

Sygn. akt I ACa 37/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2021r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Zbigniew Merchel (spr.)

Sędziowie: SA Ewa Tomaszewska

SA Dorota Majerska - Janowska

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2021 r. w Gdańsku

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 25 kwietnia 2019 r., sygn. akt XV C 960/14

I/ oddala apelację;

III/ zasądza od powoda K. K. (1) na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

SSA Ewa Tomaszewska SSA Zbigniew Merchel SSA Dorota Majerska – Janowska

I ACa 37/20

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 października 2014 r. powód K. K. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z o.o. na rzecz powoda kwoty 90.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczenia piwnicznego, zaadaptowanego przez pozwanego na Klub (...) i kafejkę internetową (...) spółka z o.o., stanowiącego część wspólną nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., w okresie od 15 kwietnia 2013 do dnia 15 października 2014 r., wraz z ustawowymi odsetkami za poszczególnie, miesięczne okresy do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie kosztów postępowania na swoją rzecz.

W uzasadnieniu powód wskazał, że strony postępowania są właścicielami odrębnych lokali w budynku przy ul. (...) w G., w związku z czym przysługuje im również udział we współwłasności nieruchomości wspólnej. Podniósł dalej, że nie jest w stanie korzystać z przysługującego mu prawa korzystania z części wspólnej, na skutek samowolnego zajęcia przez pozwanego piwnicy, uniemożliwiającego powodowi dostęp do niej. Dalej wskazał, że pismem z dnia 26 sierpnia

2014 r. wezwał pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej za okres 15 kwietnia 2013 r. – 31 sierpnia 2014 r. Pismem z dnia 8 maja 2015 r., nadanym w dniu 12 maja 2015 r., powód rozszerzył powództwo o kwotę 390.000 zł domagając się oprócz pierwotnego żądania również wynagrodzenia za okres 17 marca 2006 r. do 10 kwietnia 2013 r. powołując się w tym zakresie na umowę cesji wierzytelności, zawartą ze swoim poprzednikiem prawnym, P. Z.. Dla obliczenia wartości żądania powód przyjął, że czynsz za wynajem piwnicy o powierzchni 176,5 m² wynosi 5.000 zł miesięcznie.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, jak również o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, sygn. akt I C 1663/13, o wyrażenie zgody na zmianę wysokości udziałów, sygn. akt XIII Ns 2102/14 i o podział do używania, sygn. akt XIII Ns 17/07, toczącymi się przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku. Pozwana zarzuciła, że w sprawie zastosowanie znajdzie przepis szczególny w stosunku do art. 207 k.c., tj. art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali. W ocenie pozwanej legitymacja czynna przysługuje wyłącznie wspólnocie mieszkaniowej, a nie poszczególnym właścicielom. Nadto pozwana wywiodła, że kiedy właściciele lokali dokonali podziału quoad usum nieruchomości wspólnej, to nie stosuje się art. 12 ust. 2 u.w.l., ani też w żaden sposób nie rozlicza się ewentualnych możliwych do uzyskania pożytków z tej części nieruchomości wspólnej, jaka pozostaje w wyłącznym używaniu członka wspólnoty – właściciela lokalu. Pozwana wyjaśniła, że w latach 80-tych właściciele lokalu nr (...), małżonkowie N., wykonali liczne remonty i adaptacje budynku. W 1989 r. uruchomili sklep w wyremontowanej przez siebie suterenie, a następnie klub bilardowy i w tym samym czasie zaadaptowaną we własnym zakresie i na swój koszt część strychu, przyłączyli do swego lokalu nr (...) i zaczęli ją używać do celów mieszkalnych. Od zakończenia remontów i adaptacji małżonkowie N. używali z wyłączeniem właścicieli lokalu nr (...) zarówno nowy lokal w suterenie, jak i część zaadaptowanego na cele mieszkalne strychu. Pozwana wyjaśniła że w ten sposób poprzez umowę ustną, a następnie przez tzw. *facta concludentia*, zawarta została przez właścicieli lokali (...) umowa podziału do korzystania, na mocy której właściciele lokalu nr (...), a następnie (...), uzyskali do korzystania wyremontowane i zaadaptowane przez nich na własny koszt lokal w suterenie oraz część strychu. Pozwana zaznaczyła, że taki podział był bezkonfliktowy przez okres 15 lat, do 2002 r., kiedy to ówczesne współwłaścicielki lokalu nr (...), J. R. (1) i H. K. (1), zmieniły zdanie co do podziału i wniosły sprawę o podział do korzystania całej nieruchomości wspólnej, zarówno gruntu, sutereny, jak i strychu. Sprawa ta zawiązała w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku pod sygn. akt II Ns 590/03, obecnie XIII Ns 17/07. Jej uczestnicy, małżonkowie N., podnieśli zarzut, że sprawa nie dotyczy dokonania podziału, lecz zmiany już istniejącego podziału, który ustanowiony został *per facta concludentia*. Sprawa nie zakończyła się do chwili złożenia odpowiedzi na pozew. Pozwana wskazała także, że poprzednik prawny powoda P. Z., oraz pozwana jako ówczesny właściciel lokali nr (...), zawarli w dniu 23 października 2009 r. umowę, postanawiając, że usankcjonują prawnie istniejący podział do używania. W § 6 przedmiotowej umowy strony postanowiły, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej obowiązywać będzie istniejący od 1988 r. podział quoad usum. Umowa przyrzeczona nie została jednak zawarta z winy P. Z.. W odniesieniu do odsetek wskazała pozwana, że w jej ocenie dochodzone świadczenie nie ma charakteru okresowego i niedopuszczalne jest dochodzenie odsetek ustawowych z tytułu zwłoki takich jak przy świadczeniach okresowych. Wniosek o zawieszenie postępowania pozwana umotywowała toczącym się postępowaniem XIII Ns 17/07 przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku. Dodatkowo w odpowiedzi na rozszerzenie powództwa, pozwana podniosła zarzut przedawnienia co do jego rozszerzonej części, z uwagi na fakt, że zarówno pozwana, jak i P. Z. (cedent), byli w okresie rozszerzonego powództwa przedsiębiorcami, a roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przedawniają się z upływem lat 3.

Wyrokiem z dnia 25 kwietnia 2019 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania obciążając nimi powoda.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W latach 80-tych ówczesni właściciele lokali położonych w budynku przy ul. (...) w G. prowadzili rozmowy w przedmiocie remontu kapitalnego nieruchomości. Właścicielem lokalu nr (...) była S. K., lokalu nr (...) – J. C., zaś lokal

nr (...) należeć miał do H. i B. N. (1), którzy wykupili go w 1985 r. Po śmierci J. C. w 1984 r. lokal nr (...) odziedziczyły H. K. (1) i J. R. (1). Wymienione zamieszkiwały w W. i nie posiadały środków koniecznych do przeprowadzenia gruntownego remontu całego budynku, w związku z czym ustaliły z małżonkami N., że ci sfinansują cały remont, w zamian za możliwość wyłącznego korzystania z części wspólnych nieruchomości w postaci strychu i sutereny. Budynek częściowo zamieszkiwali lokatorzy z przydziału administracyjnego, w tym lokal nr (...). W 1988 r. właścicielki lokalu nr (...) udzieliły B. N. (1) pełnomocnictwa do zarządzania ich nieruchomością i reprezentowania przed władzami i urzędami. B. N. (1) prowadził i finansował całe przedsięwzięcie remontowe z perspektywą uzyskania możliwości korzystania z zaadaptowanych w jego trakcie pomieszczeń. Pełnomocnictwo wygasło w 1993 r. W latach 1989-1990 przeprowadzono planowany remont budynku. H. i B. m. N. dokonali adaptacji części wspólnej strychu na cele mieszkaniowe i korzystali z niej z wyłączeniem innych współwłaścicieli, podczas gdy ich lokal nr (...) zamieszkiwała lokatorka z przydziału. J. R. (1) oraz H. K. (1) wiedziały o dokonanych zmianach, nadto korzystały z gościnności małżonków N. podczas pobytów w (...) razy w roku, tj. z wydzielonego pomieszczenia w piwnicy, gdyż swój lokal nr (...) wynajmowały. B. N. (1) działając w imieniu wymienionych właścicielek opiekował się lokalem nr (...), zawierał umowy najmu z osobami trzecimi, rozliczał opłaty. W międzyczasie budynek opróżniono z lokatorów z przydziału. Małżonkowie N. oraz spadkobierczyni po J. C. żyli w pełnej zgodzie do 2002 r.

Wnioskiem z dnia 20 listopada 2002 r. J. R. (1) oraz H. K. (1), jako ówczesne właścicielki lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w G., wniosły o uregulowanie przez Sąd Rejonowy w Gdańsku sposobu korzystania z tego budynku oraz części wspólnych.

Dalej ustalił sąd I instancji, że J. R. (1) oraz H. K. (1) w 2006 r. zbyły lokal mieszkalny nr (...) na rzecz P. Z., który jako właściciel prowadził w nim biuro nieruchomości. W tym okresie właściciel i jego pracownicy korzystali z (...), a nawet więcej miejsc parkingowych na części wspólnej. Z piwnicy i strychu korzystali wówczas wyłącznie małżonkowie N.. P. Z. założył dla lokalu nr (...) własny system ogrzewania, gdyż nie miał dostępu do pieca znajdującego się w piwnicy.

W dniu 23 października 2009 r. (...) spółka z o.o., reprezentowana przez wiceprezesa zarządu H. N., jako właściciel lokalu nr (...) i lokalu nr (...) wraz z udziałami wielkości odpowiednio 43/100 i 16/100 w budynku przy ul. (...) w G., zawarła z P. Z., jako ówczesnym właścicielem lokalu nr (...) wraz z udziałem wielkości 41/100 w tej nieruchomości, umowę przedwstępną zniesienia odrębnej własności lokali, zniesienia współwłasności nieruchomości oraz ustanowienia odrębnej własności lokali. W § 6 umowy zawarto postanowienie, że do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, obowiązywać będzie sposób korzystania z nieruchomości wspólnej polegający na tym, że z pomieszczeń położonych w piwnicy oraz na poddaszu korzystać będzie z wyłączeniem innych osób dotychczasowy użytkownik, (...) Spółka z o.o. Umowa przyrzeczona nie została zawarta.

Umową z dnia 15 kwietnia 2013 r., zawartą w formie aktu notarialnego, powód nabył od B. i G. małżonków Z. stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 148,75 m², położony w budynku przy ul. (...) w G., objęty księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, wraz z udziałem w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych budynku, wynoszącym 41/100 części. Poprzedni właściciele, B. i G. małżonkowie Z., nabyli ów lokal w dniu 10 kwietnia 2013 r. od swojego syna, P. Z., na podstawie umowy darowizny.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2014 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 133.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej za okres od dnia 15 kwietnia 2013 r. do dnia 31 sierpnia 2014 r. W odpowiedzi na wezwanie pozwany powołał się na umowę quoad usum, zgodnie z którą z lokalu w piwnicy korzysta właściciel lokalu nr (...), zaś ze strychu korzysta właściciel lokalu nr (...). Pozwany podał, że właściciel lokalu nr (...) korzysta w większym stopniu niż pozostali współwłaściciele z miejsc parkingowych na wspólnej działce. We współposiadaniu nadal pozostają sień, klatka schodowa, dojścia i dojazdy.

Na dzień zamknięcia rozprawy pozwana nie jest właścicielem żadnego lokalu w kamienicy. Lokal nr (...) został sprzedany na rzecz osoby trzeciej. Pozwana prowadzi obecnie działalność gospodarczą we wszystkich pomieszczeniach piwnicy na podstawie umowy najmu z nowym właścicielem lokalu nr (...).

Opierając się na takich ustaleniach Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wskazał sąd, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie zebranych i przeprowadzonych w sprawie dowodów - w postaci dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, oraz zeznaniach świadków i stron, które poddał ocenie zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd oparł się na dowodach w postaci dokumentów złożonych do akt niniejszej sprawy, oraz zeznaniach świadków i stron.

Dokumentom urzędowym Sąd dał wiarę co do tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 k.p.c.), zaś dokumentom prywatnym co do tego, że osoba podpisana na dokumencie złożyła oświadczenie zawarte w jego treści (art. 245 k.p.c.). Inne dokumenty, które także nie zostały ujęte w opisie stanu faktycznego jako irrelevantne dla jej rozstrzygnięcia, Sąd pominął.

Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadka W. S., B. N. (1) i H. N.. Zeznaniom świadka P. Z. sąd dał wiarę jedynie w zakresie, w jakim znajdowały one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka w części w jakiej świadek przywoływał okoliczności rzekomo oszukańczego zagarnięcia przez B. N. (1) pomieszczeń wspólnych, włamań i rzekomego urządzenia mieszkania w piwnicy przez sprzedających lokal nr (...), gdyż zeznania te nie znajdowały poparcia w pozostałym materiale dowodowym, a w przedmiocie sposobu urządzenia piwnicy były wręcz z nim sprzeczne. Za niewiarygodne Sąd uznał zeznania powoda w części, w jakiej powód twierdzi, że o postępowaniach sądowych z udziałem pozwanych i sporze w przedmiocie korzystania z części wspólnych dowiedział się dopiero po zakupie nieruchomości. Za sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego ocenił również twierdzenia powoda, że jedyne, z czym miał możliwość zapoznać się przed nabyciem nieruchomości, był numer lokalu i księga wieczysta. Wskazał, że oczywistym jest, że każda przeciętnie rozsądna osoba przy zawieraniu umowy nabycia nieruchomości, albo najpóźniej w momencie przekazywania tej nieruchomości, orientuje się w zakresie rozmieszczenia liczników wody, gazu, prądu, zaworów doprowadzających te media, ogrzewania, jak również w przedmiocie przynależnych do nieruchomości pomieszczeń takich jak komórki lokatorskie, i tym podobnych kwestii jak położenie przypisanej do lokalu skrzynki na listy, zasad segregowania odpadów itp. Innymi słowy niewiarygodne są twierdzenia powoda, wykonującego zawód adwokata i kupującego lokal nr (...) z przeznaczeniem na kancelarię adwokacką, że o braku możliwości korzystania z piwnicy dowiedział się kilka miesięcy po zakupie nieruchomości. W tej części Sąd uznał że zeznania powoda nie polegały na prawdzie, w pozostałym zaś zakresie przyznał im walor wiarygodności, choć zeznania te miały znikomy walor dowodowy.

Sąd na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2019 r. oddalił wniosek dowodowy powoda zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 17 stycznia 2018 r. o przesłuchanie w charakterze świadka J. R. (1), uznając go za oczywiście spóźniony na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. Mając na względzie, że pozwana już na etapie przedsądowym powoływała się na fakt zawarcia m.in. z wnioskowanym świadkiem umowy quoad usum, powód miał możliwość powołania tego dowodu znacznie wcześniej, a nawet już w samym pozwie.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zdaniem sądu I instancji bezspornym w sprawie było, że powód pozbawiony jest możliwości korzystania z części wspólnej budynku przy ul. (...) w G., w postaci pomieszczeń położonych w piwnicy, w których działa klub bilardowy i kafejka internetowa prowadzona przez pozwaną spółkę.

Podstawą prawną żądania powoda był art. 206 k.c., stanowiący, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, oraz art. 224 § 2 i 225 k.c., na podstawie których powód jako współwłaściciel mógł domagać się od wyłącznego posiadacza wynagrodzenia, o ile ten pozostawał w złej wierze.

Sąd dokonując oceny prawnej roszczenia wskazał, że błędnie wskazywała pozwana jako podstawę pozwu art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali, stanowiący, że pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej utrzymaniem, a w części przekraczającej te potrzeby przypadają właścicielom lokali w stosunku do ich udziałów. W takim samym stosunku właściele lokali ponoszą wydatki i ciężary związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej w części nieznajdującej pokrycia w pożytkach i innych przychodach. Wskazał sąd I instancji, że powód miałby prawo do pożytków cywilnych z rzeczy - dochodów, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (art. 53 § 2 k.c.). W niniejszej sprawie pożytkami takimi mogłyby być np. czynsz najmu piwnicy. Powód jednak nie domagał się udziału w pożytkach, jakie pozwana czerpie z wyłącznego korzystania z tej części wspólnej, a wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej części wspólnej, uniemożliwiające mu współposiadanie. Nie zasługiwał zatem na uwzględnienie zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powoda, brak było bowiem podstaw do uznania, że uprawnionym do dochodzenia roszczenia jest wspólnota mieszkaniowa, a nie poszczególni współwłaściele.

Sąd I instancji nie podzielił też zarzutu strony pozwanej co do przedawnienia roszczenia. Wskazał, że strona pozwana wywodziła, że z uwagi na prowadzoną przez poprzedniego właściciela lokalu nr (...), oraz przez pozwaną działalność gospodarczą, do roszczeń w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie trzyletni termin przedawnienia, przewidziany w art. 118 k.c. Przepis ten w brzmieniu z dnia wniesienia pozwu stanowił, że jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. W ocenie sądu I instancji roszczenie to nie było jednak związane z prowadzeniem przez strony działalności gospodarczej, lecz z pozostawianiem w stosunku współwłasności nieruchomości w związku z nabyciem lokali stanowiących odrębną nieruchomość. Fakt, że w swoich lokalach strony prowadzą taką działalność, pozostaje bez wpływu na stosunek będący źródłem niniejszego postępowania. Stron (a dokładniej pozwanej i poprzednika prawnego powoda P. Z.) nie łączą stosunki gospodarcze, strony nigdy takich stosunków nie zawierały jako przedsiębiorcy. Z tego względu do roszczeń powoda znajduje zastosowanie ogólny, dziesięcioletni termin przedawnienia. Mając to na uwadze, roszczenie dochodzone ostatecznie za okres od dnia 17 marca 2006 r. nie było w dniu wniesienia pozwu, ani w chwili rozszerzenia powództwa w dniu 12 maja 2015 r. przedawnione.

Dalej wskazał sąd I instancji, że kwestia ustalenia okresu, za jaki powód mógł domagać się zasądzenia na jego rzecz wynagrodzenia, a więc kwestia ustalenia wysokości ewentualnego świadczenia, była kwestią drugorzędną względem ustalenia zasadności samej podstawy żądania. Przepis art. 206 k.c. stanowi, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Zdaniem Sądu Okręgowego korzystanie przez pozwaną z całej rzeczy wspólnej bez respektowania uprawnienia powoda do takiego samego korzystania z niej powinno co do zasady uzasadniać zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda na podstawie art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w zakresie, do którego nie uprawnia art. 206 k.c. Jednakże zauważył sąd I instancji, że przepis art. 206 k.c. ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że współwłaściele mogą w drodze umowy ustalić sposób korzystania z rzeczy wspólnej, w szczególności mogą dokonać podziału rzeczy wspólnej do używania, tj. przeznaczyć określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Na umowę taką, zwaną quoad usum, powoływała się pozwana. Dokonany podział nie musi odzwierciedlać wielkości udziałów w rzeczy (części) wspólnej poszczególnych współwłaścicieli. Przy tym umowa quoad usum może kształtować stosunki wzajemne między współwłaścicielami na tle korzystania z rzeczy wspólnej inaczej, niż wynika to z treści art. 206 k.c. i postanowienia takiej umowy są wiążące. Co istotne, umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) nie wymaga zachowania formy szczególnej, może być zawarta nawet w sposób dorozumiany przez utrwalone między współwłaścicielami korzystanie z rzeczy. W przypadku dokonania podziału quoad usum, o uprawnieniu poszczególnych współwłaścicieli do wyłącznego korzystania z określonych części rzeczy wspólnej decyduje jedynie treść umowy współwłaścicieli. Umowa ta wiąże współwłaścicieli tak długo, jak trwa współwłasność, chyba że w drodze nowej umowy uzgodnili nowe zasady korzystania z rzeczy albo sąd – na żądanie któregośkolwiek ze współwłaścicieli – określił te zasady.

W ocenie sądu I instancji z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że na przełomie lat 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku pomiędzy ówczesnymi współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. doszło właśnie do zawarcia takiej umowy. Na jej podstawie małżonkowie N. przyjęli na siebie ciężar zorganizowania, sfinansowania i przeprowadzenia remontu kamienicy w zamian za uzyskanie dla siebie dodatkowych pomieszczeń z części wspólnych. Za całkowicie nieprawdopodobną uznał sąd wersję, w której przedsięwzięcie to przeprowadzić by mieli niejako charytatywnie, przekazując na ten cel znaczne środki i czas, i nie oczekując żadnego wynagrodzenia. Jak wynika z ustaleń faktycznych, B. N. (1) w omawianym okresie przyjął na siebie znaczną część obowiązków zarządczych, oprócz remontu zajął się eksmisją lokatorów z przydziału, rozliczaniem opłat, bieżącą opieką nad lokalem nr (...), w tym jego wynajęciem. Dysponował przy tym pełnomocnictwem od jego właścicielki, z którymi rodzina N. do 2002 r. pozostawała w dobrych relacjach, i które gościła w spornej sutenerze. Do tego czasu właścicielki lokalu nr (...) nie rościły żadnych pretensji do przyjętego i utrwalonego podziału nieruchomości wspólnej, co także pozwoliło na ustalenie, że podziału tego dokonano za porozumieniem. Nadto okoliczność obowiązywania pomiędzy współwłaścicielami określonego sposobu korzystania z części wspólnych potwierdził bezpośredni poprzednik powoda w zawartej umowie przedwstępnej. Okoliczność, że nie doszło następnie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie wpływa na poświadczenie przez właściciela w dokumencie faktu funkcjonowania określonego podziału quoad usum. Powód, jako następca prawny J. R. (1) i H. K. (1), wstąpił w układ panujący pomiędzy właścicielami. Zdaniem sądu I instancji umowa ta wiąże do czasu zniesienia współwłasności, zawarcia nowej umowy, lub dokonania przez sąd podziału przymusowego. Żadna z tych okoliczności dotychczas nie nastąpiła. Przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Północ toczyła się przez wiele lat sprawa wniesiona przez poprzedniczki prawne powoda o ustalenie podziału rzeczy do korzystania – jak jednak oświadczyły obie strony na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2019r.- wniosek ten nieprawomocnym orzeczeniem sądu został oddalony, strony nie dysponowały pisemnym uzasadnieniem tego rozstrzygnięcia.

W tym stanie rzeczy przyjął sąd, że dokonany w ubiegłym wieku podział nieruchomości przy ul. (...) do korzystania nadal obowiązuje obecnych właścicieli lokali przy ul. (...) w G. - a istniejący podział może zostać zmieniony jedynie na mocy porozumienia wszystkich właścicieli lub wydania orzeczenia przez sąd. W konsekwencji wyłącza to stosowanie art. 206, 224 i 225 k.c. w zakresie pomieszczeń piwnicznych, powód nie mógł zatem skutecznie domagać się od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tych części wspólnych. Umową, na podstawie której pozwana pozostaje uprawniona do wyłącznego korzystania z piwnicy jest umowa quoad usum, wiążąca właścicieli lokalu nr (...) oraz powoda jako właściciela lokalu nr (...) - aż do chwili zniesienia współwłasności lub skutecznej zmiany tej umowy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie powołanych przepisów art. 206, 224 i 225 k.c. a contrario w punkcie I wyroku oddalił powództwo.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód, jako strona przegrywająca sprawę obowiązany jest zwrócić pozwanej koszty niezbędne do prowadzenia przez nią obrony. Na koszty te składa się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 7.200 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 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 (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 461 z późn. zm.), oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego w sprawie pełnomocnictwa. O zwrocie tych kosztów Sąd orzekł jak w punkcie II wyroku. Jednocześnie wskazał sąd I instancji, że strona powodowa pomimo rozszerzenia powództwa o dalszą kwotę 390.000 zł (z odsetkami ustawowymi) nie uiściła w tym zakresie należnej opłaty od pozwu w kwocie 19.500 zł. Wynagrodzenie powołanego na wniosek powoda biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów wyniosło przy tym łącznie 3.656,05 zł, z czego 2.000 zł wypłacono z zaliczki uiszczonej na ten cel przez powoda, a pozostałą kwotę wypłacono tymczasowo ze Skarbu Państwa. Z tego względu w punkcie III wyroku Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 21.155,35 zł tytułem nieuiszczonej części kosztów sądowych.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 25 kwietnia 2019 r. wydanego w tej sprawie złożyła strona powodowa zaskarżając go w części, w jakiej Sąd oddalił roszczenie powoda co do kwoty 100.000,00 złotych oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Powyższemu orzeczeniu zarzucał apelant :

1. nierozpoznanie sprawy co do istoty poprzez pominięcie większości zarzutów powoda i zaniechanie zbadania materialnej podstawy żądania,

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. art. 199 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, że małżonkowie N. mogli w latach 80 - tych XX wieku zawrzeć z J. R. (1) i H. K. (1) umowę podziału do korzystania części nieruchomości wspólnej - strychu kamienicy, podczas gdy umowa tego rodzaju bez wątplenia stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i jako taka może być skutecznie zawarta wyłącznie ze wszystkimi pozostałymi współwłaścicielami;

a. art. 221 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, że czynność prawna określająca sposób korzystania z rzeczy wspólnej odniosła skutek także względem nabywcy udziału z uwagi na fakt, iż wiedzę o istnieniu ustaleń w tym zakresie posiadał następca prawny J. R. i H. K. - P. Z., a także jego następca prawny - powód K. K. (1), podczas gdy K. K. nie nabył lokalu od P. Z., a od B. i G. Z., którzy wiedzy tej nie posiadali i posiadać nie mogli, a okoliczność ta nie była przez pozwanych kwestionowana;

3. naruszenie przepisów prawa procesowego:

a. art. 217 §2 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonych przez powoda pismem z dnia 17 stycznia 2018 r. wniosków dowodowych, podczas gdy powód zgłosił je dopiero na ówczesnym etapie bez swojej winy, konieczność taka powstała bowiem dopiero w związku ze złożonymi przez B. N. na rozprawie zeznaniami, w sprawie zachodziły zaś wyjątkowe okoliczności uzasadniające przeprowadzenie tego dowodu, ponadto natomiast - w zakresie dowodu z przedstawionego przez powoda dokumentu - z uwagi na sam jego charakter dowód ten nigdy nie może spowodować zwłoki w rozpoznaniu sprawy, co do zaś dowodu z przesłuchania świadka istniała możliwość przesłuchania go na wyznaczonym przez Sąd terminie rozprawy (bez uszczerbku dla czasu jej trwania, skoro kolejna i zarazem ostatnia rozprawa w sprawie wyznaczona została na ponad rok później);

a. art. 232 k.p.c. poprzez naruszenie zasady rozkładu ciężaru dowodowego i uznanie za udowodnione okoliczności podawanych przez pozwaną wobec oddalenia wniosku dowodowego powoda mającego wykazać okoliczności przeciwne, podczas gdy znacząca większość podnoszonych przez pozwaną okoliczności i zarzutów nie została przezeń w żaden sposób udowodniona (pomimo istnienia takiej możliwości - poprzez między innymi przesłuchanie w charakterze świadków J. R. (1) czy G. i B. Z.); a. art. 233 §1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, pominięcie i nierozważenie twierdzeń powoda i innych istotnych dla sprawy okoliczności, sprzeczną z zasadami logiki ocenę dowodów i arbitralną ocenę wiarygodności świadków, dokonaną z całkowitym pominięciem ich interesu prawnego w uzyskaniu orzeczenia określonej treści, a w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego w zakresie istnienia na nieruchomości umowy o podział nieruchomości do korzystania.

Mając na uwadze powyższe, wnosił skarżący o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez zasądzenie dochodzonej przez powoda kwoty, zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Poza tym skarżący wnosił o zmianę postanowienia z dnia 25 kwietnia 2019 r. w zakresie oddalenia wniosku dowodowego powoda na zasadzie art. 380 k.p.c. i przeprowadzenie wnioskowanego dowodu przez Sąd Apelacyjny.

W odpowiedzi na apelację pozwana wносиła o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, a nadto o przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 7 marca 2018 r., sygn. akt XV 687/15 (wyrok i uzasadnienie) na okoliczność, że Sąd Okręgowy wskazanym wyrokiem oddalił roszczenia powoda przeciwko pozwanej o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z innej części wspólnej nieruchomości z

uwagi na istniejący jej podział do korzystania i związanie powoda tym podziałem, a wstępnie z załączonego odpisu wyroku w tej sprawie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja pozwanej nie była zasadna.

Na wstępie należało wskazać, że na mocy postanowienia z dnia 11 grudnia 2020r. tutejszy Sąd dokonał skierowania sprawy na posiedzenie niejawne - na podstawie art. 15zsz³ ust. 1 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U.2020 r., poz. 374 ze zm.). Sąd II instancji uznał, że przeprowadzenie rozprawy w niniejszej sprawie nie jest konieczne, w oparciu o ujawniony materiał dokumentarny oraz przy braku sprzeciwu stron - wyrok w niniejszej sprawie wydał na posiedzeniu niejawnym, na podstawie art. 148¹ § 1 k.p.c.

Dalej wskazać należy, że sąd II instancji jest sądem meriti. Wskazać też należy, że wynikający z art. 378 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji oznacza z jednej strony zakaz wykraczania przez sąd drugiej instancji poza te granice, z drugiej zaś nakaz wzięcia pod uwagę i rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. W konsekwencji, sąd drugiej instancji może - a jeżeli je dostrzeże, powinien - naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego przez sąd pierwszej instancji, niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w apelacji, pod warunkiem, że mieszczą się w granicach zaskarżenia, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Rozpoznanie „sprawy” w granicach apelacji oznacza, że sąd drugiej instancji nie koncentruje się jedynie na ocenie zasadności zarzutów apelacyjnych, lecz rozstrzyga merytorycznie o zasadności zgłoszonych roszczeń procesowych, chyba że chodziło o nieważność postępowania, którą bierze pod uwagę z urzędu. W niniejszej sprawie tej ostatniej okoliczności sąd II instancji nie dopatrył się.

Uzasadniając zapadłe rozstrzygnięcie sądu II instancji pragnie wskazać w tym miejscu na zmieniony art. 387 § 2¹ k.p.c. ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. (Dz.U. poz. 1469) zmieniającej Kodeks postępowania cywilnego z dniem 7 listopada 2019 r., który wskazuje, że w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wymagane jest:

1) wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, które może ograniczyć się do stwierdzenia, że sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia sądu pierwszej instancji, chyba że sąd drugiej instancji zmienił lub uzupełnił te ustalenia; jeżeli sąd drugiej instancji przeprowadził postępowanie dowodowe lub odmiennie ocenił dowody przeprowadzone przed sądem pierwszej instancji, uzasadnienie powinno także zawierać ustalenie faktów, które sąd drugiej instancji uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej (co w niniejszej sprawie nie miało miejsca) oraz

2) wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, przy czym może ograniczyć się do stwierdzenia, że sąd drugiej instancji przyjął za własne oceny sądu pierwszej instancji.

Mając na uwadze ekonomikę procesową sąd II instancji wskazuje, że wydane przez siebie orzeczenie oparł na dokonanych ustaleniach faktycznych sądu I instancji, które to ustalenia aprobuje i przyjmuje za własne, jak i w pełni aprobuje rozważania prawne Sądu Okręgowego poczynione w sprawie.

Odnosząc się do zarzutów apelacji wskazać należy, że zarzutem najdalej idącym był zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Zarzut ten był bezzasadny. Należy wskazać, że kodeks postępowania cywilnego posługuje się pojęciem „istota sprawy” w wielu miejscach i w różnych kontekstach normatywnych, przy czym ilekroć ustawodawca odwołuje się do pojęcia „istota sprawy”, zawsze nawiązuje do jej meritum, a więc do tych czynników postępowania, które warunkują orzeczenia o istocie żądań i twierdzeń stron. Używając pojęcia „istota sprawy” w art. 386 § 4 k.p.c. ustawodawca konsekwentnie przyjmuje, iż chodzi o materialny aspekt sporu, przy czym łączy to pojęcie ze sformułowaniem „rozpoznanie”. „Rozpoznanie” zaś to rozważenie oraz ocena poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, a w konsekwencji załatwienie sprawy w sposób merytoryczny lub formalny, w zależności od okoliczności i procesowych

uwarunkowań konkretnej sprawy, przy czym „rozpoznawanie” i „rozstrzyganie” spraw jest podstawowym zadaniem sądów powszechnych. Rozpoznanie istoty sprawy oznacza zatem zbadanie materialnej (istotnej) podstawy żądania pozwu (wniosku) oraz, ewentualnie, merytorycznych zarzutów pozwanego (uczestnika); a więc - a contrario – nierozpoznanie istoty sprawy to zaniechanie przez sąd tego właśnie badania. Zupełnie obojętna jest przy tym przyczyna zaniechania – może więc tkwić ona zarówno w pasywności sądu, jak i w błędnym przyjęciu przesłanki niweczącej lub hamującej roszczenie. W konsekwencji, nierozpoznanie istoty sprawy – w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. – oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania materialnej (istotnej) podstawy żądania pozwu (wniosku) albo pominięcie merytorycznych zarzutów pozwanego/uczestnika (por. wyrok SN z dnia 23 września 1998 r., sygn. akt II CKN 897/97, OSNC z 1999 r., nr 1, poz. 22; wyrok SN z dnia 12 lutego 2002 r., sygn. akt I CKN 486/00, OSP z 2003 r., nr 3, poz. 36; wyrok SN z dnia 12 września 2002 r., sygn. akt IV CKN 1298/00, LEX nr 80271; wyrok SN z dnia 21 października 2005 r., sygn. akt III CK 161/05, LEX nr 178635). Podzielić ponadto należy podgląd, że brak oceny okoliczności faktycznych stanowiących podstawę zastosowania normy prawa materialnego będącego podstawą żądania, niewątpliwie świadczy o braku rozpoznania przez sąd istoty sprawy. Tymczasem w niniejszej sprawie wobec dokonanych ustaleń na postawie zebranego w sprawie materiału dowodowego sąd I instancji przyjął, że na przełomie lat 80-tych i 90-tych ubiegłego wieku pomiędzy ówczesnymi współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. doszło właśnie do określenia quoad usum pomiędzy współwłaścicielami sposobu korzystania z części wspólnych, a powód, jako następca prawny J. R. (1) i H. K. (1), wstąpił w układ panujący pomiędzy właścicielami. Zdaniem sądu I instancji umowa ta wiąże do czasu zniesienia współwłasności, zawarcia nowej umowy, lub dokonania przez sąd podziału przymusowego. Żadna z tych okoliczności dotychczas nie nastąpiła. A więc poddał ocenie żądanie pozwu, ale stwierdziwszy, że nie jest ono zasadne ze wskazanych wyżej przyczyn oddalił jako niezasadne. Wniknął więc w całokształt okoliczności sprawy. Dokonał zbadania i wyjaśnienia merytorycznych podstaw powództwa. W takiej sytuacji nie można mówić o nierozpoznaniu istoty sprawy, a co najwyżej o wadliwej ocenie materiału dowodowego, co i tak nie miało miejsca, o czym dalej.

Dalej sąd II instancji pragnie wskazać, że sformułowanie zarzutów w treści środka odwoławczego, poczynione zostało przez powoda w sposób wykluczający możliwość współlistnienia, podnoszonych przez niego uchybień. Warto bowiem podkreślić, że z istoty zarzutu obrazu prawa materialnego wynika, że co do zasady jego zgłoszenie jawi się jako celowe jedynie w przypadku prawidłowo przeprowadzonego postępowania, implikującego wolne od uchybień ustalenie stanu faktycznego sprawy. Dopiero wówczas możliwe jest postawienie sądowi zarzutu wadliwego odniesienia konkretnego przypadku do określonej normy prawnej. Negując zatem poprawność procedowania Sądu, i to w stopniu wpływającym na trafność ustaleń faktycznych, bezprzedmiotowym staje się zarzut, jakoby in concreto dokonano błędnej subsumpcji.

Przyjmując zatem, że ewentualne naruszenie przepisów postępowania ma charakter pierwotny względem pochodnej obrazu prawa materialnego, stwierdzić należało, że kontrola zaskarżonego orzeczenia winna w pierwszej kolejności obejmować weryfikację wystąpienia właśnie tego rodzaju uchybień.

Co do zarzutu naruszenia art. 217 §2 k.p.c. poprzez pominięcie zgłoszonych przez powoda pismem z dnia 17 stycznia 2018 r. wniosków dowodowych o przeprowadzenie dowodu z oświadczenia sporządzonego przez J. R., jak i jej przesłuchania sąd II instancji podziela stanowisko sądu I instancji, który w pisemnym uzasadnieniu wyjaśnił dlaczego dowody te pominął. Wskazać należy, że przepis art. 217 § 2 k.p.c. (obecnie już uchylony ale w dacie orzekania przez sąd I instancji obowiązujący) przewidujący pominięcie spóźnionych twierdzeń lub dowodów miał służyć zapewnieniu szybkości i sprawności postępowania, stanowiącej również wartość o randze konstytucyjnej (por. wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 26 lutego 2008 r., SK 89/06, OTK-A Zb.Urz. 2008 Nr 1, poz. 7). W powiązaniu z art. 6 § 2 k.p.c. ustawodawca w ten sposób chciał oddziaływać na strony, aby twierdzenia faktyczne i dowody powoływały w sposób skoncentrowany, umożliwiając sądowi możliwie najwcześniejsze zapoznanie się z ogółem istotnego materiału procesowego, co pozwalało zapewnić sprawny przebieg postępowania. Mechanizm ten wpisuje się w jedną z naczelnych zasad postępowania cywilnego - zasadę koncentracji materiału procesowego, której rola w kontekście pożądanej troski o sprawność postępowania cywilnego jest powszechnie dostrzegana w piśmiennictwie i judykaturze. Pominięcie spóźnionego twierdzenia lub dowodu nie jest wprawdzie dopuszczalne, jeżeli strona uprawdopodobni, że nie powołała twierdzenia lub dowodu we właściwym czasie, w tym w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie

przygotowawczym, bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń lub dowodów nie spowoduje zwłoki w postępowaniu, względnie że występują inne wyjątkowe okoliczności. Jak słusznie zauważył sąd I instancji powód dowody te powołał po czterech latach procesu, mając świadomość istnienia spornej kwestii istnienia na nieruchomości umownego podziału do korzystania. W tym stanie rzeczy również sąd II instancji nie znalazł podstaw do weryfikacji negatywnego dla powoda postanowienia dowodowego z dnia 25 kwietnia 2019r.

Niezasadne były też zarzuty co naruszenia przez sąd I instancji art. 232 k.p.c. i 233 § 1 k.p.c. W ocenie sadu II instancji Sąd Okręgowy wnikliwie i prawidłowo ocenił cały materiał dowodowy zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów. Ocena dowodów dokonana przez sąd I instancji nie pozostaje w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego, nie wykazuje też błędów natury faktycznej. Sąd Okręgowy poddał wnikliwej ocenie całość materiału dowodowego sprawy dokonując jego wszechstronnej analizy, a swoje stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, uzasadnił zgodnie z wymogami art. 328 § 2 k.p.c. wtedy obowiązującego.

Dokonana przez sąd I instancji ocena dowodów mieści się też w zakresie swobody określonej treścią art. 233 § 1 k.p.c. Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że – co do zasady – sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych. Prezentowanie przez powoda innej, aniżeli przyjął to Sąd Okręgowy, wagi dowodów oraz prezentowanie przez niego własnej wersji stanu faktycznego, ostać się nie może. Zdaniem sadu II instancji jest to subiektywna ocena. Dokonywana w warunkach rozbieżnych twierdzeń stron. Zmierza do przekonania sądu do własnych ocen, korzystnych dla prezentowanego w procesie stanowiska i oczekiwanej treści rozstrzygnięcia. Tymczasem istotą orzekania jest zachowanie przez sąd samodzielności, niezależności w ustalaniu i wyciąganiu wniosków istotnych z punktu widzenia prawa materialnego.

Przy ocenie dowodów uwzględnia się bowiem wszelkie okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla mocy, wiarygodności poszczególnych dowodów, nie tylko treść danego przeprowadzonego dowodu, ale i wszelkie towarzyszące mu okoliczności, nie wyłączając składanych oświadczeń, wyjaśnień, wcześniejszych zachowań, w ramach wszechstronnego rozważenia materiału sprawy, w oparciu o które sąd może wyrobić sobie przekonanie o wiarygodności określonego dowodu.

Reasumując uznał sąd II instancji, że ocena dowodów dokonana przez Sąd Okręgowy była prawidłowa, zaś cała argumentacja powoda mająca ten zarzut uzasadnić, sprowadza się w swej istocie do niezmiernie obszernej, acz mało konkretnej, polemiki z prawidłową oceną dowodów dokonaną przez sąd I instancji.

Nie zachodzi też zarzucane przez powoda naruszenie prawa materialnego - art. 199 k.c. i art. 221 k.c.

Zarzut naruszenia art. 199 k.c. miał polegać na niezastosowaniu tego przepisu i przyjęciu, że małżonkowie N. mogli w latach 80 - tych XX wieku zawrzeć z J. R. (1) i H. K. (1) umowę podziału do korzystania części nieruchomości wspólnej - strychu kamienicy, podczas gdy umowa tego rodzaju bez wątplenia stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu i jako taka może być skutecznie zawarta wyłącznie ze wszystkimi pozostałymi współwłaścicielami. Sąd II instancji zgadza się z apelującym, że zawarcie umowy quoad usum stanowi czynność prawną przekraczającą zwykły zarząd, a więc wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. To jednak nie przesądza o formie zawarcia takiej umowy,

czy wyrażenia zgody na taki podział. Jak wskazuje się w orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, MoP 2007, nr 14, s. 791, i z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/14, czy postanowienie SN z 10.11.2016 r., IV CSK 46/16, LEX nr 2169498) możliwe jest dorozumiane zawarcie umowy o podział rzeczy wspólnej quoad usum. Taką formę zawarcia można przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób ten musi być ponadto utrwalony. W niniejszej sprawie sąd ad quo właśnie dokonał takich ustaleń. Stąd dopóki nie doszło do zmiany czy to umownie, czy na skutek orzeczenia sądowego (a do tego nie doszło w sprawie XIII Ns 17/07 Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku) tak ustalonego sposobu korzystania, jest on wiążący dla współwłaścicieli. W tych okolicznościach zarzut naruszenia art. 199 k.c. sąd II instancji uznał niezasadny.

Co do zarzutu naruszenia art. 221 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, że czynność prawna określająca sposób korzystania z rzeczy wspólnej odniosła skutek także względem nabywcy udziału z uwagi na fakt, iż wiedzę o istnieniu ustaleń w tym zakresie posiadał następca prawny J. R. i H. K. - P. Z., a także jego następca prawny - powód K. K. (1), podczas gdy K. K. nie nabył lokalu od P. Z., a od B. i G. Z., którzy wiedzy tej nie posiadali i posiadać nie mogli, a okoliczność ta nie była przez pozwanych kwestionowana. Po pierwsze sąd II instancji pragnie wskazać, że podziela stanowisko sądu I instancji i przytoczoną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia jego argumentację na temat wiedzy powoda o istnieniu umowy quoad usum dotyczącej przedmiotowej nieruchomości. Poza tym należy odwołać się do ustaleń sprawie I C 1646/14 Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku, gdzie powód podczas wysłuchania informacyjnego w dniu 17.03.2015 r. przyznał, że posiadał wiedzę w momencie zakupu o istnieniu części wspólnych nieruchomości, o które toczy się obecnie spór. Oświadczył że wiedzę o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej posiadał od P. Z. przed zakupem nieruchomości. Należyta staranność - zwłaszcza w odniesieniu do osoby, która posiada wiedzę fachową w zakresie obrotu prawnego - winna przemawiać co najmniej za potrzebą faktycznego zweryfikowania tej wiedzy. Jak zresztą słusznie podnosi strona przeciwna logika i doświadczenie życiowe również wskazuje, że skoro toczył się spór między zbywcą lokalu a pozwanymi o oznaczenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, wiedzę taką winien posiadać od samego sprzedawcy. Nieujawienie uprawnień pozwanych w księdze wieczystej nie obala wyżej wyrażonego stanowiska, albowiem, nie o takie wyłączone źródło wiedzy ustawodawcy chodziło, skoro posłużył się formułą „z łatwością mógł się dowiedzieć”, nie ograniczając skuteczności takiej umowy, do jedyne go z wypadków powzięcia informacji pozytywnych o ustaleniu sposobu korzystania z rzeczy wspólnej zapisanych w urzędowych rejestrach jakim jest księga wieczysta. Poza tym należy zwrócić uwagę na zapisy samej umowy nabycia lokalu przez powoda, gdzie kupując go oświadczył w § 1 umowy, że znany jest mu stan techniczny tego lokalu, oraz że nabywa udział w częściach wspólnych. W takiej sytuacji wydaje się wręcz nieprawdopodobnym by nie posiadał wiedzy o toczącym się już od roku 200rr. Sporach na tle sposobu korzystania z części wspólnych. W konsekwencji postawiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. 221 k.c. sąd II instancji uznał za bezzasadny. W ocenie Sądu Apelacyjnego sąd I instancji zasadnie przyjął, że czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć, a tym samym nie dopuścił się naruszenia art. 221 k.c.

Z uwagi na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. w punkcie I sentencji orzeczono o oddaleniu apelacji powoda. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II sentencji na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik postępowania. Uznano w sprawie, że to pozwana w całości wygrała postępowanie apelacyjne, stąd powód winien zwrócić pozwanej koszty postępowania apelacyjnego, stosownie do wartości przedmiotu zaskarżenia (100.000 zł). Wysokość zwrotu kosztów dla pozwanej w kwocie 4.050 zł 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. poz. 1800).

SSA Małgorzata Zwierzyńska SSA Zbigniew Merchel SSA Dorota Majerska – Janowska