

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2021 roku wydanym w sprawie o sygn. akt III C 136/19, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej im. (...) w Ł. skierowane przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości położonej w Ł., przy ul. (...) oraz zasądził na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła strona powodowa, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

I. Naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. Art. 6 k.c. poprzez chybione przyjęcie, że powodowa Spółdzielnia była zobligowana

do wykazania zasadności wysokości dochodzonego roszczenia, podczas gdy wysokości tej nie kwestionowała strona pozwana, a nawet gdyby dała temu opozycję, to winna zgłosić stosowny wniosek dowodowy;

2. Art. 6 ustawy o własności lokali przez całkowite jego pominięcie przy podejmowaniu

rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie, a w szczególności faktu, że Wspólnotę Mieszkaniową tworzy ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości i w konsekwencji, podjęcie przez Sąd chybionej oceny, iż Wspólnota Mieszkaniowa nie posiadała części spornej nieruchomości i bezumownie z niej korzystała, podczas gdy lokatorzy tworzący tę Wspólnotę realizowali swą wolę w zakresie uprawiania ogródka na spornej nieruchomości i korzystania z niego. Nie można zaakceptować stanowiska Sądu I instancji wyrażonego w uzasadnieniu wyroku, iż korzystając bezumownie z nieruchomości lokatorzy nie działali wówczas w imieniu i na rzecz pozwanej Wspólnoty;

3. Art. 224 § 2 k.c. poprzez chybione przyjęcie, iż pozwana Wspólnota nie była

zobowiązana do płacenia wynagrodzenia za korzystanie z części pasa spornej nieruchomości, podczas gdy podejmowane przez powodową Spółdzielnię przedsądowe działania zmierzające do wydania nieruchomości i usunięcia naniesień, przyniosłyby efekt w postaci zlikwidowania przez pozwaną Wspólnotę dokonanych nasadzeń i przejęcie przez powodową Spółdzielnię w posiadanie zajętej części nieruchomości i odgródzenie jej od nieruchomości sąsiedniej.

II. Naruszenie przepisów prawa postępowania, które to naruszenie miało wpływ na treść

wydanego w sprawie orzeczenia, a to przepis:

1. Art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie przez Sąd I instancji granic swobodnej

oceny dowodów, na skutek chybionego przyjęcia, iż nie można przypisać pozwanemu psychicznego elementu, tj. woli posiadania spornej nieruchomości, a także wystąpienia elementu fizycznego posiadania, czyli manifestowaniu na zewnątrz przejawów władania częścią nieruchomości powódki, podczas gdy cały zgromadzony w aktach sprawy materiał dowodowy w postaci osobowych źródeł dowodowych, materiału zdjęciowego, opinii i działań geodety, jednoznacznie potwierdzają, iż:

- Pozwana Wspólnota posiadała część przedmiotowej nieruchomości, korzystała z niej

zgodnie ze swoją wolą, w sposób opisany przez powodową Spółdzielnię – czyniła to samowolnie, podejmując prace w ogrodzie odpowiadające porom roku, a także klucz do wejścia do tej części nieruchomości był w posiadaniu mieszkańców Wspólnoty;

- Każde przymusowe wejście pracownika powodowej Spółdzielni poprzedzone było koniecznością przejęcia klucza od furtki z rąk mieszkańców Wspólnoty;

- Powodowa Spółdzielnia nie posiadała klucza od furtki;
- Stan posiadania przez Wspólnotę i brak zgody na zwrot powodowej Spółdzielni części spornej nieruchomości spowodował podjęcie działań z inicjatywy powodowej Spółdzielni przez geodetę i przejęcie w posiadanie tegoż spornego pasa.

2. Art. 327¹ k.p.c. poprzez nie podanie przez Sąd I instancji przyczyn, dla których

określonym dowodom przez niego przywołanym, odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, np. zeznaniom osób reprezentujących powodową Spółdzielnię, a innym dowodom – zeznaniom świadka M. K. – dał wiarę.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości ewentualnie na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, nadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodowej Spółdzielni kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przewidzianych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie zgodnie z postanowieniem art. 98 § 1¹ k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jest niezasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje zatem poczynione ustalenia za własne.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy uznać za nietrafny. Normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Swobodna ocena dowodów nie może być rzecz jasna dowolna. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może być uzasadnione odmienną interpretacją strony co do dowodów zebranych w sprawie, jeśli jednocześnie nie wykaże, iż ocena przyjęta przez sąd pierwszej instancji za podstawę rozstrzygnięcia przekracza granice swobodnej oceny dowodów. Skuteczne podniesienie tego zarzutu, wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego myślenia lub doświadczenia życiowego.

Przenosząc powyższe na realia przedmiotowej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego nie było podstaw do przyjęcia, że pozwana charakteryzowała się przymiotami wykazującymi, że była ona posiadaczem spornego pasa gruntu i bezumownie z niego korzystała, a w konsekwencji do zasądzenia z tego tytułu, dochodzonej przez powódkę kwoty 14.400 złotych. Zgromadzony w toku postępowania przed Sądem I instancji materiał dowodowy został oceniony w sposób prawidłowy i w myśl przytoczonych wyżej dyrektyw, zarzuty apelacji mają charakter czysto polemiczny, a w istocie odnoszą się nie tyle do przyjętej przez Sąd I instancji ocen, lecz naruszeń prawa materialnego.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut naruszenia art. 327¹ k.p.c., jako pozbawiony podstaw. W orzecznictwie jednolicie wskazuje się, że powołanie się na podstawę naruszenia w postaci art. 327¹ § 1 k.p.c. jest usprawiedliwione tylko wówczas, gdy z uzasadnienia orzeczenia nie daje się odczytać, jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę instancyjną (min. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 marca 2008 r., sygn. akt III CSK 315/07, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., sygn. akt III CSK 264/07, pub. OSNC-ZD 2008, Nr 4, poz. 118). Inaczej rzecz ujmując, zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia może okazać się zasadny tylko wówczas, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wymienionych w art. 327¹ § 1 k.p.c. zaskarżone orzeczenie nie poddaje się kontroli, czyli gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie toku wyводу, który doprowadził do jego wydania.

Wbrew zatem wywodom apelacji przyjąć należy, że w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy sporządził uzasadnienie wyroku w sposób odpowiadający wymogom omawianej regulacji, wskazał, którym spośród dowodów nadał walor wiarygodności, a którym odmówił, zawarł wszystkie elementy konstrukcyjne wskazane w treści art. 327¹ k.p.c., co pozwala przypisać mu w pełni rolę sprawozdawczą, która pozwala na zrekonstruowanie rozumowania, jakie wiodło do sformułowania wniosków przyjętych przez orzekający sąd, dla możliwości ich zweryfikowania w toku kontroli instancyjnej.

Zarzut naruszenia art. 6 k.c. należy uznać za chybiony. Zgodnie z zasadą wyrażoną w przywołanej normie prawnej, strona powodowa była zobligowana do wykazania zarówno zasady jak i wysokości dochodzonego roszczenia. Wbrew wywodom apelacji bowiem, pozwany kwestionując zasadę żądania i wnosząc o jego oddalenie, zakwestionował tym samym również jego wysokość. Chybionym jest zatem pogląd skarżącej, jakoby to pozwany winien wykazać wysokość roszczenia objętego pozwem i na tę okoliczność przedstawić stosowne dowody. Sąd I instancji prawidłowo zidentyfikował stronę, na której spoczywał obowiązek wykazania wymienionych wyżej okoliczności, a w konsekwencji, wobec zaniechania ich udowodnienia, obciążył apelującą skutkami braku wykazania tych faktów. Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał też, że udowodnienie wysokości żądania wymaga wiadomości specjalnych, a zatem przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, czego skarżąca nie dokonała i w konsekwencji dochodzona przez nią kwota, nie została w żaden sposób podparta materiałem dowodowym. Przedstawione prywatne wyliczenie, wobec kwestionowania żądania przez pozwanego, nie mogło stanowić podstawy jego uwzględnienia.

Nie sposób zgodzić się również z powodem co do zarzutu naruszenia art. 6 ustawy o własności lokali. Przepis ten stanowi bowiem, że ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota ta może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Zacytowany przepis odnosi się zatem wyłącznie do kwestii posiadania przez wspólnotę zdolności sądowej i procesowej, nie stanowi zaś o odpowiedzialności wspólnoty za poczynania mieszkańców, którzy nie działają przy tym jako organy tej wspólnoty. Choć z zebranego w toku postępowania przed Sądem I instancji materiału dowodowego wynika, że część gruntu została zaadaptowana przez niektórych spośród lokatorów nieruchomości położonej przy ul. (...), to kluczowym jest fakt, iż mieszkańcy ci nie działali w imieniu i na rzecz pozwanej Wspólnoty, co zostało prawidłowo ustalone przez Sąd I instancji, a nie zostało skutecznie podważone przez powódkę. Analiza stanu faktycznego nie upoważnia do wysnucia tezy o istnieniu po stronie pozwanej zarówno władztwa faktycznego jak i zamiaru władania tym gruntem w zakresie odpowiadającym prawu własności Wspólnoty.

W konsekwencji uznać więc trzeba, że równie chybionym jest zarzut naruszenia art. 224 § 2 k.c. Przepis ten odnosi się bowiem do roszczeń uzupełniających w sytuacji, gdy przeciwko posiadaczowi samoistnemu w dobrej wierze, wytoczono powództwo o wydanie rzeczy. Wówczas posiadacz ten zobligowany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, a ponadto przechodzi na niego odpowiedzialność za zużycie, pogorszenie oraz utratę rzeczy. Nieudowodnienie fundamentalnych z punktu widzenia podstawy faktycznej wytoczonego powództwa okoliczności, nie pozwoliło na uznanie, iż powódce należne jest wynagrodzenie za korzystanie z gruntu.

Wobec powyższych argumentów, wobec niezasadności zarzutów sformułowanych w wywiedzionym środku zaskarżenia, apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o zasadę wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., zasądzając na rzecz strony pozwanej koszty zastępstwa procesowego, których wysokość ustalił na podstawie § 2 pkt. 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku, w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).