

Sygn. akt **XXVII Ca 1660/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2016 r.

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

Przewodniczący:	SSO Adrianna Szewczyk-Kubat (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Fronczak SR del. Miłosz Konieczny
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Ślebzak

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej A. 2 w W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W. (poprzednio (...) Sp. z o.o. w W.)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie

z dnia 8 września 2015 r., sygn. akt VI C 2596/14

1. oddala apelację;
2. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. (poprzednio (...) Sp. z o.o. w W.) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej A. 2 w W. kwotę 1.200 (tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

SSR Miłosz Konieczny SSO Adrianna Szewczyk – Kubat SSO Agnieszka Fronczak

Sygn. akt XXVII Ca 1660/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 11 grudnia 2012 r. skierowanym przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. Wspólnota Mieszkaniowa A. 2 w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 21.879 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a nadto kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka podniosła, że dochodzi wymienionej kwoty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z pomieszczenia usytuowanego w nieruchomości powodowej Wspólnoty, w której znajdują się urządzenia stacji transformatorowej (...) nr (...) stanowiące własność pozwanej Spółki. Do 2009r. zarówno pozwana, jak i jej poprzednicy prawni korzystali z tej części nieruchomości

na podstawie zawartych z powódką umów najmu. Od 20 lutego 2009 r. pozwana korzysta z nieruchomości Wspólnoty bez jakiegokolwiek tytułu prawnego. Pomimo wielokrotnie podejmowanych prób osiągnięcia konsensusu co do nowych zasad wynajmu pomieszczenia, strony nie osiągnęły w tym przedmiocie żadnego porozumienia. Fakt prowadzenia negocjacji nie oznaczał jednak, że pozwana uprawniona była, aby od rozwiązania umowy najmu korzystać z nieruchomości pod tytułem darmym. Kwota dochodzona pozwem stanowić miała wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości dla powódki za okres od 01.09.2009r. do 30.11.2012r., tj. w wymiarze 39 miesięcy. Wysokość wynagrodzenia została oszacowana na podstawie stawki w wysokości 22 zł za 1 m² powierzchni nieruchomości zajmowanej przez pozwaną. W efekcie 25,5 m² x 39 miesięcy x 22 zł dało 21.879 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 07 stycznia 2013 r. wydanym w sprawie VI Nc 2624/12 Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem powoda.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana zakwestionowała legitymację czynną Wspólnoty Mieszkaniowej A. 2 w W. wskazując, że powódka nie jest właścicielem pomieszczeń, w których znajduje się stacja trafo. Podniosła, że nieruchomość, której dotyczy proces, stanowi własność dotychczasowego właściciela nieruchomości tj. Skarbu Państwa reprezentowanego przez Wojskową Agencję Mieszkaniową i nie jest częścią nieruchomości wspólnej powodowej Wspólnoty. Z ustawy o własności lokali wynika bowiem, że współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli za względu na należące do nich lokale. Nieruchomość należąca rzekomo do Wspólnoty Mieszkaniowej nie spełnia powyższych cech. Wskazuje na to fakt, iż pomieszczenie powyższe zostało zaprojektowane i wybudowane nie po to, by służyć ogółowi mieszkańców, lecz by mogło być wykorzystywane dla celów, jakie realizuje pozwana. Na wypadek, gdyby jednak Sąd uznał powództwo za uzasadnione co do zasady, to ewentualna kwota wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości mogłaby dotyczyć co najwyżej okresu przypadającego od daty pierwszego wezwania pozwanej spółki do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z ww. lokalu użytkowego tj. od dnia 13 maja 2010 r. Odnosząc się do wysokości żądanego świadczenia (...) Spółka z o.o. podniosła, że powódka domagając się zapłaty takiej, a nie innej wysokości świadczenia pominęła fakt, iż stacja zaspokaja potrzeby energetyczne także członków Wspólnoty, którzy pobierają około 35-40 % mocy obsługiwanej przez stację transformatorową. Żądane przez powódkę świadczenie winno być więc istotnie obniżone.

W odpowiedzi na powyższe wspólnota celem wykazania swego uprawnienia do lokalu, w jakim znajduje się stacja transformatorowa, odwołała się do trybu, w jakim Skarb Państwa dokonywał wyodrębnienia lokali. Zaznaczyła, że Skarb Państwa dokonując w drodze stosownych umów zawartych w formie aktu notarialnego wyodrębnienia poszczególnych lokali wraz z przynależnymi piwnicami określił w tych aktach powierzchnię użytkową budynku na 5.972,17 m², a powierzchnia ta to powierzchnia wyłącznie 90 lokali mieszkalnych i 90 piwnic, tym samym powierzchnia pozostałych pomieszczeń (klatki schodowe, ciągi komunikacyjne) znajdujących się w budynku powoda należy do nieruchomości wspólnej. Odnosiło się to także do pomieszczenia zajmowanego przez pozwaną spółkę. Przy określaniu przez Skarb Państwa udziałów poszczególnych członków Wspólnoty w nieruchomości wspólnej powierzchnia spornego pomieszczenia nie była brana pod uwagę, czyli nie była wliczona do liczebnika i mianownika ułamka określającego udział w nieruchomości wspólnej. Innymi słowy Skarb Państwa oraz osoby nabywające lokale i piwnice od Skarbu Państwa ustaliły w poszczególnych umowach sprzedaży, iż sporne pomieszczenia należą do nieruchomości wspólnej i użytku wszystkich członków Wspólnoty, a do wyłącznego użytku członków należą tylko i wyłącznie ich lokale mieszkalne i przynależne piwnice. Odnosząc się do zarzutów pozwanej dotyczących czasu, za jaki powódka żądała swego świadczenia, Wspólnota wskazała, że Spółka pominęła w sprzeciwie, że także i we wcześniejszym okresie była ona wzywana do zapłaty należnych stronie powodowej świadczeń, na co wskazuje choćby przesłany jej w październiku 2009 r. rachunek za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Skoro zaś pozwana kwestionowała wysokość świadczenia za poszczególne miesiące, to zdaniem powódki wysokość tę winien określić biegły sądowy.

Pismem procesowym z dnia 13 czerwca 2013 r. pozwana wskazała, że przeciwko uznaniu pomieszczenia stacji transformatorowej za część nieruchomości wspólnej przemawiała również treści protokołu przekazania - przejęcia zarządu budynkiem. Dotychczasowy właściciel nieruchomości przekazując Wspólnocie nieruchomość nie zawarł w nim informacji o przekazaniu pomieszczeń rzeczzonej stacji.

Na rozprawie w dniu 15 lipca 2013 r. powódka podtrzymała swoje stanowisko. Z kolej pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 19.07.2013r., sygn. akt VI C 1032/13 Sąd Rejonowy dla Warszawy- Śródmieścia w Warszawie oddalił powództwo i zasądził koszty procesu od powoda na rzecz pozwanej spółki przyjmując brak legitymacji czynnej powódki z uwagi na to, że nie wykazała ona, aby sporne pomieszczenie wchodziło w skład nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej A. (...) w W..

Na skutek apelacji wniesionej przez powódkę, Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 16.09.2014r., sygn. akt V Ca 3561/13 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do Sądu Rejonowego dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy podniósł, że powierzchnia wszystkich lokali w nieruchomości przy ul. (...) w W. wyliczona dla celów ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej, nie obejmuje pomieszczenia stacji transformatorowej nr (...) zlokalizowanej w pomieszczeniach usytuowanych na parterze budynku, a więc sporne pomieszczenie stanowi część nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy wskazał, aby przy ponownym rozpoznaniu sprawy przyjąć istnienie legitymacji czynnej po stronie powodowej mając na uwadze, że także inne lokale (np. strych, suszarnia), choć niewyodrębnione, mogą stanowić część wspólną nieruchomości. Również charakter pomieszczenia, gdzie mieści się stacja transformatorowa, nie powoduje potrzeby ponownego przeanalizowania sprawy. Do pomieszczenia nie ma dostępu nikt ze Wspólnoty, niemniej jednak służy ono dobru wszystkich mieszkańców poprzez fakt, że pozwala na zaopatrywanie właścicieli lokali w prąd. Powierzchnia spornego pomieszczenia została zaliczona do całkowitej powierzchni będącej podstawą do ustalania wysokości udziałów. Nadto Sąd Okręgowy wskazał, że ponowne postępowanie będzie wymagało postępowania dowodowego na okoliczność wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Wspólnota Mieszkaniowa A. (...) w W. popierała dotychczasowe stanowisko, wnosząc o uwzględnienie powództwa w całości.

Strona pozwana (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wnosila, jak dotychczas. Na wypadek zaś uwzględnienia powództwa, wniosła o zasądzenie kwoty odszkodowania wyliczonej przez biegłego z uwzględnieniem, że członkowie Wspólnoty korzystają ze stacji transformatorowej w około 30-40%.

Wyrokiem z dnia 8 września 2015 roku w sprawie XXVII Ca 1660/16 Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej A. 2 w W. kwotę 13.923 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2012r. do dnia zapłaty; w pozostałej części powództwo oddalił; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.432,38 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Warszawy- -Ś. w W. na rzecz powódki kwotę 937,28 zł tytułem zwrotu niewykorzystanej zaliczki na poczet wydatków.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny i przeprowadził rozważania prawne:

Budynek przy ul. (...) w W. został wybudowany w latach osiemdziesiątych. Jego pierwotnym właścicielem był Skarb Państwa reprezentowany przez Wojskową Agencję Mieszkaniową.

(...) transformatorowa nr (...) zlokalizowana w pomieszczeniach usytuowanych na parterze budynku położonego W W. przy ul. (...) została oddana do użytkowania 14 października 1980 r. Wybudowana została wraz z budynkiem mieszkalnym przez (...) Północ (jednostka organizacyjna Dyrekcji Rozbudowy Miasta W.-Północ).

Po wybudowaniu inwestor-Skarb Państwa, przekazał na rzecz Zakładu (...) (poprzednika pozwanego) stację transformatorową (wraz z pomieszczeniem stacji) służącą dostarczaniu energii elektrycznej mieszkańcom tego budynku oraz mieszkańcom okolicznych budynków. Od 1980 r. do chwili obecnej sporne pomieszczenia są nieprzerwanie wykorzystywane przez kolejnych dostawców energii (Zakład (...) oraz pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W.) w charakterze stacji transformatorowej.

Pomieszczenie to jest wydzielone od reszty budynku trwałymi ścianami. Nie ma w nim okien, bieżącej wody, kanalizacji. Do pomieszczeń stacji transformatorowej prowadzą trzy odrębne wejścia, do których klucze posiadają wyłącznie przedstawiciele użytkownika stacji, tj. obecnie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Przed wejściem znajduje się tablica informująca o zakazie wstępu do pomieszczeń oraz zakazie korzystania z pomieszczeń przez wzgląd na fakt, że w lokalu znajduje się stacja wysokiego napięcia. Pomieszczenie zajmowane pod stacją transformatorową było oznakowane znakami określającymi, że znajdują się tam urządzenia energetyczne. Dostęp do niego mieli wyłącznie pracownicy spółki.

Do roku 2004 obiektem zarządzała Wojskowa Agencja Mieszkaniowa, albowiem na terenie obiektu mieszkali żołnierze wraz z rodzinami. Od wskazanej wyżej daty Skarb Państwa przystąpił do ustanawiania w obiekcie odrębnej własności lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi do tych lokali piwnicami oraz ich sprzedaży na rzecz osób fizycznych.

Pierwsze umowy w tym zakresie zawarte zostały w dniu 15 kwietnia 2004 r. i w tym dniu ustanowione zostały odrębne własności lokali oraz nastąpiła sprzedaż lokali o numerach (...). W ten sposób powstała powodowa Wspólnota Mieszkaniowa.

W dniu 06 września 2004 r. Wojskowa Agencja Mieszkaniowa przekazała powodowi ww. nieruchomości w zakresie opisanym w protokole przekazania przejęcia zarządu nieruchomością wspólną, przy czym w protokole tym nie było informacji, że owe przekazanie dotyczy również pomieszczeń stacji transformatorowej.

W dniu 25 października 2004 r. Wspólnota Mieszkaniowa zawarła ze (...) S. A. w W. umowę najmu opisanego wyżej pomieszczenia stacji transformatorowej. Umowę podpisano na okres 5 lat licząc do 31 sierpnia 2009 r. Zgodnie z § 5 umowy po upływie okresu na jaki ją zawarto miała ona ulec przedłużeniu o ile tylko, którakolwiek ze stron na 6 miesięcy przed upływem okresu obowiązywania umowy nie złoży w formie pisemnej pod rygorem nieważności oświadczenia o braku woli przedłużenia umowy. Jednocześnie strony uzgodniły, że stawka czynszu za każdy m² nieruchomości wyniesie 12 zł + VAT. Następnie od 01 stycznia 2007 r. strony zmodyfikowały treść powyższej umowy w ten sposób, że stawkę czynszu podwyższono do kwoty 15,27 zł + VAT za każdy m² nieruchomości.

Na mocy umowy cesji z dnia 01 lipca 2007 r. zawartej za zgodą Wspólnoty w prawa i obowiązki najemcy wstąpiła (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W..

Pismem z dnia 20 lutego 2009 r. powódka złożył pozwanej pisemne oświadczenie o braku woli przedłużenia umowy najmu. Umowa najmu obowiązywała do dnia 11.05.2009r.

W dniu 09 listopada 2009 r. powódka doręczyła pozwanej rachunek nr (...) z dnia 13.10.2009r., w którym domagała się od niej zapłaty świadczenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości - stacji trafo nr (...). Rachunek opiewał na kwotę 4.575,01 zł wliczoną za część miesiąca września 2009r. ($16,3h25,20m2=415,9h2=831,82zł$) oraz za okres od października do grudnia 2009r. ($16,31x25,20m2=415,91x3=1.247,73zł$). Rachunek ten został zwrócony przez (...) Sp. z o.o. w W. pismem z dnia 03 grudnia 2009 r. Jako powód tej decyzji pozwana wskazała, że umowa najmu wygasła, natomiast nowa umowa jest w trakcie załatwiania, zatem dopóki wzajemne stosunki związane ze stacją transformatorowa nie zostaną uregulowane, Spółka nie będzie płacić. Po tym okresie powodowa Wspólnota kilkakrotnie podejmowała próby uzgodnienia z pozwaną wysokości opłaty, za jaką pozwana miałaby

korzystać z pomieszczeń zajętych pod stację transformatorową, dążyła do zawarcia umowy najmu przedmiotowego pomieszczenia. Próby te okazały się jednak bezskuteczne. Strony nie doszły do porozumienia w kwestii wysokości stawki czynszu za 1 m² powierzchni stacji transformatorowej (pозwana proponowała stawki 17zł/m², 18zł/m², natomiast powódka żądała stawki w wysokości 45zł/m², po negocjacjach 26zł/m²). Strony nie zawarły umowy regulującej dostęp i korzystanie z przedmiotowej stacji transformatorowej. (...) Sp. z o.o. proponowała także powodowej Wspólnocie ustanowienie służebności przesyłu na czas nieoznaczony za jednorazowym wynagrodzeniem, na co powódka nie wyraziła zgody argumentując, że na ustanowienie służebności przesyłu musieliby wyrazić zgodę wszyscy właściciele lokali, a takiej zgody większość członków wspólnoty nie wyraża.

Nadto takie rozwiązanie, zdaniem powódki, prowadziłoby do bezterminowej utraty prawa do dysponowania ową częścią nieruchomości wspólnej. Pismem z dnia 13.05.2010r. Wspólnota zażądała od pozwanej zapłaty kwoty 10.327,50 zł tytułem bezumownego korzystania w okresie 01.10.2009r. -30.06.2010r. z w/w pomieszczenia (przyjmując stawkę w wysokości 45zł za 1 m² powierzchni).

Pozwana nie zapłaciła powódce wynagrodzenia za korzystanie przez okres objęty pozwem z pomieszczeń zajętych pod stację transformatorową.

Całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego stanowiły powołane w opisie stanu faktycznego dokumenty, zeznania przesłuchanych osób oraz oświadczenia procesowe stron. Oceniając wiarygodność powyższych źródeł wiedzy o faktach, Sąd Rejonowy oparł się głównie na zgromadzonych w sprawie dokumentach. Sąd nie miał wątpliwości, co do ich wiarygodności. Strony wywodziły z nich wzajemnie odmienne konsekwencje prawne, jednakże podkreślić trzeba było, że w żaden sposób nie negowały prawdziwości i autentyczności tych dokumentów, co było wystarczającym do przyjęcia ich znacznej mocy dowodowej.

Analizując z kolei relacje przesłuchanych za powódkę członków jej zarządu w osobach C. K. i W. M. Sąd Rejonowy miał na uwadze, że skoro ich relacje były jednoznaczne, klarowne i spójne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, to brak było podstaw, aby odmówić im waloru wiarygodnych. Co się zaś tyczy oświadczeń procesowych stron, to Sąd kierował się zasadą polegającą na tym, iż czynił ich wypowiedzi źródłem wiedzy o faktach jedynie w takim zakresie, w jakim były logiczne i jednoznaczne, a co najważniejsze wzajemnie zbieżne (pokrywały się wzajemnie, lub choćby w pewnym ich zakresie). W braku powyższego, tylko wtedy, gdy relacje jednego z biorących udział w sprawie podmiotów nie były sprzeczne z relacjami innego. W pozostałej części Sąd Rejonowy ocenił je jako niewiarygodne.

Ustalenia na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej części nieruchomości powódki za okres objęty pozwem Sąd Rejonowy poczynił na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. O.. W ocenie Sądu opinia biegłego była jasna, pełna oraz rzetelna i jako taka w pełni przydatna dla celów dowodowych. Biegły określił wartość rynkową stawki czynszu najmu w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, co zdaniem Sądu I instancji było optymalnym rozwiązaniem przy tego rodzaju przedmiocie wyceny. Biegły w opinii wziął pod uwagę czynniki: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, funkcję wyznaczoną dla niej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, rynek obrotu podobnymi nieruchomościami, dostępność danych o nieruchomościach podobnych i ich otoczeniu, powierzchnię użytkową, standard budynku i lokalu, ekspozycje wizualną, dostępność dla klienta. W toku analizy, spośród zebranych danych, biegły wyselekcjonował 20 stawek czynszu najmu lokali użytkowych (oscylujących w granicach przedziału 10,10 zł/m², 18,00 zł/m² i 25,90 zł/m²) pomijając stawki mało wiarygodne, bądź o niepełnych informacjach dotyczących mienia najmowanego. W okresie objętym badaniem biegły nie odnotował zmiany cen za 1m² powierzchni najmu wskutek upływu czasu. Biegły szczegółowo opisał w opinii proces obliczania wartości współczynników korygujących dla wycenianej stawki najmu lokalu użytkowego i przyjęcie określonego stopnia cechy na wysokość współczynników korygujących. Z powodu braku możliwości oględzin pomieszczenia wewnątrz, przyjął standard lokalu jako niski. Biorąc pod uwagę powyższe, biegły wyliczył wartość rynkową miesięcznego czynszu najmu przedmiotowego lokalu użytkowego o pow. 25,50m² na kwotę 14,00 zł/m², co dało sumę 357 zł za 1 miesiąc najmu, a za okres bezumownego korzystania od 01.09.2009r. do 30.11.2012r. kwotę 13.923 zł (357zł x 39 miesięcy = 13.923zł). Sąd uznał opinię biegłego za w pełni przydatną do poczynienia na jej podstawie ustaleń w sprawie. Strony nie zgłaszały zastrzeżeń do opinii.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie części.

W niniejszej sprawie, wobec wyrażonej przez Sąd Okręgowy w Warszawie, sygn. akt V Ca 3561/13 oceny prawnej i wskazań co do dalszego postępowania, którymi Sąd Rejonowy był związany (art. 386 § 6 k.p.c.), za ustalony fakt przyjęto, że pomieszczenie stacji transformatorowej nr (...) usytuowane na parterze budynku przy ul. (...) w W. stanowiło część nieruchomości wspólnej, Wspólnocie przysługiwała legitymacja czynna, a pozwana przez okres objęty pozwem korzystała z pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem pod stacją transformatorową.

Spór koncentrował się co do wysokości wynagrodzenia należnego Wspólnocie. Zgodnie z dyspozycją art. 230 k.c. przepisy normujące stosunki między właścicielem rzeczy a posiadaczem samoistnym (art. 224-229 k.c.) znajdują odpowiednie zastosowanie do stosunków między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, tj. osobą, która włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (zob. uwagi do art. 336 k.c.), z tym że art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego skutecznego prawa względem właściciela (por. wyrok SN z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, z. 2, poz. 29; wyrok SN z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110). Nadto powołane przepisy stosuje się odpowiednio, o ile z przepisów regulujących stosunek między właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym, nie wynika nic innego. Należało zatem w pierwszej kolejności ustalić, czy przepisy zawarte w ustawach szczególnych regulujących kwestię świadczenia usług przez przedsiębiorstwo energetyczne nie zawierają odmiennych regulacji od k.c.

Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. „Prawo energetyczne” nie reguluje kwestii związanych z korzystaniem przez przedsiębiorstwo przesyłowe z cudzej nieruchomości, na której są zlokalizowane urządzenia związane ze świadczeniem usług dystrybucji energii elektrycznej.

Ustawa z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych dotyczy m. in. praw i obowiązków inwestorów, właścicieli, użytkowników wieczystych nieruchomości, osób, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu, zarządców nieruchomości oraz lokatorów, w szczególności w zakresie dostępu do nieruchomości, w celu zapewnienia warunków świadczenia usług telekomunikacyjnych w art. 30 i 33 (nie dotyczy usług świadczonych przez przedsiębiorstwo energetyczne).

W tej sytuacji należy przyjąć, że w niniejszej sprawie należało zastosować w/w przepisy k.c. dotyczące roszczeń właściciela nieruchomości o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (art. 224 k.c., art. 225 k.c. W zw. z art. 230 k.c.).

W ocenie Sądu Rejonowego charakter korzystania przez pozwaną z pomieszczenia Wspólnoty miał charakter bezumowny przez okres objęty żądaniem pozwu (01.09.2009r.- 30.11.2012r.). Z upływem bowiem okresu, na jaki umowa najmu była zawarta (do 11.05.2009r.), pozwana korzystała ze stacji transformatorowej usytuowanej w nieruchomości Wspólnoty bez tytułu prawnego nie płacąc wynagrodzenia. Za okres objęty żądaniem pozwu pozwaną bezspornie należało uznać za posiadacza zależnego w złej wierze. Pomiędzy stronami nie doszło bowiem do zawarcia umowy (po ustaniu stosunku najmu). Brak było także dowodów na okoliczność, aby Wspólnota wyraziła zgodę za bezpłatne korzystanie przez pozwanego z części zajętej nieruchomości. Przeciwnie, z pism kierowanych przez powódkę do pozwanej wynikało, że Wspólnota domagała się przed wytoczeniem powództwa, najwcześniej od 09.11.2009r. (data otrzymania wezwania do zapłaty przez pozwaną) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego po ustaniu umowy najmu z dniem 11.05.2009r. (...) Spółka z o.o. stała się posiadaczem zależnym w złej wierze i od tej daty była zobowiązana do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości powódki.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 06.05.2009r., II CSK 594/08 przedsiębiorstwo energetyczne, które nie legitymuje się uprawnieniem do ingerowania w sferę cudzej własności nieruchomości dla bieżącego utrzymania urządzeń przesyłowych, korzysta z tej nieruchomości w złej wierze i zobowiązane jest do świadczenia wynagrodzenia na podstawie art. 225 k.c. (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2008 r. II CSK 346/08, nie publ.).

Ponieważ żądanie pozwu dotyczyło okresu 01.09.2009r.- 30.11.2012r., za ten okres należało się powodowej Wspólnocie wynagrodzenie. Wysokość wynagrodzenia ustalono na podstawie opinii biegłego, wobec zakwestionowania przez stronę pozwaną przyjętej w pozwie stawki za najem 1m² powierzchni stacji trafo i wyliczeń powódki, na której to wniosek został przeprowadzony dowód z opinii biegłego. Wobec powyższego na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. uznano powództwo za zasadne w części, tj. co do kwoty 13.923 zł. W pozostałym zakresie powództwo oddalono, jako nieudowodnione co do wysokości. Powyższą kwotę zasądzono wraz z odsetkami ustawowymi na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana podniosła, że ponieważ energia elektryczna jest dostarczana lokalom zamieszkiwanym przez członków powodowej Wspólnoty i stanowi średnio 35-40 % mocy obsługiwanej przez w/w stacje transformatorową, dlatego w jej ocenie ta okoliczność powinna prowadzić do proporcjonalnego obniżenia wynagrodzenia. Strona pozwana nie dostarczyła dowodów na powyższe twierdzenia. Wobec jednak nie zaprzeczenia przez Wspólnotę, że ze stacji transformatorowej korzystają w w/w procencie członkowie Wspólnoty, należało uznać tę okoliczność jako ustaloną na podstawie art. 230 k.p.c. Powódka zanegowała natomiast twierdzenia pozwanej, aby o w/w wartość obniżyć należne jej wynagrodzenie wskazując, że pozwana nie pobiera opłat za dostarczanie energii elektrycznej do budynku przy ul. (...) w W. w innej wysokości, aniżeli dla odbiorców z innych budynków. Pozwana spółka jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą polegającą m. in. na dystrybucji energii elektrycznej, nastawioną na osiągnięcie zysku. Za dostawę energii elektrycznej pobiera opłaty. Brak jest przy tym dowodów, aby od mieszkańców budynku przy ul. (...) w W. pobierała opłaty w innej, niższej wysokości, aniżeli od innych odbiorców, którzy korzystają z przedmiotowej stacji transformatorowej. Cena sprzedaży energii elektrycznej jest odpowiednio skalkulowana, uwzględnia również koszty pośrednie ponoszone przy dystrybucji energii elektrycznej. Stąd wydatki związane z dostępem i korzystaniem z cudzej nieruchomości przez przedsiębiorstwo energetyczne stanowią element składowy ceny sprzedaży energii elektrycznej. Nie mogą zaś prowadzić do obniżenia należnego właścicielowi rzeczy wynagrodzenia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.100 zd. 1 k.p.c. zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu zważywszy, że powódka wygrała sprawę w 63 %, a zatem winien ponieść koszty procesu w 37 %.

Apelację od wyroku złożyła pozwana, która zaskarżyła orzeczenie co do kwoty zasądzonej 13.923,00 zł oraz co do kosztów postępowania.

Wyrokowi zarzuciła:

1. rażąco naruszenie prawa materialnego tzn.:

a) art. 3 ust. 2 w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 80 poz. 903 ze zm.) poprzez jego błędną wykładnię i zastosowanie polegające na uznaniu lokalu zajmowanego przez stację trafo nr (...) za część wspólną nieruchomości powódki, a nie za własność dotychczasowego właściciela (Skarbu Państwa), co z kolei skutkowało błędnym przypisaniem powódce czynnej legitymacji procesowej w sprawie jako jej właścicielowi,

b) art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez błędną wykładnię i zastosowanie, polegające na uznaniu pozwanej za posiadacza zależnego w złej wierze pomimo, iż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, iż wezwanie do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu z dnia 9 listopada 2009 r. skierowane przez powódkę nie mogło pozbawiać pozwanej przymiotu dobrej wiary co do posiadanego uprawnienia do korzystania ze spornego pomieszczenia, bowiem wezwanie to nie pochodziło od właściciela pomieszczenia zajmowanego przez stację trafo,

2. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, mające wpływ na wynik rozstrzygnięcia w sprawie, a mianowicie art. 227 k.p.c., 232 k.p.c. w zw. z art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 386 § 6 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie, mające postać nieprzeprowadzenia postępowania dowodowego w niezbędnym zakresie, braku uzupełniających ustaleń faktycznych, braku wszechstronnej oceny całokształtu materiału dowodowego z uwagi na błędnie wykładany zakres

związania dyrektywami, co do dalszego postępowania, zawartymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego z dnia 16 września 2014r. sygn. akt V Ca 3561/13, co doprowadziło do nierozpoznania istoty sprawy;

3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu pomieszczenia zajmowanego przez stację trafo nr (...) za część wspólną nieruchomości powódki, a nie za własność dotychczasowego właściciela (Skarbu Państwa).

Pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa również co do kwoty 13.923 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania w obu instancjach wraz kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je w całości za własne czyniąc podstawą rozstrzygnięcia.

Podkreślić również należy, że argumentacja prawna szeroko przeprowadzona w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia również zasługuje w całej rozciągłości na akceptację, co czyni zbędnym obszerne jej powtarzanie w tym miejscu.

Przede wszystkim należało uznać za całkowicie niezasadne zarzuty naruszenia art. 3 ust. 2 w zw. z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali w zw. z art. 386 § 6 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i zastosowanie polegające na uznaniu lokalu zajmowanego przez stację trafo nr (...) za część wspólną nieruchomości powódki, a nie za własność dotychczasowego właściciela (Skarbu Państwa), co miało skutkować błędnym przypisaniem powódce czynnej legitymacji procesowej w sprawie jako jej właścicielowi. O istnieniu legitymacji czynnej powódki wynikającej zresztą z przyjęcia, że stacja trafu wchodzi w skład części wspólnej nieruchomości, przesądził już Sąd Okręgowy w wyroku z dnia 16 września 2014r. w sprawie V Ca 3561/13 i uzasadnieniu tego orzeczenia, uchylając do ponownego rozpoznania wyrok Sądu Rejonowego z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy sprowadzające się do oddalenia powództwa ze względu na brak właśnie legitymacji czynnej powódki.

Wbrew niezrozumiałym w tym zakresie twierdzeniom apelacji Sąd Okręgowy wyraźnie stwierdził, że stacja trafu należy do nieruchomości wspólnej i szczegółowo, wskazując zarówno na dowody zgromadzone w sprawie, jak i odpowiednie przepisy prawa wyjaśnił, na czym oparł swój wniosek. Przede wszystkim słusznie Sąd Okręgowy uchylając orzeczenie zważył, że w świetle ustawy o własności lokali na nieruchomość składają się lokale wyodrębnione wraz z pomieszczeniami przynależnymi, lokale niewyodrębnione stanowiące własność dotychczasowego właściciela nieruchomości, a wszystko pozostałe stanowi nieruchomość wspólną. Udział właściciela każdego lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej, zgodnie z art. 3 ust. 3 w/w ustawy, odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią przynależności do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali (wyodrębnionych i niewyodrębnionych) wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Automatycznie wszystkie pozostałe powierzchnie należy uznać za nieruchomość wspólną. Tymczasem w niniejszej sprawie na podstawie zgromadzonych dokumentów, w szczególności aktów notarialnych, Sąd Okręgowy stwierdził, że zsumowanie wszystkich udziałów wyodrębnionych lokali i jednego niewyodrębnionego należącego w dalszym ciągu do Skarbu Państwa, a następnie zestawienie takiej sumy z mianownikiem odpowiadającym powierzchni wszystkich lokali daje wynik jeden. Tym samym nie istniał udział w powierzchni lokali mogący przysługiwać pomieszczeniu zajmowanemu przez stację transformatorową.

Z reprezentowanym przez Sąd Okręgowy stanowiskiem merytorycznym w pełni zgodził się Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą apelację.

Sąd Okręgowy zważył przy tym, nawiązując do dalszej argumentacji pozwanej, że samo wygrodzenie stacji i brak powszechnego do niej dostępu nie przesądzały o tym, że stacja nie wchodziła w skład nieruchomości wspólnej. Wbrew stanowisku apelacji art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nie zawiera definicji nieruchomości wspólnej jako tej części nieruchomości, która jest przeznaczona do użytku wszystkich właścicieli lokali, ale definiuje, że jest nią wszystko, co właśnie nie jest przeznaczone do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli lokali.

Argumentacja pozwanej pozbawiona była logiki i podstaw prawnych zarówno w odniesieniu do określenia przynależności stacji, jak i określenia dobrej lub złej wiary pozwanej również z tego powodu, że przez 5 lat poprzedzających okres, za który żądane było wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej, strona pozwana wynajmowała odpłatnie to pomieszczenie właśnie od wspólnoty. Takie zachowanie pozwanej można było potraktować wręcz jako uznanie niewłaściwe przynależności pomieszczenia do wspólnoty, a w połączeniu z wezwaniem wspólnoty do zapłaty oraz czynionymi próbami zawarcia umowy najmu na kolejne okresy absolutnie świadczyło o działaniu pozwanej w złej wierze, a więc wykluczało możliwość naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w tym zakresie.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy zważył, że zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Tym samym Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że kwestia legitymacji czynnej została przesądzona przez Sąd Okręgowy przy rozpoznaniu pierwszej apelacji, ocena ta, wyrażona stanowczo i w sposób nie budzący wątpliwości, wiąże także obecnie Sąd Okręgowy rozpoznający apelację od wyroku z dnia 8 września 2015 roku. Z całą pewnością nie zaistniała też wskazana w w/w przepisie przesłanka pozwalająca odstąpić od wcześniejszej oceny prawnej w postaci zmiany stanu prawnego. Żadna zmiana ani stanu prawnego, ani nawet stanu faktycznego nie zaistniała od momentu wydania orzeczenia kasacyjnego przez Sąd Okręgowy. Orzeczenia przytoczone w uzasadnieniu apelacji przez stronę pozwaną, niewątpliwie słusznie, w żaden sposób nie przystają więc do okoliczności niniejszej sprawy, albowiem dotyczą zupełnie innej sytuacji. Bezsprzecznie ani zmianą stanu faktycznego ani prawnego nie było żądanie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia, czy stacja trafo ma charakter pomieszczenia samodzielnego w rozumieniu ustawy o własności lokali. Pomijając kwestię, że teza tego dowodu stała w sprzeczności ze stanem faktycznym i prawnym wynikającym z materiału dowodowego oraz wiążących ustaleń sądu odwoławczego, to należało także zwrócić uwagę, że dowód ten został zgłoszony na etapie postępowania przed Sądem I instancji zakończonego właśnie uchynieniem wyroku do ponownego rozpoznania. Gdyby Sąd Okręgowy miał jakiegokolwiek wątpliwości co do przynależności i charakteru pomieszczenia zajmowanego przez stację, nie poczyniłby jednoznacznych ustaleń w tym zakresie i co najmniej nakazał Sądowi Rejonowemu przeprowadzenie wnioskowanego dowodu. Tymczasem zalecenie Sądu Okręgowego wiązało się jedynie z koniecznością uzupełnienia postępowania dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wyliczenia wysokości należnego odszkodowania za bezumowne korzystanie.

Na marginesie jedynie należało podkreślić, że Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy oddalił wnioski dowodowe pozwanego, natomiast z protokołu rozprawy z dnia 8 września 2015r. nie wynikało, aby zostało złożone zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Tym samym również z tych przyczyn pozwana nie miała obecnie możliwości skutecznego wywiedzenia zarzutu nie przeprowadzenia dowodu w tym zakresie i nie wyjaśnienia związanej z tym dowodem kwestii. Sprawa ta jednak o tyle pozostawała bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, że Sąd Okręgowy przy pierwotnym rozpoznaniu sprawy przesądził kwestię przynależności pomieszczenia, jego argumentację podzielił Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, a ponadto stanowiskiem tym jest związany.

Mając na uwadze, że wszystkie zarzuty pozwanej przedstawione w apelacji okazały się niezasadne, a pozwana nie zakwestionowała skutecznie opinii biegłego w sprawie i poczynionych na jej podstawie ustaleń dotyczących wysokości wynagrodzenia, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do obniżenia odszkodowania z tego powodu, iż członkowie wspólnoty w pewnym zakresie korzystają ze stacji trafo. Słusznie Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu na okoliczność, iż członkowie wspólnoty mieliby być uprzywilejowani z tego powodu w płatnościach. Skoro więc członkowie wspólnoty uiszczają takie same stawki jak inni użytkownicy, brak jest podstaw dla zmniejszenia wysokości przypadającego im wynagrodzenia z tego tylko powodu, że na ich terenie znajduje się stacja transformatorowa.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c.