

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2023 roku

Sąd Rejonowy Szczecin- Centrum w Szczecinie – Wydział III Cywilny

w składzie: Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Janik-Białek

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Majewska

po rozpoznaniu w dniu 3 listopada 2023 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy M. S.- Zarządu (...)** w S.

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

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda Gminy M. S.- Zarządu (...) w S. na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwotę 3.617 (trzech tysięcy sześciuset siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazuje pobrać od powoda Gminy M. S.- Zarządu (...) w S. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 1.799,98 złotych (tysiąca siedmiuset dziewięćdziesięciu dziewięciu złotych dziewięćdziesięciu ośmiu groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 grudnia 2017 r. Gmina M. S. – Zarząd (...) w S. wniosła o zasądzenie od Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S. kwoty 29 620,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od kwot:

- 27 712,75 zł od dnia 18 października 2017 r. do dnia zapłaty,

- 1 907,26 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty

i kosztami procesu wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu Gmina M. S. podniosła, że przysługuje jej prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...) z obrębu 1040 Ś. o powierzchni 120 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...). Przedmiotową nieruchomość zajmuje bez podstawy prawnej pozwana wspólnota mieszkaniowa, co wynika z faktu posadowienia budynku położonego przy ul. (...) na dwóch działkach, tj. działce numer (...) z obrębu 40, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą kw (...), która została oddana pozwanej w użytkownika wieczyste oraz na działce numer (...), co do której nie uregulowano jej stanu prawnego. Część działki numer (...) zabudowana jest częścią budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz filarami stanowiącymi element konstrukcyjny budynku, tworzącymi podcienie częściowo zabudowane lokalami użytkowymi. Pozwana wspólnota ma świadomość bezumownego korzystania z gruntu, a próby uregulowania jej stanu prawnego są od lat przedmiotem negocjacji.

Pozwana wspólnota mieszkaniowa korzysta bezumownie z części działki numer (...) o powierzchni 26,68 m², co uzasadnia żądanie zapłaty odszkodowania z tego tytułu. Na tym obszarze posadowiony jest lokal użytkowy oznaczony numerem U2, stanowiący własność R. M., w którym prowadzona jest działalność gospodarcza. Lokal ten powstał na podstawie uchwały pozwanej wspólnoty mieszkaniowej numer 7/99 (protokół rozprawy z dnia 25 lutego 2022 r. k. 226). Powódka domaga się zapłaty świadczenia z tego tytułu za okres od 1 maja 2012 r. do 30 września 2017 r. w kwocie 27 712,75 zł. Wysokość odszkodowania została ustalona przy przyjęciu stawki czynszu w wysokości 15,98 zł za 1 m² zajętej powierzchni gruntu. Nadto powódka domaga się zapłaty kwoty 1 907,26 zł tytułem odsetek skapitalizowanych na dzień 17 października 2017 r.

21 maja 2018 r. referendarz sądowy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu (ówczesna sygn. akt III Nc 2271/17).

Pismem z dnia 9 października 2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. wniosła o prawidłowe doręczenie odpisu nakazu zapłaty, ewentualnie o przywrócenie terminu do zaskarżenia tego orzeczenia podnosząc, że strona powodowa wskazała w pozwie nieistniejący adres: ul. (...). W budynku przy ul. (...) znajduje się 12 lokali mieszkalnych oraz dwa lokale użytkowe oznaczone numerami U 1 i U 2. Do żadnego z lokali nie awizowano przesyłki sądowej w niniejszej sprawie. Na mocy umowy o zarządzanie z dnia 18 maja 2015 r. adresem wspólnoty dla doręczeń jest adres zarządcy wspólnoty mieszkaniowej – Zespołu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. Oddział w S. przy ul. (...). O wydaniu nakazu zapłaty wspólnota powzięła informację od pracownika gminy, z którym prowadzone są negocjacje w sprawie uregulowania stanu prawnego spornej części nieruchomości. Niezwłocznie po powzięciu tej informacji, 3 października 2018 r., pozwana zapoznała się z aktami sprawy i od tego dnia należy liczyć 7 – dniowy termin do złożenia wniosku o przywrócenie terminu do zaskarżenia nakazu zapłaty.

Gmina M. S. wniosła o odrzucenie wniosku pozwanej o przywrócenie terminu do zaskarżenia nakazu zapłaty podnosząc, że adres wskazany w pozwie został ujawniony w rejestrze REGON, a nadto pozwana powzięła wiadomość o wydaniu nakazu zapłaty 1 października 2018 r. i w tym dniu ustała przyczyna uchybienia terminu. Wniosek o przywrócenie terminu złożony w dniu 10 października 2018 r. jest więc spóźniony.

Postanowieniem z dnia 14 grudnia 2021 r. Sąd – uznając, że nie doszło do skutecznego doręczenia pozwanej odpisu nakazu zapłaty - odrzucił wniosek wspólnoty mieszkaniowej o przywrócenie terminu do zaskarżenia wydanego w sprawie nakazu zapłaty.

Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. zaskarżyła nakaz zapłaty sprzeciwem, w którym wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła zarzut braku legitymacji procesowej biernej. Pozwana przyznała, że część stanowiącego jej własność budynku posadowiona jest na gruncie stanowiącym własność Gminy M. S. – działce numer (...). Na tym gruncie posadowione są piwnice (ich część) oraz górne kondygnacje, przy czym ten stan utrzymuje się od czasu zanim powstała pozwana wspólnota mieszkaniowa. Przez teren działki numer (...) przebiega ciąg komunikacyjny, a część tej działki zabudowana jest dwoma pawilonami handlowymi o numerach U1 i U2, które stanowią własność osób trzecich. Jeden z pawilonów handlowych, oznaczony numerem U2, należy do B. M. i R. M. i osoby te zajęły część działki na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej samowolnie, bez udziału wspólnoty mieszkaniowej. Tylko te osoby korzystają z gruntu, o którym mowa w uzasadnieniu pozwu. Kierowanie zatem roszczenia opartego na przepisie art. 224 k.c. w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej nie znajduje uzasadnienia prawnego.

Pozwana zaprzeczyła nadto, aby powierzchnia działki numer (...), na której posadowiona jest część budynku zajmowała 26,68 m², a także zakwestionowała prawidłowość ustalenia stawki odszkodowania.

Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut sprzeczności żądania pozwu z zasadami współzycia społecznego. Niedopuszczalna prawnie sytuacja, w której część budynku posadowiona jest na gruncie Gminy M. S., wynika z faktu

błędnego wykonania prac geodezyjnych, na podstawie których doszło do wydzielenia działki wspólnoty mieszkaniowej nie po obrysie fundamentów budynku, lecz po obrysie ścian przyziemia. Za ten stan rzeczy odpowiedzialność ponosi Gmina M. S..

Na skutek prawidłowego wniesienia sprzeciwu nakaz zapłaty stracił moc i sprawa została skierowana do rozpoznania na rozprawie.

W dalszym toku procesu strony nie modyfikowały swoich zasadniczych stanowisk procesowych.

W piśmie z dnia 22 września 2023 r. (k. 476) powódka, w uzupełnieniu twierdzeń zawartych w uzasadnieniu pozwu podniosła, że część działki numer (...), której dotyczy spór, zabudowana jest częścią budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz filarami stanowiącymi element konstrukcyjny budynku, tworzącymi podcienie częściowo zabudowane lokalami użytkowymi. Od dnia 23 października 2002 r., kiedy to wygasła łącząca strony umowa użyczenia, działka w powyższym zakresie zajmowana jest przez pozwaną bez tytułu prawnego, czego pozwana nie kwestionuje. Pozwana jest zatem posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Pozwana ponosi również odpowiedzialność za zabudowę działki na lokale użytkowe, ponieważ pomimo braku uprawnienia do rozporządzania nieruchomością, wyraziła zgodę na jej rozbudowę. Sporna część nieruchomości zajęta poprzez rozbudowę lokalu numer (...) i zbudowanie podcienia stanowi również część pod i nad lokalem, przy czym pod nim zajęta jest pod piwnice, a nad nim przez budynek. Tym samym nieruchomość zajmowana jest przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową.

W piśmie z dnia 11 lipca 2022 r. (k. 272) pozwana podniosła, w uzupełnieniu twierdzeń zawartych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, że lokal numer (...), posadowiony w podcieniu, który zajmuje opisaną w pozwie powierzchnię gruntu, stanowi odrębną nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) i aktualnie stanowi własność (...) Spółki Jawnej w S.. Zarówno spółka jak i jej poprzednicy prawni, państwo M., są posiadaczami samoistnymi lokalu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Gminie M. S. przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...) z obrębem 1040 z obrębem Ś. o powierzchni 120 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...). Działka ta położona jest przy ul. (...).

Gminie M. S. przysługuje prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...) z obrębem 40, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą kw (...). Działka ta, położona w S. przy ul. (...), została oddana w użytkowanie wieczyste Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S..

Niesporne, a nadto dowód:

- wydruk treści wyświetlonej w trybie przeglądania księgi wieczystej Kw (...) k. 8 – 12,
- wydruk treści wyświetlonej w trybie przeglądania księgi wieczystej Kw (...) k. 13 – 18,
- informacja opisowa z rejestru gruntów k. 7 v.,
- mapka k. 7.

Nieruchomość przy ul. (...) zabudowana jest budynkiem wielorodzinnym.

Budynek zajmuje grunt o powierzchni 300 m², przy czym 176 m² budynku położone jest na działce numer (...) z obrębem 40, dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą kw (...), o obszarze 0,0176 ha, natomiast pozostała część tego budynku posadowiona jest na działce numer (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

Dowód:

- wydruk treści wyświetlonej w trybie przeglądania księgi wieczystej Kw (...) k. 13 – 18,
- informacja opisowa z rejestru gruntów k. 7 v.,
- mapka k. 7,
- mapka k. 247.

Działka numer (...) z obrębu 40 została wydzielona w ramach roboty geodezyjnej K. (...)/74 po licach budynku w przyziemiu. Przy projektowaniu granic nie uwzględniono fundamentów budynku (skrzynki fundamentowej z piwnicami). Bezpośrednio nad fundamentami znajduje się część nadziemna budynku (nawis), który rozpoczyna się od piętra I i kończy na IV, ostatnim piętrze. Nawis ten jest wsparty na podporach (filarach) posadowionych na fundamentach. Stan taki istniał od początku istnienia budynku (pomiar budynków w robotach K. (...)/64, 17/66), również na mapie, na której opracowano podział (wydzielenie działki numer (...)).

Dowód:

- wydruk treści wyświetlonej w trybie przeglądania księgi wieczystej Kw (...) k. 13 – 18,
- informacja opisowa z rejestru gruntów k. 7 v.,
- mapka k. 7,
- mapka k. 247,
- pismo z dnia 17.04.2009 r. k. 50,
- zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej A. K. (1) k. 225 v,
- zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej P. B. k. 226 v. – 227.

W okresie od dnia 22 października 1999 r. do 21 października 2002 r. wspólnota mieszkaniowa użytkowała część działki numer (...) o powierzchni 613 m² na podstawie umowy użyczenia zawartej z Gminą M. S..

Od dnia 22 października 2002 r. wspólnocie mieszkaniowej nie przysługuje prawo władania częścią nieruchomości stanowiącej działkę numer (...).

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa użyczenia k. 177 – 178.

W podcieniu budynku przy ul. (...) posadowiony jest lokal użytkowy oznaczony numerem U2, dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

Lokal ten został rozbudowany na podstawie zgody wyrażonej przez wspólnotę mieszkaniową uchwałą nr 7/99 z dnia 21 czerwca 1999 r.

W okresie objętym żądaniem pozwu prawo własności lokalu przysługiwało R. M.. Aktualnie prawo własności tego lokalu przysługuje (...) Serwis Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w S..

Lokal ten nie jest częścią wspólną nieruchomości przy ul. (...), wspólnocie mieszkaniowej nie przysługuje żadne prawo do tego lokalu.

Dowód:

- uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr 7/99 z dnia 21.06.1999 r. k. 439,
- zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej A. K. (1) k. 225 v. ,
- zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej P. B. k. 226 v. – 227.

Pismem z dnia 28 maja 2015 r. wspólnota mieszkaniowa zwróciła się do R. M. o ustosunkowanie się do wezwania do zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie gruntu skierowanego przez Gminę M. S. do wspólnoty mieszkaniowej oraz do podania zamierzeń w sprawie uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Dowód:

- pismo z dnia 28.05.2015 r. k. 51.

18 maja 2015 r. wspólnota mieszkaniowa zawarła z Zespołem (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. Oddział w S. umowę o sprawowanie czynności zarządzania nieruchomością wspólną. Adres tego podmiotu, tj. ul. (...), S., jest adresem wspólnoty mieszkaniowej dla doręczeń.

Dowód:

- wyciąg z umowy o zarządzanie k. 45,
- zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej A. K. (1) k. 138 v. ,
- zeznania członka zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej P. B. k. 139.

Pismem z dnia 16 marca 2016 r. Gmina M. S. wezwała pozwaną wspólnotę mieszkaniową do zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie gruntu stanowiącego część działki numer (...), położonego pod istniejącym podcieniem budynku przy ul. (...) z przeznaczeniem pod część lokalu użytkowego stanowiącego własność B. M. i R. M. za okres od 1 maja 2012 r. do 29 lutego 2016 r. w kwocie 19 612,10 zł. Wysokość odszkodowania została ustalona przy przyjęciu, że powierzchnia zajmowanego bezumownie gruntu wynosi 26,68 m², a stawka odszkodowania 15,98 zł za 1 m².

Wspólnota mieszkaniowa odmówiła zapłaty podnosząc, że „sprawa” tego gruntu jest sporna od wielu lat w związku z nieprawidłowościami przy podziale gruntu i prywatyzacji należącego do wspólnoty gruntu. Wniosła o wstrzymanie naliczania odszkodowania powołując się na zamiar nabycia przez wspólnotę opisanej powyżej części gruntu.

Gmina M. S. nie uwzględniła wniosku o wstrzymanie naliczania odszkodowania.

Pismem z dnia 26 kwietnia 2017 r. Gmina M. S. wezwała wspólnotę mieszkaniową do zapłaty za odszkodowania za dalszy okres, tj. od 1 marca 2016 r. do 31 marca 2017 r.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 16.03.2016 r. k. 29,
- pismo z dnia 14.06.2016 r. k. 30,
- pismo z dnia 23.06.2016 r. k. 30 v.,
- wezwanie do zapłaty z dnia 26.04.2017 r. k. 31.

Gmina M. S. naliczyła odszkodowanie za bezumowne zajmowanie przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową części działki numer (...) o powierzchni 26,68 m² wg stawki 15,98 zł za 1 m² powierzchni.

Za okres od 1 maja 2012 r. do 30 września 2017 r. naliczono odszkodowanie w kwocie 27 712,75 zł.

Odsetki ustawowe za opóźnienie naliczone za okres od 1 lipca 2017 r. do 17 października 2017 r. wynoszą 1 907,26 zł,

Dowód:

- kartoteka konta k. 19,
- operat szacunkowy k. 21 – 28,
- wyliczenie odsetek k. 20.

Pismem z dnia 14 listopada 2017 r. Gmina M. S. wezwała wspólnotę mieszkaniową do zapłaty za odszkodowania w kwocie 29 620,01 zł.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 14.11.2017 r. wraz z wyciągiem z książki k. 32 - 33.

Na działce numer (...) znajdują się następujące elementy budynku położonego w S. przy ul. (...):

- część fundamentów i piwnic,
- kondygnacje pięter 1,2, i 3 oraz dach stromy,
- na poziomie parteru występują słupy podpierające wyższe kondygnacje,
- na poziomie parteru pierwotnie występowały podcienie, które zostały częściowo zabudowane na lokale użytkowe,
- rozbudowa lokalu (...) w podcieniu w południowo zachodnim narożniku budynku.

Powierzchnia zabudowy rozbudowanej części lokalu (...) bez powierzchni słupów konstrukcyjnych wynosi 28,58 m².

Powierzchnia użytkowa rozbudowy lokalu (...) wynosi 22,44 m².

Dowód:

- opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. K. (2) k. 279 – 287.

Stawka rynkowa czynszu najmu za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębu 1040 S. – Ś. dla części ww. nieruchomości o pow. 26,68 m² za okres od 1 maja 2012 r. do 30 września 2017 r. wynosi łącznie 30 708 zł.

Stawka rynkowa czynszu najmu za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębu 1040 S. – Ś. dla części ww. nieruchomości o pow. 22,44 m² za okres od 1 maja 2012 r. do 30 września 2017 r. wynosi łącznie 26 443 zł.

Stawka rynkowa czynszu najmu za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębu 1040 S. – Ś. dla części ww. nieruchomości o pow. 28,58 m² za okres od 1 maja 2012 r. do 30 września 2017 r. wynosi łącznie 32 541 zł.

Dowód:

- opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 310 – 376,

- uzupełniająca opinia biegłego sądowego z zakresu (...) k. 440, k. 455 – 459, k. 462.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się nieuzasadnione.

Powódka wywodzi roszczenie z faktu zajmowania przez pozwaną wspólnotę mieszkaniową nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...) z obrębem 1040 z obrębem Ś. o powierzchni 120 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) w części co do powierzchni 26,68 m², na której posadowiony jest lokal użytkowy oznaczony numerem U2, dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą Kw (...) oraz części nieruchomości wspólnej – budynku położonego w S. W. 8, takie jak fundamenty, piwnice, słupy podpierające wyższe kondygnacje, tworzące podcienie zabudowane lokalami użytkowymi oraz część nadziemna budynku (nawis), który rozpoczyna się od piętra I i kończy na IV, ostatnim piętrze.

Zgodnie z przepisem art. 224 par. 1 i 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (par. 1). Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył (par. 2). Przepis art. 225 k.c. stanowi natomiast, że obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

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 do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Podstawą roszczeń uzupełniających unormowanych w przepisach art. 224 – 225 k.c. jest samoistne posiadanie cudzej rzeczy. Roszczenie zaś o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność i może być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego. Zakres natomiast roszczeń przysługujących właścicielowi rzeczy wyznacza kwalifikacja posiadania rzeczy, tj. dobra wiara posiadacza lub jej brak nazwany złą wiarą.

Materiał dowodowy sprawy nie dał żadnych podstaw do ustalenia, aby pozwana wspólnota mieszkaniowa była posiadaczem części działki numer (...) w zakresie, w jakim działka ta została zajęta na skutek rozbudowy lokalu użytkowego oznaczonego numerem U2.

Przepis art. 336 k.c. stanowi, że posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo,

z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Zgodnie natomiast z przepisem art. 337 k.c. posiadacz samoistny nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne.

Jak wynika z treści księgi wieczystej Kw (...) prowadzonej dla lokalu oznaczonego numerem (...) przez Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, lokal ten stanowi odrębną nieruchomość lokalową – lokal użytkowy. Księga wieczysta dla lokalu została założona 11 października 2000 r., a zatem lokal ten został wyodrębniony i sprzedany najpóźniej w tym dniu. W prowadzonej dla tego lokalu księdze wieczystej brak wpisów dotyczących związanego z własnością tego lokalu udziału w częściach wspólnych budynku stanowiącego własność pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. Lokal ten został wyodrębniony z księgi wieczystej Kw (...), prowadzonej dla stanowiącej własność Gminy M. S. działki numer (...). Zgodnie z wpisami ujawnionym w tej księdze wieczystej części wspólne nieruchomości stanowią fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, dachy, kominy, strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania, oświetlenia, itp. Brak również dowodu na fakt, aby przedmiotowy lokal stanowił część składową budynku należącego do wspólnoty mieszkaniowej. W okresie spornym lokal ten stanowił własność B. M. i R. M.. Posiadaczami samoistnymi lokalu w spornym okresie byli zatem B. M. i R. M.. Pozwanej wspólnocie mieszkaniowej nie przysługiwało zatem do tego lokalu żadne prawo ani o charakterze rzeczowym ani o charakterze obligacyjnym. Nie sposób zatem uznać, że wspólnota mieszkaniowa oddała ww. osobom przedmiotową nieruchomość lokalową w posiadanie zależne. Wspólnota mieszkaniowa nie była bowiem posiadaczem samoistnym tego lokalu. Fakt zaś rozporządzenia przez wspólnotę mieszkaniową częścią gruntu zajęta przez rozbudowę ww. lokalu poprzez wyrażenie w drodze uchwały zgody na jego rozbudowę może wprawdzie rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą wspólnoty, ale nie z tytułu bezumownego zajmowania tej części gruntu. Stąd też roszczenie o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w powyższym zakresie kierowane przeciwko wspólnocie mieszkaniowej nie może zostać uwzględnione z powodu braku legitymacji procesowej biernej.

W świetle ustaleń poczynionych na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. K. (2) nie ulega wątpliwości, że posadowienie na działce gruntu numer (...) części wspólnych stanowiącego własność pozwanej wspólnoty mieszkaniowej budynku takich jak fundamenty, piwnice, słupy podpierające wyższe kondygnacje oraz część nadziemna budynku (nawis), który rozpoczyna się od piętra I i kończy na IV, ostatnim piętrze, uzasadnia żądanie zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy na podstawie przepisu art. 224 i nast. k.c. Przepis art. 143 k.c. stanowi bowiem, że w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Przepis ten nie uchybia przepisom regulującym prawa do wód. W powyższym zakresie wspólnota mieszkaniowa jest również posiadaczem samoistnym zajętej w powyższym zakresie nieruchomości.

Strona powodowa nie wykazała jednakże zasadności żądania pozwu w powyższym zakresie co do wysokości.

Istotą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest przyznanie właścicielowi rekompensaty za brak możliwości dysponowania rzeczą. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje zatem wszystko to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego. Co do wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza z cudzej rzeczy, należy na wstępie zaaprobować generalne założenie, że właściwa będzie kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Konkretyzując, można stwierdzić, iż wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

Powszechnie akceptowany jest zarówno w literaturze jak i judykaturze pogląd, że o wysokości należnego właścicielowi rzeczy wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. między innymi uchwałę składu 7 sędziów SN mająca moc zasady prawnej z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, wyrok SN z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 273/03, wyrok SA w Szczecinie z dnia 21 kwietnia 2016 roku, I ACa 107/16, wyrok SA w Warszawie z dnia 13 kwietnia 2016 roku, I ACa 927/15). Stawki

te winny uwzględniać specyfikę korzystania z rzeczy, a w szczególności ograniczony zakres tego korzystania. Wskazać nadto należy, że zasądzone z tego tytułu wynagrodzenie, jako zobowiązanie pieniężne, podlega waloryzacji, stosownie do treści przepisu art. 358¹ k.c., jeżeli po powstaniu zobowiązania nastąpiła istotna zmiana siły nabywczej pieniądza. W sytuacji zmian siły nabywczej zasądzenie wynagrodzenia przypadającego za poszczególne, następujące po sobie dłuższe (np. roczne) okresy odbywa się zgodnie z aktualnym w tym okresie poziomem inflacji, aby wynagrodzenie to odpowiadało aktualnemu wówczas poziomowi cen (por. wyrok SN z dnia 20 grudnia 1995 roku, II CRN 191/15).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że należne stronie powodowej świadczenie oparte na treści przepisów art. 224 i nast. k.c. winno odpowiadać wysokości rynkowych stawek czynszu najmu za zajęcie tej części gruntu, na której znajdują się wyszczególnione powyżej części wspólne budynku stanowiącego własność pozwanej. Tymczasem zaofiarowany przez stronę powodową materiał dowodowy nie dał podstaw do ustalenia ani tego, jaką faktycznie część działki numer (...) zajmują części wspólne budynku, ani też i tego, jaka byłaby rynkowa stawka najmu tej powierzchni czy przestrzeni w spornym okresie.

Roszczenie strony powodowej zawarte w pozwie dotyczyło jedynie części działki numer (...) w zakresie powierzchni zajętej w podcieniu budynku na potrzeby rozbudowy lokalu użytkowego numer (...), którą strona powodowa oznaczyła na 26,68 m². Tak oznaczonego zakresu korzystania z nieruchomości Gminy M. S. dotyczyły również wnioski dowodowe powódki zawarte w piśmie z dnia 25 lutego 2022 r. (k. 245). Powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na fakt ustalenia powierzchni rozbudowanej części lokalu położonego przy ul. (...), oznaczonego jako lokal (...) oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wyceny wartości rynkowej stawki 1 m² czynszu dzierżawnego dla nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębu 1040 S. – Ś. dla części ww. nieruchomości o pow. 26,68 m² zajętej pod lokal użytkowy zlokalizowany w podcieniu budynku przy ul. (...). Sąd przeprowadził postępowanie dowodowe w powyższym zakresie i postanowieniem z dnia 7 czerwca 2022 r. dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. K. (2) na okoliczność ustalenia powierzchni rozbudowanej części lokalu położonego przy ul. (...), oznaczonego jako lokal (...). Następnie postanowieniem z dnia 30 listopada 2022 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu (...) na okoliczność wartości rynkowej stawki 1 m² czynszu dzierżawnego dla nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębu 1040 S. – Ś. dla części ww. nieruchomości o pow. 26,68 m², 22,44 m² i 28,58 m² zajętej pod lokal użytkowy zlokalizowany w podcieniu budynku przy ul. (...) za sporny okres.

Powód rozszerzył żądanie pozwu o odszkodowanie za zajęcie części działki numer (...) również przez części wspólne budynku w piśmie z dnia 22 września 2023 r. (k. 476). Nie złożył jednakże żadnych wniosków dowodowych zmierzających do ustalenia, jaka faktycznie powierzchnia czy przestrzeń działki numer (...) jest zajęta przez części wspólne budynku oraz jaka byłaby rynkowa stawka najmu tej powierzchni w spornym okresie. Tymczasem fakty te były pomiędzy stronami sporne, pozwana kwestionowała bowiem zarówno rozmiar powierzchni zajmowanej przez części wspólne budynku jak i wysokość stawki czynszu. Ustalenia faktyczne poczynione na podstawie opinii biegłych sądowych w zakresie wskazanym w postanowieniu z dnia 7 czerwca 2022 r. oraz z dnia 30 listopada 2022 r. nie mogą stanowić podstawy do uwzględnienia powództwa. Nie odnoszą się one bowiem do powierzchni zajętej przez części wspólne budynku ani też do stawek rynkowych za zajęcie tej powierzchni. Sąd nie był władny dokonywać ustaleń faktycznych w tym zakresie z urzędu. Zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie natomiast z art. 3 k.p.c. strony i uczestnicy postępowania obowiązani są dokonywać czynności procesowych zgodnie z dobrymi obyczajami, dawać wyjaśnienia co do okoliczności sprawy zgodnie z prawdą i bez zatajania czegokolwiek oraz przedstawiać dowody. Zgodnie natomiast z przepisem art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez stronę. Wskazać przy tym należy, że sąd może - co prawda - dopuścić dowód niewskazany przez strony, przepis ten nie nakłada jednak na sąd żadnego obowiązku, a zwłaszcza przejęcia roli procesowej strony. Kontradiktoryjność procesu cywilnego wymaga bowiem, aby to strony przejawiały inicjatywę i wskazywały dowody dla wykazania swoich twierdzeń. Prawo sądu do przeprowadzania dowodu z urzędu w żadnym wypadku nie może służyć usuwaniu skutków uchybień procesowych stron; nie jest to przyczyna, która miałaby

przemawiać za dopuszczeniem dowodu z urzędu. Konstytucyjna zasada sprawiedliwości nie może być rozumiana w taki sposób, że sąd orzekający ma obowiązek podejmować określone czynności z urzędu, niejako wyręczając stronę. Dopuszczenie dowodu niewskazanego przez stronę ma służyć wyjaśnieniu okoliczności sprawy, a nie zmierzać do polepszenia sytuacji procesowej któregokolwiek z jej przeciwników; nieprzekraczalną granicą wszystkich czynności sądu pozostaje zachowanie zasady bezstronności (por. postanowienie SN z dnia 27 września 2023 r., I CSK 58/23).

Z powyższych względów Sąd w punkcie I wyroku oddalił powództwo.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez obydwie strony, których prawdziwość i wiarygodność nie była przez strony kwestionowana. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania członków zarządu pozwanej wspólnoty mieszkaniowej, ponieważ znajdowały one potwierdzenie w treści złożonych dokumentów w postaci wydruków z treści ksiąg wieczystych. Ustalenia faktyczne natomiast w zakresie, w jakim wymagane były wiadomości specjalne, Sąd poczynił na podstawie dowodu z opinii biegłych sądowych: z zakresu budownictwa A. K. (2) oraz z zakresu szacowania nieruchomości K. B.. Opinie zostały sporządzone zgodnie z treścią postanowienia dowodowego w tym zakresie, a żadna ze stron nie podważała prawdziwości ani wartości dowodowej dokumentów, na których biegły oparł swoje ustalenia, a i Sąd nie stwierdził okoliczności podważających ich wartość dowodową. Zastrzeżenia zgłoszone do opinii złożonej przez biegłego K. B. zostały wyjaśnione w sposób pozwalający na stwierdzenie, że opinia jest jasna i nie zawiera sprzeczności. Dlatego też Sąd mając na uwadze, że opinie zostały sporządzone zgodnie ze zleceniem, a także że ich treść wskazuje, że twierdzenia i wnioski biegłych znajdują oparcie w materiale dowodowym sprawy i nie stoją w sprzeczności z zasadami logiki, uznał złożone opinie za przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z wyrażonymi w art. 98 par. 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powódka zobowiązana jest zwrócić pozwanej koszty procesu w kwocie 3 617 złotych, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w osobie adwokata oraz opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, na które składa się kwota 1 799,98 zł tytułem wyłożonego tymczasowo przez Skarb Państwa wynagrodzenia biegłych sądowych, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 roku, poz. 300 ze zm.). Zważywszy że przy rozstrzygnięciu o obowiązku ponoszenia kosztów sądowych należy stosować zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu, kosztami tymi należało obciążyć stronę powodową, o czym Sąd orzekł w punkcie III wyroku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.