

Klauzulę wykonalności nadano
w dniu 02.04.2019 r. na pkt II
na wniosek pełn. wierz. /K. 513/
adw. M. M..

Na zarządzenie Sędziego
z up. Kierownika Sekretariatu

Starszy Sekretarz Sądowy

Karolina Ernest

Sygn. akt I ACa 763/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Artur Kowalewski

Sędziowie: SSA Tomasz Żelazowski

SSO del. Leon Miroszewski (spr)

Protokolant: St. sekr. sąd. Beata Węgrowska-Płaza

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. G., J. G. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 3 października 2018 r. sygn. akt I C 939/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Leon Miroszewski SSA Artur Kowalewski SSA Tomasz Żelazowski

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 października 2018 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie, w sprawie o sygnaturze I C 939/13, z powództwa J. G. (1) i M. G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) o zapłatę, w punkcie I. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 149.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałej części; w punkcie III. pozostawił szczegółowe rozliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu przy przyjęciu zasady, że powodowie wygrali proces w 69%, natomiast pozwana w 31%.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie, na zasadzie ustawowej majątkowej wspólności małżeńskiej, byli użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 138 m² oraz właścicielami wybudowanego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego.

Na podstawie oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali z 15 marca 2005 r. powodowie ustanowili w ww. budynku odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych, tj. lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m², znajdującego się na parterze budynku położonej przy ul. (...) w S. oraz lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m², znajdującego się na parterze budynku położonej przy ul. (...) w S.. Z prawem własności każdego z tych lokali związany jest udział wynoszący 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 138 m⁽²⁾.

Decyzją z 14 listopada 2005 r. Prezydent Miasta S. ustalił M. G. warunki zabudowy dla terenu położonego przy ul. (...) w S. dla inwestycji w postaci nadbudowy o część mieszkalną dwóch segmentów szeregowej zabudowy w zabytkowym zespole budynków mieszkalno-usługowych. Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta S. z 16 maja 2006 r. powodowie rozpoczęli proces inwestycyjny, zmierzający do dobudowania w budynku położonym w S. przy ul. (...) drugiej kondygnacji, w której miały zostać wybudowane i wyodrębnione dwa lokale, znajdujące się bezpośrednio nad lokalami położonymi na parterze budynku. Roboty budowlane zostały wykonane przez powodów na podstawie decyzji nr (...) Prezydenta Miasta S. z 14 października 2008 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i wydaniu pozwolenia na przedmiotową nadbudowę.

Sąd Okręgowy ustalił dalej, że 1 kwietnia 2011 r. pomiędzy M. G. i J. G. (1) a T. N. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa sprzedaży (rep. A (...)), zgodnie z którą M. i J. G. (1) sprzedali T.

Niemiec lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się na parterze budynku położonego przy ul. (...) w S. wraz z udziałem wynoszącym 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 138 m⁽²⁾(§ 2). Strony zgodnie oświadczyły, że cena sprzedaży wynosi 145.000 zł brutto (§ 3). W § 5 wyżej wymienionej umowy T. N. wyraziła zgodę na prowadzenie przez M. G. procesu inwestycyjnego na podstawie decyzji z 16 maja 2006 r., zmierzającego do dobudowania w budynku położonym przy ul. (...) w S. drugiej kondygnacji, w której miały zostać wybudowane i wyodrębnione dwa lokale znajdujące się bezpośrednio nad lokalami położonymi na parterze oraz oświadczyła, że nie będzie wnosila żadnych protestów dotyczących budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) oraz sąsiadujących z nią nieruchomości. Nadto wyraziła zgodę na udostępnienie ścian, dachu i innych elementów budynku do wykorzystania w celu budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) i sąsiadujących nieruchomości, a także zobowiązała się udostępnić wewnątrz nabytego lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia instalacji wodociągowej i innych niezbędnych

inwestycji do lokali, które powstaną w efekcie prowadzonego procesu inwestycyjnego. W § 6 umowy T. N. udzieliła M. G. pełnomocnictwa do reprezentowania jej we wszystkich sprawach związanych z prowadzonym procesem inwestycyjnym, a następnie ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych lokali oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 18 maja 2011 r. pomiędzy M. G. i J. G. (1) a P. F. i I. F. (1) została zawarta w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna sprzedaży (rep. A (...)), zgodnie z którą M. i J. G. (1) zobowiązali się sprzedać P. F. lokal mieszkalny nr (...), znajdujący się na parterze budynku położonego przy ul.(...) w S., z którym związany jest udział wynoszący 1/2 część we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie

użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 138 m⁽²⁾, natomiast P. i I. F. (1) zobowiązali się ten lokal kupić na prawach wspólności ustawowej (§ 2 ust. 1 i 2). Strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży do dnia 18 sierpnia 2011 r. oraz ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 145.000 zł brutto (§ 3 ust. 1). Zgodnie z treścią § 5 ww. umowy P. i I. F. (1) zobowiązali się w umowie przyrzeczonej udzielić zgodę na prowadzenie przez M. G.

procesu inwestycyjnego na podstawie decyzji z 16 maja 2006 r., nie wnosić żadnych protestów dotyczących budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) oraz sąsiadujących z nią nieruchomości, udzielić zgody na udostępnienie ścian, dachu i innych elementów budynku do wykorzystania w celu budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki numer (...) oraz sąsiadujących nieruchomości, a także udostępnić wewnątrz nabytego lokalu mieszkalnego w celu przeprowadzenia instalacji wodociągowej i innych niezbędnych inwestycji do lokali, które powstaną w efekcie prowadzonego procesu inwestycyjnego. Nadto, zobowiązali się do udzielenia M. G. w umowie przyrzeczonej pełnomocnictwa do reprezentowania ich we wszystkich związanych z prowadzonym procesem inwestycyjnym, zmierzającym do wybudowania lokali w budynku położonym na działce numer (...), a następnie ustanowienia odrębnej własności nowopowstałych lokali oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej.

W dniu 12 sierpnia 2011 r. M. G. i J. G. (1) - reprezentowana przez męża M. G. zawarli z P. F. i I. F. (1) przyrzeczoną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego (rep. A (...)), lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m⁽²⁾, znajdującego się na parterze budynku położonego przy ul. (...) w S., z którym związany jest udział wynoszący 1/2 część

we współwłasności części wspólnych budynku oraz w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w S., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 138 m⁽²⁾. Jednocześnie oświadczyli, że na podstawie decyzji z 16 maja 2006 r. rozpoczęli proces inwestycyjny, zmierzający do dobudowania w budynku położonym przy ul. (...),

(...)w S. drugiej kondygnacji, w której miały zostać wybudowane i wyodrębnione dwa lokale znajdujące się bezpośrednio nad lokalami położonymi na parterze (§ 1). W § 3 umowy cenę sprzedaży ustalono na kwotę 145.000 zł, którą kupujący zapłacili, co potwierdzili sprzedający. W § 5 ww. umowy kupujący wyrazili zgodę na prowadzenie przez M. G. lub jego następców prawnych procesu inwestycyjnego, o którym mowa w § 1 umowy oraz oświadczyli, że nie będą wnosili żadnych protestów dotyczących budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki nr (...) oraz sąsiadujących z nią nieruchomości, a także wyrazili zgodę na udostępnienie ścian, dachu i innych elementów budynku do wykorzystania w celu budowy, rozbudowy, modernizacji i zmiany sposobu użytkowania działki nr (...) i sąsiadujących nieruchomości. Nadto, kupujący wyrazili zgodę

na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku prowadzonego przez sprzedających procesu inwestycyjnego zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta S. o pozwoleniu na budowę, zmianę dotychczasowych udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej związanych z wyodrębnionymi dotychczas lokalami i nabycia nowowyodrębnionych lokali przez M. i J. G. (1) lub ich następców prawnych (ust. 2). Sprzedający zobowiązali się natomiast ukończyć wszelkie prace dekararskie na dachu budynku zgodnie z projektem i powołaną w § 1 umowy decyzją Prezydenta Miasta S. o pozwoleniu na budowę w terminie do końca grudnia 2011 r. (§ 5 ust. 3 umowy).

W dniu podpisania umowy P. i I. F. (1) udzielili M. G. pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego do reprezentowania ich we

wszelkich sprawach administracyjnych związanych z prowadzonym procesem inwestycyjnym, zmierzającym do wybudowania lokali w budynku położonym przy ul. (...) w S..

Sąd Okręgowy ustalił także, że kontrola obowiązkowa, przeprowadzona 10 października 2011 r., wykazała, iż roboty budowlane w części dotyczącej nadbudowy nad segmentem (...) wymienionej zabudowy szeregowej zostały wykonane zgodnie z pozwoleniem na budowę. Decyzją z 2 sierpnia 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) S. udzielił pozwolenia na użytkowanie segmentu istniejącej zabudowy szeregowej w zabytkowym zespole budynków mieszkalno-usługowych przy ul. (...) w S.. W dniu 27 sierpnia 2012 r. Prezydent Miasta S., po rozpatrzeniu wniosku M. G., wydał zaświadczenie stwierdzające, że lokal mieszkalny nr (...), usytuowany w budynku przy ul. (...) w S. oraz lokal mieszkalny nr (...) usytuowany w budynku przy ul. (...) w S. spełniają wymagania samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Podstawą wydania zaświadczenia było pozwolenie na użytkowanie nadbudowy segmentu istniejącej zabudowy szeregowej w zabytkowym zespole budynków mieszkalno-usługowych przy ul. (...) w S. z 2 sierpnia 2012 r. oraz rzuty lokali wraz z opisem technicznym (opracowanie dotyczące samodzielności lokali), wykonane przez mgr inż. arch. L. R. posiadającego uprawnienia budowlane nr (...).

W październiku 2012 r., na zlecenie powodów, został przygotowany projekt aktu notarialnego - ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy przeniesienia w zamian za zwolnienie z zobowiązań, zgodnie z którym P. F., I. F. (1) oraz T. N., jako członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S., mieli ustanowić: odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w części budynku przy ul. (...), składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m², z którego własnością związany będzie udział wynoszący 1/4 część we własności wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie do gruntu pod budynkiem; odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w części budynku przy ul. (...) składającego się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki, hallu i wiatrołapu o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m⁽²⁾, z którego własnością związany będzie udział wynoszący 1/4 część we własności wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie do gruntu pod budynkiem oraz przenieść własność ww. lokali na rzecz M. i J. G. (1) w celu zwolnienia P. F. i I. F. (1) oraz T. N., jako jedynych członków ww. wspólnoty mieszkaniowej, z obowiązku zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość wspólną w wysokości 200.000 zł. Nadto, M. i J. G. (1) mieli oświadczyć przyjęcie przeniesienia opisanych wyżej lokali mieszkalnych i zwolnić wspólnotę z obowiązku zwrotu nakładów.

Pismem z 24 października 2012 r. P. i I. F. (1) poinformowali powodów o odwołaniu i cofnięciu zgody udzielonej M. G. oraz J. G. (1) w § 5 ust. 2 umowy sprzedaży z 12 sierpnia 2011 r. (rep. A (...)), na ustanowienie odrębnej własności lokali powstałych w wyniku prowadzonego przez M. i J. G. (1) procesu inwestycyjnego zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 16 maja 2006 r., zmianę dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z wyodrębnionymi dotychczas lokalami, nabycie nowowyodrębnionych lokali przez M. i J. G. (1) lub ich następców prawnych na działce gruntu (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonym przy ul. (...) w S., prowadzenie procesu inwestycyjnego na działce gruntu (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. (...) w S. oraz wszelkie inne czynności wprost wymienione w § 5 ust. 1 ww. umowy. Nadto, P. i I. F. (1) poinformowali powodów o odwołaniu i cofnięciu wszelkich pełnomocnictw do wszystkich spraw, udzielonych M. i J. G. (1), a w szczególności pełnomocnictwo z 12 sierpnia 2011 r., rep. A (...).

W oświadczeniu z 7 grudnia 2012 r. T. N., jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...), położonego przy ul. (...) w S., wskazała, że nie wyraża zgody, aby właściciel mieszkania nr (...), położonego przy ul. (...) w S., podejmował jakiegokolwiek decyzje i czynności oraz wypowiedział się w imieniu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej.

Wyrokiem z 29 kwietnia 2013 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C 189/13, Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo M. i J. G. (1) o zobowiązanie Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie: ustanowienia odrębnej własności dwóch

nowopowstałych lokali mieszkalnych, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej 36,30 m⁽²⁾ każdy, z których własnością związany jest udział wynoszący po 1/4 część we własności wspólnych części budynku i taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem, a także nieodpłatnego przeniesienia prawa własności ww. lokali na rzecz J. i M. G. w celu zwolnienia Wspólnoty z obowiązku zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości wspólną oraz w wykonaniu zaciągniętych przez członków wspólnoty zobowiązań do nieodpłatnego przeniesienia przedmiotowych lokali, wynikających z umów z 1 kwietnia 2011 r. (rep. A nr (...)), 18 maja 2011 r. (rep. A nr (...)) i 12 sierpnia 2011 r. (rep. A nr (...)).

W dniu 18 czerwca 2013 r. został sporządzony operat szacunkowy wyceny wartości rynkowej nakładów w postaci dwóch lokali mieszkalnych wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i w działce gruntu przy ul. (...) w S., zgodnie z którym, wartość nakładów w postaci tychże lokali, bez uwzględnienia wartości gruntu, według stanu na dzień 25 maja 2013 r. oraz według cen obowiązujących na dzień 18 czerwca 2013 r., wyniosła po 108.327 zł (łącznie 216.654 zł). Z kolei wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 138 m², według stanu na dzień wizji lokalnej, bez uwzględnienia budynku, a według cen obowiązujących na dzień 18 czerwca 2013 r., wyniosła 94.300 zł.

Wyrokiem z 29 lipca 2016 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie, w sprawie o sygn. akt I C 1205/14, po ponownym rozpoznaniu sprawy z powództwa P. F. i I. F. (1) przeciwko M. G. i J. G. (1) o wydanie,

nakazał pozwanym, aby wydali powodom poddasze o łącznej powierzchni 72,60 m⁽²⁾ budynku mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w S. (KW nr (...)) oraz orzekł o kosztach procesu. Wydanie nastąpiło w dniu 23 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy ustalił także, że T. N. oraz P. i E. F., na zasadzie ustawowej majątkowej wspólności małżeńskiej, są użytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej, położonej przy ul. (...) w S. (KW nr (...)), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), o powierzchni 138 m⁽²⁾ oraz współwłaścicielami wybudowanego na tej nieruchomości budynku mieszkalnego w udziałach po 1/2. Są także właścicielami znajdujących się w tym budynku lokali mieszkalnych oznaczonych - w przypadku T. N. - numerem (...) a w przypadku P. F. i E. F. - (...).

Co do przedmiotu nakładów powodów Sąd Okręgowy ustalił, że lokal mieszkalny, umiejscowiony bezpośrednio nad lokalem (...), stanowi zagospodarowane poddasze budynku, położonego przy ul. (...) w S.. Wejście do niego zlokalizowane jest od tyłu budynku, po schodach stalowych ażurowych. Lokal składa się z przedsionka, korytarzyka, łazienki i dwóch pokoi. Podłogi w pokojach wyłożone są panelami, na których widoczne są ślady zacieków, prawdopodobnie z nieszczelnego pokrycia dachowego. W łazience i przedsionku położone są płytki i terakota. Ściany częściowo na skosach i sufity wyłożone są

płytami kartonowo - gipsowymi, częściowo zaś są tynkowane. W pokoju na suficie widoczne są spękania na połączeniach płyt kartonowo-gipsowych. W drugim pokoju na ścianie przy oknie widoczne są ślady grzyba pleśni i ślady po zaciekach. W łazience na wysokości kotła gazowego również znajdują się ślady pleśni. Okna wykonane są z profili PCV, drzwi wewnętrzne są pływocinowe, zewnętrzne, od wewnątrz, są obite dermą. W łazience zamontowany jest wiszący piec gazowy i grzejniki stalowe. Pomieszczenia lokalu są nieumeblowane i od dłuższego czasu nie są użytkowane. Od kilku lat nie jest użytkowane ogrzewanie. W łazience zamontowana jest muszla ustępowa z plastikowym górnopłukiem, umywalka oraz brodzik obudowany płytkami i terakotą. Widoczne są ubytki osprzętu, zwłaszcza elektrycznego. Stan wykończenia pomieszczeń lokalu ocenia się jako niski i kwalifikujący je do remontu, w szczególności wymiany podłóg, remontu ścian i sufitów, wymiany osprzętu elektrycznego i częściowo wodnokanalizacyjnego, prawdopodobnie - wymiany pieca gazowego, remontu pokrycia dachowego, częściowej wymiany stolarki drzwiowej oraz malowania pomieszczeń. Lokal mieszkalny znajdujący się nad lokalem nr (...) stanowi zagospodarowane poddasze budynku, położonego przy ul. (...) w S.. Wejście do niego

zlokalizowane jest od tyłu budynku, po schodach stalowych ażurowych. Lokal składa się z przedsionka, korytarzyka, łazienki i dwóch pokoi. Stan pomieszczeń nie odbiega znacząco od stanu z 23 marca 2017 r. Podłogi w pokojach i korytarzyku wyłożone są panelami, na których widoczne są ślady zacieków, prawdopodobnie z nieszczelnego pokrycia dachowego. W

łazience i przedsionku znajdują się płytki i terakota. Ściany częściowo na skosach i sufity wyłożone są płytami kartonowo - gipsowymi, częściowo tynkowane. W drugim pokoju, na ścianie przy oknie, widoczne są ślady grzyba pleśni i ślady po zaciekach. W łazience, na wysokości kotła gazowego, widoczne są ślady pleśni. Okna wykonane są z profili PCV, zaś drzwi wewnętrzne i zewnętrzne - pływiniowe. Dodatkowo, w łazience zamontowany jest wiszący piec gazowy i grzejniki stalowe. Pomieszczenia lokalu od dłuższego czasu nie są użytkowane i nie są umeblowane. Od kilku lat nie jest użytkowane ogrzewanie. W łazience zamontowana jest muszla ustępowa z plastikowym dolnopłukiem, umywalka oraz brodzik obudowany płytkami i terakotą. Widoczne są ubytki osprzętu, zwłaszcza elektrycznego. Stan wykończenia pomieszczeń lokalu ocenia się jako niski i kwalifikujący je do remontu, zwłaszcza wymiany podłóg, remontu ścian i sufitów, wymiany osprzętu elektrycznego i częściowo wodnokanalizacyjnego, prawdopodobnie wymiany pieca gazowego, remontu pokrycia dachowego, częściowej wymiany stolarki drzwiowej oraz malowania pomieszczeń.

W dziale III księgi wieczystej nr (...) wpisano roszczenie o ustanowienie służebności gruntowej, polegającej na prawie przechodu przez działkę nr (...), na rzecz każdorazowego właściciela lokali wybudowanych w wyniku procesu inwestycyjnego, zmierzającego do dobudowania drugiej kondygnacji w budynku posadowionym na działce gruntu nr (...), polegającej na prawie przechodu przez działkę nr (...).

Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego (...) wraz z udziałem 1/4 w gruncie, według stanu na dzień 23 marca 2017 r. i cen obecnych, wynosi 100.000 zł oraz 74.750 zł bez gruntu. Wartość rynkowa lokalu mieszkalnego (...) wraz z udziałem w gruncie, według stanu na dzień 23 marca 2017 r. i cen obecnych, wynosi 100.000 zł oraz 74.750 zł bez gruntu. Wartość rynkowa gruntu działki o nr ewidencyjnym (...) o powierzchni 138 m², według stanu na dzień 23 marca 2017 r. i cen obecnych, wynosi 101.000 zł. Łączna wartość rynkowa powierzchni mieszkalnej wynoszącej 72,60 m², bez udziału w gruncie działki o nr ewidencyjnym (...), wynosi 149.500 zł (74.750,00 zł + 74.750,00 zł).

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w części, tj. w zakresie kwoty 149.500 zł. Jako podstawę prawną roszczenia Sąd Okręgowy wskazał art. 410 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Jak Sąd ten stwierdził, stroną pozwaną w niniejszej sprawie jest ułomna osoba prawna. Zdaniem Sądu I instancji, skoro roszczenie strony powodowej nie jest skierowane bezpośrednio wobec żadnego ze współwłaścicieli z osobną, ewentualny obowiązek w postaci zapłaty kwoty 216.654 zł powinien zostać nałożony na pozwaną Wspólnotę i jako taki mieści się w ramach zarządu nieruchomością wspólną.

Sąd Okręgowy wskazał, że do nienależnego świadczenia stosuje się odpowiednio przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, a tym samym muszą zostać spełnione ogólne przesłanki z art. 405 k.c. Nadto, jak wyjaśnił, sytuacje nienależnego świadczenia charakteryzują się sprecyzowaniem cechy (przesłanki powstania zobowiązania) braku podstawy prawnej,

którą jest nienależność świadczenia, jak również zawężeniem stanów wzbogacenia do uzyskania świadczenia. Sam fakt spełnienia nienależnego świadczenia uzasadnia roszczenie kondykcyjne, co oznacza, że w takim przypadku nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione, jak również czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Bezpodstawność wzbogacenia polega więc na tym, że wzbogaceniemu po prostu nie należy się korzyść otrzymana przez zubożonego jako świadczenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, treść umów zawartych między powodami a T.

N. oraz P. i I. F. (1) jednoznacznie wskazuje, iż doszło między nimi do uzgodnień w zakresie możliwości wyodrębnienia w przedmiotowej nieruchomości, kolejnych lokali mieszkalnych, z następczym przeniesieniem na rzecz powodów prawa ich własności

wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek. Powodowie, wcześniej właściciele nieruchomości przy ul. (...) w S., rozpoczęli nadbudowę dwóch segmentów istniejącej zabudowy szeregowej w zabytkowym zespole budynków mieszkalno-usługowych przy ul. (...)

w S. już w 2008 r., na mocy decyzji stanowiącej pozwolenie na budowę nr (...) z 14 października 2008 r. Na początku 2011 r. nadbudowa (poddasze, II kondygnacja) budynku

wraz z adaptacją lokali praktycznie była zakończona. W 2011 r. powodowie dokończyli drobne prace, zaś w dniu 2 sierpnia 2012 r. uzyskali pozwolenie na użytkowanie. Wbrew jednak początkowym zapewnieniom, członkowie pozwanej wspólnoty odmówili zawarcia z

powodami umów przenoszących na ich rzecz prawo własności lokali usytuowanych na drugiej kondygnacji budynku, po wcześniejszym ich wydzieleniu i ustanowieniu ich odrębności. Niemniej jednak, treść zawartych pierwotnie między stronami umów nie uprawniała powodów do domagania się od członków pozwanej wspólnoty przeniesienia na nich ww. prawa

własności lokali mieszkalnych, co zostało stwierdzone prawomocnym wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2013 r. Sądu Okręgowego w Szczecinie, oddalającym powództwo J. i M. G. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. o złożenie oświadczenia woli w zakresie ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) przy ul. (...) w S. (sygn. akt I C 189/13). W uzasadnieniu tego wyroku wskazano, iż treść zawartych umów nie spełnia wymogów stawianych umowom przedwstępny sprzedaży, w szczególności umowy nie zawierają istotnych warunków umów przyrzeczonych.

Sąd Okręgowy uznał zatem, że powodowie - jako zubożeni - świadczyli w przekonaniu, że przy współdziałaniu członków pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zostanie osiągnięty zamierzony cel w postaci wyodrębnienia kolejnych dwóch lokali mieszkalnych na poddaszu nieruchomości oraz przeniesienia prawa własności na ich rzecz wraz z prawem użytkowania wieczystego gruntu w udziale 1/4 w przypadku każdego z lokali, co ostatecznie jednak nie nastąpiło. Powodowie spełnili zatem świadczenie w celu osiągnięcia rezultatu, uzasadniającego świadczenie. Zmierzała bowiem do uzyskania ekwiwalentu (wierzytelności zobowiązującej do tego świadczenia) w sytuacji, w której przyjmujący świadczenie nie był jeszcze zobowiązany do świadczenia wzajemnego. Powyższe powoduje, że pozwana w zakresie zrealizowanego przez stronę powodową procesu inwestycyjnego stała się bezpodstawnie wzbogacona, w związku z czym po stronie pozwanej istnieje obowiązek zwrotu tego, co powodowie świadczyli w celu realizacji zamierzonego skutku.

W sprawie wartości lokali znajdujących się na poddaszu budynku przy ul.

(...) w S. Sąd I instancji posłużył się dowodem z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, na podstawie której przyjął, że wartość rynkowa lokali mieszkalnych (...), o łącznej powierzchni 72,60 m⁽²⁾, bez udziału w gruncie, opiewa na kwotę 149.500 zł (74.750,00 zł + 74.750,00 zł). W tym zakresie Sąd uznał dochodzone roszczenie za udowodnione, o czym orzekł w punkcie I. wyroku. Jednocześnie wyjaśnił, że wysokość należnego powodom świadczenia została ustalona w oparciu o fakt, że w budynku przy ul. (...) w S. zostały fizycznie wyodrębnione dwa samodzielnie lokale mieszkalne, które posiadają zaświadczenie o samodzielności z 27 sierpnia 2012 r., niewyodrębnione jednak jako samodzielne lokale mieszkalne, dla których prowadzona byłaby osobna księga wieczysta. Porównując zaś powierzchnię wszystkich lokali mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż w przypadku każdego z nich, udział w prawie użytkowania wieczystego gruntu winien wynosić po 1/4 (powierzchnia użytkowa każdego z lokalu).

W pozostałym zakresie stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, a także sprawy prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie pod sygn. akt I C 189/13 oraz przed Sądem Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie pod sygn. akt I C 1205/14, oceniając je jako wiarygodne, spójne oraz korespondujące ze sobą i zgromadzonym materiałem dowodowym.

Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania M. G., przesłuchiwanego

w charakterze strony powodowej. W przypadku zaś zeznań P. F., Sąd I instancji dał im wiarę tylko w takim zakresie, w jakim nie pozostawały w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, zgromadzonym w sprawie. Za wątpliwie

uznał bowiem te zeznania P. F., zgodnie z którymi, w momencie zakupu nieruchomości zeznający był przekonany, że prowadzone przez stronę powodową roboty obejmowały jedynie prace remontowe dachu, jak również brak było wzajemnych ustaleń stron o możliwości przeniesienia prawa własności poddasza na rzecz powodów po zakończeniu podjętego procesu inwestycyjnego w zamian za zwolnienie Wspólnoty z kosztów inwestycyjnych w łącznej wysokości 200.000 zł.

Jako że strona powodowa nie wykazała, aby przed doręczeniem członkom pozwanej Wspólnoty odpisów pozwu wzywała pozwaną do zapłaty dochodzonej pozvem kwoty, o odsetkach od zasądzonej kwoty 149.500 zł Sąd Okręgowy orzekł od daty odpowiadającej

dniowi następującemu po dacie doręczenia odpisu pozwu ostatniemu z członków Wspólnoty, tj. od dnia 19 lutego 2014 r.

W zakresie kosztów postępowania, Sąd I instancji, na podstawie art. 108 k.p.c., szczegółowe rozliczenie kosztów postępowania pozostawił referendarzowi sądowemu, zaznaczając, że powodowie wygrali proces w 69 %, zaś pozwana w 31 %.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając orzeczenie w punktach I. i III. i zarzucając:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez nierozważenie przez Sąd I instancji zarzutów pozwanej dotyczących kwestii faktycznych i prawnych, mających znaczenie przy ustaleniu zasadności, czy też braku zasadności roszczeń strony powodowej, w tym również oceny pod kątem legitymacji procesowej czynnej i biernej stron procesu, a mianowicie nierozważenie:

- faktu, że powodowie przed sprzedażą lokalu mieszkalnego wraz z częścią budynku, jak i udziału w prawie użytkowania wieczystego na rzecz T. N., I. i P. F. wykonali na nieruchomości własnej praktycznie całą nadbudowę (poddasze, II kondygnację budynku) wraz z adaptacją lokali,
- faktu, że pewne drobne nakłady były czynione na nieruchomość wspólną przez M. G. w związku z inwestycją w okresie od 1 kwietnia 2011 r. do dnia 11 sierpnia 2011 r., tj. w okresie gdy powstała pozwana Wspólnota Mieszkaniowa, której członkami byli w tym okresie jedynie T. N. i M. G. oraz J. G. (1),
- faktu, że pewne drobne nakłady były czynione na nieruchomość wspólną przez M. G. w związku z inwestycją w okresie od 12 sierpnia 2011 r. do dnia zakończenia realizacji nadbudowy w dniu 10 października 2011 r., tj. w okresie, gdy członkami pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej byli jedynie T. N. oraz I. i P. F.,
- zarzutu, że powodowie nie wykazali wartości nakładów, jakie ponieśli po powstaniu Wspólnoty Mieszkaniowej, a jakie przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej,
- zarzutu co do tego, że niemożliwe jest rozliczenie nakładów ze Wspólnotą Mieszkaniową dokonanych na nieruchomości w okresie przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej,
- zarzutu co do tego, że T. N. oraz I. i P. F. nabyli wraz z lokalami udział w częściach nieruchomości wspólnej budynku (w tym więc i nadbudowę poddasza w budynku) i udział w prawie użytkowania wieczystego po 1/2 części na podstawie ważnych umów sprzedaży;

2. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego w postaci uznania zeznań M. G.

jako wiarygodnych i korespondujących z pozostałym materiałowym dowodowym i wyprowadzenie w oparciu o te zeznania wniosku, że pomiędzy stronami dochodziło do wzajemnych zapewnień o możliwości przeniesienia prawa własności poddasza na rzecz powodów po zakończeniu inwestycji za zwolnienie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z

długu za 200.000 złotych, podczas, gdy:

a) zeznania M. G., złożone w niniejszej sprawie, są sprzeczne z zeznaniami złożonymi przez M. G. przed Sądem Rejonowym w Szczecinie w sprawie I

C 1205/14 (sprawa o wydanie poddasza), w której to sprawie zeznał, że nie ustalał z I. i P. F., czyją własnością będzie poddasze po zawarciu umowy sprzedaży i nie było

to przedmiotem rozmów między M. G. a I. i P. F. (str. 4 protokołu rozprawy z 8 listopada 2016 r. oraz str. 6 uzasadnienia do wyroku z 29 listopada 2016 r.),

b) zeznania M. G. złożone przed Sądem Okręgowym w Szczecinie w

niniejszej sprawie nie korespondują z dokumentami stanowiącymi materiał dowodowy w niniejszej sprawie, bowiem:

- z umowy sprzedaży z 1 kwietnia 2011 r., umowy przedwstępnej sprzedaży z 18 maja 2011 r., umowy sprzedaży z 12 sierpnia 2011 r., pełnomocnictwa z 12 sierpnia 2011 r. wynika, że nie ma żadnych zapisów o tym, że lokale na poddaszu mają stać się własnością powodów po zakończeniu inwestycji w zamian za zwolnienie z długu Wspólnoty Mieszkaniowej w wysokości 200.000 zł,
- M. G. najwcześniej w październiku 2012 r. przedłożył T. N., jak i I. oraz P. F. projekt aktu notarialnego z października 2012 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokali i umowy przeniesienia w zamian za zwolnienie zobowiązań, z którego to dokumentu dopiero pierwszy raz wynikało, że powodowie oczekują od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, a nie od T. N., I. i P. F. przeniesienia własności lokali wraz z udziałem w częściach nieruchomości wspólnych w zamian za zwolnieniem długu w wysokości 200.000 zł;

3. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego w postaci odmowy uznania zeznań P. F. jako wiarygodnych i korespondujących z pozostałym materiałowym dowodowym co do tego,

że nie było pomiędzy stronami rozmów i uzgodnień przy zawarciu umowy sprzedaży co do tego, że przeniesienie poddasza na rzecz powodów po zakończeniu inwestycji nastąpi w zamian za zwolnienie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z długu w wysokości 200.000 zł;

4. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, tj. aktu notarialnego z 1 kwietnia 2011 r. (rep. A Nr (...)), zatytułowanego - umowa sprzedaży oraz pełnomocnictwo, zawartego pomiędzy M. G. i J. G. (1), jako sprzedającymi, a T. N., aktu notarialnego z 18 maja 2011 r. (rep. A Nr (...)), zatytułowanego - przedwstępna umowa sprzedaży, zawartego pomiędzy M. G. i J. G. (1), jako sprzedającymi, a P. F. i I. F. (1), jako kupującymi; aktu notarialnego z 12 sierpnia 2011 r. (rep. A Nr (...)), zatytułowanego - pełnomocnictwo; aktu notarialnego z

12 sierpnia 2011 r. (rep. A Nr (...)), zatytułowanego - umowa sprzedaży, zawartego pomiędzy M. G. i J. G. (1), jako sprzedającymi a P. F.

i I. F. (1), jako kupującymi; odpisu księgi wieczystej nr (...) oraz odpisu księgi wieczystej nr (...); projektu aktu notarialnego z października 2012 r. o ustanowieniu odrębnej własności lokali i umowy przeniesienia w zamian za zwolnienie zobowiązań poprzez pominięcie, że:

- w § 6 umowy sprzedaży z 1 kwietnia 2011 r. T. N. udzieliła M. G. pełnomocnictwa jedynie do działania we własnym imieniu we wszystkich sprawach związanych z dokończeniem inwestycji i ustanowieniem odrębnej własności lokalu i zmiany udziałów,
- koszty tej inwestycji zgodnie z treścią § 6 miał ponieść M. G.,
- w umowie sprzedaży z 1 kwietnia 2011 r. zawartej z T. N. nie ma żadnych ustaleń

i uzgodnień, a także informacji z których T. N. mogłaby wnioskować o tym, że ma przenieść własność lokali za zwolnieniem z długu, czy ten w inny sposób na rzecz J. i M. G.,

- na mocy tej umowy T. N. nabyła 1/2 części wspólnych budynku oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu (...) za co zapłaciła powodom kwotę 145.000 zł (§ 2 umowy w zw. z § 1 umowy),
- w § 5 ust. 1 i 2 umowy przedwstępnej z 18 maja 2011 r., zawartej z P. i I. F. (1), istniało jedynie przyrzeczenie na udzielnie zgody co do prowadzenia inwestycji i udzielenia M. G. pełnomocnictwa do działania w imieniu P. i I. F. (1) we wszystkich sprawach związanych z dokończeniem inwestycji i ustanowieniem odrębnej własności lokalu i zmiany udziałów, co powoduje, że P. i I. F. (1) nie wyrażali żadnych zgód w tej umowie i w tym paragrafie powodom, ani też w pełnomocnictwie z 12 sierpnia 2011 r. na to, aby mieli dokonać w przyszłości przeniesienia własności lokali na rzecz powodów, na dodatek w zamian za zwolnienie długu przez Wspólnotę Mieszkaniową, której miała zostać członkiem w zamian za nakłady poczynioną na nieruchomości wspólną, bądź też za zwrotem nakładów na rzecz sprzedających,
- w § 5 ust. 2 umowy sprzedaży zawartej z P. i I. F. (1) istniało jedynie oświadczenie P. i I. F. (1) o ustanowieniu własności lokali i przeniesieniu własności lokali na rzecz M. i J. G. (2) bez żadnych dodatkowych ustaleń co do odpłatnego lub nieodpłatnego charakteru tych czynności, a w szczególności nie było żadnych ustaleń w tym akcie, aby P. i I. F. (1) mieli dokonać w przyszłości przeniesienia własności lokali na rzecz powodów, na dodatek w zamian za zwolnienie długu przez Wspólnotę Mieszkaniową, której mieli zostać członkiem, w zamian za nakłady poczynioną na nieruchomości wspólną, bądź też za zwrotem nakładów na rzecz sprzedających,
- na mocy umowy sprzedaży P. i I. F. (1) nabyli lokal i 1/2 części wspólnych budynku oraz taki sam udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu (...) za co zapłacili powodom kwotę 145.000 zł (§ 2 w zw. z § 1 umowy)
- w księgach wieczystych, prowadzonych dla lokali T. N. oraz P. i I. F. (1), widnieją oni jako właściciele w 1/2 udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego oraz część budynku i urządzeń, które nie służą do użytku właścicieli lokalu,
- powodowie nie wytoczyli powództw o stwierdzenie nieważności zawartych umów z T. N. oraz P. i I. F. (1), ani też nie uchyli się od czynności prawnej dokonanej na skutek błędu, przez co umowy są ważne i obowiązujące,
- powodowie dopiero w październiku 2012 r. po raz pierwszy poinformowali T. N. oraz P. i I. F. (1) będących już członkami pozwanej wspólnoty, że Wspólnota Mieszkaniowa posiada dług w wysokości 200.000 złotych wobec powodów i w zamian za zwolnienie z tego długu Wspólnota Mieszkaniowa ma wyodrębnić i przenieść własność dwóch lokali na rzecz powodów;

5. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego poprzez pominięcie, że z decyzji z 2 sierpnia 2012 r., wydanej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) w S., wynika, że „Przeprowadzona kontrola obowiązkowa w dniu 10 października 2011 r. wykazała, że roboty budowlane wykonano zgodnie z pozwoleniem na budowę w części dotyczącej nadbudowy nad segmentem 6 d,f, a z operatu sporządzonego przez K. B. wynika, że nadbudowa była wykonywana w latach 2008 - 2010 (str. 18 operatu), co potwierdza, że większa część nakładów na nieruchomość została dokonana przez powodów przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej, gdy właścicielem nieruchomości byli jedynie powodowie, a niektóre tylko z nakładów były poczynione po dacie 1 kwietnia 2011 r. do dnia 10 października 2011 r., a co jest zgodne również z zeznaniami P. F.;

6. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosku dowodowego strony powodowej, złożonego w piśmie procesowym z 24 lipca 2017 r. (w czwartym roku procesu), o powołanie biegłego sądowego z zakresu nieruchomości celem dokonania wyceny nakładów w postaci lokali, pomimo, że wniosek ten był spóźniony;

7. naruszenie przepisu prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, to jest poprzez pominięcie, że zgodnie z protokołem przekazania z dnia 23 marca 2017 roku powodowie wydali pozwanej wspólnocie części nieruchomości wspólnych w postaci poddasza na którym znajdują się dwa niewyodrębnione lokale, dlatego też brak jest podstaw prawnych, aby naliczać odsetki od daty wytoczenia powództwa skoro powodowie władali poddaszem i korzystali z tego poddasza z pominięciem pozwanej Wspólnoty.

8. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c. poprzez błędną jego wykładnię i przyjęcie, że z umów sprzedaży zawartych przez T. N. oraz P. i I. F. (1), zawartych z powodami w 2011 r., wynikały ustalenia, że po przeprowadzeniu inwestycji przez powodów, T. N. oraz P. i I. F. (1) mieli przenieść na powodów własność lokali z poddasza w zamian za zwolnienie z długu w postaci nakładów na nieruchomość w wysokości 200.000 zł w sytuacji, gdy M. G. dopiero w projekcie aktu notarialnego z października 2012 r. ustanowienia odrębnej własności lokali i umowy przeniesienia w zamian za zwolnienie długu, po raz pierwszy ujawnił wobec pozwanej wolę rozliczania nakładów w zamian za przeniesienie własności lokali;

9. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. w sytuacji, gdy do przeniesienia udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntu i do przeniesienia udziałów w własności części nieruchomości wspólnych budynku, na których znajdują się niewyodrębnione lokale na poddaszu, doszło na podstawie ważnych czynności prawych tj. umów sprzedaży zawartych przez T. F. oraz I. i P. F..

Mając na uwadze powyższe zarzuty, szerzej omówione w treści uzasadnienia apelacji, pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie punktów I. i III. i przekazania sprawy Sadowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych za drugą instancję; ewentualnie

o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, od powódki na rzecz pozwanej, według norm przepisanych za obie instancje.

Powodowie, na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 lutego 2019 r. wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od skarżącego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności rozważenia wymagał najdalej idący zarzut nierozpoznania istoty sprawy. W przekonaniu Sądu Apelującego zarzut ten jest całkowicie bezzasadny, co pośrednio wynika wprost z jego uzasadnienia. Nierozpoznanie istoty zachodzi bowiem wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego co było przedmiotem sprawy, a więc gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania lub też zarzutów merytorycznych strony i w swym rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego, co jest rzeczywistym przedmiotem sporu,

uznając, że nie jest to konieczne z uwagi na istnienie przesłanek materialnoprawnych, czy procesowych unicestwiających dochodzone roszczenie (por. wyroki SN z 9 stycznia 2001 r., I PKN 642/00, OSNAPiUS 2002, nr 17, poz. 409; z 5 lutego 2002 r., I PKN 845/00, OSNP 2004, nr

3, poz. 46; z 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, nr 3, poz. 36; z 25 listopada 2003 r., II CK 293/02; z 24 marca 2004 r., I CK 505/03, Monitor Spółdzielczy 2006, nr 6, s. 45; z 26 stycznia 2011 r., IV CSK 299/10 oraz z 16 czerwca 2011 r., I UK 15/11, OSNP 2012, nr 15-16, poz. 199). Nadto,

w omawianym pojęciu nie chodzi o niedokładności postępowania, polegające na tym, że sąd pierwszej instancji nie wziął pod rozwagę wszystkich dowodów, które mogły służyć do należytego rozpoznania sprawy lub nie rozważył wszystkich okoliczności sprawy (por. postanowienie SN z 3 czerwca 2011 r., III CSK 330/10). Rozpoznanie istoty sprawy oznacza zbadanie materialnej podstawy żądania pozwu oraz merytorycznych zarzutów pozwanego. Oceny, czy sąd I instancji rozpoznał istotę sprawy, dokonuje się więc na podstawie analizy żądań pozwu i przepisów prawa materialnego, stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, nie zaś na podstawie ewentualnych wad postępowania wyjaśniającego.

Pozwana zarzuca Sądowi Okręgowemu nierozpoznanie istoty sprawy poprzez nierozważenie takich kwestii, jak podnoszone przez nią zarzuty wykonania przez powodów niemal całości prac dotyczących nadbudowy budynku jeszcze przed sprzedażą lokali mieszkalnych wraz z częścią budynku i udziałem w prawie użytkowania wieczystego na rzecz T. N. oraz I. i P. F., braku możliwości rozliczenia ze Wspólnotą nakładów dokonanych na nieruchomości w okresie przed powstaniem Wspólnoty Mieszkaniowej, czy też nabycia przez obecnych członków Wspólnoty lokali wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, w tym nadbudowie poddasza, na podstawie ważnych umów sprzedaży. Zdaniem pozwanej, Sąd winien dokonać analizy tychże zagadnień z uwzględnieniem przepisów kodeksu cywilnego oraz kodeksu postępowania cywilnego dotyczących współwłasności, a w szczególności przepisu art. 207 k.c., regulujących problematykę rozliczenia nakładów inwestycyjnych między współwłaścicielami.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, przyjęcie tak rozumianej istoty sprawy, jak zaprezentowana przez skarżącą w apelacji, prowadziłoby do braku rozróżnienia podmiotowego pomiędzy wspólnotą mieszkaniową, a tworzącymi ją członkami. Przy tego rodzaju założeniu należałoby przyjąć, że stroną pozwaną w niniejszej sprawie winna być nie wspólnota mieszkaniowa, lecz współwłaściciele lokali, wchodzący w jej skład. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, założenie to jest błędne. Wspólnota mieszkaniowa jest odrębnym podmiotem prawa cywilnego, co wynika z art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, tzw. „niepełną” osobą prawną, o której mowa w art. 33¹ k.c. Powstaje z mocy samego prawa, w chwili wyodrębnienia w danej nieruchomości pierwszego lokalu, którego właścicielem jest inna osoba niż właściciel nieruchomości. Spór prawny dotyczący statusu prawnego wspólnoty mieszkaniowej został nadto rozstrzygnięty przez Sąd Najwyższy w uchwale składu 7 sędziów, mającej moc zasady prawnej, z 21 grudnia 2007 r. III CZP 65/07 (OSNC 2008 nr 7-8, poz. 69), zgodnie z którą wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania tak jak inne podmioty prawa cywilnego, przy czym zdolność prawna wspólnoty mieszkaniowej jest ograniczona do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem (administrowaniem) nieruchomością wspólną. Zasada ta została powtórzona w kolejnych judykatach (por. wyrok SN z 15 października 2008 r., I CSK 118/08; wyrok SN z 29 sierpnia 2013 r., I CSK 705/12; wyrok SN z 14 marca 2013 r., I CSK 379/12, OSNC 2013/11/130; wyrok SN z dnia 8 marca 2018 roku, II CSK 354/17).

Przyjęcie, że wspólnota mieszkaniowa jest podmiotem prawa, a przez to przypisanie jej zdolności do wykonywania praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną, oznacza między innymi, że jest ona podmiotem zobowiązanym do realizacji roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość wspólną, bądź jej części, jedynie z wyłączeniem mieszkań należących do ich wyłącznych właścicieli, a przy tym właścicieli wchodzących w skład wspólnoty. Wspólnota jest więc podmiotem praw i obowiązków związanych z gospodarowaniem nieruchomością wspólną, w tym nie tylko praw wynikających z zawieranych przez nią w ramach gospodarowania nieruchomością wspólną umów, ale także praw i obowiązków nabytych za zgodą właścicieli (art. 22 ust. 3 pkt 6a ustawy o własności lokali).

W niniejszej sprawie powodowie dochodzą zwrotu poniesionych nakładów, odpowiadających wartości wybudowanych przez nich pomieszczeń na poddaszu budynku, zlokalizowanego przy ul. (...) w S., stanowiących aktualnie część składową nieruchomości wspólnej. Roszczenie to skierowane zostało do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w

S. (dalej: „Wspólnota Mieszkaniowa”; albo „Wspólnota”), powstałej ex lege w dniu 1 kwietnia 2011 r., tj. z chwilą sprzedaży przez powodów na rzecz T. N. jednego z istniejących już lokali mieszkalnych, o powierzchni 36,30 m⁽²⁾, położonego na parterze budynku przy ul. (...) w S., z którego własnością związany jest udział wynoszący 1/2 część we własności wspólnych części budynku oraz taki sam udział w prawie wieczystego użytkowania gruntu pod budynkiem – działki nr (...) o powierzchni 0,0138 ha, położonej w S. przy ul. (...), stanowiącej wówczas własność Gminy Miasto S.. Skoro treść zgłoszonego żądania mieści się w ramach zarządu nieruchomością wspólną, przyjmując należy, że podmiotem legitymowanym biernie jest Wspólnota Mieszkaniowa, nie zaś jej poszczególni członkowie w osobach T. N., czy I. i P. F..

W obliczu powyższego, okoliczności dotyczące rozgraniczenia nakładów poniesionych przez powodów w związku z prowadzonym procesem inwestycyjnym, na poniesione przed sprzedażą lokali T. N. oraz I. i P. F. oraz dokonane już po akcie sprzedaży na rzecz wymienionych osób, pozostają prawnie irrelevantne dla niniejszej sporu. Wszak to nie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nakładów tych dokonała, natomiast z pewnością nakłady te objęła i o ile ich nie rozliczyła, a nie wskazują na to żadne okoliczności, to winna poniesione nakłady zwrócić, bądź zwrócić ich równowartość. Od razu trzeba zauważyć, że przekonanie właścicieli wchodzących w skład Wspólnoty, że nakłady te zostały ujęte w cenie sprzedaży lokali nabytych od powodów, jest po pierwsze niewykazane, choćby mając na uwadze powszechnie znaną wiedzę na temat rynkowej wartości mieszkań w rejonie, w którym budynek Wspólnoty się znajduje, jednym z atrakcyjniejszych na terenie S., a po drugie - wcale nie zwalnia Wspólnoty z obowiązku zwrotu nakładów, bo to Wspólnota Mieszkaniowa jest ich beneficjentem, jako odrębny od właścicieli mieszkań podmiot prawa. T. N. i małżonkowie F. nabywali swoje lokale w imieniu własnym, a nie w imieniu Wspólnoty.

Nawiązując do wcześniejszych rozważań należy podnieść, że podmiotowość wspólnoty mieszkaniowej w zakresie stosunków materialnoprawnych jest odrębna od podmiotowości poszczególnych członków wspólnoty, wchodzących w jej skład, stąd roszczenie dokonującego nakłady na nieruchomość Wspólnoty służyło powodowi nie w stosunku do właścicieli tworzących pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową, niezależnie od tego, czy byli nimi powodowie (do czasu sprzedaży drugiego z lokali budynku przy ulicy (...)), czy małżonkowie F. (z chwilą sprzedaży im przez powodów drugiego lokalu w wymienionym budynku). Wspólnota mieszkaniowa ze swej istoty powołana jest do zarządzania nieruchomością wspólną, nie zaś prawami i obowiązkami obligacyjnymi członków wspólnoty, płynącymi z zawartych przez nich indywidualnie umów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2018 roku, II CSK 354/17 – nota bene dotyczący sprawy dochodzenia od wspólnoty mieszkaniowej zwrotu poniesionych nakładów na jej nieruchomość). Nie jest także „reprezentantem” członków wspólnoty i ich jednostkowych interesów w znaczeniu, jaki próbują w niniejszej sprawie nadać występujący za nią właściciele jednego z lokali.

Odnosząc się do argumentacji skarżącej, powołującej się na treść uchwały Sądu Najwyższego z 10 maja 2006 r. (sygn. akt: III CZP 11/06) przy uzasadnieniu podniesionego zarzutu nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy, wskazać należy, że orzeczenie to zapadło na kanwie odmiennego niż przedmiotowy stanu faktycznego i przy odmiennych uwarunkowaniach podmiotowych sprawy. Uchwała ta dotyczy kwestii wzajemnych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami, a więc nie z udziałem podmiotu trzeciego, z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość wspólną, w ramach postępowania o zniesienie współwłasności. Jak już wspomniano wyżej, powodowie w niniejszej sprawie nie dochodzili zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość wspólną od poszczególnych członków Wspólnoty Mieszkaniowej. Dodatkowo należy wzmiankować, że o ile w początkowym okresie realizacji robót objętych spornymi nakładami powodowie byli członkami pozwanej Wspólnoty, to status ten utracili z chwilą zawarcia w dniu 12 sierpnia 2011 r. umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego na rzecz P. F. i I. F. (1). Stąd też, w ocenie Sądu Apelacyjnego, orzeczenie

Sądu Najwyższego, na które powołuje się skarżąca, nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie.

Za niezasadne Sąd odwoławczy uznał twierdzenia pozwanej, zgodnie z którymi brak

jest podstaw do zapłaty przez Wspólnotę za poddasze, jakie T. N. oraz I. i P. F. nabyli w ramach udziałów w nieruchomości wspólnej wraz z zakupionymi przez nich lokalami mieszkalnymi. Po pierwsze, Sąd odwoławczy zauważa, że stroną zawartych

umów sprzedaży byli odpowiednio: T. N. i I. oraz P. F., nie zaś Wspólnota Mieszkaniowa, będąca stroną pozwaną w niniejszej sprawie. Sam fakt nabycia lokali przez wymienione osoby, mające jednocześnie status członków Wspólnoty Mieszkaniowej, nie zwalnia automatycznie pozwanej z obowiązku zwrotu na rzecz powodów poniesionych przez nich nakładów na nieruchomość wspólną, które pozwana objęła już w momencie powstania i nabywała dalej w toku ich dokonywania. Po drugie, istotą poczynionych nakładów było niewątpliwie powstanie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, które w dacie zawierania umów sprzedaży z T. N., a następnie P. i I. F. (1), nie istniały. Aktualnie natomiast lokale te istnieją i jak wynika z zaświadczenia Prezydenta Miasta S. z 27 sierpnia 2012 r., spełniają wymagania samodzielnych lokali w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Ich wartość, oszacowana przez biegłego z

zakresu wyceny nieruchomości na łączną kwotę 149.500 zł, stanowi zatem nienależne świadczenie w rozumieniu art. 410 k.c., na skutek którego pozwana wzbogaciła się kosztem powodów. Reasumując, zdaniem Sądu Apelacyjnego, brak jest podstaw do przyjęcia

forsowanej przez skarżącą koncepcji nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy.

W kontekście powyższego, pozostałe zarzuty, przede wszystkim naruszenia procedury cywilnej, a koncentrujące się na kwestiach dotyczących postępowania dowodowego i dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń, pozostają bez wpływu na prawidłowość zapadłego rozstrzygnięcia, zwłaszcza, że koncentrują się przede wszystkim na kwestii nieuwzględnienia rozgraniczenia nakładów poniesionych przez powodów w czasie poprzedzającym powstanie wspólnoty mieszkaniowej, bądź zawarcie umów z małżonkami F.. Jak już zaakcentowano wyżej, treść poszczególnych postanowień umów sprzedaży, zawartych przez powodów z

T. N. oraz P. i I. F. (1), jak również wzajemne uzgodnienia stron umowy w przedmiocie ewentualnego przeniesienia własności poddasza na rzecz powodów po zakończonym procesie inwestycyjnym, w żadnym zakresie nie determinują istnienia ciężącego na pozwanej Wspólnocie obowiązku zwrotu nakładów poniesionych przez powodów na część wspólną nieruchomości. Należy zauważyć, że podważane przez pozwaną ustalenia Sądu I instancji zasadniczo nie mają znaczenia w kontekście okoliczności istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu. Na marginesie, Sąd Apelacyjny wskazuje, że przeprowadzona przez Sąd Okręgowy ocena dowodów nie narusza reguł wynikających z

normy art. 233 § 1 k.p.c., zaś zarzuty skarżącej zmierzają do uwzględnienia ustaleń istotnych nie dla odpowiedzialności pozwanej Wspólnoty wobec powodów, lecz do statusu jej członków w odniesieniu do umów zawartych przez nich z powodami.

Odnosząc się następnie do zarzutu naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. poprzez uwzględnienie wniosku dowodowego strony powodowej o powołanie biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, celem dokonania wyceny nakładów poniesionych na nieruchomość, w sytuacji gdy wniosek ten, zdaniem skarżącej, był spóźniony,

przypomnienia wymaga, że stosownie do dyspozycji art. 217 § 2 k.p.c., sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich bez swojej winy

lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Uszczegółowienie powyższej regulacji zawarte jest w art. 207 § 6 k.p.c., w którym wskazano, że strona ma uprawdopodobnić, że niezgłoszenie twierdzeń i dowodów w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym, nastąpiło bez jej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Oznacza to, że Sąd nie jest zobowiązany do pominięcia spóźnionych dowodów,

ale winien zbadać, czy zachodzi którakolwiek z podstaw uzasadniających uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów. Dla wykazania, że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń

i dowodów nie spowoduje zwłoki w postępowaniu, wystarczające jest uprawdopodobnienie przez stronę, że zwłoka nie nastąpi. Z kolei uprawdopodobnienie braku zwłoki w dalszym postępowaniu umożliwia sądowi uwzględnienie

wniosków dowodowych formalnie spóźnionych, tj. złożonych przez stronę z naruszeniem norm prawa procesowego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 czerwca 2016 r., I ACa 3/16, LEX nr 2121866). Okoliczność braku zwłoki powinna zaś wynikać z przekonania Sądu opartego na ocenie zgromadzonego już materiału procesowego i proporcji, w jakiej materiał spóźniony pozostaje do dowodów już zebranych w sprawie, a także znaczenia tego spóźnionego materiału dla rozstrzygnięcia sprawy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny wskazuje, że zgłoszony przez powodów w piśmie z 24 lipca 2017 r. wniosek o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości stanowił konsekwencję przedstawionego przez pozwaną stanowiska procesowego, kwestionującego w odpowiedzi na pozew wartość dowodową załączonego wraz z pozwem operatu szacunkowego z 18 czerwca 2013 r., jako dokumentu prywatnego, sporządzonego na zlecenie strony powodowej. Sąd Okręgowy, podziеляjąc argumentację pozwanej odnośnie wiarygodności operatu, a także przy uwzględnieniu, że z uwagi na znaczny upływ czasu od daty sporządzenia tego dokumentu dokonane przez rzeczoznawcę wyliczenia straciły na aktualności, dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości A. C., a także opinię uzupełniającą pisemną i ustną. Znaczny upływ czasu pomiędzy wszczęciem postępowania sądowego, a złożeniem przez powodów przedmiotowego wniosku dowodowego (akcentowane przez skarżącą cztery lata) stanowi natomiast konsekwencję decyzji procesowej w przedmiocie zawieszenia prowadzonego postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie pod sygn. akt I C 1205/14 (postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z 20 października 2014 r. - k. 218). Niniejsze postępowanie zostało podjęte dopiero w dniu 11 maja 2017 r. (postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z 11 maja 2017 r. - k. 257). Należy dodać, że powodowie nie mieli obowiązku antycypowania stanowiska pozwanej co do wartości dochodzonych przez powodów nakładów, toteż ich reakcja w postaci wskazywanego dowodu nie była spóźniona, natomiast stanowiła dopuszczalne odniesienie się do twierdzeń przeciwnika, uzasadnione ciężarem dowodzenia spoczywającym na powodach.

W zakresie ustalenia daty początkowej odsetek od kwoty 149.500 zł na dzień następujący po dacie doręczenia odpisu pozwu ostatniemu członkowi Wspólnoty, to jest. 19 lutego 2014 roku, pozwana zarzuciła Sądowi Okręgowemu pominięcie, że zgodnie z protokołem przekazania z 23 marca 2017 roku powodowie wydali pozwanej część nieruchomości wspólnej w postaci poddasza. Skoro zatem powodowie władali poddaszem i korzystali z niego z pominięciem pozwanej Wspólnoty, zdaniem skarżącej, brak jest podstaw prawnych do naliczania odsetek od daty wytoczenia powództwa. Sąd odwoławczy zauważa jednak, że kwestia faktycznego władztwa nad częścią wspólną nieruchomości w postaci poddasza pozostaje bez wpływu na wzajemne rozliczenia stron procesu w zakresie nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomość wspólną. Nadto, wbrew twierdzeniom apelującej, powodowie nie wydali poddasza Wspólnocie, będącej stroną pozwaną w niniejszej sprawie, a P. i I. F. (1), wykonując w ten sposób nakaz orzeczony wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z 29 lipca 2016 r. (sygn. akt I C 1205/14). Przyjęta przez Sąd Okręgowy data początkowa odsetek jest zatem w pełni prawidłowa.

Konkludując przedstawione wyżej rozważania, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że zaskarżony wyrok w całości odpowiadał prawu, co skutkowało oddaleniem apelacji na podstawie art. 385 k.p.c., jako bezzasadnej.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., stosując normę art. 98 k.p.c. wyrażającą zasadę odpowiedzialności stron za wynik postępowania. Wobec wygrania przez pozwanego postępowania apelacyjnego należało zasądzić na ich rzecz od pozwanej koszty tego postępowania. Obejmują one wynagrodzenie pełnomocnika powodów, będącego adwokatem, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015 roku, poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

Leon Miroszewski Artur Kowalewski Tomasz Żelazowski