

**Sygn. akt I ACa 438/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Alicja Surdy
Sędzia:	SA Walentyna Łukomska-Drzymala
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Protokolant	sekr. sądowy Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
w N.

o zakaz korzystania z nieruchomości, przywrócenie stanu pierwotnego  
i odszkodowanie

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 27 marca 2014r., sygn. akt I C 525/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością  
w N. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

I A Ca 438/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 marca 2014r. Sąd Okręgowy w Lublinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. przeciwko (...) Sp. z o.o. w N. o zakazanie korzystania z nieruchomości i zasądzenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz przywrócenie stanu poprzedniego wskazanych części budynku - oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanej 5645 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w B., jest współwłaścicielem budynku handlowo-usługowego i współużytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) w B., objętej księgą wieczystą Kw Nr (...).

W budynku handlowo-usługowym znajdują się:

- lokal użytkowy - gabinet stomatologiczny, którego współwłaścicielem jest syn prezesa zarządu powódki;
- lokal użytkowy [na parterze i w piwnicy], którego właścicielem jest Spółdzielnia, a własnościowe prawo spółdzielcze do lokalu użytkowego przysługuje pozwanej - (...) Sp. z o.o. w N..

Dla obsługi towarowej lokali przeznaczonych na działalność handlową i gastronomiczną, ulokowanych na parterze budynku, od strony zaplecza wykonano na całej długości ściany rampę rozładunkową, bez barierek, ze schodami wejściowymi z poziomu gruntu, z obu stron rampy Dojazd do rampy jest dokonywany przez plac parkingowy zlokalizowany na przedmiotowej nieruchomości oraz w części na działce nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) (obie księgi prowadzone przez SR w Kraśniku – (...) w O.).

(...) Sp. z o.o. w N. nabyła własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu użytkowego umową z dnia 17 sierpnia 2006r. Pozwana została przyjęta w poczet członków Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. (zaświadczenie k. 167). Prawo do lokalu, w którym zbywca prowadził sklep i lokal gastronomiczny, został zakupiony przez pozwaną celem adaptacji na wielkopowierzchniowy sklep, o czym Spółdzielnia była informowana przed zawarciem umowy, gdyż warunkiem zakupu lokalu i rozpoczęcia prowadzenia sklepu przez spółkę była zgoda Spółdzielni na wykonanie instalacji klimatyzacyjnej oraz użyczenie nabywcy części rampy rozładunkowej, dla wykonania pomieszczenia magazynowego planowanego sklepu (pismo k.171-172, zeznania W. W. k.285 i 1498, zeznania G. K. k.1498 i 1010).

Spółdzielnia wyraziła zgodę na wykonanie robót remontowych na parterze i adaptacyjnych w piwnicach budynku.

Strony w dniu 1 grudnia 2006 roku i 1 września 2007 roku zawarły umowy najmu [ nr (...) i nr (...) ] innych lokali użytkowych, położonych na parterze i w przebudowanych przez spółkę w tym celu piwnicach budynku oraz lokalu położonego na pierwszym piętrze budynku. Spółka podnajmowała te lokale innym podmiotom.

Decyzją z dnia 18 maja 2007 roku Starosta L. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej pozwolenia na budowę w zakresie rozbudowy i przebudowy budynku usługowo – handlowego, o czym powódka została poinformowana.

Decyzją z dnia 14 grudnia 2007 roku (...) udzielił pozwanej pozwolenia na użytkowanie powyższego budynku usługowego w zakresie częściowo na trwale zabudowanej rampy rozładunkowej. Wydanie powyższej decyzji poprzedzono kontrolą obiektu budowlanego, w trakcie której stwierdzono zgodność wykonanych prac z projektem.

W piśmie z dnia 18 września 2007 roku pozwana zaproponowała, aby w zamian za poczynione nakłady na remonty budynku i jego otoczenia (w tym wykonany przez spółkę parking przy budynku) otrzymała na własność wynajmowane od powódki pomieszczenia. Wykonane prace adaptacyjne zostały wycenione na kwotę 172.370,00 zł.

W piśmie z dnia 12 października 2007 roku powódka odmówiła zbycia wynajmowanych pomieszczeń. Jednocześnie wskazała, że po ostatecznym zakończeniu prac remontowych, przedstawieniu kalkulacji kosztów oraz oddaniu sklepu do użytku przystąpi do negocjacji w sprawie finansowego udziału Spółdzielni w poniesionych kosztach modernizacji nieruchomości. Nie zgłosiła żadnych zastrzeżeń, co do wykonania jakichkolwiek prac przez spółkę wbrew woli władz spółdzielni, czy niezgodnie z udzieloną przez zarząd spółdzielni zgodą (pismo k. 231-232, pismo k. 1202-1203, pismo k. 1204-1205).

Od połowy grudnia 2007 roku na parterze, w swoim lokalu, pozwana zaczęła prowadzić supermarket. Prace budowlane w lokalu zajęтым przez pozwaną na poziomie piwnicy trwały do miesiąca kwietnia 2008 roku.

W dniu 2 kwietnia 2008 roku Starosta L. potwierdził przyjęcie od pozwanej zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania dotychczasowych pomieszczeń magazynowych położonych w piwnicy posiadanej przez nią lokalu, na bankowy punkt kasowy i pasaż handlowy. Powyższe pismo zostało przekazane do wiadomości powódki. Spółdzielnia wyraziła zgodę

na wszystkie prace adaptacyjne w piwnicach, wykonane przez spółkę (zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania k. 703 i k. 706, zgoda spółdzielni k.279).

Pismem z dnia 27 stycznia 2010 roku powódka wypowiedziała pozwanej przedmiotowe umowy najmu ze skutkiem na dzień 1 maja 2010 roku. W dniu 20.05.2010 r. wszystkie pomieszczenia wynajmowane przez pozwaną zostały wydane powódce (k.439v). Następnie Spółdzielnia zawarła umowy najmu tych lokali bezpośrednio z wcześniejszymi podnajemcami pozwanej spółki.

W 2009 roku na wniosek powódki, w związku z wnioskami członków spółdzielni o ustanawianie nieruchomości lokalowych w budynkach znajdujących się w zasobach spółdzielni, dokonano podziału działki nr (...) (objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) SR w Opolu Lubelskim), na której posadowiony był budynek pawilonu handlowego, na trzy działki: (...), (...) i (...). Dla nieruchomości – działki nr (...) - obejmującej budynek pawilonu handlowego urządzono nową księgę wieczystą Kw (...) SR w Opolu Lubelskim (pismo k. 175-176, decyzja i mapa k.16-17, odpisy ksiąg wieczystych.18, 19, zawiadomienie k.20).

Umową z dnia 29 grudnia 2009 pozwana nabyła od Spółdzielni odrębną własność lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...) o powierzchni 410,50 m<sup>2</sup> wraz z przynależną piwnicą o powierzchni 249,70 m<sup>2</sup> i prawami związanymi ze współwłasnością w budynku i użytkowaniem wieczystym (odpis z księgi wieczystej k. 168, zawiadomienie k. 169, akt notarialny k. 270–272, uchwała k. 273-274, załącznik k. 275-277, zaświadczenie k. 278). Bezpośrednio po przekształceniu prawa do lokalu pozwana zaczęła zgłaszać powódce zarzuty dotyczące zaniżenia udziału prawa spółki w nieruchomości wspólnej (pisma k.1468-1473).

Wyrokami Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 13.04.2013 r. w sprawie (...) i Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 31.10.2013 r., w sprawie (...) (k.1397 – 1409) ustalono nieważność uchwały nr (...) zarządu spółdzielni z dnia 27.08.2009 r. w sprawie określenia przedmiotów odrębnej własności lokali, a w konsekwencji – nieważność przedmiotowej umowy stron z dnia 29.12.2009 r. w przedmiocie ustanowienia i przeniesienia prawa własności do lokalu nr (...) na rzecz pozwanej. W konsekwencji pozwanej Spółce nadal przysługuje wyłącznie ograniczone prawo rzeczowe – własnościowe prawo do lokalu użytkowego w zasobach lokalowych powódki. Własność budynku obejmującego przedmiotowy lokal obecnie przysługuje współwłaścicielom – powódce i osobie trzeciej.

Za obopólnym porozumieniem z powódką, pozwana w 2007 roku wykonała parking zlokalizowany obecnie w większości, tj. ok. 80% na działce nr (...), a w pozostałej części, tj. około 20% na działce nr (...) (w dacie budowy parking cała nieruchomość oznaczona była jako działka (...)). Powódka odmówiła, mimo wcześniejszej deklaracji zwrotu części kosztów z tym związanych, czego skutkiem jest postępowanie toczące się na skutek pozwu złożonego przez pozwaną przed Sądem Okręgowym w Lublinie w sprawie sygn. akt (...).

Przed wykonaniem przedmiotowego parkingu przez pozwaną, w tym samym miejscu znajdował się plac w części nieutwardzony, zaś w pozostałej części wyłożony betonowymi płytami, poprzedni członek spółdzielni prowadzący sklep i lokal gastronomiczny na parterze budynku dostarczał zaopatrzenie przejeżdżając przez ten plac, pod rampę rozładunkową (fakt przyznany przez W. W. zeznającego w imieniu powódki k.1498). Parking jest ogólnodostępny: dla mieszkańców osiedla, członków spółdzielni powódki oraz innych osób – w tym klientów sklepu i podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i dostarczających towar do lokalu sklepowego powódki własnymi samochodami dostawczymi (bezsporne).

Do 2014 r. pozwana w ogóle nie posiadała własnych samochodów, aktualnie posiada jeden samochód osobowy, towary do sklepu, rozładowywane na rampie, dostarczali i dostarczają bezpośrednio hurtownicy, wodę mineralną dostarczał pozwanej jeden przewoźnik wynajmowany przez nią w tym celu. Żaden z samochodów dostarczających towar, poza czasem niezbędnym dla rozładunku, nie parkował i nie parkuje na przedmiotowym, ogólnodostępnym parkingu, przy wjeździe nie ustawiono żadnego znaku drogowego ograniczającego ruch określonych kategorii pojazdów (bezsporne). Pozwana praktycznie nie korzysta z parkingu zlokalizowanego na działce nr (...), w ogóle z działki numer (...) obejmującej tereny zielone i ciąg pieszy (zeznania A. R., S. P., J. N., R. D., R. F., K. J. k.648, J. P. j.w.).

Rampa rozładunkowa stanowi część nieruchomości wspólnej budynkowej, zarządzanej przez powódkę. Jej część użyczona pozwanej w 2007 r. przez spółdzielnię (pismo k.173 i 279) w wykonaniu wniosku spółki (k.171-172), w sposób konkludentny (fakt przyznany przez W. W. j.w.), została trwale zabudowana (za ówczasie wyrażoną zgodą spółdzielni) na koszt pozwanej w sposób, który umożliwia, za pośrednictwem drugich schodów swobodny dostęp do jej pozostałej części. Pozwana dokonała zabudowy użyczonej części rampy na podstawie pozwolenie na budowę z dnia 18 maja 2007 roku. W piśmie z dnia 18 lipca 2006 roku pozwana zwróciła się do powódki z wnioskiem o wyrażenie zgody na wyłączne i nieodpłatne użyczenie rampy (k.171), a powódka w piśmie z dnia 20 lipca 2006 roku wyraziła zgodę, co do zasady (k.173), w następnych latach nie kwestionując zakresu użyczenia.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w B. w dniu 13 maja 2010 roku podjęła uchwałę nr (...), na mocy której pozbawiła członkostwa, przez wykluczenie, (...) Sp. z o.o. w N. wskazując, iż postępowanie Spółki jest sprzeczne z postanowieniami statutu, szkodzi interesom społecznym i gospodarczym Spółdzielni. Sąd Okręgowy w Lublinie uchylił przedmiotową uchwałę (wyrok z 30.12.2010 r. w sprawie (...) - k. 1178-1201).

Od 2010 r. postępuje eskalacja konfliktu pomiędzy stronami, znajdująca wyraz w szeregu postępowań cywilnych, administracyjnych wszczynanych przez obie strony.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przedstawione wyżej dowody, w szczególności zaś złożone do akt dokumenty, zeznania stawających świadków oraz stron.

Sąd Okręgowy uznał wszystkie roszczenia zgłoszone przez powódkę za bezzasadne.

W zakresie roszczenia związanego z wydaniem rampy rozładunkowej w stanie pierwotnym i zapłaty wynagrodzenia powódce za jej używanie Sąd uznał, że część rampy, która związana była dotychczas z lokalem sklepowym na parterze budynku, została użyczona pozwanej do wyłącznego korzystania. W konsekwencji pozwana dokonała zabudowy tej części rampy na pomieszczenie magazynowe.

Powódka po raz pierwszy zaczęła wysuwać żądania windykacyjne dopiero w 2011 r., nie powołując się przy tym na żadne fakty związane z potrzebą innego zagospodarowania części rampy przy lokalu sklepowym pozwanej.

Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu w użyczenie, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Przedmiotem użyczenia może być także nieruchomość lub jej część. Warunkiem ważności użyczenia jest możliwość korzystania z rzeczy przez biorącego rzecz w użyczenie. Umowa użyczenia nie wymaga żadnej formy, a w obrocie cywilnoprawnym często jest zawierana w sposób dorozumiany.

Zgodnie z art. 715 k.c., jeżeli w umowie użyczenia nie oznaczono czasu jej trwania (jak w niniejszej sprawie), użyczenie kończy się dopiero wtedy, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo, gdy upłynął czas, w którym taki użytek mógł uczynić.

Przedmiotem użyczenia była w sprawie rampa towarowa w części przeznaczona dla wykonania pomieszczenia magazynowego, na towary dostarczane do lokalu sklepowego. Bezspornym jest, że spółka nadal prowadzi działalność gospodarczą zgodną z pierwotnym przeznaczeniem lokalu użytkowego, zatem umowa użyczenia z 2006/2007 r., której przedmiotem była wydzielona część rampy rozładunkowej, nie zakończyła się. Nie budzi wątpliwości, że umowa ta, z uwagi na ciągły charakter zobowiązania wygasa, ilekroć stosunek zostanie wypowiedziany przez użyczającego, lecz należy jednocześnie zastrzec, że wypowiedzenie to może być skuteczne wyłącznie w sytuacji ziszczenia się jednej z przesłanek z art. 716 k.c.

W niniejszej sprawie strona powodowa starała się wykazać wystąpienie przesłanki „rzecz stanie się potrzebna użyczającemu z powodów nie przewidzianych w chwili zawarcia umowy”. Członek zarządu powódki J. P. (2) wywodził (k. 1498), że rampa stała się obecnie niezbędna dla spółdzielni, w celu urządzania corocznego festynu dla członków spółdzielni i występów artystycznych dzieci na tej rampie. Sąd uznał powyższe twierdzenia za nieprzekonujące

i całkowicie chybione w świetle podstawowych i elementarnych zasad doświadczenia życiowego. Rampa zawsze była wyłącznie rampą towarową, a nie sceną dla występów artystycznych zespołów amatorskich, jest wąską, kilkudziesięciocentymetrową, betonową półką bez żadnych zabezpieczeń, zawieszoną na znacznej wysokości nad wybrukowanym terenem parkingu i nikt zdrowo myślący nie zaplanowałby, ani nie zgodziłby się na jakiegokolwiek zabawy i występy dzieci na tym fragmencie budynku pawilonu handlowego.

W konsekwencji Sąd uznał, że pisemne wezwania powódki z 2011 r., w świetle art. 716 k.c. nie mogły skutkować uznaniem, że powódka w sposób skuteczny wypowiedziała umowę użyczenia rampy. Umowa użyczenia z 2006/2007 r. wiąże nadal strony, upoważniając pozwaną spółkę do nieodpłatnego korzystania z części rampy. W świetle przywołanych przepisów powództwo o wydanie części rampy w stanie pierwotnym, jak też o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z niej, in casu było niezasadne.

Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że żądanie powódki wydania jej do wyłącznego korzystania części rampy rozładunkowej, w stosunku do członka Spółdzielni prowadzącego sklep w lokalu użytkowym do tego przeznaczonym, przy integralnym i bezpośrednim związku gospodarczym tej części budynku z przedmiotowym lokalem, winno być kwalifikowane jako nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 kc, jako element szykany wobec podmiotu, z którym powódka pozostaje w sporze na wielu płaszczyznach faktycznych i prawnych.

Rampa rozładunkowa w części objętej powództwem nie jest niezbędna powódce dla realizacji jakichkolwiek innych zamierzeń gospodarczych i faktycznych. Nie może być wykorzystywana w innym celu, niż realizowany przez pozwaną. A sposób jej wykorzystywania nie uniemożliwia korzystania z pozostałej części rampy, zgodnie z jej przeznaczeniem.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że pozostałe roszczenia powodowej Spółdzielni:

- o zakazanie pozwanej Spółce korzystania z nieruchomości – działek nr (...),
- roszczenia finansowe powódki związane z korzystaniem z tych nieruchomości przez pozwaną, oraz
- zobowiązanie pozwanej do wykonania szeregu prac remontowych w piwnicach budynku pawilonu handlowego i na nieruchomości;

należy rozpatrywać mając na uwadze m.in. przepisy prawa spółdzielczego zważywszy na fakt, że dotyczy nieruchomości spółdzielczych, a spór toczy się pomiędzy spółdzielnią i członkiem spółdzielni jaka jest Spółka.

Wszystkie prace adaptacyjne w piwnicach były wykonywane przez pozwaną w 2007-2008 r. za zgodą powódki. Miały na celu przekształcenie dotychczasowych pomieszczeń magazynowych w pasaż handlowo-usługowy z lokalami, które następnie powódka wynajęła pozwanej z prawem podnajmu. Prace budowlane były legalne w aspekcie prawa administracyjnego. W maju 2010 r. umowy najmu tych pomieszczeń zakończyły się wskutek ich wypowiedzenia przez powódkę, wszystkie pomieszczenia wynajmowane przez pozwaną zostały powódce zwrócone, powódka zawarła następnie umowy najmu bezpośrednio z dotychczasowymi podnajemcami pozwanej.

Sąd wskazał, że zgodnie z utrwalonym stanowiskiem judykatury, wydatki na prowadzenie prac remontowych w budynku, mające na celu przystosowanie go do określonych potrzeb (np. biurowych), należy traktować jako nakłady konieczne na budynek, a nie nakłady ulepszające przedmiot najmu, o których mowa w art. 676 k.c. (wyrok SN z 7.04.2005 r. II CK 565/04 GP 2005/70, s.22; wyrok SN z 29.06.2005 r. V CK 751/04 MoP 2005/17, s.828).

Na tej podstawie Sąd uznał, że art. 676 kc nie stanowi skutecznej podstawy prawnej do żądania przywrócenia przez powódkę wcześniejszego stanu piwnic.

Roszczenie to nie ma również w przepisach prawa spółdzielczego. Spółdzielnia nie ma umocowania do żądania od członka Spółdzielni przymusowego nałożenia na niego obowiązku działania na rzecz Spółdzielni. Jako jedyny ustawowy zarządca nieruchomościami spółdzielni, winna sama podejmować stosowne czynności faktyczne i prawne

z tym związane, potencjalnie zyskując prawo do domagania się od członków wyłącznie stosownych opłat na pokrycie poniesionych kosztów, jeżeli statut spółdzielni taki obowiązek na członków nakłada.

Z tych względów Sąd uznał żądanie powódki zobowiązania pozwanej do wykonania określonych prac budowlanych za bezzasadne. Z tych względów, powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Odnosząc się do roszczeń wskazywanych przez powódkę, jako związane z ochroną „jej własności” i roszczeń odszkodowawczych z nimi powiązanych (punkty 1 i 5) Sąd uznał je za nieuzasadnione.

Pozwana jest członkiem spółdzielni i ma prawo do korzystania z mienia spółdzielni nie objętego wyłącznym prawem innych członków, czyli np. z nieruchomości obejmujących place manewrowe, parkingi, ciągi piesze itp. Całe mienie spółdzielni jest mieniem prywatnym jej członków, zatem prawa do parkingu, do ciągu pieszego i trawnika stanowią między innymi prawo prywatne pozwanej spółki. Ma ona prawo korzystania z tych nieruchomości w sposób nieograniczony, zgodnie z ich przeznaczeniem, analogicznie do pozostałych członków spółdzielni i żaden przepis obowiązującego prawa nie nakłada na pozwaną, podobnie jak i na innych członków spółdzielni, obowiązku płacenia z tego tytułu wynagrodzenia, ani tym bardziej odszkodowania pozostałym członkom korporacji.

Większość zarzucanych spółce działań w postaci wjazdu i rozładunku samochodów dostawczych jest dokonywana przez podmioty trzecie, a nie pozwaną spółkę. Nawet gdyby uznać, że to Spółka korzysta z przedmiotowych nieruchomości dowożąc towar do sklepu, to wykonuje ona swoje uprawnienia, jako członek powodowej spółdzielni, będąc umocowaną do takich działań na równi z pozostałymi członkami korporacji.

Z tych względów Sąd oddalił powództwo w całości.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na dyspozycji art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., uwzględniając poniesienie przez pozwaną wydatków w postaci wynagrodzenia pełnomocnika 3600,- zł, wynagrodzenia pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym przed sądem apelacyjnym 1800,- zł, opłaty skarbowej od dokumentu pełnomocnictwa 17,- zł (k.70), opłat w wysokości łącznej 228,- zł (k.299, 650, 1011, 1411, 1499).

Apelację od tego wyroku wniosła powodowa Spółdzielnia, zaskarżając go w całości za wyjątkiem żądań zgłoszonych w pkt 3 i 4 pozwu dotyczących usunięcia zadaszania w postaci czterech daszków z zewnętrznych ścian budynku i zdemontowania centralki antywłamaniowej, które zostały przez nią zdemontowane. Powódka wnosila o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy w zaskarżonej części do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu. Ponadto wnosila o zasądzenie kosztów za obie instancje, ewentualnie pozostawienie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego Sądowi pierwszej instancji.

Apelująca zarzucała Sądowi pierwszej instancji:

I/ sprzeczność istotnego ustalenia Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na :

- błędnym przyjęciu, że pozwanej Spółce należy się rampa, podczas gdy z porównania powierzchni nabycia przez pozwaną w dniu 16 sierpnia 2006 r. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu użytkowego i wszystkich następnym dotyczących tego nabycia umów i aktów wynika powierzchnia 660, 20 m<sup>2</sup> (parter 410,50 m<sup>2</sup> i piwnica 249, 70 m<sup>2</sup>), a jak wskazują wyliczenia pozwanej zajmuje ona łącznie powierzchnię 711,52 m<sup>2</sup>, w czym mieści się powierzchnia rampy i części piwnic, w łącznej nienależnej stronie pozwanej powierzchni 51,32 m. kw., stanowiącej ekwiwalent naszej szkody,
- na błędnym przyjęciu, że powodowa Spółdzielnia wyraziła zgodę na użyczenie rampy pozwanej Spółce do wyłącznego korzystania i to, jak dodatkowo Sąd Okręgowy ustala, poprzez prawo zabudowy tej części rampy na pomieszczenie magazynowe, podczas gdy w rzeczywistości powodowa Spółdzielnia nigdy nie wyraziła zgody na użyczenie tej rampy w rozumieniu umowy użyczenia z art. 720 i nast. kodeksu cywilnego;

- na błędnym przyjęciu, że nawet wg. tezy założonej przez Sąd Okręgowy, wiążący byłby nadal przepis art. 760 kodeksu cywilnego, że pozwanej Spółce należy się rampa, podczas gdy z pism stanowiących tzw. wezwania przedsądowe o wydanie rampy i zapłatę odszkodowania (z kart od 12 do 14 akt sprawy, wreszcie z samego pozwu mającego zawsze charakter wypowiedzenia wszystkich istniejących umów i porozumień z nim związanym) wynika brak ku temu podstawy faktycznej, jak również podstawy prawnej według treści art. 716 kodeksu cywilnego ponieważ w przypadku naruszenia własności i przeznaczenia rampy (jak w tym przypadku) użyczający może żądać zwrotu rzeczy chociażby umowa była zawarta na czas nieoznaczony; zarzucała dalej błędne przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że żądanie zwrotu rampy nie jest skuteczne wobec przedstawienia przez nas nieuzasadnionej podstawy z art. 716 kodeksu cywilnego, a mianowicie samej naszej potrzeby posiadania rampy, którą wprost kompromituje jako bezpodstawną, zapominając o zmianie przez stronę pozwaną własności i przeznaczenia rampy, jako dalej idącej podstawy z art 716 kodeksu cywilnego ;
- na błędnym przyjęciu, że prawa do rampy ma wyłącznie pozwana Spółka, gdyż - Sąd Okręgowy powołując treść art. 5 kodeksu cywilnego formalnie nam przyznaje prawo własności do rampy; nadto, sformułowanie niesłusznej wprowadzie tezy ze str. 14 uzasadnienia zaskarżonego wyroku, że z powodu sądowego uchylecia uchwały nr (...) Zarządu powodowej Spółdzielni „... ocena prawna pozostałych ( żądań pozwu) ...musi być oparta wyłącznie na gruncie stosunku członkowskiego łączącego strony na gruncie stosunku członkowskiego łączącego strony na gruncie prawa spółdzielczego, a nie na gruncie sporu pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości...”, wcale nie wyklucza, lecz wręcz potwierdza tezę, że powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa ma obowiązek zarządzania rampą jako mieniem do niej należącym (art. 1 ust. 3 pr. spółdz.), co dodatkowo uzasadnia wydanie nam rampy.

2/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na niesłusznym oddaleniu żądań :

1. zakazania pozwanej korzystania z działek oznaczonych po podziale numerami (...), (...) i (...) ponad ich przeznaczenie jako parkingu, podczas gdy wbrew obiektywnej ocenie zeznań świadków Sąd Okręgowy nie uwzględnił, że pozwana wykorzystuje parking na pomocnicze czynności handlowe opisane w punkcie pierwszym żądań pozwu,
2. nie uwzględnienia żądania z punktu 4 pozwu, wobec ustaleń sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym co do samowoli pozwanej Spółki w dokonaniu zmian konstrukcyjnych piwnic, z wyjątkiem wskazanym we wstępie apelacji wobec zdemontowania centralki antywłamaniowej,
3. oddalenia żądania zasądzenia kwoty 93.103,84 zł., powiększonego rozszerzeniem tego żądania za dalszy okres po wniesieniu pozwu (jak w aktach), jako odszkodowania za bezumowne korzystania z działek oznaczonych po podziale numerami (...), (...) na plac manewrowy pojazdów dowożących towar handlowy stronie pozwanej, gdy wbrew obiektywnej ocenie zeznań świadków Sąd Okręgowy nie uwzględnił, że pozwana wykorzystuje parking na pomocnicze czynności handlowe opisane w punkcie pierwszym żądań pozwu,
4. wobec oddalenia pozostałych żądań wynikających z rozszerzenia powództwa wbrew treści zebranego w sprawie materiału dowodowego potwierdzającego ich zasadność.

Apelująca zarzucała naruszenie:

- art. 278 par. 1 kodeksu postępowania cywilnego przez nie tylko pominięcie, lecz zupełne ignorowanie zgłoszonego w pozwie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości w celu określenia wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości według cen rynkowych,
- art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie swobodnej zasady dowodów.

W uzasadnieniu apelacji powódka wywodziła, że wskutek działania pozwanej polegającej na dokonywaniu przez nią zabudowy i rozbudowy rampy i części piwnic pozwana zawładnęła lokalami o łącznej powierzchni 711,52m<sup>2</sup>, podczas gdy przysługująca jej na podstawie dokumentów powierzchnia lokali wynosi 660m<sup>2</sup>. Z powyższego powódka wywodziła swoją szkodę.

Natomiast roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wskazanych w pozwie, które pozwana wykorzystuje jako plac manewrowy, w celu załadunku i rozładunku towarów z tytułu, jest uzasadnione na podstawie art. 224 kc.

Pozwana Spółka wnosiła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że z treści apelacji, a w szczególności sformułowanych zarzutów i ich uzasadnienia wynika, że powódka zakwestionowała jedynie te ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, które dotyczą zawarcia przez strony umowy użyczenia - w rozumieniu art. 720 kc, części rampy w zakresie koniecznym do korzystania ze sklepu [zarzut I.2 apelacji].

Pozostałe zarzuty apelacji nie dotyczą wadliwości ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy nie kwestionował w swych ustaleniach, że pozwana jest w posiadaniu lokali użytkowych o większej powierzchni aniżeli wynikająca z dokumentów dotyczących nabycia przez nią spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego [zarzut I.1 apelacji].

Zarzuty dotyczące sprzeczności istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazane w apelacji w punkcie I. 3. i 4. nie kwestionują ustaleń faktycznych Sądu, a odnoszą się do zastosowania przez Sąd podstawy prawnej rozstrzygnięcia – art. 760 kc i art. 716 kc. [ pkt I.3.] i uznania przez Sąd Okręgowy, że Spółka ma prawo do wyłącznego korzystania z rampy [I.4.], co jest konsekwencją przyjętej przez Sąd Okręgowy koncepcji prawnej rozstrzygnięcia, a nie wadliwych ustaleń faktycznych.

Wskazane zaś w pkt 5 apelacji zarzuty „sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego” w ogóle nie odnoszą się do ustaleń faktycznych Sądu, ale do rozstrzygnięcia Sądu o żądaniach powoda i ich oddaleniu [podpunkty 1-4], są to zatem w istocie zarzuty kwestionujące przyjętą przez Sąd Okręgowy materialnoprawną podstawę prawną rozstrzygnięcia.

Wskazany zaś w punkcie II apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie przez Sąd dowolnej oceny dowodów w ogóle nie został w całej apelacji uzasadniony.

W tym stanie sprawy rozstrzygnięcie Sądu Apelacyjnego musi się ograniczać do oceny czy materiał dowody sprawy pozwala na ustalenie, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia rampy oraz przedmiotu i warunków użyczenia oraz czy oddalenie przez Sąd Okręgowy wszystkich roszczeń powódki znajduje uzasadnienie w ustalonym przez Sąd Okręgowy stanie faktycznym sprawy i obowiązującym prawie.

Wskazać przy tym należy, że powodowa Spółdzielnia nie zakwestionowała ustaleń Sądu Okręgowego dotyczących okoliczności faktycznych, w oparciu o które Sąd Okręgowy uznał, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia rampy w sposób dorozumiany.

Przypomnieć należy, że Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana zakupiła lokal w celu adaptacji na wielkopowierzchniowy sklep, o czym przedstawiciele spółdzielni byli informowani jeszcze przed zawarciem umowy kupna. Warunkiem zakupu lokalu i rozpoczęcia prowadzenia sklepu przez spółkę była zgoda Spółdzielni na użyczenie nabywcy części rampy rozładunkowej, dla wykonania pomieszczenia magazynowego planowanego sklepu (pismo k.171-172, zeznania W. W. k.285 i 1498, zeznania G. K. k.1498 i 1010).



Rampa przeznaczona była od zawsze do obsługi towarowej lokali przeznaczonych na działalność handlową i gastronomiczną, ulokowanych na parterze budynku. Wykonana była od strony zaplecza, na całej długości ściany, bez barierek, ze schodami wejściowymi z poziomu gruntu, z obu stron rampy. Dojazd do rampy jest dokonywany przez plac parkingowy zlokalizowany na działce aktualnie oznaczonej nr (...) oraz w części na działce nr (...) objętej księgą wieczystą Kw nr (...) (obie księgi prowadzone przez SR w Kraśniku – (...) w O.).

Pozwana w 2007 roku wykonała parking zlokalizowany w dacie budowy na działce (...), obecnie – po podziale tej działki położonym w większości, tj. ok. 80% na działce nr (...), a w pozostałej części, tj. około 20% na działce nr (...). Powódka odmówiła zwrotu części kosztów z tym związanych, czego skutkiem jest postępowanie toczące się na skutek pozwu złożonego przez pozwaną przed Sądem Okręgowym w Lublinie w sprawie sygn. akt (...). Parking jest ogólnodostępny: dla mieszkańców osiedla, członków spółdzielni oraz innych osób – w tym klientów sklepu i podmiotów prowadzących działalność gospodarczą i dostarczających towar do lokalu sklepowego pozwanej własnymi samochodami dostawczymi.

Rampa rozładunkowa jako część nieruchomości wspólnej budynkowej, zarządzana jest przez powódkę.

W 2007r. na wniosek Spółki (k.171-172), część rampy użyczona została pozwanej przez Spółdzielnię w sposób konkludentny (pismo k.173 i 279 i fakt przyznany przez W. W. j.w.). Następnie za zgodą Spółdzielni została trwale zabudowana na koszt pozwanej. Zabudowa części rampy nie uniemożliwia dzięki drugim schodom dostępu innym osobom do jej pozostałej części. Dzięki czemu możliwe jest wejście z rampy do odrębnej od sklepu części nieruchomości - gabinetu dentystycznego oraz pomieszczenia technicznego.

Pozwana dokonała zabudowy użyczonej części rampy na podstawie pozwolenie na budowę z dnia 18 maja 2007 roku. W piśmie z dnia 18 lipca 2006 roku pozwana zwróciła się do powódki z wnioskiem o wyrażenie zgody na wyłączne i nieodpłatne użyczenie rampy (k.171), a powódka w piśmie z dnia 20 lipca 2006 roku wyraziła zgodę, co do zasady (k.173), w następnych latach nie kwestionując zakresu użyczenia.

Dodatkowo wskazać należy, że w sprawie z powództwa pozwanej Spółki przeciwko Spółdzielni o uchylenie uchwały Zarządu powodowej Spółdzielni nr (...) w sprawie określenia przedmiotów odrębnej własności lokali [ (...), (...)] prawomocnym wyrokiem uchwała Spółdzielni została uchylona ze względu na pominięcie przy podejmowaniu uchwały faktu, że wskutek rozebrania części ścian i zmiany układu części pomieszczeń zwiększeniu uległa powierzchnia lokalu pozwanej Spółki do 711m<sup>(2)</sup>[k. 1407].

Uzyskane wskutek przebudowy dotychczasowego lokalu pomieszczenia gospodarcze przyporządkowane do lokalu użytkowego zajmowanego przez Spółkę w ogóle nie zostały uwzględnione w uchwale, co skutkowało uchyleniem uchwały.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych nie budzi najmniejszych wątpliwości Sąd Apelacyjny ocena Sądu Okręgowego co do konkludentnego zawarcia przez strony procesu umowy użyczenia części rampy, z przeznaczeniem jej do wyłącznego korzystania przez Spółkę, i z prawem zabudowy tej części rampy w sposób uniemożliwiający innym osobom korzystanie z tej części rampy.

Powyższe wnioskowanie Sądu Okręgowego jest tym bardziej uzasadnione, że rampa z uwagi na swe gospodarcze przeznaczenie była i jest funkcjonalnie związana z lokalem użytkowym wykorzystywanym przez Spółkę jako sklep wielopowierzchniowy. Ponieważ takie wykorzystanie lokalu użytkowego było od początku znane powodowej Spółdzielni, co więcej przed powstaniem sporu było przyjmowane ze zrozumieniem, w związku z czym powodowa Spółdzielnia godziła się na taki sposób wykorzystania rampy przez Spółkę, przyjęcie przez Sąd Okręgowy ostatecznego wniosku, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia rampy w rozumieniu art. 710 kc było w pełni uzasadnione.

Jednakże inaczej aniżeli zdaje się to wynikać z uzasadnienia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny uważa, że umowa użyczenia była zawarta na czas oznaczony. Ponieważ lokal miał być wykorzystywany na sklep wielopowierzchniowy,

w związku z czym korzystanie z rampy przez pozwaną Spółkę było konieczne z punktu widzenia funkcjonalnego i gospodarczego przeznaczenia prawa. O konieczności tej Spółdzielnia wiedziała i z tego względu godziła się na użyczenie części rampy na tak długo jak, Spółka będzie korzystała z lokalu jako sklepu. Takie dorozumiane oznaczenie czasu wykonywania umowy użyczenia jest możliwe. Brak wskazania w umowie terminu, na jaki umowa została zawarta, przy jednoznacznym określeniu celu, dla którego rzecz została oddana do korzystania, rodzi domniemanie o oznaczonym czasie trwania stosunku, poprzez zdarzenie, jakim jest przeznaczenie jego przedmiotu [ tak: Z. Gawlik , Komentarz do art. 715kc, Lex]. Zatem biorąc pod uwagę cel jakiego prawo użyczenia miało służyć, uznać należy, że umowa użyczenia części rampy zawarta została na czas oznaczony i obejmowała również prawo zabudowy części rampy i wyłączenie jej części z możliwości korzystania przez inne podmioty. Skoro zaś była to umowa zawarta na czas określony, to je rozwiązanie – wypowiedzenie było możliwe jedynie w przypadkach przewidzianych w art. 716 kc. Z ustalonych przez Sąd Okręgowy i niezakwestionowanych ustaleń faktycznych nie wynika natomiast by w sprawie zachodziły okoliczności uzasadniające możliwość żądania zwrotu przez powodową Spółdzielnię przedmiotu użyczenia przed upływem terminu zakończenia umowy użyczenia.

Z tych względów Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu Okręgowego co do bezzasadności żądania przywrócenia stanu poprzedniego części rampy i zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z jej części.

Za oczywiście nieuzasadnione uznać należało zarzuty dotyczące wadliwego rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy co do braku podstawy prawnej żądania powódki dokonania szczegółowo wskazanych przebudów w piwnicach budynku.

Jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy takiej podstawy prawnej nie stanowi przepis art. 676kc dotyczące rozliczenia pomiędzy wynajmującym a najemcom po zakończeniu stosunku najmu.

Po pierwsze dlatego, że w świetle okoliczności faktycznych sprawy nakłady Spółki polegające na całkowitym przebudowaniu piwnic, co umożliwiło wyodrębnienie nowych lokali użytkowych, należy kwalifikować jako nakłady konieczne, a nie ulepszenie rzeczy najętej, co uniemożliwia zastosowanie dyspozycji tego przepisu.

Po drugie dlatego, że z niezakwestionowanego przez Spółdzielnię stanu faktycznego wynika, że zaakceptowała ona nowy stan architektoniczny powstały po zakończeniu przebudowy piwnic. Przyjęła lokale od Spółki po zakończeniu umowy najmu , nie zgłaszając żadnych zastrzeżeń co do ich stanu, a następnie w niezmienionym stanie wynajęła lokale dotychczasowym najemcom. To zachowanie Spółdzielni jednoznacznie wskazuje na „zatrzymanie ulepszeń” przez Spółdzielnię w rozumieniu art. 676kc, co skutecznie pozbawia ją prawa „żądania przywrócenia stanu poprzedniego” w rozumieniu tego przepisu.

Z uzasadnienia apelacji wynika, że żądając przebudowy części piwnic, rozebrania zabudowanej części rampy i wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części budynków ponad należną pozwanej Spółce powierzchnię lokali i z części nieruchomości w celu dojazdu do sklepu, powodowa Spółdzielnia wyłącznie swoje żądanie wywodzi z prawa współwłasności budynku i prawa użytkowania wieczystego, do ochrony którego zastosowanie mają przepisy o ochronie własności.

Zatem w świetle przytoczonej przez powódkę podstawy faktycznej żądania uznać by należało, że podstawę prawną roszczeń powódki stanowią przepisy o ochronie własności i roszczeniach uzupełniających – art. 222 § 1 kc, w zw. z art. 209 kc i art. 224 § 2 kc.

Jak jednak wynika z art. 222 § 1 kc uprawnienia właściciela do władania rzeczą przysługują właścicielowi, o ile osobie która faktycznie rzeczą włada nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Ustalony w sprawie stan faktyczny wskazuje, że w zakresie w jakim pozwana Spółka korzysta z większej powierzchni lokalu niż wskazana w umowie nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego, uprawnienie pozwanej Spółki ma uzasadnienie bądź to w umowie użyczenia części rampy do wyłącznego korzystania, bądź w przebudowie lokalu do którego nabyła prawa, przebudowie dokonanej za zgodą Spółdzielni, bądź z korzystania z prawa do lokalu użytkowego zgodnie z jego przeznaczeniem społeczno – gospodarczym [ dojeżdżanie do sklepu z towarem].

W każdym z tych przypadków pozwanej Spółce służy zatem skuteczne względem Spółdzielni jako współwłaściciela budynku i nieruchomości uprawnienie do korzystania z własności Spółdzielni w granicach w jakich pozwana to czyni.

Z tego względu także poszukiwanie uzasadnienia przez powodową Spółdzielnię uzasadnienia swoich roszczeń w przysługującym Spółdzielni prawie współwłasności, nie jest skuteczne względem pozwanej Spółki.

Uzupełniająco jedynie należy wskazać, że – wbrew zarzutom apelacji – Sąd Okręgowy nigdzie w uzasadnieniu swojego wyroku nie zakwestionował prawa własności przysługującego powodce. Przyznając, że powodce przysługuje prawo własności wskazywał jedynie, że niezależnie od poniesionych wcześniej argumentów, w konkretnych okolicznościach sprawy, nawet gdyby uznać część roszczeń za uzasadnienie ze względu na przysługujące powodce prawo własności, roszczenia Spółdzielni uznać by należało za nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 kc. Powyższe wzmacnia jedynie ocenę bezzasadności roszczeń powodowej Spółdzielni.

Wobec nieuwzględnienia roszczenia powódki co do samej zasady oczywiście nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 278 kpc przez Sąd pierwszej instancji. Skoro bowiem roszczenia odszkodowawcze powódki są nieuzasadnione dokonywanie ustaleń faktycznych w sprawie na okoliczność wysokości szkody odniesionej przez powódkę było oczywiście bezprzedmiotowe.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację powódki jako bezzasadną i na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 108 § 1 i w zw. z § 2 ust. 2 , § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu [ Dz. U. Nr 163, poz. 1349], zasądził od powodowej Spółdzielni na rzecz pozwanej Spółki 2700zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.