

Sygn. akt XXVII Ca 3960/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXVII Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: **SSO Robert Zegadło**

Sędziowie: SO Ewa Kiper

SR (del.) Miłosz Konieczny (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Robert Rybiński

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2017 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

przeciwko **A. P., T. N., A. N., A. K., T. R., E. R. i M. T.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku częściowego Sądu Rejonowego dla Warszawy – Żoliborza w Warszawie

z dnia 16 grudnia 2015 roku, sygn. akt II C 2145/14

oddala apelację.

Sędzia SR (del.) Miłosz Konieczny Sędzia SO Robert Zegadło Sędzia SO Ewa Kiper

Sygn. akt XXVII Ca 3960/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 czerwca 2017 roku

Pozwem z dnia 23 grudnia 2013 r. (...) Sp. z o.o. w W. wniósł o nakazanie A. S., J. Ż., S. Ż., T. N., A. N., A. K., E. R., T. R. i M. T. przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaprzestania naruszania przysługującego wyłącznie (...) Sp. z o.o. w W. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), tj. zaprzestania korzystania (w tym przechodzenia i przejeżdżania) z chodnika przylegającego do budynku przy ul. (...) położonego na działce nr (...) (Kw (...)). Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z opisaney wyżej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przy ul. (...) w W. w następujący sposób:

- zasądzenie od A. S. kwoty 465,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

- zasądzenie od małżonków J. Ż. oraz S. Ż. solidarnie kwoty 1.246,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od małżonków T. N. oraz A. N. solidarnie kwoty 921,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od A. K. łącznej kwoty 845,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od małżonków E. R. oraz T. R. solidarnie kwoty 995,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od M. T. kwoty 854,25 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 marca 2014 r. pozwany M. T. wniósł o oddalenie powództwa w całości, a ponadto zgłosił wniosek o stwierdzenie zasiedzenia służebności gruntowej w dniu 29 stycznia 1993 r. W toku procesu pozwany wniósł o stwierdzenie istnienia służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość powoda na rzecz nieruchomości pozwanego, polegającej na prawie przechodu od drogi publicznej ul. (...) do wielorodzinnego budynku mieszkalnego w W. przy ul. (...) pasem gruntu na nieruchomości powoda wzdłuż jej wschodniej krawędzi o szerokości 1,80 m zajmowanej przez istniejący chodnik albo w razie nieuwzględnienia tego wniosku alternatywnie stwierdzenie zasiedzenia odpowiedniego udziału w takiej służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość powoda na rzecz nieruchomości pozwanego.

W odpowiedzi na pozew z dnia 23 marca 2015 r. T. i A. małżonkowie N. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda kosztów postępowania. Wnieśli o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. o zasiedzenie służebności gruntowej - prawa przechodu do nieruchomości zabudowanych budynkami wielorodzinnymi przy ul. (...) w W. od drogi publicznej ul. (...). Podnieśli, iż żądanie powoda w sposób rażąco narusza zasady współzycia społecznego określone w art. 5 k.c. Zgłosili ponadto zarzut przedawnienia roszczenia z art. 118 k.c.

W odpowiedzi na pozew z dnia 29 marca 2015 r. pozwani T. R. oraz E. R. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych. Ponadto domagali się zawieszenia niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Rejonowy dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie postępowania z wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. (sygn. akt II Ns 224/13) oraz o przypozwanie Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. do udziału w niniejszej sprawie. Ponadto zgłosili zarzut przedawnienia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z części nieruchomości powoda za okres przekraczający trzy lata od dnia wniesienia pozwu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 09 kwietnia 2015 r. A. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów sądowych oraz o stwierdzenie istnienia służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość powoda na rzecz nieruchomości pozwanego, polegającej na prawie przechodu od drogi publicznej ul. (...) do wielorodzinnego budynku mieszkalnego w W. przy ul. (...) pasem gruntu na nieruchomości powoda wzdłuż jej wschodniej krawędzi o szerokości 1,80 m. zajmowanej przez istniejący chodnik albo w razie nieuwzględnienia wniosku z pkt 1 alternatywnie - stwierdzenie zasiedzenia odpowiedniego udziału w takiej służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość powoda na rzecz nieruchomości pozwanego.

Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy postanowił odrzucić pozew w stosunku do S. Ż. i zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. w stosunku do J. Ż..

Pismem procesowym wniesionym w dniu 19 czerwca 2015 r. A. P. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania; stwierdzenie istnienia służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość powoda na rzecz nieruchomości pozwanego, polegającej na prawie przechodu do drogi publicznej ul.

(...) do wielorodzinnego budynku mieszkalnego w W. przy ul. (...) pasem gruntu na nieruchomości powoda wzdłuż jej wschodniej krawędzi o szerokości 1,80, zajmowanej obecnie przez istniejący chodnik.

Wyrokiem częściowym z dnia 16 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Żoliborza w Warszawie (sygn. akt II C 2145/14) oddalił powództwo (k. 735).

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następującym stanie faktycznym i prawnym:

Właścicielem działek ewidencyjnych nr (...) z obrębu (...) w W., dla których Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest Miasto Stołeczne Warszawa, zaś użytkownikiem wieczystym powyższych działek od 2007 r. jest (...) Sp. z o.o. w W..

W obrębie działki ewidencyjnej (...) usytuowane są działki ewidencyjne: nr (...) z obrębu (...) zabudowana budynkiem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą o nr (...) z obrębu (...) zabudowana budynkiem mieszkalnym stanowiącym odrębną nieruchomość przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr (...)/I. Właścicielem działek ewidencyjnych nr (...) jest Miasto Stołeczne Warszawa, zaś użytkownikiem wieczystym jest Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W..

A. P. jest współwłaścicielem lokalu nr (...) w udziale 1/2 w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 26 lutego 2009 r. Odrębna własność tego lokalu została ustanowiona w 2004 r. Wcześniej był to lokal zakładowy.

T. i A. małżonkowie N. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...) na podstawie umowy odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności z dnia 19 maja 2004 r. T. i A. małżonkowie N. zamieszkują przedmiotowy lokal od 1962 r. Lokal ten był uprzednio lokalem zakładowym.

A. K. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...) na podstawie umowy darowizny z dnia 06 lipca 2009 r. A. K. mieszka, w przedmiotowym lokalu i jest zameldowana na pobyt stały od 09 stycznia 1963 r. Przedmiotowy lokal rodzice A. T. (1) K. i M. K. otrzymali na podstawie decyzji z dnia 08 grudnia 1962 r. oraz umowy najmu z dnia 08 grudnia 1962 r. zawartej między T. K. a Hutą (...). Odrębną własność tego lokalu ustanowiono w 2005 r. Uprzednio był to lokal zakładowy.

E. R. oraz T. R. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...). Lokal ten był pierwotnie lokalem zakładowym, a następnie przysługiwało do niego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

M. T. jest właścicielem lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą (...) na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności z dnia 12 października 2007 r. M. T. w przedmiotowym lokalu zamieszkuje i jest w nim zameldowany na pobyt stały od 29 stycznia 1963 r. Przedmiotowy lokal rodzice M. J. T. i A. T. (2) otrzymali na podstawie decyzji z dnia 08 stycznia 1963 r. oraz umowy najmu z dnia 08 stycznia 1963 r. zawartej między J. T. a Hutą (...) (lokal zakładowy). Przed wyodrębnieniem lokalu przysługiwało do niego spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

W granicach działki nr (...), znajduje się chodnik biegnący wzdłuż budynku mieszkalnego przy ul. (...). Chodnik ten został wybudowany wraz z budynkiem mieszkalnym w latach sześćdziesiątych XX wieku i stanowi jedyne połączenie komunikacyjne mieszkańców budynku mieszkalnego przy ul. (...) z drogą publiczną.

Budynek mieszkalny położony przy ul. (...) w W. został wybudowany przez Przedsiębiorstwo Państwowe Huta (...) w W. w latach sześćdziesiątych XX wieku. Na podstawie aktu notarialnego z dnia 29 czerwca 1992 r. Rep. A Nr 7691/92 Przedsiębiorstwo Państwowe Huta (...) w W. przekształciło się w jednoosobową spółkę Skarbu Państwa - Huta (...) Spółka Akcyjna w W..

W dniu 18 marca 1994 r. Gmina W. - Ż. zawarła ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. umowę o powierzenie administrowania budynkami wchodzącymi w skład Osiedla (...), w tym budynkiem mieszkalnym położonym przy ul. (...). Poprzednio - w okresie od dnia 16 września 1993 r. do dnia 18 marca 1994 r. - Osiedlem (...) administrowała Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) w W., na podstawie umowy zawartej z Gmina W. - Ż. w dniu 16 września 1993 r.

Decyzją z dnia 15 czerwca 1994 r. Zarząd D. - Gminy Ż. w W. stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 05 grudnia 1990 r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe Huta (...) w W., którego następcą prawnym jest Agencja (...) Spółka Akcyjna w W. prawa użytkowania wieczystego gruntu będącego własnością D. - Gminy Ż. zabudowanego budynkami mieszkalnymi, położonego w W. przy ul. (...) w obrębie (...), tj.: pod budynkiem przy ul. (...) stanowiącego działkę ewidencyjną (...) o pow. 705 m⁽²⁾; pod budynkiem przy ul. (...) stanowiącego działkę ewidencyjną (...) o pow. 699 m⁽²⁾, przy ul. (...) (podwórko) stanowiące działkę ewidencyjną nr (...) o pow. 4.731 m⁽²⁾. Ponadto Zarząd D. - Gminy Ż. w W. stwierdził nieodpłatne nabycie przez Przedsiębiorstwo Państwowe Huta (...) w W., którego następcą prawnym jest Agencja (...) Spółka Akcyjna w W. własności budynków przy ul. (...) wraz ze znajdującymi się na podwórku obiektami i urządzeniami trwale z gruntem związanymi.

W dniu 22 sierpnia 1994 r. Walne Zgromadzenie Agencji (...) S.A. w W. wyraziło zgodę na nieodpłatne przekazanie prawa wieczystego użytkowania gruntów i prawa własności położonych na nich 32 budynków mieszkalnych stanowiących osiedle zakładowe byłego przedsiębiorstwa państwowego Huty (...) w W., obejmujące 1.835 mieszkań o łącznej powierzchni mieszkaniowej około 75 tys. m² na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. Umową darowizny zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 12 września 1994 r. Rep. A nr 17483/94 przed P. N. w (...) S.A. w W. zbyła nieodpłatnie prawo użytkowania wieczystego działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...), położonej pod budynkiem przy ul. (...) w W., o pow. 705 m² w obrębie (...), wraz z prawem własności budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W.. W § 5 powyższej umowy Agencja (...) S.A. w W. oświadczyła, że zobowiązuje się przenieść użytkowanie wieczyste na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. terenów, na których znajduje się Osiedle (...) niezbędnych do jego funkcjonowania, nie objętych powyższą umową w terminie do dnia 31 grudnia 1994 r. (...) S.A. w W. do czasu zawarcia tej umowy zezwoliła na korzystanie przez Spółdzielnię, jej członków, najemców mieszkań i właścicieli mieszkań oraz osób z nimi zamieszkujących z prawa przechodu i przejazdu do domów mieszkalnych i garaży.

Postanowieniem z dnia 03 czerwca 1993 r. Sąd Wojewódzki w Warszawie VII Wydział Cywilny i Rejestrowy wpisał do rejestru stowarzyszeń Stowarzyszenie (...), którego celem było reprezentowanie i obrona interesów właścicieli, mieszkańców domów i osiedli zakładowych Huty (...). Stowarzyszenie organizowało protesty przeciwko sprzedaży gruntów osiedlowych i domów zakładowych z naruszeniem interesu mieszkańców i pracowników huty. W dniu 08 marca 1995 r. Stowarzyszenie (...) wraz ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w W. skierowała pismo do Ministra Przekształceń Własnościowych W. K. wskazując, iż Agencja (...) S.A. w W. nie zrealizowała do chwili obecnej postanowień aktów notarialnych i decyzji Ministra i nie przekazała - mimo upływu prawie 3 miesięcy od zakreślonego terminu - gruntów i części zabudowań stanowiących całość osiedla hutniczego.

Decyzją nr (...) z dnia 07 grudnia 1998 r. Burmistrz Gminy W. - B. zatwierdził projekt podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej Kw Nr (...), położonej w Gminie W. - B., przy ul. (...) (obok numerów (...)) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 4.731 m⁽²⁾ w obrębie (...), na projektowane działki: nr (...) o powierzchni 3.899 m⁽²⁾, nr (...) o powierzchni 32 nr, nr (...) o powierzchni 800 m⁽²⁾, wykazane na mapie zarejestrowanej w Wojewódzkim Ośrodku (...) za numerem (...).

W dniu 24 marca 2000 r. Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. o zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci nieodpłatnego przeniesienia użytkowania wieczystego gruntów o łącznej powierzchni 66.938 m².

Na podstawie umowy przenoszącej prawo użytkowania wieczystego z dnia 10 maja 2007 r. użytkownikiem wieczystym działek ewidencyjnych nr (...) został (...) Spółka z o.o. w W., która rozpoczęła starania o uzyskanie pozwoleń na zrealizowanie inwestycji na tym terenie. Decyzją Nr (...) z dnia 14 stycznia 2011 r. o warunkach zabudowy Zarząd D. B. (...) W. ustalił warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, handlem i usługami w parterze oraz zjazdem z ul. (...) na działkach ewidencyjnych nr (...) i częściach działek ewidencyjnych nr (...) w obrębie (...) przy ul. (...) na terenie D. B. w W.. Obecnie postępowanie w sprawie ostatecznej decyzji o warunkach zabudowy nie jest prawomocnie zakończone z uwagi na wniesione przez mieszkańców budynku nr (...) skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego i Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

W dniu 30 października 2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. złożyła ofertę (...) Sp. z o.o. w W. ustanowienia służebności gruntowej na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej w budynkach mieszkalnych przy ul. (...), polegającej na prawie nieodpłatnego użytkowania (prawa przejścia i przechodu) z części działki nr (...) - istniejące chodniki (stanowiące ciąg pieszy) celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej. W odpowiedzi na ofertę Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., (...) Sp. z o.o. w W. w piśmie z dnia 12 listopada 2012 r. zaproponowała Spółdzielni sprzedaż użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) - w części zajmowanej przez Wspólnotę Mieszkaniową M. 19 w W. i Wspólnotę Mieszkaniową M. (...) w W. na potrzeby dojścia do budynków. Cena sprzedaży miałaby zostać wyliczona w oparciu o opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego wpisanego na listę biegłych właściwego terytorialnie dla nieruchomości Sądu wskazującego średnią cenę rynkową, przy czym nie mogłaby być niższa niż 1.736,63 zł za jeden metr kwadratowy powierzchni, przy założeniu, że przedmiotem sprzedaży jest część działki o powierzchni 868,32 m². Łączna cena sprzedaży nie powinna być niższa niż 1.668.033 zł. Ponadto powódka wskazała, iż będzie wnosić o płatności związane z bezumownym korzystaniem z nieruchomości aktualnie zajętej przez Wspólnoty na potrzeby dojścia do budynków za okres od 10 maja 2007 r. w wysokości 18,45 zł za 1 m² brutto. Ponadto P. Polska Sp. o.o. w W. zaproponowała ewentualne nieodpłatne przeniesienie użytkowania wieczystego nieruchomości o powierzchni 868,32 m², wykorzystywanej na potrzeby dojścia do budynków przy ul. (...), pod warunkiem zapewnienia Spółce swobodnego zagospodarowania należącej do niej nieruchomości zgodnie z przepisami prawa. W piśmie z dnia 17 stycznia 2013 r. skierowanym do (...) Sp. z o.o. w W., Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. podtrzymała swój wniosek wyrażony w piśmie z dnia 30 października 2012 r. o ustanowienie służebności gruntowej na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości lokalowej w budynkach mieszkalnych przy ul. (...).

Utrzymaniem chodnika przed budynkiem przy ul. (...), położonym na działce ewidencyjnej nr (...) oraz terenem pomiędzy budynkiem a tym chodnikiem zajmuje się Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W.. Koszty utrzymania chodnika ponoszą właściciele lokali mieszkalnych bloku przy ul. (...) za pośrednictwem Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.. (...) Spółka z o.o. w W. niezależnie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. wykonywała na całej nieruchomości obejmującej działki ewidencyjne nr (...) prace polegające na utrzymaniu powyższych działek w należyтым porządku.

Pismami z dnia 05 grudnia 2013 r., nadanymi w dniu 05 grudnia 2013 r. w placówce pocztowej powódka skierowała do pozwanych wezwanie do zaprzestania naruszania przysługującego wyłącznie (...) Sp. z o.o. w W. prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o numerze KW (...), tj. do zaprzestania korzystania z chodnika przylegającego do budynku położonego przy ul. (...) - począwszy od dnia następnego po otrzymaniu pisma. (...) Sp. z o.o. w W. wezwała adresatów pism do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z chodników w terminie 3 dni od dnia otrzymania przedmiotowego pisma z zagrożeniem, że brak zastosowania się do niniejszego pisma spowoduje wszczęcie postępowania sądowego. Wyliczenia kwot

powódka dokonała na podstawie prywatnego operatu szacunkowego z dnia 18 listopada 2013 r. sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego R. K..

A. P., T. N., A. K., E. R., T. R., M. T., A. N. korzystają z chodnika położonego na działce ewidencyjnej nr (...), której użytkownikiem wieczystym jest (...) Sp. z o.o. w W.. Do dnia zamknięcia rozprawy A. P., T. N., A. K., E. R., T. R., M. T., A. N. nie wnieśli opłat za bezumowne korzystanie z działki ewidencyjnej nr (...) za okres od 2007 r. do 2013 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że wobec zawieszenia postępowania w stosunku do S. Ż. istniały podstawy do wydania wyroku częściowego w trybie art. 317 § 1 k.p.c. co do pozostałych pozwanych.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia negatoryjnego powód wskazał art. 222 § 2 k.c. powołując się na przysługujące mu prawo użytkowania wieczystego opisanej w pozwie nieruchomości, na której usytuowany jest chodnik biegnący wzdłuż budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W., wskazując iż jego prawo naruszane jest przez pozwanych. Pozwani nie kwestionowali prawa użytkowania wieczystego powoda do działki nr (...), na której położony jest chodnik, a i też nie zaprzeczyli, że korzystają z tego chodnika.

Odnosząc się do zarzutu pozwanych o stwierdzenie istnienia służebności drogi koniecznej obciążającej nieruchomość powoda na rzecz nieruchomości pozwanego, polegającej na prawie przechodu od drogi publicznej ul. (...) do wielorodzinnego budynku mieszkalnego w W. przy ul. (...), Sąd I instancji uznał go za wykraczający poza zakres kognicji Sądu w przedmiotowym postępowaniu, a tym samym nie podlegający badaniu. Sprawy z zakresu ustanowienia służebności drogi koniecznej należą do właściwości postępowania nieprocesowego zgodnie z treścią art. 626 § 1 i nast. k.p.c., zaś przedmiotowe postępowanie toczy się w trybie procesowym. Poza tym Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. poczyniła już starania w celu ustanowienia takiej służebności wnosząc do Sądu stosowny wniosek (zarejestrowany pod sygn. akt II Ns 1356/15).

Co do zarzutu zasiedzenia służebności gruntowej polegającej na prawie przejścia do drogi publicznej od nieruchomości zabudowanej wielorodzinnym budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) na nieruchomości obciążonej, stanowiącej niezabudowaną działkę ewidencyjną nr (...) Sąd I instancji mając na uwadze treść art. 292 k.c. w zw. z art. 172 k.c. uznał ten zarzut za niezasadny. Lokale pozwanych umiejscowione w budynku przy ul. (...) w W. były pierwotnie lokalami zakładowymi aż do początku lat 90-tych, a nabycie w drodze zasiedzenia służebności przez osobę fizyczną może nastąpić wyłącznie na rzecz właściciela (użytkownika wieczystego) nieruchomości. Ponadto z uwagi na fakt, że przedmiotowa nieruchomość stanowiła pierwotnie własność Skarbu Państwa, a była tylko zarządzana przez Przedsiębiorstwo Państwowe Huta (...) w W., możliwość jej zasiedzenia była wyłączona z mocy ówczesnie obowiązującego art. 177 k.c. i art. 7 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (Dz.U. Nr 32, poz. 159), który obejmował takim wyłączeniem tereny państwowe położone w granicach miast i osiedli oraz tereny państwowe położone poza tymi granicami, lecz włączone do planu zagospodarowania przestrzennego miasta lub osiedla i przekazane dla realizacji zadań jego gospodarki. Dopiero z dniem 01 października 1990 r. powyższe wyłączenie zostało uchylone przez ustawę z dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz.U. z 1990 r., nr 55, poz. 32). Powyższy fakt determinuje z kolei brak możliwości doliczenia do czasu posiadania pozwanych czasu posiadania Przedsiębiorstwa Państwowego Huta (...) w W., stosownie do treści art. 176 k.c. Również pozwani nie mogą doliczyć do czasu swojego posiadania okresu posiadania spornej nieruchomości przez Agencję (...) S.A. w W. w okresie gdy była ona użytkownikiem wieczystym zarówno działki ewidencyjnej nr (...), na której stoi budynek mieszkalny przy ul. (...), jak również działki ewidencyjnej nr (...), na której jest chodnik prowadzący do drogi publicznej z budynku przy ul. (...). Najwcześniej bieg terminu zasiedzenia służebności mógł rozpocząć się w dniu 28 września 1994 r., kiedy nastąpiło przeniesienie w drodze umowy darowizny przez Agencję (...) S.A. w W. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. użytkowania wieczystego powyższych działek. Uwzględniając zatem, że w dniu 23 grudnia 2013 r. powód wniósł pozew o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń, nastąpiło stosownie do treści art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwanie biegu zasiedzenia.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo podlegało natomiast oddaleniu na podstawie art. 5 k.c. Przylegający do budynku mieszkalnego przy ul. (...) chodnik, usytuowany na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) pozostającej w użytkowaniu wieczystym powoda, stanowi jedyne wejście, a zarazem wyjście z budynku. Pozbawienie zatem pozwanych możliwości korzystania z tego ciągu komunikacyjnego wiązałoby się w sposób konieczny z uniemożliwieniem im korzystania ze swojej własności. Przy ocenie tego zarzut Sąd I instancji wziął pod uwagę zachowania powoda, który nabywając przedmiotową nieruchomość jako podmiot profesjonalny posiadał wiedzę, że w obrębie nabytej przez niego działki położone są dwie działki zabudowane budynkami wielorodzinnymi, do których dostęp mógł być zapewniony wyłącznie przez działkę powoda. W cenie Sądu I instancji wbrew stanowisku powoda, nie można uznać, że działania pozwanych w ramach przysługujących im uprawnień wynikających z prawa budowlanego, stanowi zachowaniem sprzeczne z zasadami współzycia społecznego w stosunku do powoda.

W związku z powyższym żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń należało oddalić, jako że realizacja roszczenia negatoryjnego stanowiłaby w tych okolicznościach nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

W odniesieniu natomiast do żądania zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z opisanej w pozwie nieruchomości, Sąd Rejonowy stwierdził, iż co do zasady powodowi, jako użytkownikowi wieczystemu spornej nieruchomości przysługuje takie roszczenie na podstawie art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., art. 352 §2 k.c. Zdaniem Sądu I instancji żądanie to nie było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, jednak podlegało oddaleniu jako niewykazane co do wysokości. Przedstawione przez powoda wyliczenia dokonane zostały w oparciu o prywatną opinię rzeczoznawcy majątkowego, z uwagi na zakwestionowanie jej przez pozwanych nie mogła ona zostać uznana za dowód na wysokość żadanego wynagrodzenia, albowiem opinia taka ma charakter wyłącznie dokumentu prywatnego. Z kolei wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości swoich żądań, Sąd I instancji uznał za spóźniony.

Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości przysługuje powodowi jedynie za okres kiedy pozwani pozostawali w złej wierze, czyli zdawali sobie sprawę z tego, że korzystają z gruntu naruszając tym samym prawo powoda. W ocenie Sądu Rejonowego pozwani z chwilą otrzymania wezwania do zapłaty za korzystanie z przedmiotowego gruntu przestali być w dobrej wierze. Wcześniejszy stan niewiedzy pozwanych co do tego, że korzystają z cudzej nieruchomości był usprawiedliwiony biorąc pod uwagę, że chodnik, który służył dojściu do bloku przy ul. (...) w W. powstał wraz z tym blokiem i jedynym celem jego powstania było zapewnienie mieszkańcom bloku dojścia do ich lokali. Mogli oni wychodzić z założenia, że jest to część nieruchomości przy ul. (...) w W., tym bardziej, że dbała o niego Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W., a pozwani wnosili opłaty na poczet utrzymania chodnika. Czynności porządkowe prowadzone przez osobę z powodowej spółki były rzadkie i dotyczyły przede wszystkim części nieruchomości znajdującej się między blokami. W ocenie Sądu I instancji powód nie wykazał zaś, by pozwani wcześniej powzięli wiedzę, że chodnik nie przynależy do ich bloku.

W ocenie Sądu Rejonowego częściowo zasadny był zarzut przedawnienia. Mając na uwadze treść art. 117 i 118 k.c. Sąd I instancji stwierdził, że należności powoda wymagalne dawniej niż trzy lata przed wniesieniem pozwu, czyli 23 grudnia 2013 r. uległy przedawnieniu jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej powoda.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części dotyczącej oddalenia żądania powoda o zasądzenie od pozwanych wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

I. naruszenie prawa procesowego, tj.:

1. art. 224 §1 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy przed rozpoznaniem wszystkich wniosków dowodowych;
2. art. 131 k.p.c. w zw. z art. 133 § 3 k.p.c. w zw. z art. 379 pkt 5 k.p.c. poprzez niedoręczenie pełnomocnikowi powoda pisma procesowego A. P. z dnia 19.06.2015 r.;

3. art. 245 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powód nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia w sytuacji, gdy przedstawił on dowód z dokumentu - opinię (operat szacunkowy) sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego;

4. art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 §2 k.p.c. w zw. z art. 207 § 6 k.p.c. poprzez nieustosunkowanie się do wniosku powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego zgodnie z pismem powoda z dnia 27.10.2015 r., w tym wniosku pozwanych E. R. i T. R. o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy oraz wniosku powoda z pisma z dnia 27.10.2015 r.;

5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pozwani skutecznie zakwestionowali operat szacunkowy przedstawiony przez powoda, zaś w przypadku przyjęcia, że pozwani A. i T. N. skutecznie zakwestionowali operat naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 73 § 1 i 2 poprzez przyjęcie, że wszyscy pozwani zakwestionowali operat szacunkowy przedstawiony przez powoda i poprzez przypisanie twierdzeń i czynności procesowych podejmowanych przez niektórych pozwanych pozostałym pozwany;

6. art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie SM (...) w W. nie reprezentowała mieszkańców w rozmowach z powodem, pozwani nie wiedzieli o braku praw do chodników przed otrzymaniem wezwań od powoda;

7. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. (w zw. z art. 6 k.c.) poprzez brak wszechstronnego rozważenia całokształtu zebranego materiału dowodowego, dowodów wykazujących złą wiarę pozwanych (posiadanie informacji o braku praw do chodnika) co najmniej od momentu nabycia przez nich praw do lokali, jak też wykazujących fakt otrzymywania przez pozwanych informacji, które u przeciętnego człowieka działającego z należytą starannością powinny wzbudzić uzasadnione przypuszczenie, że nie przysługują pozwany prawa do chodników posadowionych na nieruchomości powoda, a w konsekwencji poprzez uznanie, że powód nie wykazał złej wiary pozwanych oraz poprzez przyjęcie, że pozwani pozostawali w dobrej wierze aż do czasu otrzymania od powoda wezwania do zapłaty;

8. art. 231 k.p.c. oraz art. 233 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji gdy sekwencja zdarzeń dotycząca nieruchomości pozwanych i powoda (tj. działki nr (...) oraz działki (...)) wynikająca ze zgromadzonych dowodów oraz zeznania świadków wskazują, że pozwani mieli realną możliwość pozyskania informacji o rzeczywistym stanie faktycznym (tj. braku praw do nieruchomości, na której są posadowione chodniki) w czasie znacznie poprzedzającym wysłanie wezwań do zapłaty przez powoda;

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 6 k.c. poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał wysokości dochodzonego roszczenia;

2. art. 7 k.c. w zw. z art. 225 k.c. poprzez przyjęcie, że powód nie wykazał złej wiary pozwanych w okresie, za który domaga się wynagrodzenia;

3. art. 118 k.c. poprzez przyjęcie, że powód, w zakresie nieruchomości, na której znajdują się chodniki, prowadzi działalność gospodarczą, a zatem, że w zakresie dochodzenia wynagrodzenia zastosowanie znajdzie 3-letni okres przedawnienia;

4. art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez brak jego zastosowania.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżący wniósł o uchylenie wyroku w tym zakresie i zasądzenie od pozwanych na rzecz dochodzonego roszczenia zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie o przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego (k. 796-812).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Wprawdzie Sąd Rejonowy nie uchybił się uchybień procesowych, jednakże zadanie Sądu Okręgowego nie były one na tyle doniosłe, aby prowadziły do wzruszenia skarżonego wyroku.

Faktycznie – w konsekwencji niewykonania przez sekretariat zarządzenia sędziego – nie doręczono pełnomocnikowi powoda, jak i zresztą pozostałym pozwany – odpisu odpowiedzi na pozew A. P. (k. 622-623). Analiza przedmiotowego pisma procesowego prowadzi jednak do wniosku, że podniesione w nim twierdzenia oraz zarzuty są zbieżne z tymi, które już wcześniej podnieśli pozostali pozwani. Zatem powód miał możliwość ustosunkowania się do nich (co zresztą zasadniczo uczynił) i nie można mówić o pozbawieniu go możliwości obrony jego praw (zresztą na marginesie wypada zauważyć, że zarzut ten mógłby okazać się skuteczny jedynie w zakresie powództwa przeciwko A. P.). W końcu, powód powołując się na niedoręczenie mu odpisu odpowiedzi na pozew A. P. nie tylko nie zgłasza obecnie (choćby w apelacji), ale nawet nie wskazuje jakie to czynności procesowe podjąłby, czy też wnioski dowodowe zgłosił, gdyby przywołana odpowiedź na pozew została mu doręczona we właściwym momencie.

Jeśli chodzi o rozkład ciężaru dowodu odnośnie wykazania wysokości dochodzonego roszczenia, Sąd Okręgowy podziela stanowisko i argumentację zaprezentowaną w tym zakresie przez Sąd Rejonowy, której ponownie tutaj przytaczanie należało uznać za niecelowe. Powód zresztą zdawał sobie sprawę z takiego rozkładu ciężaru dowodu, zważywszy, że ostatecznie (choć zbyt późno) zdecydował się jednak zgłosić wniosek dowodowy w tym kierunku (pismo procesowe z dnia 27.10.2015 r. – data nadania – k. 709; podtrzymany następnie na rozprawie w dniu 02.12.2015 r. – k. 721-722). Jednocześnie zauważyć trzeba, iż Sąd I instancji (słusznie – jako spóźniony) oddalając przywołany wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego nie ograniczył się jedynie (co sugeruje skarżący) do wniosku zgłoszonego na rozprawie, lecz ogólnie oddalił wniosek powoda w tym przedmiocie.

Odnosnie wniosku dowodowego z opinii biegłego sądowego sformułowanego przez pozwanych E. R. i T. R. (k. 421), w pierwszej kolejności trzeba zwrócić uwagę, iż jest on niesprecyzowany (nie wiadomo o biegłego sądowego z jakiej specjalności, czy też o wynagrodzenie za jaki okres chodzi). Przede wszystkim jednak mamy do czynienia z wnioskiem ewentualnym (zgłoszony na wypadek uznania powództwa co do zasady), który w rozumieniu procedury cywilnej nie jest wnioskiem dowodowym. O tym, że pozwani w istocie tegoż wniosku nie podtrzymywali świadczy ich postawa na rozprawie w dniu 02.12.2015 r., kiedy to Sąd Rejonowy (przed zamknięciem rozprawy) formalnie oddalił wniosek dowodowy powoda w tym przedmiocie (k. 729). Obecny wówczas T. R. (występujący także jako pełnomocnik żony E. R.) nie wykazał zainteresowania jego (ich) wnioskiem w tym przedmiocie.

Ponadto, brak decyzji procesowej co do oddalenia wniosku dowodowego należy traktować – w zakresie skutków procesowych – za tożsamy z decyzją o jego oddaleniu. Sytuację, w której Sąd meriti nie powołuje się na okoliczności mające być przedmiotem takiego dowodu w zakresie prowadzonych ustaleń faktycznych stanowią naruszenie prawa, które pozostaje bez wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Jeśli chodzi o zarzut braku zakwestionowania przez wszystkich pozwanych operatu szacunkowego złożonego przez powoda, wskazać trzeba, iż faktycznie w sposób kategoriyczny (bezpośredni) prywatny dokument przedstawiony przez powoda oraz wysokość żądanej kwoty zostały zaprzeczone przez E. R., T. R., T. N. i A. N.. Pozostali pozwani jednak także nie zgadzali się na wysokość wynagrodzenia żadanego w pozwie, podając, iż mogłoby ono co najwyżej odpowiadać przypadającej na nich części podatku od nieruchomości i opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej.

Ponadto, w wyroku z dnia 11 lipca 2012 r. (II CSK 744/11) Sąd Najwyższy wprost wskazał, że zwalczanie powództwa w całości, a więc co do zasady, nie może być potraktowane jako równoznaczne z milczącym przyznaniem faktów, mających rozstrzygać o wysokości dochodzonego roszczenia. Oczywistym jest, że stanowcze kwestionowanie powództwa co do zasady zwalnia z obowiązku wypowiedzania się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach dotyczących samej wysokości dochodzonego roszczenia. W związku z tym nawet jeżeli ten czy inny pozwany nie odniósł się do wysokości dochodzonego przez powoda roszczenia, kwestionowanie przez niego samego żądania należy traktować jako oponowanie powództwu co do zasady, jak i co do wysokości.

Odnosząc się natomiast do oddalonego przez Sąd Rejonowy wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, strona aby umożliwić sobie skuteczne zaskarżenie tegoż postanowienia, powinna zgodnie z art. 162 k.p.c. złożyć zastrzeżenie do protokołu. Złożenie takiego zastrzeżenia polega na zwróceniu sądowi uwagi na naruszenie przez sąd przepisu postępowania. Przepisami jakie sąd (ewentualnie) narusza oddalając wniosek dowodowy są: art. 217, art. 227 i art. 231 k.p.c. Zgłaszając zastrzeżenie strona powinna też wnieść o zmianę postanowienie o oddaleniu wniosku dowodowego i o dopuszczenie wnioskowanego dowodu. Zastrzeżenie do protokołu należy zgłosić na posiedzeniu, na którym sąd oddalił wniosek dowodowy, a jeżeli strona na tym posiedzeniu nie była obecna, to zastrzeżenie powinna zgłosić na posiedzeniu najbliższym.

Skutek niezgłoszenia takiego zastrzeżenia (jak miało to miejsce właśnie w przedmiotowej sprawie) jest bardzo poważny. Niezgłoszenie zastrzeżenia zamyka bowiem drogę do powołania się w apelacji na naruszenie przez sąd przepisów, jakie naruszył oddalając wniosek dowodowy. Czyli strona która takiego zastrzeżenia nie zgłosiła nie będzie mogła skarżyć postanowienia o oddaleniu wniosku dowodowego.

Następnie wnosząc apelację strona, zgodnie z art. 380 k.p.c., powinna (co w omawianej sprawie również nie nastąpiło) w apelacji zawrzeć wniosek o rozpoznanie postanowienia sądu pierwszej instancji o oddaleniu wniosku dowodowego. Oznacza, to że w apelacji skarżący powinien wskazać to postanowienie, o którego kontrolę przez sąd drugiej instancji wnosi i wnieść o jego uchylenie i dopuszczenie przez sąd drugiej instancji wnioskowanego dowodu. Sąd odwoławczy może wszak uzupełnić materiał dowodowy, o ile będzie to niezbędne dla rozstrzygnięcia sporu stron, jednakże na podstawie wniosku strony, tymczasem powód w apelacji nie ponowił takiego wniosku (o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego).

W kontekście przedstawionych już powyżej rozważań zarzuty dotyczące rodzaju posiadania (w złej czy w dobrej wierze) spornej nieruchomości nie mają większego znaczenia, tym nie mniej warto uczynić uwagę, iż ustalenia w tym zakresie winny być czynione indywidualnie do każdego z pozwanych. Ponadto, mając na uwadze, że rzeczą naturalną jest, iż nabywając nieruchomość, czy też wprost lokal stanowiący odrębną własność w budynku wielomieszkaniowym jednocześnie uzyskujemy możliwość swobodnego dostępu z / do budynku (lokalu). Tym samym nawet, jeśli czy to w samych aktach notarialnych, czy też innych pismach (korespondencji) pojawiały się wyrażenia, iż wraz z prawem do lokalu przysługiwać nam będzie udział w nieruchomości (jedynie) pod budynkiem, zasadne wydaje się przypuszczenia, że strona nie zwróciła na to uwagi (czy może zbagatelizowała / złożyła po prostu na karb użycia niefortunnego sformułowania / wyrażenia).

W końcu, jeśli chodzi o długość terminu przedawnienia (3, czy też 10 lat), zważywszy na zeznania członka zarządu powoda (...) P. D. (k. 724-726), który wyraźnie podał, iż zakup m. in. spornej nieruchomości miał charakter (cel) typowo inwestycyjny („w celu wykorzystania jej na konkretną inwestycję budowlaną”), uzasadnione wydaje się przyjęcie trzyletniego okresu przedawnienia stosownie do przywołanej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2010 r., sygn. akt III CZP 44/10, uznając, że chodzone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z należącej do powoda nieruchomości związane jest z prowadzoną przez niego działalnością, a uzyskane w ten sposób środki przeznaczy on na prowadzenie działalności gospodarczej.

Roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej mogą wynikać z różnych zdarzeń prawnych i nie muszą być związane ze stosunkami kontraktowymi przedsiębiorcy, a więc także roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, z tytułu świadczenia nienależnego mogą być również kwalifikowane jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia - może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej - lecz jego związek z działalnością gospodarczą.

Reasumując – zważywszy na całość przeprowadzonych rozważań - Sąd Okręgowy uznał, że apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, w związku z czym należało ją oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Sędzia SR (del.) Miłosz Konieczny Sędzia SO Robert Zegadło Sędzia SO Ewa Kiper