania Mieniem Komunalnym kontroli ustalono, że w rejonie ul. (...) znajduje się szlaban. Pracownicy z ramienia Zarządu (...) przeprowadzali regularnie dalsze kontrole terenu przy ul. (...), potwierdzające istnienie szlabanu.

W latach 2007 r. 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa zlecała między innymi na terenie okalającym swój budynek szereg usług, w tym usługi związane ze sprzątnięciem terenu, przekładkę kostki brukowej oraz usługi ogrodnicze.

Pozwem z dnia 24 sierpnia 2007 r. (...) W. - Zarząd (...) wystąpił do Sądu Okręgowego w Warszawie o wydanie terenu, poprzez usunięcie automatycznych szlabanów wygradzających dla wyłącznej potrzeby Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonego przy ul. (...) obejmującego części działek ewidencyjnych nr (...) w obrębie (...) oraz części działki nr (...) w obrębie (...) w stanie wolnym od dokonanych naniesień oraz zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 10 października 2005 r. do dnia 15 marca 2007 r..

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał Wspólnocie mieszkaniowej (...) usunięcie automatycznych szlabanów wygradzających dla wyłącznych potrzeb terenu stanowiącego własność (...) W. i wydanie nieruchomości w stanie wolnym od naniesień oraz zasądził od Wspólnoty kwotę 99.928,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 10 października 2005 r. do 15 marca 2007 r. Wyrok ten ostatecznie uprawomocnił się 4 września 2013 r. na skutek oddalenia apelacji wniesionej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...).

6 września 2013 r., w związku z uprawomocnieniem się wyroku z dnia 30 listopada 2010 r., na skutek wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie wydanego w sprawie o sygn. akt I ACa 412/13, zarządca nieruchomości budynkowej stanowiącej własność Wspólnoty Mieszkaniowej (...) zdemontował szlaban automatyczny oddzielający wjazd od ul. (...) oraz zapory wygradzające.

W okresie od 16 marca 2007 r. do 25 lutego 2011 r. wygradzony teren nie był objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą (...) W. nr (...) z dnia 7 października 2010 r., działki okalające budynek znajdowały się w strefie „śródmieścia funkcjonalnego”, przy czym działka nr (...) w całości położona była na terenie określonym jako wielofunkcyjny, działka nr (...) - w większości położona była na terenie określanym jako wielofunkcyjny, przy czym północny fragment działki znajdował się na terenie określonym jako główna droga ruchu przyspieszonego, a działka (...) w całości położona była na terenie określonym jako główna droga ruchu przyspieszonego.

Dnia 27 stycznia 2011 r. Rada Miasta Stołecznego W. zatwierdziła Uchwałę nr (...) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu(...). Uchwała weszła w życie 26 lutego 2011 r. Zgodnie z planem: południowa część działki nr (...) i działki nr (...) znalazły się na terenie oznaczonym symbolem (...) – droga dojazdowa, a ich południowa część znalazła się na obszarze oznaczonym symbolem(...) – tereny komunikacji pieszej. Działka nr (...) w

całości położona była na terenie oznaczonym symbolem (...) – droga główna ruchu przyspieszonego. Plan, określający przeznaczenie działek obowiązywał w dniu 5 września 2013 r..

29 maja 2013 r. Prezydent (...) W. wydał zarządzenie nr (...) r. w sprawie zasad wdzierżawiania na okres do trzech lat nieruchomości (...) W. i nieruchomości Skarbu Państwa. W załączniku nr 1 do zarządzenia określono wysokość opłat z tytułu dzierżawy w zależności od celu umowy oraz rodzaju działalności. Zarządzenie to uchylało i zmieniało wysokość stawek wprowadzonych Zarządzeniem nr (...) z dnia 25 lutego 2010 r., które z kolei uchylało zarządzenie nr (...)2006 r. z dnia 30 marca 2006 r.

W okresie od 16 marca do 31 grudnia 2007 r., do końca 2009 r., zgodnie zarządzeniem z 2006 r. minimalna miesięczna stawka netto czynszu dzierżawczego za 1 m² przeznaczonego pod drogę dojazdową wynosiła 10 zł. Stawka ta była aktualizowana według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. W okresie obowiązywania zarządzenia, wysokość wynagrodzenia na rzecz właściciela nieruchomości wynosiła 151.811,52 zł. Zgodnie z zarządzeniem z 2010 r. minimalna miesięczna stawka czynszu dzierżawczego wynosiła 11,13 zł. W całym 2010 r. stawka nie podlegała waloryzacji, a wysokość wynagrodzenia wyliczonego na tej podstawie wyniosła 58.098,60 zł. Od 2011 r. doszło do waloryzacji stawek. W związku z tym, do końca 2012 r. wysokość wynagrodzenia wyniosła łącznie 121.573,80 zł. Po wejściu w życie Zarządzenia z 2013 r., minimalna wysokość stawka czynszu dzierżawczego za 1 m² wynosiła 12,37 zł. Stawka ta była aktualizowana zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Od 1 stycznia 2013 r. do 21 maja 2013 r. wysokość wynagrodzenia wynosiła 26.022,74 zł, a od 27 maja do 5 września 2013 r. – 17.864,75 zł. Łącznie, w okresie od 16 marca 2007 r. do 5 września 2013 r. Wspólnota Mieszkaniowa nie zapłaciła na rzecz (...) W. wynagrodzenia, wykorzystując jego teren jako drogę dojazdową, w kwocie 375.371,42 zł.

Zgodnie z zarządzeniem z 2006 r. minimalna miesięczna stawka netto za 1 m² gruntu przeznaczonego pod miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców wynosiła 5 zł. Od 2010 r. stawka ta wynosiła 5 zł, z kolei zarządzenie z 2013 r. określało jej wysokość 4,44 zł. Stawki te podlegały aktualizacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. W okresie od 16 marca 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. Wysokość wynagrodzenia z tego tytułu wynosiła w poszczególnych latach: 6.726,20 zł, w 2008 r. – 8.659,27 zł, w 2009 r. – 9.037,39 zł, od 1 stycznia do 25 lutego 2010 r. – 1.473,21 zł, od 26 lutego do 31 grudnia 2010 r. – 5.661,60 zł, w 2011 r. 6.888 zł, w 2012 r. – 7.175 zł, od 1 stycznia do 26 maja 2013 r. – 3.009,67, i od 27 maja do 5 września 2013 r. – 2.063,71 zł. Łącznie z tego tytułu Wspólnota Mieszkaniowa nie zapłaciła wynagrodzenia w wysokości 50.694,05 zł.

Suma wynagrodzenia z tytułu wykorzystywania nieruchomości jako miejsca parkingowe i postojowe zorganizowane przez mieszkańców oraz jako droga dojazdowa wynosi łącznie 426.065,74 zł. n

W piśmie z dnia 30 stycznia 2014 r. skierowanym do (...) Sp. z o. o. Zarząd (...) poinformował administratora nieruchomości, że zgodnie z projektem organizacji ruchu powinny istnieć szlabany lub słupki uchylne zamontowane w ramach prowadzonej inwestycji związanej z budową obiektu i obecnie obsługiwane przez pracowników administracji lub ochrony budynku. Fizyczne zabezpieczenia przed wjazdem powinny być otwierane tylko i wyłącznie podczas akcji usuwania zagrożenia pożarowego. Tym samym, zdaniem Zarządu (...), administrator budynku nie ma prawa otwierać zabezpieczeń przez wjazdem i wpuszczać na drogę pożarową jakichkolwiek pojazdów celem obsługi budynku, czy też postoju na drodze pożarowej.

W piśmie do Zarządu (...) z dnia 10 lutego 2015 r., Administrator ponownie zwrócił się z prośbą o uregulowanie zasad parkowania na działkach nr (...)/ oraz (...), wskazując, że nieprawidłowe oznakowanie terenu skutkuje częstymi interwencjami Straży Miejskiej, a sam teren jest notorycznie zastawiany przez inne pojazdy. Dodatkowo doszło do dewastacji zieleni okalających budynki oraz elementów infrastruktury miejskiej.

18 września 2013 r. Zarząd (...) wystąpił do Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z wezwaniem do zapłaty kwoty 519.046,86 zł z tytułu bezumownego korzystania z gruntu w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma. Wezwanie zostało odebrane przez przedstawiciela Wspólnoty 26 września 2013 r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że w świetle zarzutów pozwanej, w realiach niniejszej sprawy i zastałego układu faktycznego, przed merytorycznym rozstrzygnięciem zasadności zgłoszonego powództwa i uwzględnieniem zgłoszonego żądania powoda, należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć kwestię posiadania przez powoda – (...) W. – Zarząd (...) legitymacji czynnej oraz posiadania przez pozwaną – Wspólnotę Mieszkaniową (...) legitymacji biernej, albowiem ma to dla sprawy istotne znaczenie, warunkujące jej dalszą merytoryczną analizę.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2012 r., w sprawie III CZP 83/12 wskazał, że legitymacja materialna, a więc posiadanie prawa podmiotowego lub interesu prawnego do wytoczenia powództwa stanowi przesłankę materialną powództwa, a jej brak stoi na przeszkodzie udzieleniu ochrony prawnej. Brak legitymacji materialnej (czynnej lub biernej) skutkuje co do zasady oddaleniem powództwa. W sytuacji, gdy legitymacja materialna i procesowa zespalają się, oddalenie powództwa następuje w istocie z braku legitymacji materialnej, którego rezultatem jest także brak legitymacji procesowej, będący wtórną przyczyną oddalenia powództwa. Legitymacja procesowa jest zawsze powiązana z normami prawa materialnego. Rolą sądu w procesie jest dokonanie oceny istnienia legitymacji procesowej strony w chwili orzekania co do istoty sprawy, a w wypadku stwierdzenia braku legitymacji procesowej (zarówno czynnej, jak i biernej), na sądzie spoczywa obowiązek zamknięcia rozprawy i wydania wyroku oddalającego powództwo.

Powód sformułowane przez siebie roszczenie oparł o materialno-prawne przesłanki i okoliczności zawarte w treściach normatywnych przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. Sąd Okręgowy przytoczył treść powyższych przepisów oraz uznał zarzut braku legitymacji czynnej za chybiony, wskazując, że przywołane przepisy dają właścicielowi nieruchomości podstawę dochodzenia od posiadacza zależnego w złej wierze roszczeń uzupełniających roszczenia windykacyjne o wydanie rzeczy. Posiadanie zależne cudzej rzeczy w tym wypadku wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną tych roszczeń i wynikają one z bezumownego korzystania z rzeczy przez posiadacza.

W sprawie bezspornym było, że powód, (...) W. jest właścicielem działki ewidencyjnej nr (...) obrębu (...) i oraz działek ewidencyjnych (...) z obrębu (...) oraz, że części tych działek znajdowały się w posiadaniu Wspólnoty Mieszkaniowej (...). Do czasu wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to jest do 26 lutego 2011 r. tereny te stanowiły wielofunkcyjne tereny rekreacyjne, przy czym, już w tym czasie wykorzystywane były przez pozwaną jako droga dojazdowa do garaży oraz jako oraz jako nieformalne miejsca postojowe, a od daty wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, działki te zostały przemianowane na drogi dojazdowe, tereny komunikacji pieszej oraz na drogę głównego ruchu przyśpieszonego. Zdaniem pozwanej podmiotem właściwym do wytoczenia powództwa był jednak Zarząd (...), a nie Zarząd (...). Zgodnie ze Statutem z dnia 28 października 2005 r. (k. 278 - 281) Zarząd (...) stanowi jednostkę budżetową (...) W., do której zadań należy pełnienie funkcji zarządcy dróg gminnych oraz wykonywanie na tych drogach zadań zarządcy drogi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych (§ 3 ust. 1 Statutu). Tym samym, wbrew twierdzeniom strony pozwanej Zarząd (...) wypełnia dyspozycję 21 ust. 1 Ustawy o drogach publicznych, co jednak nie miało wpływu na legitymację czynną bowiem legitymację tę miało (...) W., jako właściciel przedmiotowej nieruchomości. Natomiast jednostka budżetowa de facto nie posiada zdolności procesowej, dlatego też zarzut ten był niezasadny.

Następnie Sąd Okręgowy wskazał, że z kolei Wspólnota mieszkaniowa stanowi jednostkę organizacyjną niebędącą osobą prawną, której ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w art. 6 zd. drugim przyznaje zdolność prawną i sądową, stanowiąc, że wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywaną (vide: postanowienie SN z 20 grudnia 2004 r., III CSK 55/04). Wspólnotę tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości (zdanie pierwsze art. 6 u.w.l.). Jak podkreśla się w doktrynie i judykaturze do wspólnoty mieszkaniowej odnosi się również pojęcie "osoba ustawowa", do której znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy o osobach prawnych. Konsekwentnie to wspólnota, a nie jej członkowie, może nabywać prawa i zaciągać zobowiązanie, pozywać i być pozywaną, co oznacza również, że członkowie wspólnoty w żadnym wypadku nie mogą mieć pozycji strony pozwanej w procesie. Obsługą szlabanu odgradzającego nieruchomość powoda zajmowali się pracownicy zatrudnieni przez Wspólnotę, co powiązane było funkcjonalnie z gospodarowaniem

nieruchomością wspólną Wspólnoty, co wskazuje, że posiada ona legitymację bierną w niniejszej sprawie. Tym samym za bezzasadny należało uznać także zarzut pozwanej braku legitymacji biernej.

Sąd Okręgowy wskazał, że przed przystąpieniem do szczegółowej analizy żądania powoda koniecznym jest także odniesienie się do kwestii, określanej przez powoda, jako prejudycjalnej, związanej z uprawomocnieniem się wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w sprawie o sygn. akt I C 667/07, który uprawomocnił się na skutek oddalenia apelacji, wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie w dniu 4 września 2013 r. Odwołując się do treści art. 365 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy podniósł, że związanie stron, sądów, innych organów państwowych i innych organów administracji publicznej (ewentualnie innych podmiotów) oznacza obowiązek respektowania zawartej w orzeczeniu sądu skonkretyzowanej, indywidualnej normy prawnej. Ma ono znaczenie prejudycjalne przy rozstrzyganiu spraw przez inne sądy, organy państwowe i inne organy administracji publicznej. Związanie wyrokiem sądu cywilnego oznacza brak możliwości zignorowania zarówno ustaleń faktycznych stanowiących bezpośrednio podstawę rozstrzygnięcia, jak i podstawy prawnej. Nie jest dopuszczalne odmienne ustalenie zaistnienia, przebiegu i oceny istotnych dla danego stosunku prawnego zdarzeń faktycznych w kolejnych procesach sądowych między tymi samymi stronami, chociażby przedmiot tych spraw się różnił. Zakazane jest również prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczności podważające ustalenia faktyczne zawarte w wiążącym orzeczeniu.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał Wspólnocie mieszkaniowej (...) usunięcie automatycznych szlabanów wygradzających dla wyłącznych potrzeby teren stanowiący własność (...) W. oraz wydanie nieruchomości w stanie wolnym od naniesień oraz zasądził od Wspólnoty 99.928,31 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od 10 października 2005 r. do 15 marca 2007 r. Wyrok ten ostatecznie uprawomocnił się 4 września 2013 r. na skutek oddalenia apelacji wniesionej przez Wspólnotę Mieszkaniową (...).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowił fakt, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa korzystała z części nieruchomości stanowiącej własność powoda bez tytułu prawnego, wydzielila z niej drogę wewnętrzną do budynku stanowiącego własność Wspólnoty i korzystała z tej drogi jako drogi pożarowej, decydując, które pojazdy mogą się po niej poruszać oraz które samochody mogą na niej parkować. Pozwana zajęła w sposób trwały część nieruchomości powoda, władała nią wyłącznie dla własnych potrzeb, niezależnie od tego jak często korzystała ze szlabanu ustawionego przy wjeździe od ul. (...). Działania te ewidentnie ograniczyły uprawnienia właścicielskie powoda, nawet jeżeli nie pozbawiły go zupełnie faktycznego władztwa na tą część nieruchomości. Powyższe działania uzasadniały roszczenie windykacyjne oparte na art. 222 k.c.

Dalej Sąd Okręgowy podkreślił, że okoliczności uzasadniające żądanie pozwu o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości zachodziły do 5 września 2013 r., bowiem w dniu 6 września 2013 roku doszło ostatecznie do zdemontowania szlabanu odgradzającego wjazd na teren nieruchomości powoda od strony ul. (...), w związku z uprawomocnieniem się wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 30 listopada 2010 r. Potwierdziło to przeprowadzone postępowanie dowodowe, z którego jednoznacznie wynika, że w okresie od 16 marca 2007 r. do 6 września 2013 r. pozwana nadal korzystała z nieruchomości bez jakiegokolwiek tytułu prawnego i nie uiszczała z tego tytułu żadnego wynagrodzenia. Szlaban obsługiwany przez pracowników firmy ochroniarskiej zatrudnionej przez pozwaną służył do kontrolowania możliwości wjazdu na teren nieruchomości powoda, które przez cały okres objęty powództwem wykorzystywany był przez pozwaną nie tylko jako droga pożarową, ale także jako parking zorganizowany przez mieszkańców. Pozwana w toku niniejszego postępowania przedstawiła jedynie dokumenty potwierdzające wymianę korespondencji z powodem, w której regularnie podnoszona była konieczność uregulowania zakresu uprawnień pozwanej co do nieruchomości powoda, jednak strony nie zawarły w tym zakresie jakiegokolwiek umowy cywilnoprawnej. W tym czasie uprawnienia właściciela względem jego nieruchomości w dalszym ciągu pozostawały ograniczone i nie zmienił tego fakt skrócenia szlabanu. W ocenie Sądu takie zachowanie pozwanej stanowiło swojego rodzaju czynność pozorną, której celem miało być wykazanie, że dostęp do nieruchomości powoda nie jest ograniczony. Jednak, co potwierdzili przesłuchani w sprawie świadkowie zawnioskowani przez stronę

pozwaną, szlaban de facto w dalszym ciągu służył reglamentowaniu dostępu do nieruchomości i obsługiwany był przez pracowników ochrony zatrudnionych przez pozwaną.

W ocenie Sądu Okręgowego, prejudycjalny charakter wyroku Sądu Okręgowego w sprawie I C 667/07 sprawia, że aktualnym pozostaje wypełnienie dyspozycji przewidzianej w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., dającej podstawę do uwzględnienia powództwa z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zarzuty pozwanej, która twierdziła, że nie dokonała wygradzenia terenu, ani nie postawiła drugiego szlabanu, który został umiejscowiony na etapie oddawania budynku do użytku, oraz że nie zajęła i nie korzystała ona z terenu dla własnych potrzeb sprowadzały się do zakwestionowania podstaw rozstrzygnięcia zawartych w wyroku z dnia 30 listopada 2010 r.

Sąd Okręgowy zauważył także, że zgodnie z art. 10 ust. 7 Ustawy prawo drogowe zarządzenie ruchem na drogach wewnętrznych, w tym w strefie ruchu i w strefie zamieszkania należy do podmiotu zarządzającego tymi drogami. Z kolei zgodnie z art. 10a tejże ustawy, podmioty zarządzające drogami, o których mowa w ust. 7, ustalając organizację ruchu na tych drogach stosują znaki i sygnały drogowe oraz zasady ich umieszczania wynikające z ustawy i jej przepisów wykonawczych. Dojazd na teren Wspólnoty Mieszkaniowej (...) od strony ul. (...), obsługa komunikacyjna obiektu oraz zakres organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej Wspólnoty zostały określone w „Planie sytuacyjnym z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej” zatwierdzonym przez Zarząd (...) jako podmiot zarządzający drogami na tym terenie. Zatwierdzenie takie ma charakter czynności operacyjno – technicznej i nie stanowi decyzji administracyjnej, jednak na jego podstawie doszło do określenia zasad korzystania z nieruchomości powoda w zakresie uregulowanym przepisami prawa administracyjnego. Zatwierdzenie to nie mogło jednak zostać interpretowane z punktu widzenia cywilnoprawnego, w tym jako zawarcie umowy, na podstawie której pozwana uzyskała prawnomaterialne uprawnienia względem nieruchomości powoda. Postępowanie dowodowe wykazało, że kwestia uregulowania uprawnień w formie umowy dzierżawy poruszana była regularnie w korespondencji pomiędzy stronami. W okresie objętym pozwem nie doszło jednak do zawarcia stosownej umowy, w tym umowy użyczenia, a stanowisko pozwanej, że charakter taki akty administracyjne wydawane przez Zarząd (...) było błędne.

Ostatnią sporną kwestią było ustalenie rzeczywiście należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Akt administracyjny w postaci „Planu sytuacyjnego z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej” nie zwalniał pozwanej z konieczności cywilnoprawnego uregulowania praw Wspólnoty względem nieruchomości stanowiącej własność powoda, a z której pozwana korzystała bez uiszczenia należnego wynagrodzenia, dlatego też Sąd przyjął za podstawę wyliczenia stawki czynszu obowiązujące w strefie Śródmieścia w wysokościach ustalanych odpowiednimi zarządzeniami Prezydenta (...) W.. Ostateczna wysokość wynagrodzenia została ustalona na podstawie opinii biegłego sądowego z dziedziny szacowania wartości nieruchomości. Zasadzona kwota 426.065,47 zł stanowi sumę obliczoną w oparciu o stawki wynagrodzeń określonych w Zarządzeniach Prezydenta (...) W. adekwatnych do rzeczywistego sposobu korzystania z nieruchomości przez Wspólnotę. Zgodnie z relacjami świadków część nieruchomości wykorzystywana była jako droga dojazdowa do garaży zlokalizowanych w budynku Wspólnoty. Teren ten miał powierzchnię 435 m². Pozostała część nieruchomości, czyli 140 m² wykorzystywana była głównie przez mieszkańców wspólnoty w celach parkingowych, przy czym przybierało to formę nieformalnych miejsc postojowych. Z tych względów, Sąd Okręgowy przede wszystkim oparł ustalenia w zakresie wyliczenia należnego wynagrodzenia na uzupełniającej opinii biegłego sądowego z dnia 22 kwietnia 2016 r., która uwzględnia rzeczywisty sposób korzystania z nieruchomości przez pozwaną.

Kolejnym zarzutem pozwanej, zgłoszonym w toku niniejszego postępowania, był podniesiony w piśmie procesowym z dnia 4 lutego 2015 r. zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej Wspólnocie Mieszkaniowej (...) wobec pozwanej w łącznej kwocie 2.179.790,89 zł z tytułu nakładów jakie pozwana poniosła w latach 2007 – 2013 na rzecz będących własnością powoda nieruchomości sąsiednich do budynku położonego przy ul. (...), na które złożyły się koszty utrzymania tych nieruchomości w czystości i dobrym stanie, w tym koszty sprzątnięcia, zamiatania, mycia, odśnieżania, czyszczenia oraz remontu nawierzchni (k. 340 – 341). W odpowiedzi na ten zarzut powód podniósł, iż

doszło do przedawnienia tych roszczeń z powodu upływu rocznego terminu uprawniającego do występowania o zwrot nakładów.

Sąd Okręgowy przytoczył treść z art. 498 § 1 i 2 k.c. oraz podkreślił, że jak przewiduje art. 499 k.c. potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia ma charakter potrącenia ustawowego. Jego skuteczność uzależniona była od spełnienia wszystkich przesłanek o których mowa w art. 498 k.c. Pierwszą z nich jest wzajemny charakter wierzytelności, co oznacza, że strony postępowania muszą być względem siebie jednocześnie dłużnikiem oraz wierzycielem, przy czym wzajemne wierzytelności wynikać mogą z różnych podstaw prawnych. Co wykazano powyżej, podstawą prawną roszczenia powoda jest art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Zgłoszone roszczenie pozwanej wynikało z kolei z art. 226 § 2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Wspólnota Mieszkaniowa (...) była samoistnym posiadaczem w złej wierze, dysponowała bowiem nieruchomością jak właściciel, mając pełną świadomość, że nie posiada do tego żadnego tytułu prawnego.

Nakładami koniecznymi są między innymi wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej, remonty i naprawy, konserwacja, wymiana starych drzew w sadzie na młode, zasiewy, utrzymanie inwentarza żywego, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia. Zgodnie ze wskazaniem pozwanej, na nakłady konieczne składały się koszty usług sprzątania, zamiatania, mycia, odśnieżania, czyszczenia oraz remontu nawierzchni oraz usług ogrodniczych. Koszty te zostały wycenione na 2.179.790,89 zł, a na ich potwierdzenie strona pozwana złożyła do akt sprawę faktury.

Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego na przedstawioną do potrącenia kwotę złożyły się wierzytelności, które w znacznej mierze dotyczyły nieruchomości stanowiącej własność wspólnoty oraz części wspólnych w jej budynku. Umowy zawarte z firmami sprzątającymi w przeważającej części obejmowały świadczenie usług w tym zakresie. Na dołączonych do akt sprawy fakturach z tytułu tych usług sprzątających co prawda wyszczególniano, że zostawały one wystawiane z tytułu sprzątania terenu zewnętrznego, jednak takie określenie nie pozwala na przyjęcie, że firmy sprzątające dbały o czystość na całym terenie stanowiącym własność powoda. Co więcej, wskazane na fakturach kwoty mają charakter zbiorczy i nie sposób ustalić w jakiej wysokości rzeczywiście ponoszone były koszty utrzymania czystości nieruchomości powoda. W ocenie Sądu Okręgowego, poprzestając na zbiorczym przedstawieniu kwoty do potrącenia, pozwana nie wykazała jaka wierzytelność przysługuje mu względem powoda. Nadto koniecznym dla zwrotu nakładów na podstawie art. 226 § 2 k.c. jest także wykazanie, że właściciel nieruchomości bezpodstawnie się przy tym wzbogacił w rozumieniu art. 405 k.c. Pozwana nie sprostала temu wymogowi.

Sąd Okręgowy podkreślił także, że ostatecznym elementem konstrukcji omawianego potrącenia jest zaskarżalność obu potrącanych wierzytelności, jako że powinny one nadawać się do dochodzenia przed sądem lub innym organem państwowym. Nie mają tej cechy wierzytelności przedawnione.

Sąd Okręgowy ocenił, że wobec brzmienia art. 229 k.c. roszczenie samoistnego posiadacza o zwrot nakładów przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, zaś za ten moment w okolicznościach tej sprawy należało uznać moment zdemontowania szlabanu, co miało miejsce dnia 6 września 2013 r., zgodnie z prawomocnym wyrokiem Sądu. Z tą chwilą rozpoczął swój bieg roczny termin do dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu nakładów koniecznych na nieruchomość powoda. W pismach kierowanych do powoda, już po demontażu szlabanu, Wspólnota Mieszkaniowa wskazywała na konieczność uregulowania kwestii związanych ze sprzątaniem terenu. Jednak w żadnym z pism przedłożonych do akt sprawy, powód nie został wezwany do zapłaty kwot, które uiszczał firmom sprzątającym lub remontowym. Zarzut potrącenia, w którym pozwana sprecyzowała wysokość swojego żądania zgłoszony został w piśmie procesowym z dnia 4 lutego 2015 r., którego odpis został doręczony pełnomocnikowi powoda 6 lutego 2015 r. Jednocześnie, 16 kwietnia 2015 r. do Zarządu (...) doręczone zostało oświadczenie o potrąceniu wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty przewyższającej wierzytelności, które podlegałyby wzajemnemu umorzeniu (k. 534 – 538) r.. Tym

samym należy uznać, że termin dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu nakładów upłynął 6 września 2014 r., w związku z tym roszczenie pozwanej z tego tytułu uznać należy za przedawnione.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 426.065,47 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 16 marca 2007 r. od 6 września 2013 r. oddalając powództwo w pozostałym zakresie jako bezzasadne.

W zakresie odsetek Sąd rozstrzygnął na art. 481 § 1 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 roku, i art. 455 k.c. Wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości miało charakter bezterminowy. Wraz z wezwaniem do zapłaty (k. 195 – 196), doręczonym pozwanej 26 września 2013 r. (k. 194), roszczenie to przekształciło się zobowiązanie terminowe, które zgodnie z wezwaniem, powinno zostać spełnione w terminie 30 dni od jego odebrania. Ponieważ pozwana nie uiściła wynagrodzenia, 26 października 2013 r. roszczenie stało się wymagalne, a od 27 października 2013 r. dłużnik pozostawał w opóźnieniu.

Sąd rozstrzygnął o kosztach oparł się na art. 100 k.p.c., uwzględniając stopień, w jakim strony uległy w swych stanowiskach.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, która zaskarżyła wyrok Sądu Okręgowego w części, tj. w zakresie punktu I i III.

Pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. przepisu art. 502 k.c. w zw. z art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 499 k.c. w zw. z art. 229 § 1 k.c. - poprzez ich niezastosowanie oraz błędne uznanie, iż wierzytelność pozwanej nie może zostać potrącona na skutek przedawnienia roszczenia pozwanej, pomimo, iż nawet, gdyby uznać, iż wierzytelność pozwanej uległa przedawnieniu, czemu stanowczo sprzeciwia się strona pozwana, to w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło, toteż potrącenie roszczenia przez pozwaną było w pełni skuteczne,

b. przepisów art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. - poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i bezpodstawne przyjęcie, że pozwana korzystała bezumownie z terenu powoda o powierzchni 575 m² (dalej również jako „Teren”) oraz, że była posiadaczem Terenu w złej wierze, a w konsekwencji zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 426,065,47 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornego terenu, podczas gdy:

• z dowodów zgromadzonych w niniejszej sprawie wynika, iż:

-z terenu bez żadnych ograniczeń korzystają piesi,

-teren jest przeznaczony dla celów rekreacyjno - wypoczynkowych,

-teren jest drogą pożarową,

-sporny szlaban został posadowiony zgodnie z zatwierdzonym przez powoda w dniu 04 grudnia 2001 roku „Planem sytuacyjnym z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej”,

-na terenie obowiązuje „zakaz ruchu w obu kierunkach z wyjątkiem ruchu związanego z drogą pożarową, który to zakaz również został zatwierdzony przez uprawnione organy powoda,

-szlaban został skrócony w 2007 r., przez co miał już znaczenie jedynie symboliczne, a ponadto zajmował zaledwie niewielką część terenu, do którego cały czas był ponadto nieograniczony dostęp od ul. (...),

-a tym samym posadowiony sporny szlaban nie ograniczał dostępu do nieruchomości, albowiem: na nieruchomości dozwolony był jedynie ruch pieszy, którego pozwana w żaden sposób nie ograniczała, pozwana nie pozbawiła władztwa

powoda nad terenem oraz nie była posiadaczem w złej wierze terenu, powód nie tylko wyraził zgodę na określone korzystanie z terenu przez pozwaną, ale wręcz nakazał je pozwanej w sposób wynikający z organizacji ruchu i przepisów prawa dotyczących wymogów w zakresie ochrony przeciwpożarowej i dróg pożarowych,

c. przepisu art. 226 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 405 k.c. - poprzez błędne uznanie, iż pozwana działała w złej wierze oraz, że nie może żądać zwrotu nakładów, gdyż nie wykazała, iż powódka bezpodstawnie się wzbogaciła kosztem pozwanej, podczas, gdy pozwana działała w dobrej wierze, a ponadto przedstawiła szereg dowodów wskazujących na wzbogacenie się powódki jej kosztem,

d. przepisu art. 21 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. 1985 nr 14 poz. 60) - poprzez błędne uznanie, iż powodowi przysługiwała legitymacja czynna do wystąpienia z roszczeniem w niniejszej sprawie, podczas, gdy w sprawach dróg publicznych właściwy jest wyłącznie Zarząd Dróg Miejskich,

e. przepisów art. 6 w zw. z art. 17 w zw. z art. 22 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. 2000 r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) - poprzez ich błędną wykładnię, polegającą na bezzasadnym przyjęciu, iż wspólnota w ramach posiadanej zdolności prawnej może zaciągać zobowiązania w stosunku do innych nieruchomości niż nieruchomość wspólna i w związku z tym wspólnota posiada legitymację bierną w niniejszej sprawie, gdy tymczasem zdolność prawna i sądowa wspólnoty mieszkaniowej ograniczona jest jedynie do nieruchomości wspólnej i nie może ona wykraczać poza jej granice, albowiem zgodnie z przepisem art. 17 tej ustawy wspólnota odpowiada tylko za zobowiązania dotyczące nieruchomości wspólnej, zaś zgodnie z art. 22 tej ustawy do czynności zarządu wspólnoty mieszkaniowej należą wyłącznie te, które dotyczą nieruchomości wspólnej,

f. przepisów art. 3 ust. 1 oraz art. 4 ust. 1 pkt. 1 i 5 ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (t.j.: Dz. U. 2009 r. Nr 178 poz. 1380) oraz § 12 ust. pkt. 2 rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 r. Nr 124 poz. 1030) - poprzez ich niezastosowanie skutkujące bezpodstawnym zasądzeniem żądanej kwoty, podczas gdy sporny teren jest drogą pożarową, zaś sporny szlaban został posadowiony w związku z przebiegiem drogi pożarowej oraz zgodnie z zatwierdzonym przez powoda w dniu 04 grudnia 2001 roku „Planem sytuacyjnym z elementami organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej toteż, przed jego skróceniem w 2007 r., zapewniał mieszkańcom budynku ochronę przeciwpożarową oraz drogę pożarową, toteż zaskarżone orzeczenie Sądu jest sprzeczne z brzmieniem tych przepisów, nakazujących ochronę przeciwpożarową budynków,

g. przepisów art. 752 k.c. w zw. z 753 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 118 k.c. oraz z art. 10 ust. 1a oraz art. 10 ust. 7 ustawy prawo o ruchu drogowym z dnia 20 czerwca 1997 r. (Dz.U. Nr 98, poz. 602) - poprzez brak uznania, iż powód powinien był na własny koszt zapewnić wszelkie oznakowania spornego terenu, od czego się uchylał, czego skutkiem była konieczność wykonania ustawowych obowiązków powoda przez pozwaną w celu zapewnienia bezpieczeństwa na spornym terenie, jednocześnie uznanie, iż roszczenie pozwanej o zwrot wydatków uległo przedawnieniu, a w rezultacie zasądzenie kwoty w wysokości 426.065,47 zł od pozwanej na rzecz powoda,

h. przepisu art. 5 k.c. - poprzez uznanie powództwa w znacznej części, pomimo, iż roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, zasądzenie od pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z 575 m w wysokości 426.065,47 zł wraz z odsetkami, które to wynagrodzenie jest rażąco wygórowane i może spowodować drastyczne zachwianie płynności finansowej Wspólnoty, w sytuacji, gdy intencją pozwanej było postawienie jedynie niewielkiego szlabanu w celu zapewnienia bezpieczeństwa na nieruchomości powoda (zasadność postawienia szlabanu potwierdzali również świadkowie powołani przez (...) W.), zgodnie z przyjętą przez powoda organizacją ruchu oraz w sytuacji, gdy wspólnota mieszkaniowa powinna być otoczona szczególną ochroną,

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.

1. przepisów art. 365 k.p.c. i 366 k.p.c. - poprzez ich błędne zastosowanie, a w rezultacie błędne przyjęcie, iż prawomocność orzeczenia wydanego przez Sąd Okręgowy w Warszawie w dniu 30 listopada 2010 r., w sprawie o

sygn. akt I C 669/07, dotyczy nie tylko samego rozstrzygnięcia, lecz również jego motywów i ustaleń faktycznych, co skutkowało zasądzeniem od pozwanej kwoty w wysokości 426.065,47 zł,

2. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. - poprzez błędną ocenę dowodu w postaci opinii biegłego, która wskazywała wysokość wynagrodzenia w trzech wariantach, oraz błędne wskazanie jako właściwego wariantu nr III wskazującego wynagrodzenie za korzystanie z terenu w części pod drogi dojazdowe, a w części pod miejsca parkingowe (426.065,47 zł), zamiast w ostateczności wariantu nr II (jedyne słusznego według biegłego) wskazującego wynagrodzenie za korzystanie z terenu w celu obsługi budynku (238.552 zł lub, w wysokości 8.164,42 zł, gdyby przyjąć, iż teren stanowił podwórko), podczas, gdy sporny teren jako droga pożarowa nie mógłby w żadnym wypadku zostać wydzierżawiony / wynajęty jako droga dojazdowa ani jako miejsca parkingowe, co skutkowało ustaleniem wynagrodzenia za korzystanie z terenu w znacznie zawyżonej wysokości, jednocześnie Sąd nie uzasadnił wyboru wariantu nr III,

3. art. 227 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej o:

a) zobowiązanie strony powodowej do przedstawienia zawartych przez powoda umów dzierżawy/najmu terenów niezbędnych do obsługi budynków przez wspólnoty mieszkaniowe w okresie od dnia 16 marca 2007 r. do dnia 25 lutego 2010 r., w których zastosowana byłaby stawka w wysokości 11 zł/m oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów z w/w dokumentów - na okoliczność czy powód rzeczywiście stosował w/w stawkę do zawierania umów dzierżawy/najmu terenów niezbędnych do obsługi budynków przez wspólnoty mieszkaniowe w powyższym okresie,

b) zobowiązanie strony powodowej do przedstawienia potwierdzeń przelewów na podstawie umów wskazanych w pkt a) powyżej - na okoliczność, czy powód rzeczywiście stosował stawkę w wysokości 11 zł/m² do zawierania umów dzierżawy / najmu terenów niezbędnych do obsługi budynków przez wspólnoty mieszkaniowe w powyższym okresie,

pomimo, iż zgłoszone dowody były istotne dla prawidłowego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż strona pozwana zamierzała wykazać, iż rzeczywiste stawki stosowane przez powoda w umowach ze wspólnotami mieszkaniowymi są dużo niższe, niż stawki wskazane w wariantie II opinii biegłego, który to wariant według biegłego powinien zostać zastosowany w niniejszej sprawie,

c) dopuszczenie i przeprowadzenie istotnego dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy dowodu z przesłuchania świadków: D. R., S. K. (1) i I. F. (1) na okoliczność, iż w latach 2007-2013 pozwana poniosła wydatki na sporną nieruchomość na łączną kwotę 2.179.790,89 zł, czego skutkiem było uznanie w uzasadnieniu wyroku, iż „nie sposób ustalić w jakiej wysokości rzeczywiście ponoszone były koszty utrzymania czystości nieruchomości powoda następnie błędne nieuznanie dokonanego potrącenia,

4. przepisu art. 217 § 3 k.p.c. poprzez pominięcie wniosków dowodowych strony pozwanej, o:

a. zobowiązanie powoda do przedłożenia zawartych z poprzednikiem prawnym pozwanej, tj. ze Spółką pod firmą (...) S.A.: umowy dzierżawy nr (...) z dnia 09 czerwca 1998 roku oraz umowy dzierżawy nr (...) z dnia 03 lipca 2001 roku wraz z aneksami,

b. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci:

-Umowy dzierżawy nr (...) z dnia 09 czerwca 1998 roku oraz umowy dzierżawy nr (...) z dnia 03 lipca 2001 roku wraz z aneksami,

-protokołu z dnia 21 lutego 2002 roku,

na okoliczność zawarcia umowy dzierżawy nr (...) z dnia 09 czerwca 1998 r. oraz umowy dzierżawy nr (...) z dnia 03 lipca 2001 wraz z aneksami oraz wyrażenia przez powoda zgody na korzystanie przez pozwaną ze spornego terenu, jej obowiązywania w późniejszym okresie oraz wzajemnych praw i obowiązków stron w zakresie korzystania z Terenu,

5) przepisów art. 233 § 1 k.p.c. i art 328 § 2 k.p.c. - poprzez dokonanie dowolnej oceny dowodów oraz nieuwzględnienie całokształtu okoliczności ujawnionych w toku postępowania, co skutkowało uchybieniem zasadzie prawdy materialnej, w tym w szczególności poprzez:

-błędą ocenę materiału dowodowego w postaci faktur wystawionych pozwanej z tytułu sprzątnięcia terenu należącego do powódki oraz uznania, iż nakłady te nie dotyczyły terenu powódki, lecz terenu pozwanej, pomimo, iż koszty te zostały na fakturach wskazane w odrębnych pozycjach w sposób nie budzący żadnych wątpliwości, czego skutkiem było uznanie w uzasadnieniu wyroku, iż „nie sposób ustalić w jakiej wysokości rzeczywiście ponoszone były koszty utrzymania czystości nieruchomości powoda”, a następnie błędne nieuznanie dokonanego potrącenia,

-uznanie za wiarygodne zeznań świadka D. P., dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości powoda oraz rzekomego ograniczania dostępu do Terenu przez pozwaną pomimo, iż świadek ten zeznał, iż na nieruchomości ostatni raz był przed 2007 r., podczas gdy niniejsze postępowanie dotyczy okresu 2007 -2013,

-uznanie za niewiarygodne zeznań świadka I. F. (1), iż powód nie interesował się spornym terenem do 2014 r., ani o niego nie dbał, pomimo, iż powyższe potwierdzał zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, a zwłaszcza zeznania świadków D. R. i S. K. (1), jak również przedstawione w sprawie dokumenty, takie jak umowy zawarte przez pozwaną oraz faktury VAT wystawiane pozwanej, potwierdzające, iż wszystkie czynności dotyczące utrzymywania czystości, zapewniania bezpieczeństwa, itp. wykonywała pozwana, a powódka nie interesowała się i nie dbała o teren,

-sprzeczne z zasadami logiki uznanie, iż wniesienie przez powódkę powództwa w niniejszej sprawie oraz sporadyczne kontrole terenu dowodzą, iż powódka interesowała się spornym terenem, podczas, gdy zainteresowanie powódki terenem powinno obejmować przede wszystkim utrzymywanie terenu w czystości, dbanie o zieleń, zapewnienie bezpieczeństwa na terenie, itp.,

-błędne uznanie, że teren stanowił drogę dojazdową na podstawie fotografii znajdujących się w aktach sprawy, pomimo, iż wszelkie fotografie złożone do akt sprawy zostały wykonane przed 2007 r. lub po 2013 r., a więc w okresie, którego nie dotyczy postępowanie.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części oraz oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej.

Ponadto pozwana wniosła na podstawie przepisu art. 380 k.p.c. - o rozpoznanie przez Sąd II instancji wskazanych postanowień dowodowych wydanych przez Sąd Okręgowy oraz wniósł o dopuszczenie dowodów wskazanych przez stronę pozwaną w trybie art. 382 k.p.c.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie była uzasadniona, pomimo tego, że niektórym zarzutom nie sposób odmówić racji.

Wskazać należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia

prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, bowiem jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie.

Wobec tego również rozważenia wymagają w tym miejscu wnioski dowodowe zawarte w apelacji (o zobowiązanie strony powodowej do złożenia opisanych umów dzierżawy i potwierdzeń przelewów oraz dopuszczenie z nich dowodów, dopuszczenie dowodów z zeznań świadków S. K. i I. F. na okoliczność poniesienia przez pozwaną wydatków, zobowiązanie powódki do złożenia umowy dzierżawy z poprzednikiem prawnych pozwanej z 3 lipca 2001 r. z aneksami i przeprowadzenie z niej dowodu oraz przeprowadzenia dowodu z protokołu z dnia 21 lutego 2002 r. na okoliczność zawarcia z poprzednikiem prawnym w/w umowy dzierżawy i jej późniejszego wykonywania) oraz o dokonanie kontroli postanowień dowodowych podjętych przez Sąd pierwszej instancji, którymi zostały oddalone wnioski dowodowe pozwanej (o dopuszczenie dowodu z zeznań S. K., D R. i I. F. na okoliczność poniesienia wydatków przez pozwaną na sporną nieruchomość, zobowiązanie powódki do złożenia umowy dzierżawy z poprzednikiem prawnych pozwanej z 3 lipca 2001 r. z aneksami i przeprowadzenie z nich dowodu na okoliczność zawarcia z poprzednikiem prawnym umowy dzierżawy i późniejszego jej wykonywania).

Odnosząc się do postanowień oddalających wnioski dowodowe strony pozwanej, wskazać należy, że warunkiem ich podważenia w postępowaniu odwoławczym jest nie tylko złożenie wniosku w trybie art. 380 k.p.c., ale uprzednio przed Sądem pierwszej instancji- skutecznego zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c.

Analiza przebiegu terminów posiedzeń, w czasie których zapadały postanowienia o oddaleniu wniosków dowodowych zgłoszonych przez pozwaną, daje podstawy do stwierdzenia, że zarzut dotyczący oddalenia wymienionych w apelacji wniosków dowodowych oraz żądanie ich przeprowadzenia przez sąd odwoławczy były nieskuteczne. Zwrócić bowiem należy uwagę, że po oddaleniu wniosków dowodowych przez Sąd Okręgowy, pełnomocnik pozwanej składał zastrzeżenie do protokołu wskazując jedynie, że wnosi zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c., jednak nie motywował swego stanowiska wyczerpująco. Nie jest wystarczające samo zwrócenie się do sądu o zaprotokołowanie, że strona zgłasza i wnosi o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Zastrzeżenie będzie skuteczne tylko wówczas, jeśli strona wskaże przepisy, które jej zdaniem sąd naruszył. Skuteczne sformułowanie zarzutu w trybie art. 162 k.p.c. ma umożliwić sądowi zorientowanie się na czym uchybienie polega oraz wszczęcie postępowania naprawczego, o ile w istocie uchybienie występuje. Skoro tylko poprzez prawidłowo umotywowane zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. apelujący może kwestionować niezasadne w jego odczuciu oddalenie wniosku dowodowego, przeciwko któremu oponował i to w sposób pozwalający sądowi na zmianę, w toczącym się już postępowaniu, a nie w przyszłym postępowaniu odwoławczym, swojego stanowiska co do dopuszczenia określonego dowodu na jednoznacznie określonej, istotnej dla sprawy okoliczności, winien dokładnie sprecyzować zarzuty odnośnie postanowienia dowodowego. Celem regulacji z art. 162 k.p.c. jest pobudzenie inicjatywy stron w doprowadzeniu do szybkiego usunięcia dostrzeżonych przez nie naruszeń przepisów postępowania i umożliwienie sądowi niezwłocznego naprawienia błędu. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 7 lipca 2016 r., I ACa 106/16, Legalis). Pozwana składając w sposób nieprawidłowy zastrzeżenie do protokołu, w świetle ugruntowanego już orzecznictwa utraciła możliwość powoływania się na to uchybienie w dalszym toku postępowania, w tym w zarzutach apelacji (np. wyroki Sądu Najwyższego z 27 maja 2010 r., III CSK 248/09 czy z 22 lipca 2010, I CNP 100/09, Legalis), nawet pomimo wniosku o dokonanie kontroli postanowień dowodowych w trybie art. 380 k.p.c.

Wobec powyższego strona pozwana nie podważyła skutecznie niekorzystnych dla niej postanowień dowodowych.

Z kolei zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym wnioski dowodowe, niemal tożsame z wnioskami oddalonymi przez Sąd Okręgowy, należało uznać za spóźnione, zatem Sąd Apelacyjny je oddalił z tej przyczyny.

Podstawą rozstrzygnięcia o apelacji strony pozwanej był zatem materiał dowodowy zgromadzony w Sądzie pierwszej instancji.

Odnosząc się z kolei do pozostałych zarzutów naruszenia prawa procesowego, Sąd Apelacyjny uznał je za chybione w przeważającej części, bowiem rzeczywiście zgodzić się należy ze skarżącą, że Sąd Okręgowy nie poczynił szczegółowych ustaleń w zakresie przedstawionych umów dot. utrzymania porządku m.in. na spornym terenie i faktur, które miały świadczyć o tym, że jedynie strona pozwana dbała o utrzymanie porządku na tej nieruchomości i poniosła z tego tytułu koszty, co było z kolei uzasadnieniem dla podniesionego zarzutu potrącenia. Wynikało to przede wszystkim z uznania przez Sąd pierwszej instancji, że nie doszło do skutecznego potrącenia z uwagi na niewykazanie wiarygodności pozwanej, jak również przedawnienia roszczenia związanego ze zwrotem nakładów koniecznych, jako że wiarygodność z tego właśnie tytułu pozwana zgłosiła do potrącenia. Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji należy w tym zakresie uzupełnić, także w świetle zarzutu braku zastosowania w niniejszej sprawie art. 502 k.c. właśnie wobec uznania, że wiarygodność pozwanej nie może być potrącona jako przedawniona w świetle art. 229 § 1 k.c.

Wobec powyższych zarzutów naruszenia prawa procesowego i materialnego w odniesieniu do zarzutu potrącenia i potrącania wiarygodności, Sąd Apelacyjny wskazuje, że wszystkie ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego akceptuje w całości, przyjmując je za własne, jednocześnie uzupełnia te ustalenia w następujący sposób. Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w okresie objętym zarzutem potrącenia zawarła trzy umowy dotyczące utrzymania czystości na terenie wokół budynku Wspólnoty. W umowie z dnia 29 listopada 2007 r. (k-360 i nast.) jako jej przedmiot określono utrzymanie czystości na terenie zewnętrznym wokół budynku, zaś w treści umowy odwoływano się do szczegółowego zakresu obowiązków zawartych w aneksie. W umowie z 1 marca 2010 r. (k- 357 i nast.) jako jej przedmiot określono utrzymanie czystości na pożytkach Wspólnoty-nośnikach reklam(zewnętrzne i wewnętrzne), pomieszczeń wynajmowanych, miejsc parkingowych i komórek. Przy czym nie złożono załącznika do umowy ze szczegółowym określeniem obowiązków firmy sprzątającej. W umowie z 22 czerwca 2012 r. (k- 344 i nast.) przedmiot umowy został określony jak w obu poprzednich umowach (utrzymanie czystości), przy czym dołączono do niej aneks ze szczegółowym określeniem stref sprzątania, w tym w strefie III jako zakres obowiązków wskazano: czyszczenie powierzchni na zewnątrz budynku ze wskazaniem częstotliwości sprzątania poszczególnych jej elementów- m.in. pomieszczeń na śmietniki, opróżnianie koszy, mycie bram garażowych. We wszystkich złożonych umowach określono ryczałtowo cenę usługi za sprzątanie powierzchni określonych w umowach. Sąd Apelacyjny dał wiarę opisanym dokumentom, powód ich nie kwestionował, tym niemniej, nie dawały one podstawy do ustalenia wysokości poczynionych przez pozwaną nakładów koniecznych na sporną nieruchomość powoda. Przede wszystkim dwie umowy z 29 listopada 2007 r. i 1 marca 2010 r. zostały złożone niekompletne- nie zawierały załączników, które wskazywały na szczegółowy zakres usług firm sprzątających, więc co do zasady nie jest możliwe uznanie, że poniesione przez pozwaną kwoty wymienione w fakturach za okres objęty tymi umowami, dotyczyły jedynie nieruchomości powoda. Nadto przedmiot umowy z 1 marca 2010 r. był stosunkowo wąski- w zakresie spornej nieruchomości mógłby dotyczyć jedynie miejsc parkingowych, ale cena usługi za ich utrzymanie w czystości nie została określona. Nie można też nie zauważyć, że umowa używa pojęcia „pożytki” Wspólnoty także w odniesieniu do miejsc parkingowych, co pośrednio potwierdza, że miejscami parkingowymi położonymi na spornej nieruchomości dysponowała pozwana (co najmniej do zawarcia kolejnej umowy na sprzątanie w czerwcu 2012 r.). Zaprzecza więc to twierdzeniom pozwanej, że wobec skrócenia szlabanu każdy samochód mógł tam wjeżdżać –wszak umowa ta potwierdzać miała utrzymanie czystości na nieruchomości powoda- co więcej wskazuje, że pozwana mogła czerpać z tego korzyści wynajmując te miejsca mieszkańcom lub pracownikom lokali użytkowych. Z umowy zaś z 22 czerwca 2012 r., do której dołączono aneks, jasno wynika, że ryczałtowa cena usługi za sprzątanie terenu wokół budynku Wspólnoty obejmowała także m.in. sprzątanie pomieszczeń na śmietniki i opróżnianie koszy-zaś brak dowodów, aby znajdowały się na spornej nieruchomości i należały do powoda, natomiast bezspornym było w sprawie, że bramy wjazdowe do garażu znajdowały się w budynku, nie zaś na spornej nieruchomości. Należność za utrzymanie w czystości tych pomieszczeń i urządzeń nie stanowiła więc nakładu koniecznego na nieruchomość powoda, zaś była ujęta w wynagrodzeniu ryczałtowym za usługę utrzymania czystości wokół budynku. Wątpliwości budzi także możliwość ustalenia nakładów koniecznych w wysokości kwot ryczałtowych wynikających z zawartych umów, nie zaś kwot faktyczne poniesionych tytułem tych nakładów.

Z kolei w fakturach z rzeczzonego okresu wyodrębniono- co słusznie podkreślił Sąd Okręgowy- kwoty z tytułu sprzątnania terenu zewnętrznego, jednak miały one charakter zbiorczy, co uniemożliwiło ustalenie, w jakiej części kwoty te zostały przez pozwaną poniesione na utrzymanie czystości na spornym terenie. W ramach zarzutu potrącenia pozwana zgłosiła nakłady konieczne na nieruchomości powoda, lecz, jak to słusznie uznał Sąd Okręgowy nie udowodniła ich wysokości, także wobec brzmienia art. 226 § 2 k.c., nie udowodniła więc skonkretyzowanej wierzytelności nadającej się do potrącenia.

Uzupełnienie ustaleń faktycznych przez Sąd Apelacyjny w świetle zarzutów naruszenia prawa procesowego- wadliwej oceny umów i faktur w zakresie utrzymania czystości na terenie wokół budynku pozwanej, a następnie ocena tych dokumentów przez sąd odwoławczy, doprowadziło zatem do wniosku tożsamego z wysnutym przez Sąd pierwszej instancji o nieudowodnieniu rzeczonymi dowodami z dokumentów wysokości wierzytelności zgłoszonej do potrącenia. Marginalnie można jedynie wskazać, że takiego celu w świetle zaoferowanych dowodów z dokumentów nie sposób osiągnąć poprzez dopuszczenie dowodu z zeznań świadków, bowiem musieliby oni zeznawać ponad osnowę dokumentów- umów i faktur. Dowody te były zatem nieprzydatne do rozstrzygnięcia sprawy, zaś jak wskazano wyżej, oddalenie wniosków ze źródeł osobowych nie zostało skutecznie podważone przez skarżącą.

Odnosząc się do pozostałych w związku z powyższym zarzutów naruszenia art. 502 k.c. w zw. z art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 499 w zw. z art. 229 § 1 k.c. uznać go należy za chybiony, pomimo, że Sąd Okręgowy wadliwie przyjął, że zarzut potrącenia nie mógł być uwzględniony także wobec przedawnienia zgłoszonej do potrącenia wierzytelności. Tym samym Sąd Okręgowy uchylił się od zastosowania tego przepisu.

W tym miejscu przywołać należy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2012 r. (II CSK 314/11, Lex nr 1130158), w którym wskazano, że dokonanie rozliczenia wierzytelności przez potrącenie wymaga precyzyjnego zidentyfikowania potrącanego wierzytelności, a w związku z treścią art. 502 k.c. także wskazania, kiedy powstały potrącanie wierzytelności. Bez tego nie jest możliwe zastosowanie powołanego przepisu przy ocenie przesłanek decydujących o dopuszczalności i granicach skutecznego potrącenia. Rozstrzygające znaczenie w rozumieniu tego przepisu ma okoliczność, czy wierzytelność nie uległa przedawnieniu w chwili wystąpienia możliwości potrącenia, a ta możliwość występuje wówczas, gdy występują kumulatywnie wszystkie przesłanki z art. 498 § 1 k.c.

Jak z powyższego wynika rzeczą pozwanej było wykazanie, że nakłady konieczne zostały rzeczywiście poniesione, w jakiej dacie i wysokości, celem uznania, jaki miały charakter (konieczne czy użyteczne), jak również udowodnienie, że ich dokonanie doprowadziło do uzyskania konkretnej korzyści dla właściciela nieruchomości. Tego pozwana Wspólnota nie wykazała.

Pomimo częściowo wadliwej oceny prawnej Sądu Okręgowego, należy uznać, że zastosowanie art. 502 k.c. w zw. z art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 499 k.c. nie prowadzi do oczekiwanych przez skarżącą skutków w postaci uwzględnienia zarzutu potrącenia.

Zgodnie bowiem z art. 499 zd. 2 k.c. oświadczenie o potrąceniu ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe, a więc od daty, w której istniał tzw. stan potrącalności obu wierzytelności (wyrok SN z dnia 27 listopada 2003 r., III CK 152/02, LEX nr 157288). Natomiast w myśl art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło.

Zakładając zatem, iż wierzytelność pozwanej z tytułu zwrotu dokonanych nakładów rzeczywiście istniała, to ich potrącenie stało się możliwe już w pierwszym dniu po zdemontowaniu szlabanu, czyli 7 września 2013 r. był to pierwszy dzień biegu terminu przedawnienia tych roszczeń. Jest zatem oczywiste, iż przedawnienie jeszcze wówczas nie nastąpiło. Aby jednak można było uznać, iż potrącenie było skuteczne, pozwana musiała wykazać, że oświadczenie o potrąceniu dotyczyło wierzytelności, która jej rzeczywiście przysługiwała. Jak bowiem powszechnie się przyjmuje w orzecznictwie (por. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 lipca 2015 r., I ACa 291/15, LEX nr 1950638) oświadczenie o potrąceniu nie może stanowić samo w sobie źródła kreacji wierzytelności, która powinna znaleźć odzwierciedlenie w treści zaoferowanych dowodów. Zgłaszający zarzut potrącenia w procesie ma obowiązek określić

swoją wierzytelność, wykazać jej istnienie i w kategorię sposób wykazać wolę potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanej wierzytelności. Jakkolwiek bowiem dla zarzutu potrącenia, jak i innych zarzutów procesowych, także opartych na materialnoprawnych podstawach, przepisy kodeksu postępowania cywilnego nie przewidują żadnych wymagań formalnych, a zatem nie stosuje się do nich wymagań przewidzianych dla pozwu w art. 187 § 1 k.p.c., to swoboda wyboru formy zgłoszenia zarzutu potrącenia i podleganie jedynie ogólnym wymaganiom dotyczącym zarzutów, nie oznacza dowolności w jego sformułowaniu. Poza wymogiem oświadczenia o potrąceniu pozwany powinien zindywidualizować swoją wierzytelność, skonkretyzować jej zakres przedstawiony do potrącenia z wierzytelnością powoda, wskazać przesłanki jej powstania, wymagalności i wysokości oraz dowody w celu ich wykazania.

Dowody zaoferowane w sprawie przez pozwaną Wspólnotę uniemożliwiały skonkretyzowanie potrącanej wierzytelności. Jak wskazano wyżej pozwana nie udowodniła, że przedstawiona do potrącenia wierzytelność istniała we wskazanej wysokości, a nadto jest oczywiste w świetle przedłożonych umów, załącznika do jednej z umów i faktur, że wierzytelność obejmowała nie tylko nakłady konieczne poniesione na nieruchomości powoda (abstrahując także od niewykazania uzyskania korzyści przez powoda), ale wszystkie wydatki poniesione przez pozwaną z tytułu utrzymania w czystości terenu wokół budynku Wspólnoty, jak również części tego budynku (m.in. pomieszczenia wynajmowane, pomieszczenia na śmietniki, kosze na śmieci, bramy wjazdowe do garażu). Zarzut potrącenia ostatecznie nie mógł być skuteczny, jak to trafnie przyjął Sąd Okręgowy wobec niespełnienia przesłanek z art. 498 § 1 k.c., czyli niewykazania istnienia wierzytelności wzajemnej, jak również osiągnięcia korzyści przez powoda. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 września 2004 r., (I CSK 141/04, niepubl.) wyjaśnił, że przesłanką decydującą o dopuszczalności potrącenia jest między innymi „wzajemność wierzytelności”. Oznacza to istnienie dwóch wierzytelności, w sytuacji gdy uprawnieni z tych wierzytelności są względem siebie równocześnie wierzycielami i dłużnikami. Pozwana Wspólnota nie udowodniła, że przysługuje jej wierzytelność wzajemna, co przesądzało o nieskuteczności zarzutu potrącenia.

Pomimo więc częściowo trafnych argumentów w odniesieniu do zarzutu potrącenia zarówno, gdy chodzi o naruszenie prawa procesowego i materialnego, ostatecznie ocena prawna Sądu Okręgowego w tym zakresie była słuszna.

Pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego były chybione.

Przed wszystkim nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty naruszenia art. 365 k.p.c. i art. 366 k.p.c., co ma również istotne znaczenie dla niezasadności szeregu zarzutów prawa procesowego i materialnego zawartych w apelacji.

Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował w tej sprawie art. 365 k.p.c. i art. 366 k.p.c., jednocześnie nie uchylając się od poczynienia ustaleń faktycznych i oceny prawnej zarzutów podnoszonych przez pozwaną Wspólnotę, pomimo tego, że były one w przeważającej części (właściwie poza zarzutem potrącenia i okolicznościami z tym związanymi) elementami twierdzeń stron, a w konsekwencji stanu faktycznego będącego podstawą orzeczenia w sprawie I ACa 412/13, które uprawomocniło się 4 września 2013 r.

Wbrew stanowisku skarżącego mocą wiążącą objęte jest to, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia. Moc wiążącą uzyskuje bowiem rozstrzygnięcie o żądaniu w powiązaniu z jego podstawą faktyczną i w kolejnym postępowaniu sąd ma obowiązek przyjąć, że istotna z punktu widzenia zasadności żądania kwestia kształtowała się tak, jak to zostało ustalone w prawomocnym wyroku. Prawomocne orzeczenie jest wiążące dla podmiotów wymienionych w art. 365 § 1 k.p.c., choćby nawet było wadliwe. W rezultacie uprawomocnienia się takiego orzeczenia nikt nie może kwestionować nie tylko faktu jego istnienia, lecz także jego treści i to bez względu na to, czy był, czy też nie był stroną postępowania zakończonego tym orzeczeniem. Prawomocność materialna orzeczenia powoduje skutek prekluzyjny polegający na tym, że wyłączone zostaje w przyszłości powoływanie faktów należących do podstawy faktycznej prawomocnie osądzonego roszczenia w celu uzyskania odmiennego lub sprzecznego z nim rozstrzygnięcia, niezależnie do tego czy zostały one powołane w prawomocnie zakończonym postępowaniu. Prekluzja nie obejmuje jedynie faktów zaistniałych po zamknięciu rozprawy poprzedzającej wydanie prawomocnego orzeczenia i faktów niewchodzących w jego podstawę faktyczną (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lipca 2009 r., I CSK 456/08 czy wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 26 sierpnia 2016 r., I ACa 1030/15). Wyrok prawomocny

ma ten skutek, że prekluduje cały materiał, który przy rozpoznaniu sprawy wchodzi w zakres podstawy faktycznej żądania pozwu, mimo że w toku postępowania nie został przedstawiony przez strony (np. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 1954 r., I Co 41/54, OSN 1956, nr 1 poz. 3, z dnia 23 maja 2012 r., III CZP 16/12 OSNC 2012, nr 11 poz. 129, z 2 lutego 2011 r., III CZP 128/10, OSNC 2011, nr 10 poz. 108).

Rację ma zatem powód, że podstawa faktyczna roszczenia w poprzednio toczącej się sprawie została sprekludowana, chodzi przy tym o fakty i dowody bez względu na to, czy strona je powołała w poprzednim postępowaniu, tym bardziej, że w niniejszej sprawie powód dochodzi dalszej części świadczenia z tego samego tytułu, zaś okres, za który tego świadczenia dochodzi kończy się 5 września 2013 r., zatem niemal w dacie uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie I ACa 412/13. Orzecznictwo Sądu Najwyższego przyjmuje jednolicie, że w razie dochodzenia świadczenia częściami sąd związany jest podjętymi przesłankowo w poprzednim procesie rozstrzygnięciami co do zasady odpowiedzialności (np. wyroki z dnia 14 maja 2003 r., I CKN 263/01 czy z 24 października 2013 r., IV CSK 62/13, Lex nr 1396775).

W konsekwencji w niniejszym postępowaniu przedmiotem badania nie mogą być takie okoliczności, jak kto i kiedy postawił słupki, szlabany i na jakiej podstawie, w tym charakter planu sytuacyjnego z 2001 r., sposób korzystania z nieruchomości przez pozwaną Wspólnotę w zasadzie do dnia demontażu szlabanu (6 września 2013 r.), zła wiara pozwanej jako posiadacza nieruchomości, charakter nieruchomości jako ciągu pieszo-komunikacyjnego, ewentualnie stanowiącego podwórko lub drogę publiczną, legitymacja bierna pozwanej Wspólnoty, również legitymacja czynna powoda, uprawnienia poprzednika pozwanej Wspólnoty, a w zasadzie inwestora – do dysponowania spornym gruntem na podstawie zawartych przez niego umów z powodem, podobnie brak było podstaw (niezależnie od nieskuteczności zarzutów pozwanej w apelacji) do poszukiwania i badania umów dzierżawy/najmu zawieranych przez powoda z innymi podmiotami w okresie od 16 marca 2007 r. do 25 lutego 2010 r. W zakresie wszystkich tych okoliczności doszło do sprekludowania faktów i dowodów. Nową okolicznością faktyczną- bezsporną- było jedynie wykonanie wyroku zapadłego w sprawie I ACa 412/13 przez pozwaną Wspólnotę dnia 6 września 2013 r.

Wobec powyższego zarzuty apelacji zawarte w punktach I podpunkty 2, 3, 4, 5, 6, 7 oraz II podpunkty 3, 4, 5b, 5c, 5d i 5e były chybione, bowiem zmierzały do podważenia okoliczności stanowiących podstawę rozstrzygnięcia w sprawie I ACa 412/13.

Zarzuty zawarte w punktach I podpunkt 1 oraz II podpunkt 1 i 5a były niezasadne z przyczyn wskazanych powyżej.

Nieuzasadniony był zarzut dotyczący opinii biegłego (zarzut II podpunkt 2), bowiem słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że skoro sporna nieruchomość była wykorzystywana jako droga dojazdowa i miejsca parkingowe, zaś fakt, że stanowiła jednocześnie drogę pożarową nie uniemożliwiał jej wydzierżawienia właśnie na te cele (co zostało także przesądzone w poprzednim procesie), to należało zastosować stawki jak dla nieruchomości dzierżawionych na drogę dojazdową i miejsca parkingowe (wariant III). Rolą biegłego jest jedynie dostarczenie Sądowi wiadomości specjalnych- w tym wypadku dokonania obliczeń możliwego do osiągnięcia czynszu dzierżawnego, jaki mógłby uzyskać za rzeczoną nieruchomość powód, natomiast to Sąd orzekający dokonuje ustaleń faktycznych w zakresie sposobu korzystania i ocenia, jakie stawki winny być zastosowane w konkretnych okolicznościach, co uprawnia go do przyjęcia konkretnego wariantu wyliczenia. Przypomnieć również należy, że takie stawki zostały zaakceptowane w poprzednim postępowaniu o pierwszą część świadczenia dochodzonego w tej sprawie.

Niezasadny był również zarzut naruszenia art. 5 k.c. (zarzut I podpunkt 8).

Artykuł 5 k.c. jako klauzula generalna, służy ocenie wykonywania wszystkich praw podmiotowych, niezależnie od ich przynależności do określonej gałęzi prawa cywilnego. Usuwa natomiast spod ochrony takie wykonywanie prawa podmiotowego, które na tę ochronę nie zasługuje ze względów teleologicznych (społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa) oraz aksjologicznych (zasady współżycia społecznego). Przesłankę zasad współżycia społecznego definiuje się jako zespół respektowanych w społeczeństwie ocen moralnych, które stanowią konkretyzację naczelnego nakazu, aby dezaprobować stan, kiedy inną osobę niesprawiedliwie spotyka jakieś zło. W okolicznościach sprawy nie można przyjąć, że dochodzenie przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną Wspólnotę przez wiele lat ze spornej nieruchomości stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Oceny tej nie zmienia twierdzenie

pozwaną, że zasądzone wynagrodzenie jest wygórowane, a także, że może spowodować zachwianie płynności finansowej pozwanej Wspólnoty. Pozwana nie wykazała takich okoliczności, zaś należy podkreślić, że przez wiele lat od 2007 roku (wniesienie pierwszego powództwa) korzystała ze spornej nieruchomości, pomimo pozwu o pierwszą część roszczenia nie zweryfikowała swojego stanowiska, dysponując według własnego uznania nieruchomością powoda, jak również podjęła świadomą decyzję oczekiwania na prawomocny wyrok, aby zlikwidować szlaban, co nastąpiło 6 września 2013 r. (zeznania I. F.). Wykorzystanie klauzuli generalnej- nadużycia prawa podmiotowego nie może stanowić swoistej retorsji dla powoda, tym bardziej, że powód oferował pozwanej możliwość uregulowania stanu prawnego nieruchomości, do czego ostatecznie nie doszło.

Wobec tego nie doszło również do naruszenia art. 5 k.c.

Z tych przyczyn apelacja pozwanej była nieuzasadniona, została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., przy uwzględnieniu stawek wynagrodzenia obowiązujących w dacie wniesienia apelacji.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Joanna Wiśniewska-Sadowska Beata Byszewska