

Sygn. akt **V Ca 1142/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Oskar Rudziński
Sędziowie:	SO Anna Strączyńska (spr.) SR del. Iwona Lizakowska - Bytof
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marcin Ponikowski

po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum (...) w W.

przeciwko O. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy-Woli w Warszawie

z dnia 8 września 2014 r., sygn. akt II C 189/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że wymienioną w pkt. 1. kwotę „892,80 (osiemset dziewięćdziesiąt dwa 80/100) złotych” zastępuje kwotą „2.942,40 (dwa tysiące dziewięćset czterdzieści dwa 40/100) złotych”,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum (...) w W. na rzecz O. P. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych jako koszty postępowania odwoławczego,

IV. nakazuje pobrać od Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum (...) w W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1.070,60 (jeden tysiąc siedemdziesiąt 60/100) złotych tytułem tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa wydatków w postępowaniu odwoławczym.

Sygn. akt V Ca 1142/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 października 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Centrum (...) w W. wystąpiła przeciwko O. P. i P. P. (2) o solidarną zapłatę kwoty 31.052,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zadłużenia wynikającego z bezumownego korzystania z powierzchni poddasza oraz powierzchni dachu znajdujących się nad lokalem nr (...) położonym przy ul. (...) w W. oraz wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł poniesionej z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu wskazano że pozwani użytkują lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W. i jednocześnie korzystają z położonego nad w/w lokalem poddasza jak i części dachu budynku. W przestrzeni poddasza pozwani dokonali montażu dwóch centrali klimatyzacyjnych nawiewno-wywiewnych wraz z przewodami instalacyjnymi oraz dwóch pojemnościowych ogrzewaczy elektrycznych ciepłej wody wraz z zaworami kulowymi odcinającymi. Powyższe urządzenia zostały zainstalowane bez zgody zarządcy i zajmują łącznie powierzchnię 64,80 m² poddasza. W związku z powyższym strona powodowa dochodzi opłat za korzystanie z tej powierzchni za okres styczeń 2010-sierpień 2012.

W piśmie z dnia 26 listopada 2012 r. strona powodowa cofnęła powództwo w stosunku do P. P. (2), w związku z czym, postanowieniem z dnia 09 marca 2013 r. Sąd Rejonowy umorzył postępowanie co do pozwanego.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 08 września 2014 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy-Woli w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz Spółdzielni kwotę 892,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 02 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od strony powodowej na rzecz O. P. kwotę 2.417 zł jako koszty postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia:

Pozwana O. P. wraz z mężem zajmuje lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W., który położony jest w zasobach powodowej Spółdzielni. Lokal znajduje się na ostatnim, siódmym piętrze budynku, a nad nim jest poddasze o zmiennej wysokości od 0,30 m do 2,18 m. Jeszcze w 2003 r. poprzedni właściciel lokalu D. D. zainstalował urządzenia klimatyzacyjne. W 2005 r. pozwana zainstalowała dwa pojemnościowe ogrzewacze elektryczne ciepłej wody, gdyż w tym okresie nastąpiła kilkutygodniowa przerwa w dostarczaniu ciepłej wody do budynku. Urządzenia klimatyzacyjne tj. dwie centrale klimatyzacyjne nawiewno-wywiewne wraz z przewodami instalacyjnymi oraz dwa pojemnościowe ogrzewacze elektryczne ciepłej wody z zaworami kulowymi zajmują na poddaszu budynku powierzchnię 9,3 m². Ponadto dwa zamontowane na dachu agregaty chłodnicze dla central klimatyzacyjnych zajmują powierzchnię 3,15 m². Powyższe urządzenia zostały zainstalowane bez zgody powodowej spółdzielni. Powodem ich instalacji były według pozwanej nieprawidłowości w użytkowaniu lokalu, spowodowane wadami konstrukcyjnymi lokalu i dachu budynku, zaś zamontowanie ogrzewaczy wody wynikało z długich przerw w dostawie ciepłej wody do lokalu. Wady budynku były wielokrotnie zgłaszane powodowi i w ciągu ostatnich 3 lat dokonał on różnych prac, które zmniejszyły znacząco wady dachu.

Zarząd powodowej spółdzielni w dniu 31 grudnia 2004 r. podjął uchwałę nr 341/2004 w sprawie określania zasad i wysokości ustalania opłat za korzystanie z części wspólnych budynków i ich urządzeń. W § 1 powyższej uchwały wskazano, że za zajętą przez członka spółdzielni lub użytkownika lokalu znajdującego się w budynku zarządzanym przez spółdzielnię powierzchnię elewacji budynku w celu umieszczenia reklamy lub innych urządzeń pobiera się opłatę w wysokości 100 zł za 1m⁽²⁾ zajętej powierzchni pod warunkiem, że zamontowana reklama wychodzi poza elewację zajmowanego lokalu lub nie została wskazana przez projektanta budynku jako związana z zajmowanym lokalem. W ustępie 2 ustalono, że za bezumowne zajęcie powierzchni pobiera się opłatę w podwójnej wysokości (200 zł). W § 2 powyższej uchwały ustalono zasady wynajmowania powierzchni dachów na anteny inne urządzenia i wskazano, że wysokość opłaty będzie ustalana w drodze negocjacji. W dniu 24 listopada 2011 r. Rada Nadzorcza powodowej spółdzielni podjęła uchwałę nr (...) w sprawie uchwalenia wysokości opłat za użytkowanie lokali. W § 12 powyższej uchwały wskazano, że opłata za użytkowanie 1 m⁽²⁾ powierzchni dodatkowej - piwnicy wynosi 3zł. Takie same stawki

zostały przyjęte za obowiązujące w okresach wcześniejszych tj. zostały przewidziane w takiej wysokości w planach finansowo-gospodarczych na 2010 i na 2011 r. (uchwały Rady Nadzorczej powodowej spółdzielni nr (...) i nr (...)).

Ustalając stan faktyczny Sąd Rejonowy oparł się na dowodach z dokumentów, zeznaniach świadka P. P. (2) oraz opinii biegłego sądowego, wskazując, że tworzą one spójną całość, zostały sporządzone przez uprawnione podmioty i żadna ze stron ich nie kwestionowała. Opinię biegłego Sąd uznał za pełnoprawny materiał dowodowy. Sąd Rejonowy nie dopuścił opinii uzupełniającej pomimo uwag strony powodowej, uznając, iż Spółdzielnia nie przedstawiła konkretnych zarzutów.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uwzględnił częściowo powództwo.

Sąd Rejonowy przypomniał, że właścicielowi przysługuje posesoryjna i petytoryjna ochrona jego prawa. Może on więc skutecznie dochodzić roszczeń określonych w art. 224 i 225 k.c., regulujących tzw. roszczenia uzupełniające właściciela wobec posiadacza jego rzeczy.

Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę. Zgodnie z art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W niniejszym procesie strona powodowa dochodziła odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z części poddasza oraz dachu w budynku powoda w okresie od stycznia 2010 roku do sierpnia 2012 roku. Pozwana nie kwestionowała w sprawie faktu zamontowania na poddaszu i dachu budynku urządzeń: dwóch centrali klimatyzacyjnych nawiewno-wywiewnych wraz z przewodami instalacyjnymi, dwóch pojemnościowych ogrzewaczy elektrycznych ciepłej wody z zaworami kulowymi a także dwóch agregatów chłodniczych do central klimatyzacyjnych. Montażu powyższych urządzeń dokonano bez zgody powodowej spółdzielni, co potwierdził w sprawie świadek P. P. (2). Argumentacja pozwanej, że instalacja urządzeń wynikała z zaniedbań spółdzielni i miała na celu umożliwienie użytkownika lokalu zgodnie z przeznaczeniem pozostawała poza granicami rozpoznawania niniejszej sprawy przez Sąd. Istotne znaczenie miał natomiast fakt bezumownego korzystania z części poddasza i dachu, czemu pozwana nie zaprzeczyła. Wobec powyższego Sąd musiał ustalić w sprawie należne w sprawie wynagrodzenie i faktycznie zajmowaną przez urządzenia powierzchnię.

Na okoliczność ustalenia zajmowanej powierzchni przez urządzenia zamontowane przez powódkę i wcześniejszego właściciela nieruchomości, Sąd Rejonowy dopuścił dowód z pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu sieci i instalacji sanitarnych. W opinii biegły wskazał, że urządzenia zajmują powierzchnię poddasza w wymiarze 9,3 m² oraz dachu budynku w wymiarze 3,15 m². Sąd pierwszej instancji uznał te wyliczenia za dokonane rzetelnie oraz zgodnie z zasadami obowiązującymi w tym zakresie i oparł się na nich ustalając stan faktyczny w sprawie. Tym samym nie potwierdziły się twierdzenia powoda, że urządzenia zajmują powierzchnię - 64,80 m² poddasza i 3,88 m² dachu.

W zakresie należnej stawki za 1 m² zajmowanej powierzchni poddasza Sąd Rejonowy przyjął stawkę 3 zł za miesiąc. Stawka ta jest stawką obowiązującą w przedmiotowej spółdzielni przynajmniej od roku 2010 i dotyczy korzystania w nieruchomościach spółdzielni z powierzchni dodatkowych – piwnic, a obowiązywanie tej stawki wynika wprost z uchwał Rady Nadzorczej powoda z dnia 24.11.2011 r. nr (...), z dnia 21.10.2010 r. nr (...), i z dnia 17.12.2009 r. nr (...). Wobec braku uwzględnienia w powyższych uchwałach odrębnej stawki za korzystanie z poddasza, Sąd pierwszej instancji w drodze analogii za zasadne uznał zastosowanie stawki 3 zł/mc także w odniesieniu do użytkownika poddasza. Sąd pierwszej instancji tym samym nie podzielił twierdzeń powoda, zgodnie z którymi opłata za korzystanie z dachu powinna zostać obliczona na mocy uchwały Zarządu spółdzielni z dnia 31.12.2004 r. nr (...) w sprawie określania zasad i wysokości ustalania opłat za korzystanie z części wspólnych budynków i ich urządzeń. Uchwała ta dotyczy bowiem stawek za umieszczanie reklam na budynku. Chociaż w § 1 pkt 1 uchwały użyto określenia „w celu umieszczenia reklamy lub innych urządzeń”, to z dalszego brzmienia uchwały wynika, że dotyczy ona zamontowania reklam, a opłata należy się jedynie w przypadku, w którym zamontowana reklama wychodzi poza

elewacje zajmowanego lokalu lub nie została wskazana przez projektanta budynku jako związana z zajmowanym lokalem. Wobec powyższego w ocenie Sądu Rejonowego owe „inne urządzenia” o których mowa w powyższym przepisie mają służyć zamocowaniu reklam na budynku i pod tym pojęciem nie można rozumieć urządzeń klimatyzacyjnych czy ogrzewaczy wody. Ponadto w przepisie tym jest mowa o elewacji budynku i o zajmowaniu powierzchni elewacji, a nie o jego dachu, co uniemożliwia zastosowanie stawki przewidzianej w § 1 uchwały do zamontowanego urządzenia na dachu budynku. Wskazać należy również, że wysokość zastosowanej stawki związana jest z korzyściami jakie osoba wywieszająca reklamę czerpie w fakcie jej wywieszenia. W przypadku urządzeń klimatyzacyjnych nie można mówić o korzyściach majątkowych wynikających z faktu ich zamontowania.

W przedmiotowej uchwale nr 341/2004 w § 2 mowa jest o wynajęciu powierzchni dachów w celu montażu urządzeń technicznych, takich jak nadajniki lub anteny. Wynajęcie powierzchni dachu w tym celu możliwe jest po przestawieniu przez przyszłego najemcę aprobat technicznych tych urządzeń oraz opinii o braku przeciwwskazań montażu tych urządzeń na dachach budynków mieszkalnych. Natomiast w ust. 2 wskazano, że wysokość opłaty za wynajęcie części dachu ustala się w drodze negocjacji. Wobec powyższego należy uznać, że w uchwale w odniesieniu do montażu urządzeń na dachach nie przewidziano stawki ryczałtowej, ale ustalono, że wysokość opłaty będzie ustalana w drodze negocjacji. Wobec powyższego Sąd nie mógł zastosować stawki za umieszczanie urządzeń na dachach, gdyż takiej stałej stawki nie przewidziano, a nie była ona wcześniej negocjowana dla umieszczonych na dachu budynku agregatów chłodniczych.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy uznał, że powód w żaden sposób nie wykazał wysokości stawki za korzystanie z dachu budynku przez pozwaną.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Rejonowy ustalił, że należna opłata za bezumowne korzystanie z części poddasza pozwanej w okresie styczeń 2010-sierpień 2012 wynosi 892,80 zł i taka kwota została zasądzona wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwanej odpisu pozwu tj. od dnia 02.04.2013 r. do dnia zapłaty, na podstawie art. 359 k.c. i 481 k.c.

W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu jako nieudowodnione i niezasadne, o czym Sąd Rejonowy orzekł w pkt 2 wyroku. Sąd Rejonowy podkreślił, że postępowanie cywilne ma charakter kontrydiktoryjny, a zatem na powodzie ciąży obowiązek udowodnienia podnoszonych twierdzeń i dochodzonego roszczenia. W przypadku nieudowodnienia kwestii mających znaczenie dla rozstrzygnięcia, o wynikach procesu decydują zasady rozkładu ciężaru dowodu wynikające z art. 6 k.c. i 232 k.p.c. W niniejszej sprawie pomimo, że powód reprezentowany był przez profesjonalnego pełnomocnika w żaden sposób nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia, a w szczególności zasadności zastosowanej stawki do obliczania należnej opłaty a także przyjętego do wyliczeń metrażu, jaki zajmują zainstalowane urządzenia.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, na podstawie art. 98 § 1 i k.p.c. oraz § 6 pkt rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona powodowa, zaskarżając wyrok **w całości, zarzucając:**

- naruszenie przepisów postępowania cywilnego, mających istotny wpływ na treść orzeczenia, a w szczególności normy art. 233 K.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia całokształtu materiału dowodowego, oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu sieci i instalacji sanitarnych S. D. na okoliczność rzeczywistej powierzchni poddasza, która została zajęta przez instalacje dla klimatyzatorów oraz dwóch pojemnościowych ogrzewaczy elektrycznych ciepłej wody,

- oraz niewłaściwą interpretację wewnętrznych aktów normatywnych powodowej Spółdzielni tj. Uchwały Zarządu Spółdzielni z dnia 31.12.2004r. nr (...) w sprawie określenia zasad i wysokości ustalenia opłat za korzystanie z części wspólnych budynków i ich urządzeń, polegającą na nieuznaniu, iż dwa agregaty chłodnicze, zamontowane

na konstrukcji wsporczej przy kominach wentylacyjnych nie są uważane zgodnie z par. 1 pkt. 1 Uchwały za „inne urządzenia” i dlatego zastosowana przez powodową Spółdzielnię stawka jest niewłaściwa.

Jednocześnie strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej kwoty 26.380,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi o dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Ponadto, na podstawie art. 381 k.p.c. **Spółdzielnia wniosła o** dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu sieci i instalacji sanitarnych S. D. na okoliczność określenia rzeczywistej powierzchni poddasza, która została zajęta przez instalacje dla urządzeń klimatyzacyjnych oraz dla dwóch pojemnościowych ogrzewaczy elektrycznych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda zasługiwała na częściowe uwzględnienie.

Przede wszystkim w niniejszej sprawie konieczne było uwzględnienie wniosku dowodowego zgłoszonego w apelacji, ponieważ Sąd I instancji nie wyjaśnił wątpliwości wynikających z opinii, a zgłoszonych w trakcie postępowania pierwszoinstancyjnego.

Sąd Okręgowy zgadza się z zarzutem apelacji, iż metodyka liczenia powierzchni poddasza przyjęta w pierwszej opinii przez biegłego była nieprawidłowa, ponieważ biegły wskazywał mnożniki odpowiednie dla celów mieszkalnych, a to nie mogło znaleźć odzwierciedlenia w przypadku instalacji i innych urządzeń. W związku z powyższym Sąd Okręgowy na podstawie art. 381 k.p.c. dopuścił dowód z opinii uzupełniającej biegłego, aby dokonać matematycznych prostych wyliczeń przedmiotowej powierzchni zajmowanej przez zainstalowane urządzenia i instalacje i tak też, uwzględniając wskazówki Sądu, biegły dokonał obliczeń. Zgodnie z opinią przedstawioną w postępowaniu odwoławczym, konieczna była niewielka korekta ustaleń stanu faktycznego i uznanie, że rzeczywista powierzchnia zajmowana przez urządzenia na poddaszu wynosiła 30,65 m².

Tym samym wartość tę należało pomnożyć przez stawkę 3 zł, która obowiązywała w Spółdzielni (w tym zakresie rozważania Sądu Rejonowego są logiczne i poprawne), co ostatecznie daje miesięcznie 91,95 zł. Natomiast uwzględniając fakt, że należność dochodzona w niniejszym powództwie obejmuje 32 miesiące całość odszkodowania wynosi 2.942,40 zł. Jest to zatem kwota, która należy się stronie powodowej.

Takie ustalenia spowodowały zmianę zaskarżonego wyroku, o czym Sąd Okręgowy orzekł w pkt. 1 sentencji swojego orzeczenia, mając za podstawę przepis art. 386 § 1 kpc.

Sąd Okręgowy nie zgadza się natomiast z pozostałymi zarzutami zawartymi w apelacji. Biegły w sposób precyzyjny i niebudzący wątpliwości wyjaśnił przyczynę dokonania swoich wyliczeń na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego. Taki jednak, jaki przyjęto w postępowaniu odwoławczym sposób wyliczenia został narzucony przez Sąd Okręgowy jako najprostszy, a więc także przejrzysty, co także podkreślał w swoich pierwszych wyjaśnieniach biegły. Nie ma powodu, by dokonywać obliczeń również w odniesieniu do stref ochronnych, które nie muszą mieć miejsca przy tego typu urządzeniach i instalacjach, ani też, by stosować stawki i normy przyjęte dla celów mieszkaniowych, podczas, gdy poddasze nie spełnia takich celów.

Odnosząc się do zarzutów apelacji dotyczących powierzchni dachowej, Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz dokonaną na ich podstawie ocenę prawną i przyjmuje je za własne. W toku postępowania nie wykazano jaka stawka miałaby faktycznie obowiązywać w przypadku powierzchni dachu, bowiem przywoływana Uchwała Spółdzielni dotyczyła jedynie elewacji. Powództwo w tym zakresie okazało się nieudowodnione, a więc niezasadne. W przekonaniu Sądu Okręgowego interpretacja wewnętrznych aktów normatywnych powodowej Spółdzielni dokonana przez Sąd pierwszej instancji była prawidłowa.

Tym samym apelacja w zakresie tym podlegała oddaleniu zgodnie z art. 385 k.p.c.

Takie rozstrzygnięcie powoduje, że w pierwszej instancji strona powodowa wygrała w 9%, a zatem koszty Sąd Okręgowy uznał za prawidłowo zasądzone, bowiem w całości można stronę powodową tymi kosztami obciążyć – jest to przegrana w znacznym stopniu, nie uzasadniająca stosunkowego rozdzielenia kosztów. W przypadku zaś kosztów w instancji odwoławczej strona powodowa wygrała w 7%, tym samym ponownie jako stronę przegrywającą należało kosztami obciążyć powoda, w myśl art. 98 § 1 k.p.c.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nakazał także pobrać od powodowej Spółdzielni kwotę 1.070,60 zł tytułem tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa wydatków w postępowaniu odwoławczym – kosztów uzupełniającej opinii biegłego.