

*Sygn. akt VI ACa 490/16*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 11 lipca 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA Ksenia Sobolewska - Filcek*

*Sędziowie: SA Małgorzata Kuracka (spr.)*

*SA Agata Zajac*

*Protokolant: protokolant Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Wspólnoty(...)w W.*

*przeciwko (...) sp. z o.o. w W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 16 grudnia 2015 r., sygn. akt XXV C 755/14*

*I. oddala apelację;*

*II. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Wspólnoty (...) w W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI ACa 490/16*

## UZASADNIENIE

Pozwem z 7 września 2010 r., powódka Wspólnota (...) w W. zażądała zasądzenia na jej rzecz od pozwanej (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwoty 109.200 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie. Powódka wskazała, że dochodzona kwota przysługuje jej z tytułu bezprawnego korzystania przez pozwaną z (...)miejsc postojowych, wchodzących w skład części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w W., za okres 7 miesięcy, tj. od dnia 1 lutego 2010 r. do dnia 31 sierpnia 2010 r.

Pismem z 14 października 2011 r. powódka rozszerzyła żądanie o dodatkową kwotę 1.236.777,85 zł, która miała odpowiadać wynagrodzeniu za korzystanie z miejsc w okresach od 1 sierpnia 2005 r. do 31 stycznia 2010 r., a także od 1 września 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. Po dokonanej modyfikacji powodowa wspólnota domagała się zasądzenia na swoją rzecz łącznie 1.345.977,95 zł, która to kwota obejmowała wynagrodzenie za korzystanie z miejsc postojowych w okresie od 1 sierpnia 2005 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. oraz odsetki za opóźnienie zgodnie z podanym wyliczeniem. Odpis pisma, w którym powódka rozszerzyła żądanie, doręczono pozwanej 29 listopada 2011 r.

W odpowiedzi na pozew i podczas rozprawy pozwana (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w pierwotnej, jak również w zmodyfikowanej postaci, oraz o przyznanie jej kosztów procesu. Na tym etapie nie kwestionowała władania sporną częścią nieruchomości w okresie po 16 sierpnia 2010 r. Wskazywała jedynie, że od 2006 do 2009 r. inna spółka bezprawnie korzystała z miejsc postojowych. Nadto pozwana podnosiła, że począwszy od lutego 2010 r. jej posiadanie nieruchomości było regularnie naruszane przez powódkę, i wyraźnie stwierdziła, że jej posiadanie cechowała dobra wiara.

Wyrokiem z 14 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w całości oddalił powództwo Wspólnoty (...) i orzekł o kosztach procesu, stwierdzając w uzasadnieniu, m.in., brak procesowej legitymacji czynnej powódki.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok jedynie w części dotyczącej wynagrodzenia za korzystanie z miejsc postojowych w okresie od 16 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r., tj. w zakresie kwoty 70.475,68 zł.

Wyrokiem z 14 lutego 2014 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił wyrok z 14 grudnia 2012 r. w zakresie oddalenia powództwa o wynagrodzenie co do kwoty 70.475,68 zł za okres od 16 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. oraz przekazał sprawę w tej części do ponownego rozpoznania tutejszemu Sądowi Okręgowemu, pozostawiając mu także rozstrzygnięcie o kosztach procesu za drugą instancję. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Apelacyjny wyraził zapatrywanie: że powodowa wspólnota jest legitymowana do dochodzenia od pozwanej zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z części wspólnej nieruchomości oraz że właściciele mocą uchwały na nowo określili sposób korzystania ze spornych miejsc parkingowych, a wspólnota realizując uchwałę działała w ramach czynności zwykłego zarządu. Sąd Apelacyjny ocenił także, iż wystąpienie powodowej wspólnoty przeciwko jej członkowi o zapłatę sumy na rzecz wspólnoty, uznać należy za czynność zwykłego zarządu. Zalecił Sądowi Okręgowemu w Warszawie przy ponownym rozpoznaniu sprawy dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości celem ustalenia wartości stawki czynszu najmu, co miało mieć przełożenie na treść wyroku. Ponadto zalecił przeprowadzenie uzupełniającego postępowania dowodowego w zakresie zeznań wskazanych świadków.

W toku ponownego rozpoznania sprawy powódka podtrzymała żądanie zasądzenia na jej rzecz wynagrodzenia za korzystanie ze spornych miejsc postojowych za okres od 16 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. Zapoznawszy się z opinią biegłego o rynkowej wartości czynszu najmu miejsc postojowych, ponownie zmodyfikowała powództwo, ograniczając je do kwoty 52.650 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od tej kwoty za okres od dnia doręczenia pozwanej pisma z 14 października 2011 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powódka cofnęła pozew, zrzekając się roszczenia.

Pozwana niezmiennie wnosila o oddalenie powództwa, z tą zmianą, że począwszy od rozprawy 19 listopada 2014 r. stała na stanowisku, iż to nie pozwana, lecz inny podmiot faktycznie władał i czerpał korzyści z miejsc postojowych w okresie od 16 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 16 grudnia 2015r.: w pkt 1 zasądził od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Wspólnoty (...) w W. kwotę 52.650 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 29 listopada 2011 roku do dnia zapłaty; w pkt 2 umorzył postępowanie ponad zasądzoną w pkt. 1 wyroku kwotę 52.650 zł z ustawowymi odsetkami; w pkt 3 zasądził od Wspólnoty (...) w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 6.198,58 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu; w pkt 4 nakazał pobrać od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 2.628,15 zł tytułem zwrotu części nieuiszczonej opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa; w pkt 5 nakazał pobrać od Wspólnoty (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 20.000 zł tytułem zwrotu części nieuiszczonej opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa, zaś w pkt 6 odstąpił od obciążania powódki nieuiszczoną opłatą sądową od pozwu, w pozostałej części.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł o następujące ustalenia faktyczne i prawne:

(...) sp. z o.o. z siedzibą w W., jako użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej, obejmującej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębem (...), o powierzchni 2 300 m,<sup>(2)</sup> położonej przy ul. (...) w W., objętej księgą wieczystą oznaczonej nr (...),

w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej wniosła na tej nieruchomości budynek mieszkalno-usługowo-biurowo-handlowy, oznaczony numerem (...). Budynek ten oddała do użytkowania w kwietniu 2005 r. Na poziomie gruntu urządzono na nieruchomości (...) miejsc postojowych dla samochodów

Pierwszy lokal w wymienionym budynku (...) sp. z o.o. sprzedała w dniu 13 maja 2005 r. J. M., na podstawie aktu notarialnego, obejmującego umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami, podziału nieruchomości do używania, umowę zlecenia i pełnomocnictwo.

W umowie strony umowy postanowiły w szczególności, że:

- pozwana sprzedaje J. M. lokal mieszkalny nr (...) w budynku przy ul. (...) waz z udziałem w nieruchomości wspólnej, za wskazaną cenę, która została zapłacona (§ 4 umowy),
- pozwana i J. M. oświadczają, że dokonują podziału do używania części wspólnych budynku, które służą do wspólnego użytku ogółu mieszkańców i działki gruntu, na której się on znajduje, postanawiając, że sprzedającej, tj. (...) sp. z o.o. będzie przysługiwało niepodzielnie, z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, prawo do korzystania z (...)miejsc postojowych na poziomie (...)oznaczonych numerami od (...) (§ 9 umowy),

Sąd Rejonowy (...) w W. w dniu 8 lipca 2005 r. wpisał w dziale III księgi wieczystej nr (...) sposób korzystania z nieruchomości zgodnie z umową z 13 maja 2005 r.

Po 13 maja 2005 r. pozwana sukcesywnie dokonywała wyodrębniania i zbywania na rzecz innych osób dalszych lokali w budynku przy ul. (...). Pierwsza po dniu 13 maja 2005 r. umowa tego rodzaju została przez pozwaną zawarta 19 maja 2005 r. W zawieranych umowach wyodrębnienia i sprzedaży lokali kolejni nabywcy byli informowani o przysługiwaniu pozwanej, niepodzielnie, wyłącznego prawa do korzystania z (...) miejsc postojowych na poziomie (...), ujawnionego w dziale III księgi wieczystej oraz byli pouczeni o treści i skutkach wynikających z przepisów art. 199 i 221 kodeksu cywilnego – m.in., że „czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć”.

W rezultacie dokonanych przez pozwaną wyodrębnień i sprzedaży lokali, na dzień 25 stycznia 2010 r. w budynku przy ul. (...) znajdowało się (...)lokali, będących przedmiotami odrębnej własności różnych podmiotów – osób fizycznych i prawnych; pozwana spółka także jest członkiem powodowej Wspólnoty – właścicielem niewyodrębnionego samodzielnego lokalu mieszkalnego.

Największy lokal w budynku przy ul. (...) stanowi lokal użytkowy opatrzony nr. (...) o powierzchni 7142,80 m<sup>(2)</sup>, co stanowi blisko połowę dostępnej powierzchni użytkowej w całym budynku. Izby w tym lokalu wynajmowano Agencji (...), Urzędowi (...). Za zgodą pozwanej (...) sp. z o.o. (...) miejsc parkingowych zostało udostępnionych do dyspozycji ww. najemców, stanowiło to pewnego rodzaju bonus dla najemców. Osoby pracujące w wymienionych urzędach parkowały swoje pojazdy na miejscach parkingowych objętych niniejszym sporem.

Lokal nr (...) przysługiwał pozwanej (...) sp. z o.o. do 26 czerwca 2006 r., kiedy to na podstawie „umowy przeniesienia własności lokali stanowiących odrębne nieruchomości oraz udziału we współużytkowaniu wieczystym działki gruntu i zgody na zniesienie współużytkowania wieczystego” własność przeszła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w B.. Komplementariuszem (...) sp. z o.o. sp. k. jest (...) sp. z o.o., zatem pomimo formalnego przejścia własności lokalu po 26 czerwca 2006 r. pozostał on pod kontrolą pozwanej.

Następnie, na podstawie umowy sprzedaży z 25 września 2006 r. własność lokalu nr (...) przeszła na (...) sp. z o.o. z siedzibą w G.. Spółka ta kontynuowała działalność (...) sp. z o.o. sp. k., wynajmując izby umieszczone w lokalu nr (...) na rzecz Urzędu (...), Agencji (...) oraz (...).

Umowa z 25 września 2006 r., jak również poprzedzająca ją umowa z 26 czerwca 2006 r., nie modyfikowały sposobu zarządu częścią wspólną nieruchomości, ustalonego 13 maja 2005 r., ani nie odnosiły się do przysługującego pozwanej,

niepodzielnie, wyłącznego prawa do korzystania z 39 miejsc postojowych na poziomie (...), ujawnionego w dziale III księgi wieczystej. (...) sp. z o.o. z siedzibą w G., jako nabywca lokalu nr (...) wstąpiła w stosunek najmu tego lokalu min. z Urzędem (...) i Agencją (...).

Po 25 września 2006 r. między (...) sp. z o.o., a pozwaną spółką(...)sp. z o.o. powstał spór o prawo korzystania z trzydziestu dziewięciu naziemnych miejsc postojowych. Podmioty, które wynajęły izby w lokalu nr (...), przed 25 września 2006 r. zajmowały bowiem rzeczono miejsca za przyzwoleniem pozwanej (...) sp. z o.o. (...) przejściu własności lokalu nr (...) na (...) sp. z o.o., (...) sp. z o.o. nie miała interesu w dalszym tolerowaniu obecności samochodów najemców na parkingu. Wobec tego w marcu 2009 r. pozwana wezwała Agencję (...)do opuszczenia miejsc postojowych, wskazując, że to pozwana, a nie aktualny właściciel lokalu nr (...) sp. z o.o., jest wyłącznie uprawniona do korzystania i dysponowania tymi miejscami parkingowymi. Na spotkaniu zainteresowanych podmiotów 31 marca 2009 r. przedstawicielka (...) sp. z o.o. I. S. zobowiązała się do tymczasowego zapewnienia zamiennych miejsc parkingowych przeznaczonych dla Agencji (...). W marcu 2010 r., po zakończeniu umów najmu, miejsca postojowe zostały wydane pozwanej (...) sp. z o.o. przez (...) sp. z o.o. i jej dotychczasowych najemców.

W okresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, tj. od 16 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r., (...) miejsc postojowych na patio budynku przy ul. (...) pozostawało we władaniu pozwanej spółki. W tym czasie Prezes Zarządu spółki, J. M. decydował o tym, kto jest uprawniony do korzystania z miejsc postojowych. Jednocześnie uzewnętrznił swoje władanie, kwestionując uprawnienia innych podmiotów, roszcujących pretensje do tej części nieruchomości, tj. zarówno powodowej wspólnoty mieszkaniowej, jak również (...) sp. z o.o.

Przed Sądem Rejonowym (...) w Warszawie w sprawie II C 1421/10 toczyło się postępowanie z powództwa pozwanej (...) sp. z o.o. przeciwko Wspólnocie (...) o przywrócenie naruszonego posiadania w zakresie (...)miejsc postojowych wchodzących w skład części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w W., usytuowanych na poziomie (...). W toku tego postępowania w piśmie z dnia 25.03.2011 r. pozwana oświadczyła, iż powódka odebrała jej posiadanie (...) miejsc postojowych i wniosła o przywrócenie jej naruszonego posiadania w tym zakresie poprzez wydanie (...) miejsc spółce (...) sp. z o.o. (...), iż została pozbawiona prawa do posiadania z (...) miejsc postojowych z dniem 3 stycznia 2011 r. Z tym dniem utraciła prawo swobodnego posiadania miejsc postojowych na patio przedmiotowej nieruchomości oraz możliwości dojazdu do tych miejsc.

Uchwałą nr (...) z dnia 28 lipca 2010 r. w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej – patio nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., właściciele lokali – członkowie powodowej wspólnoty mieszkaniowej, (w tym (...) sp. z o.o.) dokonali zmiany przeznaczenia części wspólnej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. poprzez (1) likwidację znajdujących się tam (...) miejsc parkingowych, (2) urządzenie w miejscach zaznaczonych na planie załączonym do uchwały (...) nowych miejsc parkingowych z przeznaczeniem na wynajem przez powodową Wspólnotę zgodnie z cennikiem przyjętym przez zarząd Wspólnoty, oraz (...)rotacyjnych miejsc parkingowych służących wyłącznie członkom powodowej Wspólnoty lub najemcom lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. w celu załadunku lub rozładunku samochodów przez czas nie dłuższy niż 30 minut (ust. I.1 uchwały). Nadto członkowie wspólnoty zobowiązali zarząd do uchwalenia do dnia 16 sierpnia 2010 r. „Regulaminu korzystania z rotacyjnych miejsc parkingowych znajdujących się na patio nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.” (ust. II uchwały), upoważnili zarząd do zawierania umów najmu (...) nowych miejsc parkingowych znajdujących się na patio nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. zgodnie z przyjętym cennikiem (ust. III uchwały) oraz określili, że uchwała wchodzi w życie dnia 16 sierpnia 2010 r. (jednostka redakcyjna bez numeru po ust. III uchwały).

(...) sp. z o.o. wytoczyła przeciwko Wspólnocie (...)powództwo o uchylenie uchwały nr (...). Wyrokiem z 6 kwietnia 2011 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił to powództwo w całości. (...) sp. z o.o. zaskarżyła tenże wyrok, lecz 7 marca 2012 r. Sąd Apelacyjny w W. oddalił apelację. Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu Okręgowego, uznając, że uchwała nr (...) skutecznie zmieniła sposób zarządu częścią wspólną nieruchomości określony w umowie z 13 maja 2005 r.

Uchwałą nr (...) powódka doręczyła pozwanej 25 sierpnia 2010 r.

Rynkowa wartość czynszu najmu jednego miejsca postojowego na patio przy ul. (...) w W. w okresie od 16 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. wynosiła 1.350 zł

Fakty istotne dla sprawy w obecnym kształcie, tj. po uchyleniu wyroku Sądu Okręgowego z 14 grudnia 2012 r., były w przeważającej mierze bezsporne między stronami. W szczególności bezsporne było wzniesienie i oddanie do użytkowania budynku przy ul. (...) w W., wyodrębnienie z lokali na podstawie kolejnych umów zawieranych z lokatorami w formie aktów notarialnych oraz zastrzeżenie w pierwszej z tych umów sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości. Pozwana nie kwestionowała faktu podjęcia uchwały nr (...), jak również wyniku procesu o jej uchylenie, różniąc się z powódką jedynie w zakresie oceny znaczenia tej uchwały. Z kolei powódka nie zakwestionowała faktów przenoszenia własności lokalu użytkowego nr (...) między kolejnymi spółkami, na które to fakty zwróciła uwagę pozwana.

Po uchyleniu wyroku Sądu Okręgowego z 14 grudnia 2012 r. sporny w niniejszej stał się fakt posiadania miejsc postojowych. Na rozprawie 19 listopada 2014 r. pozwana stwierdziła bowiem, że w spornym okresie między 16 sierpnia a 31 grudnia 2010 r. inna spółka władała tą częścią nieruchomości, mimo że wcześniej w odpowiedzi na pozew wyraźnie podała, że okres posiadania przez (...) sp. z o.o. miejsc postojowych zakończył się w 2009 r.

Fakt posiadania przez pozwaną miejsc postojowych w spornym okresie, Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o przeprowadzone dowody, w tym z zeznań świadków oraz dokumentów, omówione szczegółowo w treści uzasadnienia.

Sąd podkreślił, że ustalony stan posiadania miejsc postojowych w okresie od 16 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r. odpowiada stanowisku, jakie pozwana spółka konsekwentnie prezentowała w niniejszej sprawie aż do 19 listopada 2014 r., kiedy to po raz pierwszy zaprzeczyła faktowi posiadania. W szczególności Sąd Okręgowy zauważył, że J. M. we własnoręcznie podpisanej odpowiedzi na pozew jednoznacznie stwierdził, że (...) sp. z o.o. korzystała z miejsc parkingowych w okresie do roku 2009 (k. 167). Następnie pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 8 grudnia 2011 r. argumentował, iż marcu 2010 r., po zakończeniu umów najmu, miejsca postojowe zostały wydane pozwanej (...) sp. z o.o. przez (...) sp. z o.o. i jej dotychczasowych najemców.

Sąd Okręgowy oceniając zeznania J. M. przesłuchanego w charakterze strony uznał za niewiarygodne jego twierdzenie, że (...) sp. z o.o. posiadała i czerpała korzyści z miejsc postojowych od września 2006r., jako sprzeczne z notatką ze spotkania z dnia 31.03.2009r., jak również z jego wcześniejszym stanowiskiem, wyrażonym w sprawie.

Wartość rynkową najmu miejsc postojowych Sąd Okręgowy ustalił na podstawie opinii biegłego mgr. inż. L. F., którą uznał za wiarygodną, logiczną i rzetelną. Jako biegły z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów przy Sądzie Okręgowym w Warszawie jest osobą o odpowiedniej wiedzy i doświadczenia. Nadto jego opinia nie wzbudziła wątpliwości stron ani Sądu Okręgowego, zatem stanowi pełnowartościowy dowód wartości najmu miejsc postojowych.

Pochodzenie i autentyczność dokumentów, złożonych do akt sprawy, nie były przedmiotem zarzutów stron i nie wzbudziły wątpliwości Sądu Okręgowego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy zważył, że powództwo w zakresie żądanej kwoty 52.650 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Odwołując się treści art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. oraz argumentacji zawartej w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego z 14 lutego 2014 r., Sąd stwierdził, że powódka w ramach zarządu nieruchomością wspólną jest uprawniona do dochodzenia we własnym imieniu roszczeń uzupełniających ochronę własności, przewidzianych w w/w przepisach. Sąd przypomniał, iż kwestię czynnej legitymacji formalnej powódki przesądził sąd drugiej instancji, którego zapatrywanie prawne w tym zakresie wiąże Sąd Okręgowy stosownie do art. 386 § 6 k.p.c.

Sąd uznał zatem, iż pozwana spółka, jako podmiot władający spornymi miejscami postojowymi w okresie od 16 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r., jest zatem legitymowana biernie w niniejszym procesie. Oceny tej nie podważałoby ustalenie, że (...) sp. z o.o. nie czerpała korzyści w postaci czynszu najmu miejsc postojowych, ani

też nie umieszczała na nich własnych pojazdów. Jej władanie przejawiało się bowiem faktycznym decydowaniem o przeznaczeniu miejsc postojowych, co należy kwalifikować jako posiadanie samoistne. Udostępnianie miejsc postojowych posiadaczom zależnym nie uchyła odpowiedzialności posiadacza samoistnego, który w pierwszej kolejności odpowiada za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy.

Sąd Okręgowy podzielił w tym zakresie pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. (sygn. akt I CSK 505/14, niepubl.), iż status posiadacza samoistnego zostaje zachowany w razie oddania nieruchomości w posiadanie zależne (a więc np. w razie ustanowienia najmu, art. 337 k.c.). Takie ustanowienie posiadacza zależnego nie eliminuje legitymacji biernej posiadacza samoistnego w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości właściciela bez tytułu prawnego, jeżeli posiadacz samoistny samodzielnie zdecydował o losie rzeczy i oddał innej osobie w posiadanie zależne. Posiadacz zależny rzeczy byłby legitymowany biernie w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z niej wówczas, gdyby takiego wynagrodzenia dochodził wobec niego właściciel rzeczy, jako jej posiadacz samoistny (art. 230 k.c.).

Pozwana potwierdziła fakt, iż zachowywała się jak posiadacz samoistnych względem przedmiotowych (...)miejsc postojowych. Przed Sądem Rejonowym (...)w Warszawie w sprawie II C 1421/10 wytoczyła przeciwko Wspólnocie (...) powództwo o przywrócenie naruszonego posiadania w zakresie (...)miejsc postojowych wchodzących w skład części wspólnej nieruchomości przy ul. (...) w W., usytuowanych na poziomie (...). W toku tamtego postępowania w piśmie z dnia 25.03.2011 r. potwierdziła, iż została pozbawiona prawa do posiadania z (...)miejsc postojowych przez powodową wspólnotę z dniem 3 stycznia 2011 r. Wywodziła, iż z tym dniem utraciła prawo swobodnego posiadania miejsc postojowych na patio przedmiotowej nieruchomości oraz możliwości dojazdu do tych miejsc. Fakty te są zbieżne z początkowym stanowiskiem procesowym strony pozwanej w niniejszym procesie. Pełnomocnik pozwanej na rozprawie w dniu 8 grudnia 2011 r. przyznał, iż marcu 2010 r., po zakończeniu umów najmu, miejsca postojowe zostały wydane pozwanej (...) sp. z o.o. przez (...) sp. z o.o. i jej dotychczasowych najemców.

Powołując się na treść art. 222 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, iż uwzględnienie roszczenia powódki wymagało więc ustalenia, że pozwana nie dysponowała skutecznym względem właściciela uprawnieniem do władania rzeczą.

Począwszy od 13 maja 2005 r. pozwana, jako tytuł władania (...)miejscami postojowymi umiejscowionymi na powierzchni nieruchomości przy ul. (...), powoływała umowę podziału nieruchomości do używania zawartą z właścicielem pierwszego wyodrębnionego lokalu J. M.. Umowę tę kwalifikować należy jako tzw. umowę quoad usum, określającą sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Wobec ujawnienia roszczenia wynikającego z tej umowy w księdze wieczystej, (...) sp. z o.o. uzyskała skuteczne wobec wszystkich członków wspólnoty uprawnienie do korzystania z miejsc postojowych z wyłączeniem pozostałych właścicieli (art. 17 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece oraz art. 221 k.c.).

Umowa określająca sposób korzystania z rzeczy wspólnej nie ma charakteru trwałego w tym sensie, aby nie można było jej podważyć bez współdziałania jednego, uprzywilejowanego współwłaściciela. Współwłaściciele nieruchomości mogą bowiem zmienić przeznaczenie części wspólnej nieruchomości, podejmując stosowną uchwałę na podstawie art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Należy podkreślić, że legalność uchwały została skontrolowana przez Sąd Okręgowy i Sąd Apelacyjny w W.i nie została uchylona pomimo zaskarżenia jej przez pozwaną.

Zmiana przeznaczenia części nieruchomości obejmującej sporne miejsca parkingowe spowodowała utratę mocy wcześniejszej umowy podziału nieruchomości do używania z 13 maja 2005 r. Tym samym wraz z wejściem w życie uchwały, tj. 16 sierpnia 2010 r. pozwana utraciła skuteczne wobec innych właścicieli prawo wyłącznego korzystania do rzeczonych miejsc postojowych. W konsekwencji należy stwierdzić, iż począwszy od 16 sierpnia 2010 r. pozwana posiadała tę część nieruchomości wspólnej bezprawnie.

Po podjęciu uchwały, powódka powiadomiła pozwaną o zmianie sposobu przeznaczenia części wspólnej nieruchomości. Należy uznać, że pozwana miała nieograniczoną możliwość weryfikacji, czy uchwałę podpisała odpowiednia liczba członków wspólnoty, jak również dokonania analizy jej znaczenia prawnego. Nie ustalono

bowiem w postępowaniu, aby powodowa wspólnota mieszkaniowa w jakikolwiek sposób ograniczała tę możliwość. W konsekwencji pozwana spółka nie miała uzasadnionych postaw dla przekonania, że jej prawo wyłącznego korzystania z miejsc postojowych jest wciąż aktualne. Przesądza to o złej wierze pozwanej, która pomimo otrzymania odpisu uchwały z 28 lipca 2010 r. nie przekazała władztwa nad rzeczą uprawnionym osobom z zarządu powodowej wspólnoty, kontynuując tym samym bezprawny stan posiadania. Mając na uwadze te argumenty, Sąd Okręgowy stwierdził, że powodowa spółka zdołała obalić domniemanie dobrej wiary przewidziane w art. 7 k.c.

Wobec spełnienia przesłanek roszczenia z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., Sąd Okręgowy uznał powództwo za usprawiedliwione. Zasądzona kwota 52.650 zł odpowiada rynkowemu czynszowi hipotetycznego najmu (...)miejsc postojowych przy ul. (...) w W. w okresie od 16 sierpnia 2010 r. do 31 grudnia 2010 r.

O odsetkach za opóźnienie Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym w chwili zamknięcia rozprawy. Pozwana opóźnia się w spełnieniu świadczenia od chwili doręczenia jej pisma rozszerzającego powództwa, tj. od 29 listopada 2015 r., wobec tego należało orzec zgodnie z żądaniem i zasądzić odsetki ustawowe od wymienionej daty do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. umorzył postępowanie wobec cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem roszczenia. Brak podstaw, aby cofnięcie pozwu uznać za niedopuszczalne.

O kosztach procesu przed sądem pierwszej i drugiej instancji Sąd Okręgowy orzekł przy zastosowaniu zasady częściowego rozdzielenia kosztów procesu, wyrażonej w art. 100 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. Wobec uchylenia przez Sąd Apelacyjny rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd był obowiązany orzec o całości kosztów procesu. Powódka wygrała proces w 4,25 %, ulegając pozwanej w pozostałych 95,75%, i w tej relacji Sąd Okręgowy rozdzielił między strony poniesione koszty.

Nadto Sąd Okręgowy stosownie do art. 130<sup>3</sup> § 2 k.p.c. nakazał pobranie od stron na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w W. nieuiszczonej części opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa, wynoszącej 61.839 zł. Na pozwaną przypada obowiązek zapłaty kwoty 2.628,15 zł, co stanowi 4,25 % z tej opłaty, zaś na powódkę 59.210,73 zł co stanowi 95,75% tej opłaty.

Uwzględniając jednak okoliczności sprawy, fakt ograniczenia apelacji, na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Okręgowy odstąpił od pobrania od powódki nieuiszczonej opłaty sądowej od pozwu w wysokości przekraczającej 20 000 zł.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w części, zasądzającej przedmiotową należność w kwocie 52 650 zł i zarzucając mu:

- błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że spółka (...) w Polsce w okresie od 16 sierpnia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku faktycznie znajdowała się w posiadaniu (...)miejsc parkingowych na patio przed budynkiem przy ul. (...) w W., a J. M. był jedyną osobą, która w tym okresie decydowała o tym, kto może zatrzymywać pojazdy na spornych miejscach postojowych, w sytuacji gdy takiego ustalenia nie potwierdzają żadne zgromadzone w sprawie dowody, a w dniu wejścia w życie uchwały (...) likwidującej (...)miejsc parkingowych na patio, pozwany w żaden sposób nie utrudniał powodowej wspólnotie podjęcia faktycznych czynności zmierzających do likwidacji spornych miejsc parkingowych a fakt, iż powodowa wspólnota podjęła się tych działań dopiero w dniu 3 stycznia 2011 roku, nie stoi w sprzeczności z okolicznością, iż czynności te mogły już zostać podjęte w dniu wejścia w życie uchwały nr (...), a nawet wcześniej;

- art. 7 kc w zw. z art. 224 §2 kc w zw. z art. 225 kc, poprzez błędne przyjęcie, że pozwana Spółka w okresie od 16 sierpnia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, była samoistnym posiadaczem w złej wierze (...)miejsc parkingowych położonych na patio przed budynkiem przy ul. (...) w W., w sytuacji gdy spółce (...) w (...) Sp. z o.o. można co najwyżej przypisać status posiadacza samoistnego w dobrej wierze, która to dobra wiara wyrażała się w istniejącym we wskazanym okresie i skutecznym względem osób trzecich wpisie w dziale III księgi wieczystej budynku przy ul. (...)

nr KW (...), wspomnianego prawa do korzystania z (...)miejsc parkingowych, a domniemanie dobrej wiary pozwanej spółki nie zostało przez powódkę skutecznie obalone w żadnym postępowaniu sądowym;

- art. 3 ustawy o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 7 kc, poprzez pominięcie pierwszego i błędne zastosowanie drugiego, skutkujące błędnym przyjęciem, że przez sam fakt podjęcia przez powodową wspólnotę uchwały nr (...), obalone zostało domniemanie dobrej wiary w posiadaniu spornych miejsc parkingowych po stronie spółki (...) w (...) Sp. z o.o., w sytuacji gdy art. 3 ukwih przewiduje wzmocnioną ochronę prawną dla jawnych wpisów praw w księdze wieczystej a powództwo mające na celu obalenie domniemania prawdziwości wpisu, tj. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wytoczone zostało dopiero w 2012 roku;

- art. 233 §1 kpc, poprzez:

a) bezpodstawne uznanie, że doszło do obalenia domniemania dobrej wiary samoistnego posiadacza (...)miejsc parkingowych, w sytuacji gdy żaden z przeprowadzonych w sprawie dowodów zgłoszonych przez powodową wspólnotę nie został w sposób bezpośredni ukierunkowany na obalenie domniemania z art. 7 kc,

b) bezpodstawne uznanie, że w okresie od 16 sierpnia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku, J. M. był jedyną osobą decydującą o tym kto ma prawo zatrzymywać pojazdy na spornych miejscach postojowych na patio przed budynkiem przy ul. (...), w sytuacji gdy stwierdzenie takie nie znajduje podstaw w żadnym przeprowadzonym w sprawie dowodzie,

c) bezpodstawne uznanie, że (...)miejsc postojowych na patio budynku przy ul. (...) pozostawało od 16 sierpnia 2010 roku do 31 grudnia 2010 roku we władaniu pozwanej Spółki, w sytuacji gdy nie został przeprowadzony żaden dowód, potwierdzający taki stan rzeczy, a z zeznań świadka K. K. i wyjaśnień prezesa zarządu pozwanej — J. M., wynika że pozwana spółka nie sprawowała władztwa nad spornymi miejscami parkingowymi w okresie od 16 sierpnia do 31 grudnia 2010 roku.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o, jak należy rozumieć, uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed sądem II instancji wg norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

**Apelacja okazała się bezzasadna.** Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, uznając je za prawidłowe i przyjmując je za własne. Na aprobatę zasługiwała również ocena prawna dochodzonego roszczenia. Nietrafny okazał się zarzut naruszenia art. 233§1 k.p.c.. Sąd Okręgowy przeprowadził analizę dowodów, wskazując na jakich dowodach się oparł i dlaczego innym wiary odmówił. Strona pozwana kwestionuje powyższą ocenę i oparte na niej ustalenia, nie wykazując jednocześnie, jakie błędy w rozumowaniu miałyby popełnić Sąd, w szczególności odnośnie uchybienia zasadom logicznego rozumowania czy naruszenia zasad doświadczenia życiowego, które nakazywałyby uwzględnić dowody zanegować, względnie na ich podstawie –wyciągnąć wnioski przeciwne lub inaczej ocenić inne.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń, iż w spornym okresie, tj. od 16.08.2010r. do 31.12.2010r strona pozwana władała przedmiotowymi miejscami postojowymi, oceniając je jako posiadanie samoistne. Sama strona pozwana przyznała powyższe w niniejszej sprawie, wskazując iż posiada sporny teren w dobrej wierze, dopiero później, w dalszym toku procesu z niezrozumiałych przyczyn, zmieniła stanowisko w tym zakresie. Fakt władania miejscami na patio w sposób nie budzący wątpliwości wynika ze złożonych i przeanalizowanych przez Sąd I instancji dokumentów, w szczególności odpisu pozwu oraz pisma procesowego ze sprawy, wytoczonej przeciwko powódce przez pozwaną o przywrócenie posiadania, gdzie strona (...) Sp. z o.o., jako powódka, podnosiła, iż została pozbawiona z dniem 3.01.2011r. swobodnego posiadania miejsc postojowych. Powyższe potwierdził też w swoich zeznaniach świadek A. J./k-733-734/. Natomiast z punktu widzenia istnienia posiadania w rozumieniu art. 336k.c. wystarcza sama możliwość sprawowania władztwa, nie jest konieczne jego faktyczne wykonywanie, czy czerpanie pożytków. Ponadto sama strona pozwana również w apelacji przyznaje fakt władania sporną częścią nieruchomości; twierdzi jedynie iż była



co najwyżej posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, powołując się w tym zakresie na wpis w dziale III księgi wieczystej prawa do korzystania/ poprzez ujawnienie dokonanego sposobu korzystania/ i zachodzące domniemanie z art. 3 ustawy z dnia 6.07.1982r. o księgach wieczystych i hipotece/ zwanej dalej ustawą kwih/ w zw. z art. 7 k.c. Jednakże zaoferowana argumentacja prawna jest nietrafna. Domniemanie z art. 3 kwih jest domniemaniem prawnym wzruszalnym, co oznacza iż mogą mu zostać przeciwstawione inne dowody, które pozwolą ocenić, iż powyższy sposób korzystania, a ściślej umowa go ustanawiająca już nie obowiązuje. Należy zauważyć przy tym, iż brak jest podstaw do przyjęcia, iż takowe ustalenia i oceny prawne mogą być jedynie przeprowadzane w drodze powództwa wytoczonego w trybie art. 10 kwih, tj. o usunięcie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym. Obalenie rozważanego domniemania może nastąpić również przesłankowo w innej sprawie, choć będzie wiążące jedynie dla stron tego postępowania/ por. Ewa Bałań-Gonciarz, Helena Ciepła Komentarz do art.10 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, Lex i cytowane tam orzecznictwo/. Powyższe oznacza, iż strona powodowa była władna, w niniejszej sprawie przedstawić i powoływać się na uchwałę (...) z dnia 28 lipca 2010r. w sprawie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej –patio nieruchomości przy ul. (...) w W., który określiła nowy sposób korzystania z powyższej nieruchomości, w szczególności pozbawiając pozwaną wyłącznego faktycznego władztwa nad rozważanym terenem. Uchwała ta, zgodnie ze swoją treścią, weszła w życie w dniu 16.08.2010r.

W konsekwencji doszło również z tą datą do obalenia drugiego wzruszalnego domniemania prawnego, tj. domniemania dobrej wiary, o którym mowa w art. 7k.c. Pozwana otrzymała formalnie odpis uchwały, ponadto jako członek wspólnoty знаła jej treść. W związku z tym od momentu wejścia jej w życie nie mogła już żywić usprawiedliwionego przekonania, iż przysługuje jej wyłączne prawo do korzystania ze spornej części nieruchomości. Irrelevantna w tej sytuacji jest okoliczność, iż uprzednio podjęto inną uchwałę o analogicznej treści, której wykonanie zostało wstrzymane, skoro obowiązywała od dnia 16 sierpnia 2010r. omawiana uchwała z dnia 28 lipca 2010r.

Nieskuteczne w niniejszej sprawie są również wywody pozwanej, zmierzające do wykazania wadliwości uchwały nr (...) z dnia 28 lipca 2010r., która była oceniana w odrębnym, prawomocnie zakończonym procesie. Ponadto argumentacja zawierająca pogląd, iż uchwała winna być podjęta przez wszystkich członków wspólnoty, albowiem podział łąd usum jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, jest nietrafna. Kwestia, czy tak należy kwalifikować dany sposób podziału do korzystania zależy od okoliczności konkretnej sprawy. Jednakże, nawet przyjmując, iż rozważany w niniejszej sprawie podział stanowił czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, to w przedmiotowej sytuacji został on dokonany mocą stosownej uchwały wspólnoty, a zatem w trybie art.22 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym: do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Natomiast, wbrew poglądom apelanta, art. 23 powyższej ustawy nie wymaga jedności w tym przedmiocie.

Należało również uznać za chybiony wywód skarżącego, iż nie powstało roszczenie uzupełniające, skoro nie wytoczono powództwa windykacyjnego. Sąd Apelacyjny podziela przeważający w orzecznictwie pogląd, iż roszczenie uzupełniające ma charakter autonomiczny i nie jest konieczne uprzednie wytoczenie powództwa o wydanie rzeczy/ por. Jacek Gudowski (red.), Jolanta Rudnicka, Grzegorz Rudnicki, Stanisław Rudnicki, Komentarz do art.224 Kodeksu cywilnego, Lex i cytowane tam orzecznictwo/. Natomiast skoro z dniem 16 sierpnia 2010r., w związku z wejściem w życie uchwały likwidującej (...)miejsc parkingowych, miejsca te przestały istnieć, pozwana winna zwrócić powódce przedmiotowy teren. Z kolei twierdzeniom, jakoby nie sprzeciwiała się wcześniejszemu ewentualnemu przejściu władztwa przez powódkę, przeczy okoliczność wytoczenia procesu posesoryjnego oraz powoływania się na „wykorzystywanie tych miejsc zgodnie z wpisem jawnym w księdze wieczystej...”/k-183/, jak również zawarta nawet w apelacji argumentacja, „statuująca” pozwanego posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Pozwana nie kwestionowała wysokości zasadzonego roszczenia, wyliczonego w oparciu o opinię biegłego, powołanego zresztą zgodnie z wytycznymi Sądu Apelacyjnego zawartymi w wyroku z dnia 14 lutego 2014r., , którego wskazaniem prawnymi był również związany, stosownie do treści art.386§6k.p.c. Sąd Apelacyjny rozpoznający obecnie sprawę.

W związku z powyższym apelacja jako bezzasadna podlegała z mocy art. 385 k.p.c. oddaleniu, zaś postanowienie o kosztach procesu uzasadnia treść art. 108§1 k.p.c. w zw. z art. 98§1i3 k.p.c.