

***Sygn. akt I ACa 93/13***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

***Przewodniczący – Sędzia SA Edyta Mroczek***

***Sędzia SA Zbigniew Stefan Cendrowski***

***Sędzia SO (del.) Joanna Zaporowska (spr.)***

***Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska***

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa(...)W.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 31 października 2012 r.

sygn. akt I C 625/10

**1. oddała apelację;**

**2. zasądza od(...) W. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt IA Ca 93/13

## UZASADNIENIE

(...) W. domagało się nakazania (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. usunięcia ogrodzenia wygradzającego część naziemną nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej części działek nr (...) o powierzchni 3 584 m<sup>2</sup> i wydanie powodowi tej nieruchomości. Powód wniósł także o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 3 210 186,47 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 3 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że pozwana Spółdzielnia nie posiada tytułu prawnego do korzystania z części naziemnej nieruchomości, której część podziemna została umową z dnia 23 grudnia 1997 r. oddana w użytkowanie pozwanej.

W odpowiedzi (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko oświadczyła, że posiada tytuł prawny w postaci użytkowania przysługującego do całości nieruchomości, jaką stanowi część naziemna i podziemna.

Pismem procesowym z dnia 24 stycznia 2011 r. powód rozszerzył powództwo w ten sposób, że zażądał zapłaty na swoją rzecz dodatkowej kwoty 369 906,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 grudnia 2011 r.

Wyrokiem z 31 października 2012 r. Sąd Okręgowy:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od(...)W. na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. kwotę 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Uchwałą nr(...) z dnia 25 lutego 1997 roku (...) D. Ś. w Gminie W. – Centrum pozytywnie zaopiniowała oddanie w użytkowanie na 50 lat, w drodze pisemnego przetargu nieograniczonego, gruntu niezabudowanego, położonego w W. przy Placu (...) o pow. ok. 3 600 m<sup>2</sup>, stanowiącego część działki ewidencyjnej nr (...) oraz część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu(...), na cele zgodne z Planem (...) Zagospodarowania Przestrzennego D. (...) (dowód: uchwała - k. 85).

Zarząd D. Ś. w Gminie W. – Centrum ogłosił pisemny przetarg nieograniczony na oddanie w użytkowanie na 50 lat gruntu niezabudowanego (części podziemnej) położonego u zbiegu ul. (...) stanowiącego działki o nr ew. (...) (dowód: ogłoszenie – k. 331).

W dniu 16 września 1997 roku została przyjęta oferta (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. (okoliczność bezsporna).

Wytyczne urbanistyczne dla terenu położonego przy Placu (...) stanowiły, że teren ma być wykorzystany na parking podziemny, natomiast integralną część działki ma tworzyć także zieleń oraz elementy małej architektury (dowód: k. 87).

W dniu 23 grudnia 1997 r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa, którą ustanowiono na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej

z siedzibą w W. prawo użytkowania gruntu o powierzchni 3584 m<sup>( 2)</sup>, stanowiącego część podziemną działek położonych przy Placu (...)

i ul. (...) w W. na 50 lat. W § 5 postanowiono, że cena podziemnej części gruntu oddanego w użytkowanie stanowi 1 900 000 złotych. Zapis § 9 stanowił, że ustanowienie prawa użytkowania następuje na cel zgodny z Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego D. (...); na powierzchni terenu ma być utrzymana zieleń parkowa z nawiązaniem do układu(...), natomiast w § 10 postanowiono, że rozpoczęcie inwestycji miało nastąpić nie później niż w ciągu 12 miesięcy od dnia podpisania aktu notarialnego, a zakończenie budowy w terminie 24 miesięcy od daty rozpoczęcia budowy, chyba że opóźnienie w rozpoczęciu lub zakończeniu budowy nastąpi z przyczyn niezależnych od użytkownika (dowód: akt notarialny – k. 17).

Decyzją Burmistrza Gminy (...) z dnia 24 lipca 2000 r. zatwierdzono projekt budowlany i pozwolenie na budowę garażu podziemnego. Na skutek decyzji Prezydenta(...) W. z dnia 9 lipca 2010 r. stwierdzono wygaśnięcie wskazanej powyżej decyzji. W dniu 21 stycznia 2011 r. Wojewoda (...) wydał decyzję, którą uchylił rozstrzygnięcie Prezydenta(...) W. z dnia 9 lipca 2010 roku (dowód: decyzja – k. 141).

(...) Wojewódzki Konserwator Zabytków decyzją z dnia 21 lipca 2005 r. zezwolił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na prowadzenie prac związanych z realizacją garażu podziemnego, w zakresie zagospodarowania płyty nad garażem, zgodnie z załączonym projektem budowlanym.

Decyzja ta stała się ostateczna. Wyższa Szkoła (...) w W. (obecnie Uczelnia W. im. M. C. w W.) wniosła o wznowienie postępowania zakończonego powyższą decyzją wskazując, iż jako właściciel działki sąsiedniej - zabytkowego P. L. wpisanego do rejestru zabytków, nie brała udziału w tym postępowaniu. Postanowieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w W. z dnia 11 kwietnia 2006 r. wznowione zostało postępowanie zakończone decyzją z dnia 21 lipca 2005 r. nr (...). Postanowieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w W. z dnia 11 kwietnia 2007 r. sprawa została przekazana (...) Konserwatorowi Zabytków zgodnie z porozumieniem z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie powierzenia (...) W. prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody (...), realizowanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz. Urz. Woj. M.. Nr 138, poz. 4314 ze zm.)(...) Konserwator Zabytków decyzją z dnia 27 lipca 2007 r., uchylił decyzję (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 lipca 2005., zezwalającą pozwanej Spółdzielni na prowadzenie prac związanych z realizacją garażu podziemnego przy ul. (...) w W. i pozwolił (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na realizację inwestycji polegającej na budowie garażu podziemnego, zgodnie z załączonymi projektami: „Garaż podziemny dwupoziomowy przy ul. (...) w W.. Projekt budowlany, wielobranżowy” oraz „Zamienny projekt budowlany garażu podziemnego przy ul. (...) w W., w zakresie zagospodarowania płyty nad garażem” - wykonane przez Biuro (...) Sp. z o.o. w kwietniu 2000 r. Organ wskazał, że planowany podziemny garaż zlokalizowany byłby na działce pomiędzy P. L.

a(...), wpisanymi do rejestru zabytków. Miejsce inwestycji zlokalizowane jest ponadto na terenie układu urbanistycznego O. S. wpisanego również do rejestru zabytków. Uczelnia W. im. M. C. wniosła odwołanie od powyższej decyzji zarzucając organowi brak wykazania, że planowane roboty budowlane nie będą stanowiły zagrożenia dla konstrukcji P. oraz brak odniesienia się do tytułu prawnego wnioskodawcy ubiegającego się o zezwolenie w zakresie zagospodarowania płyty nad garażem. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzją z dnia 18 lutego 2010 r. uchylił decyzję (...) Konserwatora Zabytków z dnia 27 lipca 2007 r. oraz decyzję (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 21 lipca 2005 r., zezwalającą (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w W. na prowadzenie prac związanych z realizacją garażu podziemnego przy ul. (...) w W. i umorzył postępowanie pierwszej instancji (okoliczności bezsporne).

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2011 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny uchylił decyzję z 18 lutego 2011 roku, stwierdził jednocześnie, że zaskarżona decyzja nie podlega wykonaniu (dowód: wyrok - k. 134 – 140).

W dniu 9 sierpnia 2011 r. Minister Kultury i Dziedzictwa Narodowego uchylił decyzję z dnia 27 lipca 2007 r., uchylającą ostateczną decyzję z 21 lipca 2005 r. (dowód: decyzja – k. 162).

W 2002 roku zarząd dzielnicy (...) podjął uchwałę o oddaniu w dzierżawę naziemnej części gruntu

Powód wzywał pozwaną (...) Spółdzielnię Mieszkaniową do uiszczenia należności z tytułu bezumownego korzystania z części naziemnej gruntu. Pozwana nie regulowała należności (dowód: pisma –k. 69, k. 70k. 71).

Teren został przekazany pozwanej w dniu 9 września 1999 r. W latach 1999 – 2011 na terenie położonym przy ul. (...) dokonano prac porządkowych, wywożono gruz, przesadzono rosnące drzewo, ogrodzono teren, opracowano projekt budowlany garażu podziemnego oraz projekt zagospodarowania płyty nad garażem. Rozpoczęto prace związane z montażem instalacji elektrycznej, dokonano modernizacji sieci kanalizacyjnej, wodociągowej i ciepłowniczej. Wykonywano prace ziemne. Od 2010 r. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w W. prowadziła na spornym terenie parking dla mieszkańców (dowód: protokół – k. 283, dziennik budowy – k. 192, dokumentacja fotograficzna – k.73 – 78, k.23, k.35, pismo k. 130, notatka – k.166, zeznania świadka A. D. – k. 157, zeznania K. R. – k.414, k.417, zeznania K. T. – k.169).

Stan faktyczny nie był przedmiotem sporu między stronami. Sąd dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o dokumenty zgromadzone w aktach sprawy niniejszej oraz zeznania świadków A. D., K. R. i K. T..

Spór w sprawie ogniskował się wokół kwestii prawnych związanych z interpretacją umowy użytkowania. Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części naziemnej nieruchomości uznając, że istotne dla rozstrzygnięcia fakty zostały wyjaśnione, nie zachodzą zatem przesłanki określone

w art. 299 k.p.c.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne. Wskazał, że przez umowę użytkownika (art. 252 k.c.) rzecz można obciążyć prawem do jej używania i do pobierania jej pożytków (użytkowanie). Przedmiotem użytkownika jest zawsze cała rzecz wraz z jej częściami składowymi i przynależnościami, chyba że w odniesieniu do przynależności strony umówiły się inaczej (art. 52 k.c.). Artykuł 252 k.c. dopuszcza ograniczenie zakresu użytkownika, jak i wykonywania użytkownika (S. Rudnicki, Komentarz, 2006, s. 447;

J. Szachulowicz (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, 2008, t. 1, s. 789). Wykonywanie użytkownika nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części. Również w tym wypadku użytkowanie obciąża całą rzecz oddaną w użytkowanie, z tym że użytkownik będzie mógł wykonywać swoje prawo tylko w odniesieniu do oznaczonej części nieruchomości, np. jednej z działek wchodzących w skład nieruchomości. Niezbędnym elementem umowy o ustanowienie użytkownika jest określenie przedmiotu tego prawa (objętej nim przestrzeni) oraz zakresu uprawnień użytkownika. W świetle art. 253 § 1 k. c. można je ograniczyć do możliwości pobierania tylko oznaczonych pożytków rzeczy).

W ocenie Sądu Okręgowego prawo użytkownika obciąża całą nieruchomość, a ograniczenie z art. 253 § 2 k.c. dotyczy nie samego użytkownika, lecz jego wykonywania. Wykonywanie ograniczonego prawa rzeczowego jest skuteczne erga omnes. Kwestią podstawową w realiach niniejszej sprawy jest istota ograniczonego prawa rzeczowego i treść wspomnianej umowy notarialnej, która w § 9 stanowi, że „ustanowienie prawa użytkownika gruntu następuje na cel zgodny z Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego D. (...) (...), pod budowę ogólnodostępnego, wielopoziomowego parkingu podziemnego. Na powierzchni terenu ma być utrzymana zieleń parkowa z nawiązaniem do układu(...) Analiza zacytowanego zapisu kontraktu ewidentnie wskazuje, że zamiarem stron było zbudowanie podziemnego garażu, w tym celu ustanowiono użytkowanie na okres 50 lat, niemniej jednak by pozwana jako użytkownik mogła wykonywać prawo zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki koniecznym było także posiadanie i używanie części naziemnej gruntu. Właściwe wykonanie inwestycji nakładało na pozwaną obowiązki związane z ingerencją w części nieobjętej wprost postanowieniami umowy o użytkowanie gruntu. Prace podziemne wiązały się

z przebudową instalacji wodociągowej, ciepłowniczej, elektrycznej, koniecznym było zabezpieczenie terenu ogrodzeniem, przez co został wyodrębniony plac budowy, na którym rozpoczęto prace ziemne. Odnosząc się z kolei do kwestii związanej z rozpoczęciem i zakończeniem inwestycji przy ul. (...) zaważył, że grunt został wydany w dniu 9 września 1999 r. pozwanej Spółdzielni, niemniej jednak ze względu na szczególny charakter gruntu, tzn. jego zabytkowe walory prace nie mogły się rozpocząć, a gdy poczyniono kroki z inwestycją była ona wstrzymywana z uwagi na toczące się postępowania administracyjne. Umowa użyczenia określała termin początkowy i końcowy zakończenia budowy, ale też przewidywała możliwość opóźnienia niezależnego od użytkownika (§ 10). W ocenie Sądu Okręgowego takie okoliczności miały miejsce. Po objęciu terenu przez pozwaną pozwolenie na budowę było kwestionowane przez właściciela P. L., toczące się postępowania administracyjne i sądownoadministracyjne wpłynęły na rozpoczęcie i kontynuowanie robót budowlanych. W konsekwencji należało uznać, że do czasu zakończenia prac budowlanych pozwana ma także prawo do zajmowania części naziemnej nieruchomości, stąd żądanie jej wydania było bezzasadne.

W ocenie Sądu Okręgowego nie znajduje uzasadnienia żądanie zapłaty kwoty wskazanej w pozwie, a następnie zmodyfikowanej przez powoda. (...) W. jako podstawę żądania zapłaty wskazało wysokość miesięcznego czynszu w przypadku wykorzystania spornego terenu na parking. Zauważyć jednakże należy, że takie wykorzystanie części naziemnej terenu w sposób wskazany przez powoda byłby niemożliwy, z uwagi na prowadzone prace podziemne przez użytkownika. W ocenie Sądu Okręgowego nastąpiłaby sprzeczność interesów pomiędzy skutecznym erga omnes prawem użytkownika oraz jego prawidłowym wykonywaniem, a wykorzystaniem przez(...) W. tylko części naziemnej gruntu.

Sąd Okręgowy dokonał także wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony w świetle przepisów art. 65 k.c., w szczególności zaś dla ustalenia celu jej zawarcia. Postanowienia umowy z 1997 r. nakładały na pozwanego obowiązek

rekultywacji i zagospodarowania nad podziemnym garażem, co oznacza, że wolą stron było używanie także części naziemnej, stanowiło to niejako konieczność

w przypadku tak skonstruowanej umowy. Analizując oświadczenia stron nie można stracić z pola widzenia treści stosunku zobowiązaniowego, którego celem było generalnie zagospodarowanie terenu przy ul. (...) poprzez wybudowanie garażu. Kwestie związane z użytkowaniem części podziemnej gruntu postrzegać należy jako zapewniające osiągnięcie zasadniczego celu. W świetle zasad doświadczenia życiowego użytkowni części podziemnej gruntu i ingerowanie w jego strukturę nie mogło mieć miejsca bez używania nawierzchni tegoż terenu. Treść złożonych przez strony oświadczeń woli wskazuje, że po pierwsze zamierzały zawrzeć umowę użytkowania gruntu pod budowę parkingu podziemnego, a po wtóre na czas realizacji budowy ich zamiarem było używanie przez pozwaną części naziemnej, która w przyszłości miała zostać zagospodarowana zielenią. Z zapisów umowy nie wynika ponadto, że użytkowanie tej części nieruchomości miało mieć charakter odpłatny. Zważyć przy tym należy, że pozwana cały czas uiszcza opłatę za użytkowanie części podziemnej pomimo, że faktycznie nie może z niej korzystać, gdyż parking podziemny nie został dotychczas wybudowany z przyczyn niezależnych od pozwanej, a dla tego celu było ustanowione użytkowanie. Brak jest także podstaw do uznania, że poprzez urządzenie na powierzchni spornej nieruchomości tymczasowego parkingu dla członków pozwanej Spółdzielni powód został zubożony, gdyż nie jest to działalność o charakterze komercyjnym i pozwany nie odnosi żadnych korzyści finansowych z tego tytułu, a docelowo ten teren ma być zagospodarowany zielenią. W konsekwencji brak jest także podstaw do uznania, iż w ustalonym stanie faktycznym zachodzą podstawy do zasądzenia dochodzonej kwoty na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, że brak podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej i dlatego orzekł jak w punkcie 1 sentencji. Przyjmując taki stan rzeczy Sąd nie rozpatrywał zgłoszonego zarzutu potrącenia.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy oparł na treści art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 7 i 10 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

W apelacji od wyroku(...)W. zaskarżyło go w części oddalającej powództwo o zapłatę kwoty 385 453,02 zł z odsetkami i rozstrzygnięcie o kosztach procesu, zarzucając naruszenie:

1. prawa materialnego, tj. art. 65 k.c. w zw. z art. 253 k.c. przez dokonanie nieprawidłowej wykładni umowy o ustanowieniu użytkowania nieruchomości z 23 grudnia 1997 r., i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. przez ich niezastosowanie,

2. naruszenie prawa procesowego, tj.

- art. 316 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie okoliczności, że w chwili obecnej pozwana używa części naziemnej nieruchomości w celu prowadzenia na niej parkingu strzeżonego dla swoich członków, co nie pozostaje w związku z pracami budowlanymi parkingu podziemnego, jak również pominięcie okoliczności, iż pozwana płaci powodowi wyłącznie za używanie podziemnej części nieruchomości (§ 5 i 6 ust. 1 pkt 1 aktu notarialnego ustanawiającego prawo użytkowania nieruchomości przy ul. (...)),

- art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu przez nieprawidłowe zastosowanie tego przepisu przy braku jakiegokolwiek uzasadnienia w tym zakresie oraz § 10 ust. 3 cyt. Rozporządzenia przez nieprawidłowe przywołanie tego przepisu.

W konkluzji apelującej(...)W. domagało się zmiany wyroku w zaskarżonej części i zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 385 453,02 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 15 546,75 zł od dnia 3 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 369 906,27 zł od dnia 13 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,

a nadto zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, stosownie do kwoty zasądzzonego roszczenia oraz kosztów procesu wg norm przepisanych w postępowaniu przed sądem drugiej instancji.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje: apelacja nie jest uzasadniona.**

W pierwszej kolejności należało odnieść się do postawionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego, a to art. 316 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c.

W obowiązującym stanie prawnym ustalenia faktyczne i zastosowanie prawa materialnego są bowiem zawsze przedmiotem rozpoznania sądu drugiej instancji na skutek wniesienia apelacji. Za utrwalony można natomiast uznać pogląd judykatury

i doktryny, że sąd ten jest związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego (v.: Kodeks postępowania cywilnego z komentarzem pod. red.

M. Manowskiej, Warszawa 2012, t.1, s.698 i nast.). W uchwale 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07 LEX nr 341125, której nadano moc zasady prawnej, stwierdzono, że „sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania”.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że wskazane przez apelującego przepisy prawa procesowego są nieadekwatne do postawionych zarzutów, którymi miałyby być pominięcie przez Sąd Okręgowy pewnych okoliczności faktycznych. Zarzuty te nie dotyczą zatem art. 316 § 1 k.p.c., który nakazuje sądowi wyrokować według stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, czy też art. 328 § 2 wskazujący na niezbędne elementy uzasadnienia wyroku, ale przepisu art. 233 § 1 k.p.c. statuującego zasadę swobodnej oceny dowodów. Pominięcie przez sąd orzekający niektórych dowodów i wynikających z nich okoliczności, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy powoduje bowiem, że ocenie można przypisać cechę dowolności. W niniejszej sprawie z takim zarzutem nie można się zgodzić. Sąd Okręgowy nie pominął okoliczności, że w chwili obecnej pozwana używa części naziemnej nieruchomości w celu prowadzenia na niej parkingu strzeżonego dla członków Spółdzielni oraz tego, że pozwana Spółdzielnia płaci stronie powodowej wyłącznie za używanie podziemnej części nieruchomości, zgodnie ze wskazanymi postanowieniami wiążącej strony umowy użytkowania. Okoliczności te zostały ustalone i są elementem stanu faktycznego sprawy. Zarzuty apelacji w tym zakresie są więc chybione. Stan faktyczny sprawy został ustalony w oparciu o dokumenty złożone do akt, których wiarygodność nie była kwestionowana, podobnie jak zeznania świadków. Ustalony stan faktyczny ma więc oparcie w zebranych w sprawie dowodach i Sąd Apelacyjny przyjmuje go za własny.

W następnej kolejności należy zwrócić uwagę na to, że apelacją zaskarżona została jedynie część orzeczenia Sądu pierwszej instancji, a to oddalenie żądania zasądzenia kwoty 385 453,02 zł z odsetkami od wskazanych dat do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie wyrok Sądu Okręgowego uprawomocnił się wobec niezaskarżenia. Strona powodowa pogodziła się zatem z tym, że pozwana Spółdzielnia pozostanie w posiadaniu całej spornej nieruchomości, czyli również jej części naziemnej. Aby natomiast uznać za uzasadnione jej żądanie zasądzenia kwoty 385 453,02 zł z odsetkami należy przesądzić, czy istnieje ku temu podstawa prawna.

Powód zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 65 k.c. w zw. z art. 253 k.c. poprzez dokonanie nieprawidłowej wykładni umowy o ustanowieniu użytkowania nieruchomości z dnia 23 grudnia 1997 r. Apelujący słusznie zauważa, że reguły interpretacyjne przy tłumaczeniu oświadczeń woli nie mogą prowadzić do ustaleń sprzecznych z treścią interpretowanej umowy. Nie można natomiast zgodzić się

z wyrażonym w uzasadnieniu apelacji twierdzeniem, że przesądzającym ma być

w niniejszej sprawie znaczenie, jakie przypisywał oświadczeniu woli właściciel nieruchomości, czyli(...). W. (a ściślej osoby działające w jej imieniu). Za wiążący uznaje się bowiem sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiela go zarówno

osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Dopiero jeżeli okaże się, że znaczenie przypisywane oświadczeniu woli przez każdą ze stron jest inne, nastąpić powinno zastosowanie obiektywnej metody wykładni, w której sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisywania normatywnego. Miarodajna jest przy tym chwila złożenia oświadczenia woli przez strony, a nie wyrażone później intencje stron, których celem może być modyfikacja umowy pierwotnej (v.: Kodeks cywilny

z komentarzem pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2008, t. I, s. 361). Sąd Okręgowy ustalił, że zamiarem stron było zbudowanie podziemnego garażu przez pozwaną i w tym celu ustanowiono użytkowanie na okres 50 lat. Aby jednak użytkownik mógł wykonywać prawo koniecznym było również używanie części naziemnej gruntu, przynajmniej do czasu wybudowania garażu podziemnego. Prace takie się zaczęły i były prowadzone, jednak zostały wstrzymane ze względu na toczące się postępowania administracyjne. Wprawdzie umowa użyczenia określała terminy początkowy i końcowy budowy garażu, ale przewidziana była też możliwość zmiany w tym zakresie, jeżeli opóźnienie w rozpoczęciu lub zakończeniu budowy nastąpiłoby z przyczyn niezależnych od użytkownika. Sytuacja przewidziana w umowie - zaistniała, zaś pozwana Spółdzielnia udowodniła, że stało się tak

z przyczyn od niej niezależnych. To, co działo się na nieruchomości po oddaniu jej we władanie pozwanej nie może zatem wpływać na wykładnię zapisów umowy. Pozwana prowadzi parking naziemny gdyż z przyczyn obiektywnych nie może realizować celu umowy, czyli budowy garażu podziemnego. Okoliczność ta nie zmienia jednak stosunku prawnego wiążącego strony, którym jest trwająca umowa użytkowania. Sąd Okręgowy trafnie wskazał natomiast, powołując się na Komentarz Stanisława Rudnickiego do Kodeksu cywilnego, że wykonywanie użytkowania nieruchomości można ograniczyć do jej oznaczonej części (art. 253 § 2 k.c.), ale również w tym wypadku użytkowanie obciąża całą rzecz oddaną w użytkowanie. Pogląd ten jest akceptowany w piśmiennictwie (v. Katarzyna Dadańska, Komentarz do art. 253 k.c. zamieszczony w LEXi-e.

W niniejszej sprawie użytkowanie obciąża zatem całą nieruchomość, a ograniczenie z art. 253 § 2 k.c. dotyczy nie samego użytkowania, lecz jego wykonywania. Skoro zatem stronie pozwanej przysługuje ograniczone prawo rzeczowe w postaci użytkowania, wynikające z niepodważonej umowy o ustanowienie tego prawa z dnia 23 grudnia 1997 r., powodowi przysługują jedynie prawa wynikające z tej umowy. Jeżeli rzecz jest przedmiotem istniejącego między stronami umownie użytkowania, nie może być jednocześnie używana bezumownie przez pozwaną Spółdzielnię, jak tego chciałaby strona apelująca. Powołany w apelacji przepis art. 230 k.c. stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy,

o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio w stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, **o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego**. Jak wyżej wywiedziono, z przepisów dotyczących użytkowania wynika **co innego**, przepisy dotyczące tzw. roszczeń uzupełniających (również powołany w apelacji art. 225 k.c.) nie mogą zatem mieć w tej sprawie zastosowania. Sąd Okręgowy nie stosując tych przepisów nie dopuścił się więc zarzucanego w apelacji ich naruszenia.

Na uwzględnienie nie zasługują również zarzuty apelacji odnośnie kosztów zastępstwa prawnego przyznanego od strony powodowej na rzecz pozwanej.(...) W. wystąpiło z dwoma roszczeniami, o wydanie nieruchomości i zapłatę. Wobec oddalenia obydwu tych roszczeń Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej od roszczenia o wydanie nieruchomości na 3 600 zł (na podstawie § 9 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U. Nr 163, poz.1349 ze zm.) - stawkę obliczoną na podstawie § 6 od wartości sześciomiesięcznego czynszu wskazanego w pozwie na 167 516,16 zł). Natomiast od roszczenia o zapłatę kwoty przewyższającej 200 000 zł stawka ta wynosi 7 200 zł (§ 6 ust. 7 w/w/ rozporządzenia). Zasadzona więc została prawidłowo łączna kwota 10 800 zł w stawkach minimalnych.

Reasumując należy stwierdzić, że apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu (art. 385 k.p.c.).

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu w instancji odwoławczej (punkt 2 orzeczenia) były przepisy art. 98 § 1 i 3 i 108 § 1 k.p.c., jak również § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).