

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 maja 2014 r. (data według nadania przesyłki poleconej) powód (...) W. wniosło o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy Al. (...) w W. kwoty 842,65 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy Al. (...) w W. za okres od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 marca 2014 r. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty: 140,44 zł od dnia 1 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, 140,44 od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty i 561,77 zł od dnia 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty. Powód wniósł ponadto o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że na podstawie umowy dzierżawy z dnia 27 sierpnia 2010 r. nr N-241, pozwana Wspólnota wydzierżawiła nieruchomość stanowiącą własność powoda, a położoną przy Al. (...) w W. o łącznej powierzchni 106 m², stanowiącą część działki ewidencyjnej nr (...) z obrębu 1-02-14, z czego grunt o powierzchni 11 m² dzierżawiony był przez pozwaną z przeznaczeniem pod docieplenie budynku znajdującego się na działce ewidencyjnej nr (...) w okresie od 1 października 2010 r. do 30 września 2013 r. Pismem z dnia 8 października 2013 r. powód zaproponował pozwanej zawarcie kolejnej umowy dzierżawy, na część nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...) o powierzchni 11 m² z przeznaczeniem pod ocieplenie budynku. Następnie pismem z dnia 7 listopada 2013 r. powód wezwał pozwaną Wspólnotę do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej własność powoda. Ostatecznie pozwana nie zawarła z powodem umowy o dzierżawę części nieruchomości zajętej pod ocieplenie budynku. W ocenie powoda, pozwana – mimo upływu terminów płatności wskazanych tak w piśmie z dnia 7 listopada 2013 r., jak również z dnia 12 grudnia 2013 r. i 1 kwietnia 2014 r. – nie uregulowała wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ww. nieruchomości i do dnia złożenia pozwu zajmowała sporną nieruchomość należącą do powoda, nie mając do tego tytułu prawnego.

(pozew – k. 2-6).

W odpowiedzi na pozew, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy Al. (...) w W. wносиła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda (...) W. zwrotu kosztów procesu.

Ustosunkowując się do roszczenia wywiedzionego w pozwie, pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wskazała, że w zawarła przedmiotową umowę dzierżawy tylko i wyłącznie w celu dokonania prac mających na celu docieplenie budynku, zatem w ocenie pozwanej Wspólnoty nie można mówić, aby korzystała z nieruchomości powoda bez tytułu prawnego. Co więcej, pozwana wskazała, że niezasadnym było ponowne przedłużanie z powodem umowy dzierżawy, gdyż już nawet sam zapis umowy traktował o powierzchni gruntu przeznaczonej na prace pod docieplenie budynku. Pozwana wspólnota kwestionowała również sposób wyliczenia stawek przez powoda, który w ocenie pozwanej był ustalony w sposób całkowicie dowolny, arbitralny i autorski.

(odpowiedź na pozew – k. 34-36).

Na rozprawie w dniu 22 czerwca 2015 r. powód wskazał, iż powierzchnia bezumownie zajęta przez pozwaną Wspólnotę wynosi 13,39 m².

(protokół rozprawy z dnia 22.06.2015 r. – k. 251-252).

Do zamknięcia rozprawy w dniu 7 grudnia 2017 r. stanowiska stron procesu nie uległy zmianom.

(protokół rozprawy z dnia 07.12.2017 r. – k. 378).

Sąd Rejonowy uznał za ustalone następujące okoliczności faktyczne:

Prawo własności nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) z obrębu ewidencyjnego o nr 102-14 położonej przy Al. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o nr (...) przysługuje (...) W. (dalej również jako „powód”).

(dowody: wypis z rejestru gruntów – k. 15; wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 16; okoliczności bezsporne).

W dniu 27 sierpnia 2010 r. powód (...) W. (jako wydierżawiający) zawarł z pozwaną Wspólnotą Mieszkaniową budynku przy Al. (...) w W. (jako dzierżawcą) umowę dzierżawy opisaną nr N-241. Wydierżawiający oddał, a dzierżawca przyjął do korzystania grunt niezabudowany o powierzchni 106 m², stanowiący własność (...) W., położony w W. w dzielnicy M. przy Al. (...), oznaczony w ewidencji gruntów jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębu (...) (opisana w Księdze Wieczystej nr (...)). Nieruchomość została wydierżawiona z przeznaczeniem pod docieplenie budynku i zaplecze budowy docieplenia. Okres dzierżawy ustalono od dnia 1 października 2010 r. do dnia 30 września 2013 r. dla gruntu przeznaczonego pod docieplenie oraz od dnia 1 października 2010 r. do dnia 31 października 2010 r. dla gruntu przeznaczonego pod zaplecze budowy, z zastrzeżeniem, że okres ten może zostać skrócony w przypadku pisemnego powiadomienia dzierżawcy o zwolnieniu terenu i jego protokolarnym przekazaniu wydierżawiającemu. Z tytułu umowy z przeznaczeniem pod ocieplenie budynku, od dnia 1 października 2010 r. do dnia 30 września 2013 r. dzierżawca miał płacić czynsz w wysokości 64,28 zł (tj. 4,79 zł/m² miesięcznie, co stanowi za powierzchnię 11 m² – 52,69 zł plus VAT w wysokości 11,59 zł) w stosunku miesięcznym (§ 3 ust. 1 umowy). Z kolei z tytułu umowy z przeznaczeniem pod zaplecze budowy od dnia 1 października 2010 r. do dnia 31 października 2010 r. dzierżawca miał płacić czynsz w wysokości 555,16 zł (tj. 4,79 zł/m² miesięcznie, co stanowi za powierzchnię 95 m² – 455,05 zł plus VAT w wysokości 100,11 zł) w stosunku miesięcznym (§ 3 ust. 2 umowy). W sprawach nieuregulowanych opisaną umową zastosowanie miały mieć przepisy kodeksu cywilnego (§ 16 ust. 1 umowy).

(dowody: umowa dzierżawy – k. 17-18v; protokół zdawczo-odbiorczy – k. 19; załącznik graficzny do umowy dzierżawy – k. 20; okoliczności bezsporne).

Z dniem 1 stycznia 2011 r. dzierżawca zobowiązał się do uiszczania opłaty za czynsz dzierżawny w kwocie 52,69 zł netto, co odpowiada stawce 4,79 zł/m² miesięcznie. Kwota czynszu miała być każdorazowo powiększana o podatek VAT, ustalony według obowiązującej ustawowo stawki, która na dzień zawarcia umowy wynosiła 22 %. W oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za trzy kwartały w r. 2011 w stosunku do analogicznego okresu za rok 2010, który wyniósł 4,2% wydierżawiający dokonał aktualizacji stawki czynszu dzierżawnego w ten sposób, że stawkę za m² miesięcznie ustalono na kwotę 4,79 złotych. Dzierżawca musiał wówczas zapłacić kwotę 67,51 zł miesięcznie po uwzględnieniu stawki za m² miesięcznie powiększonej o wskaźnik GUS, a wynoszącej 4,99 zł oraz podatek VAT w wysokości 12,62 zł. Zaktualizowany czynsz za dzierżawioną powierzchnię 11 m² wynosił 54,89 zł. Wydierżawiający dokonał również aktualizacji stawki czynszu dzierżawnego w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za trzy kwartały w 2012 r. w stosunku do analogicznego okresu w 2011 r., który wyniósł 4%. Zgodnie z tą aktualizacją dzierżawca miał płacić czynsz z przeznaczeniem pod docieplenie budynku w wysokości 70,22 zł miesięcznie (tj. 4,99 zł/m² miesięcznie, z uwzględnieniem kwoty 5,19 zł stanowiącej stawkę za m² miesięcznie powiększonej o wskaźnik GUS, co stanowi za powierzchnię 11 m² - 57,09 zł plus VAT w wysokości 13,13 %). Zaktualizowana stawka za czynsz miała obowiązywać od 1 stycznia 2013 r.

(dowody: aneks nr (...) do umowy dzierżawy – k. 21; oświadczenie o aktualizacji stawki czynszu dzierżawnego – k. 22; oświadczenie o aktualizacji stawki czynszu dzierżawnego z przeznaczeniem pod docieplenie budynku – k. 23; okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 8 października 2013 r. powód wezwał pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową do przybycia w ciągu 7 dni od daty otrzymania tego pisma do urzędu powoda celem podpisania przygotowanej umowy dzierżawy gruntu położonego

przy Al. (...) oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka ew. nr 117/30 obręb (...) o pow. 11 m² z uwagi na fakt wygaśnięcia umowy dzierżawy z dniem 30 września 2013 r.

(dowód: pismo powoda z dnia 08.10.2013 r. – k. 24; zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 24v).

Powód w wystosowanych wezwaniach z dnia 7 maja 2013 r., dnia 12 grudnia 2013 r. i dnia 1 kwietnia 2014 r. skierowanych do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, wezwał ją do uregulowania zaległości z tytułu bezumownego korzystania z ww. nieruchomości w następujących rozmiarach:

1) w wysokości 114,18 zł + VAT za korzystanie z przedmiotowego gruntu bez tytułu prawnego w okresie od 1 października 2013 r. do 31 października 2013 r.;

2) w wysokości 114,18 zł + VAT za korzystanie z przedmiotowego gruntu bez tytułu prawnego w okresie od 1 listopada 2013 r. do 30 listopada 2013 r.;

3) w wysokości 456,72 zł + VAT za korzystanie z przedmiotowego gruntu bez tytułu prawnego w okresie od 1 grudnia 2013 r. do 31 marca 2014 r.

(dowody: pismo powoda z dnia 07.11.2013 r. – k. 25-25v; pismo powoda z dnia 12.12.2013 r. – k. 26-26v; pismo powoda z dnia 01.04.2014 r. – k. 27-27v).

Po wykonaniu nowej warstwy termoizolacyjnej na budynku należącym do powoda, którego powierzchnia ogólna liczy 106 m² okazało się, że punkty graniczne posiadają wartości atrybutów niespełniające warunków dokładnościowych dla działek ewidencyjnych. Punkty graniczne działki ewidencyjnej nr (...) posiadają wartość atrybutu ZRD, co oznacza, że zostały pozyskane z digitalizacji lub wektoryzacji automatycznej rastra mapy z jednoczesnym wykorzystaniem wyników geodezyjnych pomiarów terenowych oraz wartość atrybutu (...), co oznacza błąd położenia względem osnowy geodezyjnej w granicach 0,11-0,30 m. Obrys budynku nie stanowi granicy działki ewidencyjnej nr (...), niemniej jednak mieszczą się one w odchyłach przewidzianych dla szczegółów I klasy dokładnościowej pomiaru. Budynek – według ewidencji gruntów i budynków – posiada powierzchnię zabudowy 0,0442 ha i jest ona zgodna z obliczeniami kontrolnymi. Zatem obliczona powierzchnia zajęcia nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) – przy uwzględnieniu „przesunięcia” budynku oraz przyjmując poprawność granicy działki ewidencyjnej zawartej w ewidencji gruntów i budynków – wynosi 0,001 ha. Różnica pomiędzy tą powierzchnią a powierzchnią nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...) wynosi 5 m², tj. na wysokości przyziemia budynek wystaje poza granice działki ewidencyjnej nr (...) o 5 m².

(dowody: opinia biegłego sądowego A. C. – k. 305-307; uzupełniająca opinia biegłego sądowego A. C. na rozprawie w dn. 10.10.16 r. – k. 348-348v; pisemna opinia uzupełniająca biegłego sądowego A. C. – k. 369-370; okoliczności sporne).

Kształt fragmentu działki nr (...) oraz jej położenie bezpośrednio przy budynku, uniemożliwiają wynajęcie tej spornej powierzchni na wolnym rynku. Jednym z celów wydzierżawiania nieruchomości należących do Skarbu Państwa lub do (...) W. jest dzierżawa gruntów przeznaczonych pod warstwę ocieplenia budynków. Wolnorynkowy czynsz dzierżawny za działki faktycznie możliwe do wydzierżawienia, byłby o wiele wyższy niż w przypadku spornego gruntu. Cechy fizyczne danej nieruchomości wpływają na jej wartość, zatem – jeśli mowa o ewentualnej chęci zbycia tej nieruchomości – jedynym potencjalnym i chętnym nabywcą mogłaby być pozwana Wspólnota Mieszkaniowa przy Al. (...).

(dowody: opinia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. S. – k. 135-142; ustna opinia uzupełniająca biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego J. S. – k. 263-263v).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów powołanych w jego opisie, w postaci dokumentów złożonych do akt sprawy. Strony nie kwestionowały ich prawdziwości i Sąd również nie znalazł podstaw, aby z urzędu

kwestionować ich wiarygodność. Ponadto większość okoliczności stwierdzonych tymi dowodami nie była sporna pomiędzy stronami procesu. Podstawę ustaleń faktycznych stanowiły także stwierdzenia stron w takim zakresie, w jakim zostały one wprost przyznane przez stronę przeciwną niż ta, która je powoływała albo przynajmniej nie zostały one przez nią zaprzeczone. W związku z tym, jako bezsporne, w ogóle nie wymagały one wykazywania ich prawdziwości za pomocą dowodów (art. 229 i 230 k.p.c.).

Ustalenia na okoliczność, jaka powierzchnia należąca do powoda działki ewidencyjnej o nr (...) została zajęta w wyniku wykonania nowej warstwy termoizolacyjnej budynku przy Al. (...) w W., Sąd ostatecznie oparł na podstawie biegłego sądowego z zakresu geodezji A. C. – w tym opinii uzupełniającej. Biegły sądowy ustalił swe wyliczenia w zakresie „grubości” ocieplenia ww. budynku na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, a także poprzedził je wnikliwymi oględzinami każdej ze ścian budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej i terenów doń przyległych. Z wykonanych przez biegłego sądowego obmiarów wynikało, że na wysokości przyziemia ww. budynek „wystaje” poza pierwotne granice działki ewidencyjnej o 5 m². Zdaniem biegłego sądowego wykonane na budynku ocieplenie nie zgadza się jednak z projektem technicznym i do obliczenia zajętej powierzchni wykorzystał rzeczywistą grubość docieplenia.

Nadto, Sąd oddalił wszystkie inne wnioski dowodowe zgłaszane przez strony procesu, a dotąd niewymienione w stanie faktycznym sprawy, gdyż nie miały one znaczenia przy wydawaniu orzeczenia kończącego w sprawie, ze względu na przyjętą przez Sąd ocenę wywiedzionego roszczenia – o czym szczegółowo w dalszej części niniejszego uzasadnienia.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo (...) W. nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód dochodził od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej budynku przy Al. (...) w W. zapłaty należności głównej w wysokości 842,65 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy Al. (...) w W. za okres od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 marca 2014 r., będącej byłym dzierżawcą tej nieruchomości, wskazując przy tym, iż powierzchnia bezumownie zajęta przez pozwaną Wspólnotę wynosi 13,39 m² (k. 251).

W ocenie Sądu podstawą prawną tak skonstruowanego roszczenia były, co do zasady, przepisy art. 224 § 2 i 225 k.c. w związku z art. 230 k.c., przewidujące tzw. roszczenia uzupełniające. Regulują one stosunki bezumowne w sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w samoistnym posiadaniu niewłaściciela.

W niniejszej sprawie bezspornym było, iż pozwana Wspólnota Mieszkaniowa włada nieruchomością powoda. Przy czym pierwotnie jej posiadanie opierało się na łączącym powoda i pozwaną Wspólnotę Mieszkaniową stosunku dzierżawy, który wygasł w związku z zakończeniem prac remontowych wykonania termoizolacji budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Zgodnie z umową dzierżawy, jaka łączyła strony procesu w tym okresie pozwana była zobowiązana do uiszczania na rzecz powoda czynsz dzierżawny za grunt pod ocieplenie (11 m²) w wysokości 64,28 zł, natomiast za gruntu pod zaplecze budowy (95 m²) w wysokości 555,16 zł. Poza sporem jest również fakt, że pozwana Wspólnota nie zgodziła się na przedłużenie umowy dzierżawy, tj. zawarcia kolejnego stosunku umownego, na dalszy okres.

Sąd uznał jednak, iż żądanie powoda obejmujące zasądzenie kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości nie zasługuje na ochronę w świetle art. 5 k.c.

Należy wyjaśnić na wstępie, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 04 lipca 2012 r. sygn. I CSK 641/11 przyjął, że stosowanie art. 5 k.c. w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie jest wyłączone; żądanie zapłaty wynagrodzenia w oznaczonej kwocie może być bowiem oceniane w płaszczyźnie nadużycia przez właściciela przysługującego mu prawa. Wedle art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Przytoczony przepis jest jednym z licznych przepisów Kodeksu cywilnego, zawierającym tzw. klauzule generalne, mającym największe z nich wszystkich znaczenie ze względu na najszersze pole zastosowania. W doktrynie (por. P. Machnikowski [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 7, Warszawa 2016, komentarz do art. 5 k.c.) wskazuje się, że klauzulą generalną nazywa się zwykle zawarty w przepisie prawnym zwrot niedookreślony, oznaczający pewne oceny (niekiedy wskazywane pośrednio przez wartości, do których oceny te są zrelatywizowane lub też przez uzasadnione tymi ocenami normy) funkcjonujące w jakiejś grupie społecznej, będące jednak poza systemem prawnym. Skutek zamieszczenia w przepisie klauzuli generalnej polega na tym, że oceny, wartości czy normy oznaczone przez klauzulę muszą być uwzględnione przez organ stosujący prawo przy ustalaniu stanu faktycznego i wyznaczaniu jego konsekwencji prawnych. Celem stanowienia przepisów zawierających klauzule generalne jest nadanie normom prawnym elastyczności umożliwiającej właściwe stosowanie prawa w zmieniających się warunkach społecznych i gospodarczych (funkcja adaptacyjna klauzul generalnych) oraz wydawanie słuszych rozstrzygnięć w wyjątkowych przypadkach, odbiegających pod jakimś względem od sytuacji stypizowanej, opisanej w przepisach prawnych (funkcja indywidualizacyjna klauzul generalnych). Ogólnie ujmując, przepisy zawierające klauzule generalne służą przede wszystkim zapewnieniu zgodności norm prawnych i opartych na tych normach rozstrzygnięć indywidualnych z obowiązującymi w społeczeństwie normami pozaprawnymi, zwłaszcza moralnymi. Wedle art. 5 k.c. treść (granice) wszystkich uprawnień materialnego prawa cywilnego określają nie tylko normy prawne tworzące poszczególne uprawnienia, ale także zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa. Taki jest sens zawartego w przepisie sformułowania, iż działanie lub zaniechanie formalnie zgodne z treścią prawa podmiotowego, lecz sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie podlega ochronie. Takie działanie czy zaniechanie nazywa się tradycyjnie nadużyciem prawa. O tym, czy zachowanie to mieści się w granicach prawa podmiotowego decyduje jego zgodność z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, a nie nastawienie psychiczne podmiotu – pobudki jego działania, zamierzony cel, wina itp. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 1971 r., sygn. III PRN 77/71).

Tak w doktrynie, jak w orzecznictwie przyjmuje się zgodnie, że przez zasady współżycia społecznego rozumie się oceny moralne wyrażone w postaci uzasadnionych przez te oceny norm postępowania (norm moralnych), regulujących postępowanie jednych osób wobec innych. Ocena moralna to przeżycie polegające na udzieleniu aprobaty lub dezaprobaty jakiemuś czynowi ludzkiemu ze względu na to, w jakim stopniu przyczynia się ono do sprawiedliwego dobra innych ludzi. Poszczególne normy moralne stanowią zatem konkretyzacje naczelnego nakazu moralnego, opierającego się na aprobacie takiego postępowania, które jest dyktowane sprawiedliwą życzliwością wobec innych ludzi. Życzliwość ta polega na tym, że aprobuje się to, że innych spotyka jakieś dobro, a dezaprobuje się to, że niesprawiedliwie spotyka ich jakieś zło. Te podstawowe i wspólne dla wszystkich członków społeczeństwa wartości – dobro i sprawiedliwość – wskazuje preambuła Konstytucji RP. Zasadami współżycia społecznego są tylko takie reguły moralne, które mają charakter imperatywny – wyrażają żądanie określonego postępowania, mają formę nakazów postępowania moralnie aprobowanego lub zakazów postępowania moralnie dezaprobowanego. Nie stanowią natomiast zasad współżycia społecznego reguły moralne mające postać preferencji – wskazujące, jakie postępowanie byłoby szczególnie godne uznania, zastrzegające jednak, że takiego postępowania nie można wymagać. Wskazuje się też, że druga z klauzul generalnych zamieszczonych w art. 5 k.c. – "społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa" – w znacznym stopniu straciła aktualność po zmianie systemu społeczno-gospodarczego. Z pewnością w państwie deklarującym równą ochronę własności i innych praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP) klauzula ta nie może być uznawana za wyraz prymatu interesu ogólnospołecznego czy wręcz państwowego nad indywidualnym interesem uprawnionego, jak ją interpretowano przed 1990 r. Klauzula społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa uważana jest za przejaw funkcjonalnego ujmowania praw podmiotowych. Ma ona wyrażać preferencję ustawodawcy dla takiego korzystania z praw podmiotowych, które służy osiągnięciu celów społecznych i ekonomicznych, dla jakich dany typ prawa podmiotowego został powołany. Wreszcie trzeba zaznaczyć, że istnienie stanu nadużycia prawa (sprzeczność zachowania uprawnionego z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa) sąd uwzględnia z urzędu, bez względu na to, czy druga strona podnosi taki zarzut; jest to bowiem w istocie ustalenie

braku uprawnienia do określonego zachowania. Dlatego o "zarzucie nadużycia prawa" można mówić jedynie w znaczeniu procesowym, nie materialnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., IV CSK 660/12).

Czynieniem użytku ze swego prawa (wykonywaniem prawa) w rozumieniu komentowanego przepisu jest takie zachowanie osoby, której przysługuje jedno z wymienionych powyżej uprawnień, jakie odpowiada formalnie treści danego uprawnienia – podejmowanie działania wobec danego dobra w przypadku uprawnienia bezpośredniego; korzystanie z zachowania osoby zobowiązanej w przypadku roszczenia; dokonywanie czynności tworzącej, zmieniającej czy znoszącej stosunek prawny w przypadku kompetencji; zgłoszenie przed sądem żądania ukształtowania stosunku prawnego; korzystanie z zarzutu. O nadużyciu prawa można mówić wyłącznie wówczas, gdy zachowanie się osoby uprawnionej może być oceniane, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Nie można natomiast stosować art. 5 k.c. wówczas, gdy potrzeba ochrony drugiej strony stosunku prawnego nie ma żadnego związku z działaniem lub zaniechaniem uprawnionego. Orzecznictwo i część doktryny formułuje tzw. zasadę czystych rąk, w myśl której na nadużycie prawa nie może powoływać się podmiot, który sam zachowuje się w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 stycznia 1979 r., sygn. III CRN 273/78; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 09 marca 1972 r., sygn. III CRN 566/71).

Przenosząc powyższe rozważania na realia niniejszej sprawy, Sąd uznał działanie powoda (...) W. polegające na żądaniu od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu, za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w świetle art. 5 k.c. W ocenie Sądu, takie zachowanie powoda stanowi nadużycie prawa podmiotowego powoda i nie może korzystać z ochrony prawnej.

W doktrynie, jak i utrwalonym orzecznictwie sądów powszechnych i Sądu Najwyższego przyjmuje się, że własność jest prawem bezwzględnym, ale nie absolutnym, a jego granice wyznacza art. 140 k.c. i art. 144 k.c. Ponadto przepis art. 5 k.c. stanowi, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Jak wynika z postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd, powierzchnia zajęcia nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) – przy uwzględnieniu „przesunięcia” budynku należącego do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej oraz przyjmując poprawność granicy działki ewidencyjnej zawartej w ewidencji gruntów i budynków – wynosi 0,001 ha. Różnica pomiędzy tą powierzchnią a powierzchnią nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną o nr (...) wynosi 5 m², tj. na wysokości przyziemia budynek wystaje poza granice działki ewidencyjnej nr (...) o 5 m² – i taką właśnie powierzchnię ogółem „zabiera” działce należącej do powoda.

Zasadniczo zatem zgodzić należy się z powodem, że po stronie pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej doszło do naruszenia przestrzeni powietrznej nad działką należącą do powoda na powierzchni 5 m² (co wykazał przeprowadzony w niniejszej sprawie przez Sąd dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji A. C.). Trudno jest jednak uznać, aby naruszenie to w istotny sposób ograniczało powoda w korzystaniu z prawa własności jego nieruchomości. Zdaniem Sądu, brak ocieplenia budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej z dużym prawdopodobieństwem mógł spowodować degradację techniczną budynku mogącą w konsekwencji doprowadzić do niemożliwości wykorzystania go jakichkolwiek celów, a w szczególności mieszkalnych i powstania znacznie większych szkód niżli naruszenie na poziomie kilku centymetrów powierzchni słupa powietrza nad nieruchomością należącą do powoda (tj. łącznie 5 m², co wykazał przeprowadzony w niniejszej sprawie przez Sąd dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji A. C.).

Tymczasem w niniejszej sprawie powód żądał od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej zawarcia umowy dzierżawy gruntu o powierzchni 13,39 m² (k. 251) obliczając, iż tyle jego zdaniem zajmuje elewacja (warstwa izolacyjna) wystająca poza obrys działki, na której posadowiony jest budynek pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. Nie można również przyjąć, aby wykonanie izolacji termicznej ścian budynku należącego do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej mogło być wykonane od wewnętrznej strony budynku – tj. od strony lokali należących do członków Wspólnoty

Mieszkaniowej. Tak wykonane ocieplenie sprzeczne jest z podstawowymi zasadami sztuki budowlanej. W tych warunkach, Sąd uznał, że wykonane ocieplenie budynku pozwanej nad gruntem powoda nie uzasadnia uiszczenia za niego odszkodowania w kontekście zasad współżycia społecznego a w szczególności zasady poszanowania cudzej własności, która obejmuje między innymi akceptację dla działań polegających na właściwym zabezpieczeniu budowli przez właściciela, nawet jeżeli odbywa się to z minimalną ingerencją w sąsiednie nieruchomości. Na uwadze należało również mieć fakt, iż warstwa ocieplająca budynek znajduje się nad niezbędnym elementem budynku, którym jest opaska odprowadzająca wody opadowe, a która to ciągnie się wokół całej długości budynku pozwanej Wspólnoty i powstała w chwili oddania budynku do użytku (co uwidaczniają m.in. fotografie wykonane przez biegłego sądowego z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego J. S. – k. 155; oraz biegłego sądowego z zakresu geodezji A. C. – k. 309-312). Umieszczenie zaś styropianu ocieplającego ponad i w granicach owej opaski odprowadzającej wody opadowe nie uniemożliwia wykonywania prawa własności nieruchomości sąsiedniej powodowi, który i tak na tej części nieruchomości nie może korzystać, a który to stan trwa od chwili wybudowania ocieplonego budynku pozwanej Wspólnoty. Warto zauważyć, że wykonana termoizolacja budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie ingeruje fizycznie w jakikolwiek inny budynek posadowiony na gruncie sąsiednim (należącym do powoda).

Warto również zaakcentować, że po wykonaniu warstwy termoizolacyjnej pozwana Wspólnota Mieszkaniowa obecnie jest niejako zmuszona do zawarcia rzeczonyj umowy dzierżawy a powód niejako wykorzystuje jej obecne „przymusowe” położenie. Wskazać należy również, że pozwana Wspólnota Mieszkaniowa w okresie korzystania z nieruchomości powoda realizowała prace termoizolacyjne jej budynku. W tym czasie strony procesu łączyła umowa dzierżawy terenu należącego do powoda. Po przeprowadzeniu prac termoizolacyjnych budynku pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej, rusztowanie oraz inne elementy rozstawione na gruncie powoda w celu przeprowadzenia tego remontu zostały usunięte, a umowa dzierżawy tego terenu wygasła z okresem, do którego miała obowiązywać.

Mając na względzie powyższe, Sąd orzekł jak w pkt. 1. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. (pkt. 2. sentencji wyroku). Powód, który przegrał proces w całości obowiązany jest zwrócić pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej kwotę 1.197,00 zł, na którą to sumę składały się: kwota 180,00 zł odpowiadająca stawce wynagrodzenia pełnomocnika procesowego pozwanej - będącego adwokatem (§ 6 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu; j. t. Dz. U. z 2013 r. poz. 461), kwota 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej poniesionej przez pozwaną w związku z udzieleniem pełnomocnictwa procesowego oraz kwota 1.000,00 zł tytułem zaliczki uiszczonej przez pozwaną w dniu 04 listopada 2015 r. i zaksięgowanej pod pozycją 500002270481 (k. 267v).

W toku procesu, wobec dopuszczenia dowodów z opinii biegłych sądowych, wypłacono tymże biegłym tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa wynagrodzenie za sporządzenie opinii w łącznej kwocie 2.996,23 zł (postanowienie z dnia 11 lutego 2015 r. – k. 81-83; postanowienia z dnia 1 kwietnia 2015 r. – k. 183-185 oraz 186-188; postanowienie z dnia 28 października 2015 r. – k. 283-284; postanowienie z dnia 11 marca 2016 r. – k. 316-316v; postanowienie z dnia 2 marca 2017 r. – k. 356-356v). Zgodnie zaś z art. 83 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2014 r., poz. 1025 ze zm., dalej jako „u.k.s.c.”), jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. W orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio zasady odpowiedzialności za wynik procesu (art. 113 ust. 1 u.k.s.c.).

Mając na względzie, iż powód przegrał proces w całości, w oparciu art. 113 u.k.s.c. i art. 83 u.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. powinien on ponieść jego koszty. W tym celu Sąd nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego dla Warszawy-Mokotowa w W. kwotę w wysokości 2.996,23 zł (pkt. 3. sentencji wyroku).

Ze względu na powyższe motywy orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi powoda (bez pouczenia o apelacji).

W., dnia 22/01/2018 r.