

Sygn. akt V ACa 748/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wilk
Sędziowie:	SA Tomasz Pidzik SO del. Piotr Suchecki (spr.)
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016r. w Katowicach

na rozprawie

spraw z powództwa(...) w R.

przeciwko H. M., K. M. i (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 16 kwietnia 2015r., sygn. akt II C 25/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w pkt 4 o tyle, że zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 27.074,82 złote obniża do kwoty 25.121,61 (dwadzieścia pięć tysięcy sto dwadzieścia jeden 61/100) złotych;
2. w pkt 5 o tyle, że zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 11.747,70 złotych obniża do kwoty 10.900,21 (dziesięć tysięcy dziewięćset 21/100) złotych;
3. w pkt 6 o tyle, że zasądzoną kwotę 220.049,15 złotych obniża do kwoty 199.382 (sto dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt dwa) złote i jednocześnie powództwo w zakresie kwoty 20.667,15 (dwadzieścia tysięcy sześćset sześćdziesiąt siedem 15/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2013r. oddala (pkt 6 lit. c);
4. w pkt 8 o tyle, że zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 16.738,33 złotych obniża do kwoty 14.863,40 (czternaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt trzy 40/100) złote;

5. w pkt 10 o tyle, że nakazane do pobrania od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w R. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Gliwicach – Ośrodka Zamiejscowego w Rybniku) kwoty 685,25 złotych i 689,65 złotych obniża łącznie do kwoty 1 031,32 (jeden tysiąc trzydzieści jeden 32/100) złotych;

II. oddala apelację pozwanych w pozostałym zakresie;

III. oddala apelację powódki w całości;

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Piotr Suchecki	SSA Iwona Wilk	SSA Tomasz Pidzik
-------------------------	----------------	-------------------

Sygn. akt V ACa 748/15

## UZASADNIENIE

(...) w R. w pozwie z dnia 7 lipca 2005 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej (...) spółki jawnej H. M. w R. kwoty 197.471,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

W uzasadnieniu dochodzonego powództwa powódka wskazała, że dochodzi opłat za używanie lokalu użytkowego położonego w R. przy ul. (...) oraz czynszu za dzierżawę gruntu, za okres od sierpnia 2002 r. do kwietnia 2005 r., a także odsetek umownych i ustawowych za nieuiszczenie należności z wyżej wskazanych tytułów.

W toku sprawy powódka zmieniła żądanie pozwu, wnosząc o zasądzenie od pozwanych (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. oraz H. M. i K. M., którzy na wniosek powódki zostali wezwani do udziału w sprawie w charakterze pozwanych, kwoty 351.999,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 maja 2007 r. z tytułu w/w opłat za okres od sierpnia 2002 r. do kwietnia 2007 r.

Wszyscy pozwani konsekwentnie domagali się oddalenia powództwa w całości zarzucając, że powódka nie wykazała zasadności dochodzonego roszczenia, a pozwani H. M. i K. M. podnosząc również zarzut przedawnienia.

Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2009 r. /sygn. akt II C 246/05/ zasądził od pozwanych H. M., K. M. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. solidarnie na rzecz powódki kwotę 242.853,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lipca 2005 r., z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. w zakresie kwoty 237.416,01 zł i liczonych od tej kwoty odsetek ustawowych do wartości nabytego przedsiębiorstwa (...) spółki jawnej według stanu z chwili nabycia i cen z chwili zaspokojenia wierzyciela (punkt 1 wyroku), zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz powódki kwotę 103.035,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2005 r. (punkt 2 wyroku), oddalił powództwo w pozostałej części (punkt 3 wyroku), umorzył postępowanie wobec (...) spółki jawnej H. M., która w toku postępowania została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego tracąc w ten sposób zdolność sądową (punkt 4 wyroku) oraz orzekł o kosztach procesu (punkt 5, 6 i 7 wyroku).

W wyniku apelacji wniesionej przez pozwanych Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 14 października 2009 r. /sygn. akt V ACa 373/09/ zmienił zaskarżony wyrok o tyle, że zasądzone w punkcie 1 wyroku Sądu Okręgowego odsetki od kwoty 242.853,20 zł zasądził od 1 maja 2007 r., a co do odsetek za okres od 12 lipca 2005 r. do 30 kwietnia 2007 r. powództwo oddalił, a nadto zasądzone w punkcie 2 wyroku ustawowe odsetki od kwoty 104.035,60 zł zasądził od dnia 1 maja 2007 r., a co do odsetek od 1 października 2005 r. do 30 kwietnia 2007 r. powództwo oddalił, oddalił apelację w pozostałej części i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki koszty postępowania apelacyjnego.

W wyniku wniesionej przez pozwanych skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 29 września 2010 r. /sygn. akt V CSK 55/10/ uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Katowicach do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Apelacyjny w Katowicach ponownie rozpoznając sprawę wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2011 r. /sygn. akt V ACa 629/10/ zmienił wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 28 kwietnia 2009 r. w punkcie 1 o tyle, że w miejsce kwoty 242.853,20 zł zasądził kwotę 242.847,45 zł, a odsetki od dnia 24 lutego 2009 r., oddalając powództwo w pozostałej części, w punkcie 2 o tyle, że w miejsce kwoty 104.035,60 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2005 r. zasądził kwotę 104.031,98 zł z odsetkami od 24 lutego 2009 r., oddalając powództwo w pozostałej części, w punkcie 5 poprzez jego uchylenie, oddalił apelację w pozostałej części i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki koszty postępowania apelacyjnego.

W wyniku wniesionej przez pozwanych kolejnej skargi kasacyjnej Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2012 r. /sygn. akt V CSK 371/11/ uchylił zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka Zamiejscowego w Rybniku z dnia 28 kwietnia 2009 r. w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygające o kosztach (punkty 1, 2, 5, 6 i 7) i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, a także orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego i apelacyjnego. Przedstawiając przyczyny uchylenia wyroku i udzielając wytycznych sądowi ponownie rozpoznającemu sprawę Sąd Najwyższy wskazał, iż:

**- pełnomocnik pozwanych działał przed Sądem I Instancji bez uprawnień i pozwany przysługuje możliwość następczego zatwierdzenia czynności dokonywanych z jego udziałem, jednakże jeśli pozwani woli takiej nie wyrażą, to sąd winien ponownie przeprowadzić całe postępowanie dowodowe,**

**- zaskarżony wyrok wydany został z naruszeniem art. 365 k.p.c., albowiem sądy orzekające w sprawie błędnie przyjęły, że wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 10 listopada 2005 r., rozstrzygający spór między stronami o należności z tego samego tytułu ale za okres wcześniejszy /lata 2000 – lipiec 2002/ ma charakter przesądzający zasadę odpowiedzialności. Tymczasem wyrok ten nie wiąże sądu orzekającego w niniejszej sprawie ani co do ustaleń faktycznych, ani co do oceny prawnej,**

**- nie rozpoznano sprawy w zakresie tytułu prawnego mającego stanowić podstawę naliczania przez powódkę należności za korzystanie z działki przylegającej do lokalu użytkowego, do którego spółdzielcze własnościowe prawo przysługuje pozwanej. Przede wszystkim nie przeprowadzono analizy skuteczności umowy z dnia 12 stycznia 1993 r. wobec pozwanych i nie ustalono jaki grunt, o jakiej powierzchni i na jakiej podstawie użytkowali pozwani w okresie od sierpnia 2002 r. do kwietnia 2007 r.,**

**- jeśli biegła powołana przez sąd nie jest w stanie sporządzić opinii w oparciu o materiał zebrany w aktach sprawy, to sąd może z urzędu /w oparciu o art. 284 k.p.c./ zarządzić udostępnienie biegłym wskazanych przez nią dokumentów niezbędnych do sporządzenia opinii pod rygorem zlecenia opinii z pominięciem ich treści. Odnosząc się do zarzutów pozwanych wyjaśnił Sąd Najwyższy, iż obecność stron przy przygotowywaniu opinii przez biegłą /np. przy przeglądaniu dokumentów/ nie jest konieczna, albowiem opinia biegłego zyskuje swój walor dopiero na posiedzeniu sądu,**

**- pozwani nie są członkami powodowej Spółdzielni i muszą mieć świadomość, że prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu spółdzielczym może być związane ze zwiększonymi kosztami,**

**- ustalić należy, jaka część ze skapitalizowanych przez powódkę odsetek to odsetki umowne w wysokości 5% w stosunku miesięcznym i dopiero po tym rozważyć, czy ich zastrzeżenie w**

**tej wysokości nie stanowiło lichwy w świetle okoliczności sprawy i podglądów wyrażanych w orzecznictwie Sądu Najwyższego.**

W toku ponownego postępowania przed Sądem Okręgowym powódka podtrzymała żądanie zasądzenia na jej rzecz od pozwanych (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. oraz H. M. i K. M. dochodzonych kwot.

W międzyczasie powódka w odrębnej sprawie (sygn. akt II C 125/10) przeciwko pozwany (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R. oraz H. M. i K. M. zgłosiła w pozwie, wniesionym w dniu 11 czerwca 2010 r., żądanie zasądzenia na jej rzecz od pozwanych solidarnie kwoty 80.635,42 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 listopada 2009 r., a nadto od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwoty 86.209,17 zł - z tytułu w/w opłat za okres maja 2007 r. do października 2009 r. i skapitalizowanych odsetek ustawowych. W toku tej sprawy powódka zmieniła powództwo w ten sposób, że w piśmie procesowym, które wypłynęło do Sądu Okręgowego w dniu 31 października 2012 r. wystąpiła z żądaniem zasądzenia na jej rzecz od pozwanych (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., H. M. i K. M. solidarnie sumy w/w kwot, tj. 166.844,59 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a nadto zasądzenia na rzecz powódki od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwoty 117.987,77 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pisma rozszerzającego żądanie pozwu – z tytułu opłat eksploatacyjnych związanych z przydzielonym lokalem za okres od marca 2011 r. do sierpnia 2012 r. oraz z tytułu opłat za dzierżawę gruntu za okres od listopada 2009 r. do sierpnia 2012 r. i skapitalizowanych odsetek ustawowych. **Sprawa ta została połączona przez Sąd Okręgowy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia z niniejszą sprawą dotyczącą należności za okres wcześniejszy.**

Ostatecznie powódka podtrzymała swoje stanowisko, z tym, że wykonując zobowiązanie nałożone przez sąd, w piśmie procesowym z 3 czerwca 2013 r. wyjaśniła, iż domaga się zapłaty zgłoszonych wcześniej kwot za użytkowanie gruntu, wskazując jako podstawę umowę dzierżawy, ewentualnie przepisy regulujące wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art.222 i następane k.c.).

Pozwani konsekwentnie podtrzymywali swoje stanowiska, domagając się oddalenia w całości powództw dochodzonych w obu sprawach, w szczególności zarzucając niewykazanie zasadności i wysokości dochodzonych roszczeń oraz podnosząc zarzut przedawnienia.

**Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2015 r.:**

- 1) zasądził od pozwanych (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., H. M. i K. M. solidarnie na rzecz powódki (...) w R. kwotę 196.348,06 zł (sto dziewięćdziesiąt sześć tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych i sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2009 r. do dnia zapłaty, z ograniczeniem odpowiedzialności pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. do wartości nabytego przedsiębiorstwa (...) spółki jawnej według stanu z chwili nabycia i cen z chwili zaspokojenia wierzyciela;
- 2) zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz powódki(...) w R. kwotę 85.200,36 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy dwieście złotych i trzydzieści sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 lutego 2009 r. do dnia zapłaty;
- 3) oddalił powództwo w pozostałej części;
- 4) zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 27.074,82 zł (dwadzieścia siedem tysięcy siedemdziesiąt cztery złote i osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu części kosztów procesu;
- 5) zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz powódki kwotę 11.747,70 zł (jedenastęście tysięcy siedemset czterdzieści siedem złotych i siedemdziesiąt groszy) tytułem zwrotu części kosztów procesu;

6) zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz powódki (...) w R. kwotę 220.049,15 zł (dwieście dwadzieścia tysięcy czterdzieści dziewięć złotych i piętnaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

a) 122.925,96 zł od dnia 11 czerwca 2010 r.,

b) 76.456,04 zł od dnia 31 października 2012 r.,

c) 20.667,15 zł od dnia 11 czerwca 2013 r.;

7) oddalił powództwo w pozostałej części;

8) zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz powódki (...) w R. kwotę 16.738,33 zł (szesnaście tysięcy siedemset trzydzieści osiem złotych i trzydzieści trzy grosze) tytułem zwrotu części kosztów procesu;

9) zasądził od powódki (...) w R. na rzecz pozwanych H. M. i K. M. po 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów procesu;

10) nakazał pobrać od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka Zamiejscowego w R. kwotę 685,25 zł (sześćset osiemdziesiąt pięć złotych i dwadzieścia pięć groszy) oraz kwotę 689,65 zł (sześćset osiemdziesiąt dziewięć złotych i sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem pozostałej części należnych kosztów sądowych.

***Powyższy wyrok Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:***

Powódka (...) w R. jest użytkownikiem wieczystym gruntu o obszarze 1.486 m<sup>(2)</sup> położonego w R. przy ul. (...), obejmującego działkę nr (...) - którego właścicielem jest Gmina Miasta R. - oraz właścicielem budynku stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności.

W dniu 26 czerwca 1991 r. H. G. zawarł z powódką umowę najmu lokalu położonego w R. przy ul. (...).

Pozwany H. M. w dniu 1 maja 1992 r. rozpoczął działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej z H. G. pod firmą (...) PPHU (...).

W związku z rozpoczęciem działalności przez w/w spółkę cywilną H. G. zwrócił się do powódki o wyrażenie zgody na zmianę umowy najmu lokalu położonego w R. przy ul. (...).

Powódka zgadzając się w dniu 12 stycznia 1993 r. zawarła z H. M. i H. G., jako współnikami w/w spółki cywilnej, umowę najmu w/w lokalu użytkowego.

W umowie wskazano, że dotyczy ona lokalu o powierzchni 530 m<sup>2</sup>.

W istocie umowa dotyczyła budynku będącego starym budynkiem zlikwidowanej kotłowni osiedlowej o powierzchni 260 m<sup>2</sup> i przylegającego do niego placu na składowanie węgla o powierzchni 270 m<sup>2</sup>.

Czynsz najmu ustalono na 14.000.000 zł (sprzed denominacji) miesięcznie. Jednocześnie wskazano, że najemcy będą ponosić opłaty z tytułu centralnego ogrzewania i podatku od nieruchomości za budynek o powierzchni 260 m<sup>2</sup> i grunt o powierzchni 270 m<sup>2</sup>.

Termin płatności ustalono na 15. każdego miesiąca z góry.

Jednocześnie ustalono, że w razie niezachowania terminu płatności powódka będzie naliczać odsetki umowne w wysokości 5% w stosunku miesięcznym za pełny miesiąc, przy czym wysokość odsetek nie może być niższa od ustawowych.

Zapis dotyczący wysokości odsetek odpowiadał ówczesnemu zapisowi statutowemu, w którym ustalono odsetki umowne w wyżej wskazanej wysokości i obliczane w wyżej wskazany sposób.

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony. Przewidziany został trzymiesięczny okres wypowiedzenia.

Strony umowy postanowiły, że wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Spółka cywilna H. M. z H. G. szybko przestała istnieć, natomiast w dniu 13 września 1993 r. H. M. rozpoczął działalność gospodarczą wraz z K. M. w formie spółki cywilnej pod firmą (...) PPUH (...).

Jako miejsce wykonywania działalności gospodarczej we wpisie do ewidencji działalności gospodarczej wskazali oni m.in. lokal w R. przy ul. (...).

H. M. wraz z K. M. korzystali z w/w lokalu na warunkach ustalonych w umowie najmu z dnia 12 stycznia 1993 r. uiszczając wynikający z umowy czynsz.

Pozwani H. M. i K. M. jak wspólnicy spółki cywilnej (...) (...) i członkowie powodowej spółdzielni w dniu 18 kwietnia 1995 r. otrzymali przydział w/w lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 260 m<sup>2</sup> położonego w R. przy ul. (...) na prawach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu.

Pozwani H. M. i K. M. jak wspólnicy spółki cywilnej początkowo ponosili opłaty zgodnie z wystawianymi przez powódkę fakturami.

Powódka udzieliła pozwany zgodę na rozbudowę w/w lokalu, w wyniku której zabudowany został m.in. plac na składowanie węgla, którego dotyczyła umowa najmu zawarta 12 stycznia 1993 r.

W dniu 28 stycznia 2000 r. miał nastąpić protokolarny odbiór rozbudowanego pawilonu handlowo – usługowego (...) przy ul. (...) w R. na parceli o pow. 1.486 m<sup>(2)</sup>. W protokole stwierdzono, że po rozbudowie powierzchnia zabudowy wynosi 615,5 m<sup>(2)</sup>, powierzchnia użytkowa 1.046 m<sup>(2)</sup>, a kubatura budynku 5.156 m<sup>(3)</sup>.

Do odbioru jednakże nie doszło wobec stwierdzenia braków w postaci braku dziennika budowy i pozwolenia budowlanego, braku oświadczenia kierownika budowy dotyczącego zgodności wykonania obiektu z projektem i pozwoleniem budowlanym, braku protokołów badań i sprawdzeń instalacji wod.-kan., instalacji elektrycznej, instalacji c.o., protokołów sprawdzenia przewodów wentylacyjnych, braku inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej położenia na gruncie sieci, przyłączy i obiektów. Jednocześnie stwierdzono, że po uzupełnieniu brakujących dokumentów należy zgłosić niezwłocznie obiekt do ponownego odbioru.

Pozwani nigdy nie uzupełnili brakujących dokumentów i do odbioru budynku nie doszło.

Budynek o powierzchni 1.046 m<sup>2</sup> został jednakże ujawniony w księdze wieczystej jako odrębny od gruntu przedmiot własności powódki, będącej jednocześnie użytkownikiem wieczystym gruntu.

Powódka w związku z rozbudową lokalu i zwiększeniem powierzchni użytkowej w piśmie z dnia 7 marca 2000 r. poinformowała pozwanych, że podwyższeniu uległy opłaty od stycznia 2000 r. i przesłała w związku z tym faktury korygujące na miesiące styczeń oraz luty 2000 r. i od marca zaczęła obciążać pozwanych wyższymi opłatami.

Pozwani zakwestionowali zasadność naliczenia wyższych opłat i zaprzestali regulowania należności zgodnie z wystawianymi przez powódkę fakturami.

Pomimo wydanego pozwanym przydziału lokalu użytkowego na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powódka sporządziła datowany na 5 września 2000 r. projekt umowy o użytkowanie lokalu użytkowego o powierzchni 1.046 m<sup>2</sup>, którego pozwani nie podpisali.

Na mocy uchwały z dnia 29 listopada 2001 r. H. M. i K. M., jako współników w/w spółki cywilnej, spółka cywilna (...) (...) na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. w ówczesnym brzmieniu została przekształcona w (...) spółkę jawną H. M., która w dniu 14 maja 2002 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego.

W piśmie z dnia 27 kwietnia 2005 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty zaległości za użytkowany lokal handlowy i dzierżawę gruntu w R. przy ul. (...) wskazując, że zaległość z tego tytułu za lokal wynosi za okres od sierpnia 2002 r. do kwietnia 2005 r. 143.805,27 zł, w tym odsetki umowne 16.456,21 zł, a za grunt za w/w okres 53.666,68 zł, w tym odsetki umowne 24.564,19 zł. Powódka wskazała, że łącznie zaległość wynosi 197.471,95 zł.

Powódka odsetki umowne w wysokości 5% miesięcznie za cały miesiąc w przypadku nieterminowego płacenia należnych opłat naliczała w odniesieniu do opłat związanych z przydzielonym pozwanym lokalem do sierpnia 2003 r. Od września 2003 r. został bowiem zmieniony statut i wprowadzono odsetki ustawowe za nieterminowe płacenie należnych opłat.

Wezwanie do zapłaty było konsekwencją niedokonywania jakichkolwiek wpłat ze strony pozwanych pomimo comiesięcznego przysyłania przez powódkę faktur dotyczących opłat w związku z przydzielonym lokalem oraz dotyczących korzystania z gruntu. Pomimo nieuiszczenia należności wynikających z faktur pozwani wskazywane w fakturach kwoty wliczali w koszty działalności gospodarczej i odliczali z tego tytułu podatek VAT.

Pozwani za zgodą powódki zawarli we własnym zakresie umowy o dostarczanie energii elektrycznej, ciepłej, wody i odprowadzania ścieków, wywozu odpadów i opłatami z tych tytułów w okresach dochodzonych w sprawie pozwani nie zostali obciążeni.

Pozwani we własnym zakresie dokonali ubezpieczenia lokalu oraz jego zabezpieczenia systemem alarmowym.

W międzyczasie pozwani H. M. i K. M., jako współnicy spółki cywilnej PPUH (...), w piśmie z dnia 10 stycznia 2002 r. wystąpili z wnioskiem o przeniesienie na ich rzecz własności lokalu użytkowego położonego w R. przy ul. (...), do którego nabyli spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Powódka podjęła czynności zmierzające do uwzględnienia wniosku pozwanych, ale ostatecznie uzależniła przeniesienie własności od uregulowania zadłużenia w opłatach za ten lokal oraz za dzierżawę gruntu.

W związku z twierdzeniem pozwanych, że jako zakład posiadający status zakładu pracy chronionej są również w okresie objętym pozwami zwolnienie od podatku od nieruchomości powódka wezwała do udokumentowania tej okoliczności, czego pozwani jednakże nie wykazali.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek Zamiejscowy w Rybniku wyrokiem z dnia 10 listopada 2005 r., wydanym w sprawie o sygn. akt II C 155/03, zasądził od pozwanej (...) spółki jawnej H. M. w R. na rzecz powódki kwotę 75.730,71 zł z tytułu należnych opłat w związku z korzystaniem z lokalu użytkowego położonego w R. przy ul. (...) i dzierżawy gruntu w okresie od lutego 2001 r. do lipca 2002 r., a apelacja pozwanej od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 października 2006 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I ACa 1019/06.

(...) spółka jawna H. M. jako przedsiębiorstwo na podstawie umowy z dnia 5 września 2005 r. została wniesiona aportem do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji w R., która w dniu 7 października 2005 r. została wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego.

Wcześniej w oświadczeniu z dnia 17 stycznia 2007 r. H. M. i K. M. oświadczyli, że wszystkie zobowiązania (...) spółki jawnej (...) wobec Skarbu Państwa, osób fizycznych, prawnych i innych zostały spłacone.

W związku z podjęciem przez wspólników (...) spółki jawnej H. M. uchwały w sprawie przerwania likwidacji i rozwiązania tej spółki bez likwidacji, w/w spółka postanowieniem Sądu w dniu 1 lutego 2007 r. została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego.

Żadna z w/w spółek, w przeciwieństwie do H. M. i K. M., nie została członkiem powodowej spółdzielni.

W piśmie z dnia 29 października 2009 r. oraz w piśmie z dnia 8 czerwca 2010 r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 166.844,59 zł z tytułu zaległości w opłatach za lokal użytkowy i dzierżawę gruntu w okresie od maja 2007 r. do października 2009 r. oraz odsetek za niedokonanie zapłaty.

Pozwani odmówili jednakże zapłaty zarzucając, że nie są zobowiązani do ponoszenia opłat z tytułu czynszu użytkowania lokalu użytkowego oraz za dzierżawę gruntu, a w odniesieniu do opłat eksploatacyjnych za lokal zarzucając, że są one zawyżone oraz domagając się przedstawienia kalkulacji tych opłat.

W odpowiedzi na to pismo pozwanych powódka wskazała, że zasady kalkulacji kosztów eksploatacji lokalu użytkowego przy ul. (...) zostały szczegółowo przedstawione głównej księgowej pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, że przedstawiono jej wszystkie dokumenty księgowe oraz przedłożono kalkulację kosztów dotyczących w/w lokalu. Powódka niezależnie od tego zwróciła się z prośbą o ponowne zapoznanie się z posiadanymi przez powódkę dokumentami wskazując przy tym, że na spotkaniu H. M. z Zarządem powodowej spółdzielni pozwany zapewniał, że po przedłożeniu głównej księgowej opisanych dokumentów (dokumenty księgowe, opinie biegłych) pozwana spółka będzie regularnie uiszczała należne opłaty eksploatacyjne oraz podpisze stosowne umowy ustalające opłaty. Powódka wskazała również, że pomimo upływu ponad 6-ciu miesięcy od udostępnienia przez nią wnioskowanych dokumentów oraz przedłożenia kalkulacji cenowej, niewniesienia przez główną księgową żadnych uwag do przedłożonych dokumentów, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w dalszym ciągu nie uiszcza należnych opłat.

W piśmie z dnia 14 maja 2012 r. powódka wezwała pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością do zapłaty kwoty 61.756,43 zł z tytułu eksploatacji lokalu przy ul. (...) oraz kwoty 32.703,20 zł z tytułu dzierżawy terenu (...) a, jednakże pozwana zakwestionowała zasadności żądanych w tym piśmie kwot.

W rzeczywistości pozwani po rozbudowie budynku korzystali z całej nieruchomości znajdującej się w użytkowaniu wieczystym powódki, w tym dokonali zajęcia terenu pod rampę prowadzącą do budynku, którą dostarczają towar oraz terenu, który wybrukowali pod parking obok budynku, umieszczając informację, że jest to parking wyłącznie dla klientów sklepu. Powierzchnia zajęta pod parking oraz pod rampę dostawczą przekracza 270 m<sup>2</sup>.

Należne opłaty eksploatacyjne związane ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu użytkowego położonego w R. przy ul. (...), w tym uwzględniające podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie, koszty ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej, koszty ogólne oraz koszty ochrony mienia wynosiły w okresie:

- od sierpnia 2002 r. do grudnia 2002 r. po 3.207,08 zł miesięcznie,
- od stycznia 2003 r. do grudnia 2003 r. po 3.295,31 zł miesięcznie,
- od stycznia 2004 r. do kwietnia 2004 r. po 3.442,62 zł miesięcznie,
- od maja 2004 r. do grudnia 2004 r. po 3.790,23 zł miesięcznie,
- od stycznia 2005 r. do grudnia 2005 r. po 3.825,72 zł miesięcznie,
- od stycznia 2006 r. do grudnia 2006 r. po 4.127,50 zł miesięcznie,
- od stycznia 2007 r. do kwietnia 2007 r. po 4.333,49 zł miesięcznie,



- od maja 2007 r. do grudnia 2007 r. po 3.768,08 zł miesięcznie,
- od stycznia 2008 r. do grudnia 2008 r. po 3.567,03 zł miesięcznie,
- od stycznia 2009 r. do października 2009 r. po 3.791,11 zł miesięcznie,
- od marca 2011 r. do grudnia 2011 r. po 3.732,57 zł miesięcznie,
- od stycznia 2012 r. do sierpnia 2012 r. po 4.069,24 zł miesięcznie.

Sporządzane przez powódkę sprawozdania finansowe były przedmiotem pozytywnej opinii biegłego rewidenta.

Stawka przyjmowanego przez powódkę wynagrodzenia za bezumowne korzystania z nieruchomości o powierzchni 270 m<sup>2</sup> wynosiła w okresach:

- od sierpnia 2002 r. do grudnia 2002 r. po 688,50 zł miesięcznie,
- od stycznia 2003 r. do grudnia 2008 r. po 729 zł miesięcznie,
- od stycznia 2009 r. do sierpnia 2012 r. po 765,45 zł miesięcznie.

W międzyczasie powódka w piśmie z dnia 4 lipca 2011 r. złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności pozwanej w kwocie 73.702,74 zł wynikającej z nakazu zapłaty wydanego przeciwko powódce w dniu 29 czerwca 2012 r. przez Sąd Rejonowy w Rybniku, w sprawie o sygn. akt VI GNc 1109/12, z wierzytelnością powódki wobec pozwanej z tytułu opłat za lokal za okres od listopada 2009 r. do lutego 2011 r., za który powódka nie dochodzi należności w niniejszej sprawie. Pozwana oświadczyła, że uznaje to oświadczenie za bezskuteczne stojąc na stanowisku, że powódce nie przysługuje wierzytelność, którą mogłaby przedstawić do potrącenia z wierzytelnością pozwanej potwierdzonej w w/w nakazie zapłaty.

W 2014 r. pozwana zaczęła również domagać się anulowania wszystkich wystawionych faktur oraz skorygowania faktur wystawianych tytułem opłat eksploatacyjnych do kwoty po 100 zł miesięcznie, na co powódka się nie zgodziła.

Pozwana ponownie zażądała od powódki przeniesienia na swoją rzecz prawa własności lokalu użytkowego, a powódka ponownie uzależniła pozytywne rozpoznanie wniosku od uiszczenia zaległości.

Pozwana zleciła wykonanie operatu szacunkowego prawa użytkowania wieczystego gruntu na potrzeby jego wykupienia. Wartość tego prawa rzeczoznawca oszacował na 143.380 zł.

Decyzją z dnia 20 listopada 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w R. udzielił pozwanej pozwolenia na użytkowanie rozbudowanego pawilonu.

Powódka nigdy nie otrzymała tej decyzji, a pozwana jej o tym nie poinformowała.

***W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy stwierdził częściową zasadność powództwa w zakresie każdej z połączonych do wspólnego rozpoznania spraw.***

Dokonując oceny roszczenia w aspekcie podmiotowym Sąd Okręgowy wyjaśnił, że w związku z wydanym w dniu 18 kwietnia 1995 r. przez powódkę pozwanym H. M. i K. M. – jako współnikom spółki cywilnej „(...)” (...) – przydziałem lokalu użytkowego położonego w R. przy ul. (...) na prawach własnościowego prawa do lokalu, to nabyte przez pozwanych ograniczone prawo rzeczowe (art. 244 k.c. oraz art. 17<sup>(2)</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych - Dz.U.2013.1222 j.t. z późn. zm.) spowodowało wygaśnięcie istniejącego wcześniej obligacyjnego stosunku najmu do tego lokalu. Nabycie przez pozwanych w/w spółdzielczego prawa do lokalu spowodowało jednocześnie powstanie - wynikającego z w/w ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, statutu powódki i regulaminów - obowiązku pokrywania opłat na rzecz powódki. Zarówno wyżej wskazane prawo do lokalu

użytkowego, jak również obowiązek pokrywania w/w opłat w związku z przekształceniem w/w spółki cywilnej - na podstawie art. 26 § 4 k.s.h. w ówczesnym brzmieniu, zgodnie z którym spółka cywilna mogła zostać przekształcona w spółkę jawną, którą stawała się z chwilą wpisu do rejestru, gdy spółka cywilna osiągnęła w każdym z dwóch kolejnych lat obrotowych przychody netto ze sprzedaży towarów lub świadczenia usług o równowartość w walucie polskiej co najmniej 400.000 euro - przeszły na (...) spółkę jawną H.M., której współnikami zostali H. M. i K. M., a ostatecznie w wyniku wniesienia tego prawa jako elementu całego przedsiębiorstwa tej spółki – na podstawie art. 55<sup>(1)</sup> pkt 2 k.c. i 55<sup>(2)</sup> k.c. – aportem do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. przeszły one na tę spółkę kapitałową.

Wyjaśnienia te uznał Sąd Okręgowy za istotne z tego względu, że w chwili wniesienia pozwu pierwotnie pozwana (...) spółka jawna H. M. posiadała zdolność sądową, a ponieważ wezwanie do udziału w sprawie pozwanych (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. oraz H. M. i K. M. nastąpiło przed wykreśleniem w/w spółki jawnej z Krajowego Rejestru Sądowego, co dopiero skutkowało utratą jej zdolności sądowej, w sprawie nie zachodziły przeszkody uniemożliwiające merytoryczne rozpoznanie zgłoszonych przez powódkę roszczeń wobec wezwanych do udziału w sprawie w charakterze pozwanych (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., jako następcy prawnego (...) spółki jawnej H. M. oraz H. M. i K. M. jako współników w/w spółki jawnej. Żądanie zapłaty przez powódkę dotyczyło okresu rozpoczynającego się od sierpnia 2002 r. W tym miesiącu spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego w R. przy ul. (...) przysługiwało już (...) spółce jawnej H. M. w R., w związku z czym opłaty eksploatacyjne obciążały tę spółkę. Odpowiedzialność za ich ponoszenie obciążała również solidarnie ze spółką jawną – stosownie do art. 22 § 2 k.s.h. w zw. z art. 31 § 2 k.s.h. - współników tej spółki, a zatem H. M. i K. M.. Zgodnie z tymi przepisami każdy współnik spółki jawnej odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi współnikami oraz ze spółką i mogą, ale nie muszą być oni pozwani w jednej sprawie. W dniu 5 września 2005 r. wyżej wskazane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego zostało wniesione aportem, jako element przedsiębiorstwa (...) spółki jawnej H. M., do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., co stosownie do art. 55<sup>(4)</sup> k.c. spowodowało powstanie solidarnej odpowiedzialności w/w spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jako nabywcy ze zbywcą (...) spółką jawną H. M. oraz współnikami tej spółki jawnej, tj. H. M. i K. M..

Stan zadłużenia z tytułu opłat za lokal na wrzesień 2005 r. wynosił 196.384,06 zł, którą Sąd zasądził w pkt 1 wyroku na podstawie wyżej powołanych przepisów wraz z dalszymi należnymi odsetkami od dnia 24 lutego 2009 r., kiedy to powódka ostatecznie sprecyzowała żądanie dochodzone w pierwszej ze spraw, do dnia zapłaty na rzecz powódki od nabywcy spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. oraz H. M. i K. M., jako współników istniejącej w w/w okresie, a nieistniejącej obecnie (...) spółki jawnej H. M., jako zobowiązanych solidarnie. Odsetki ustawowe od w/w sumy Sąd zasądził na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. uwzględniając uregulowanie przewidziane w art. 482 § 1 k.c., zgodnie z którym od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. Jednocześnie Sąd stosownie do art. 55<sup>(4)</sup> k.c. orzekł o ograniczeniu odpowiedzialności nabywcy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. do wartości nabytego przedsiębiorstwa (...) spółki jawnej H. M. według stanu w chwili nabycia, a według cen w chwili zaspokojenia wierzyciela. W sprawie nie zachodziły okoliczności, które wyłączałyby solidarną odpowiedzialność (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością za okres poprzedzający wniesienie w/w prawa do lokalu aportem do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, mając na uwadze chociażby ten fakt, że w istocie była to działalność prowadzona przez H. M. i K. M. w różnych formach prawnych. Nie było zatem żadnych podstaw do przyjęcia, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. jako nabywca w/w prawa nie wiedziała o tych zobowiązaniach (...) spółki jawnej H. M.. Omawiając szczegółowo wyliczenia poczynione w oparciu o opinię biegłej i reasumując swój wywód w tym zakresie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że ***należność za okres od sierpnia 2002 r. do września 2005 r. - kiedy to (...) spółka jawna H. M. wniosła aportem do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., jako element przedsiębiorstwa spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego położonego w R. przy ul. (...) - wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 30 kwietnia 2007 r. wyniosła łącznie 196.348,06 zł, którą Sąd Okręgowy wedle przyjętej w sentencji systematyki zasądził w punkcie 1 wyroku. Wyjaśnił przy tym Sąd Okręgowy, że z powyższej sumy na opłaty eksploatacyjne***

**przypada kwota 134.102,92 zł, na odsetki umowne w wysokości 5% miesięcznie kwota 14.650,97 zł, a na dalsze odsetki ustawowe liczone od września 2003 r. do 30 kwietnia 2007 r. kwota 47.594,17zł.**

W okresie od października 2005 r. odpowiedzialność za zobowiązania z tytułu opłat związanych ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu położonego w R. przy ul. (...) ponosiła już wyłącznie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. jako podmiot, któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu. Zobowiązanie od października 2005 r. do kwietnia 2007 r., jako ostatniego miesiąca, za który powódka dochodziła należności w pierwszej z połączonych spraw wyniosły zgodnie z wyżej przedstawionym wyliczeniem 85.200,36 zł, którą Sąd zasądził od w/w spółki w punkcie 2 wyroku. Również od tej kwoty Sąd zasądził odsetki ustawowe na podstawie wyżej powołanych przepisów od dnia 24 lutego 2009 r., to jest ostatecznego sprecyzowania żądania w pierwszej ze spraw, do dnia zapłaty. Omawiając szczegółowo wyliczenia poczynione w oparciu o opinię biegłej i reasumując swój wywód w tym zakresie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że **należność za okres od października 2005 r. do grudnia 2005 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 30 kwietnia 2007 r. wyniosła łącznie 13.379,22 zł., należność za okres od stycznia 2006 r. do grudnia 2006 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 30 kwietnia 2007 r. wyniosła łącznie 54.186,83 zł., a należność za okres od stycznia 2007 r. do kwietnia 2007 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 30 kwietnia 2007 r. wyniosła łącznie 17.634,31 zł. Tym samym łącznie należności od października 2005 r. do kwietnia 2007 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 30 kwietnia 2007 r. wyniosły 85.200,36 zł. którą to kwotę Sąd Okręgowy zasądził w punkcie 2 wyroku.**

W związku z roszczeniami dochodzonymi w połączonej do wspólnego rozpoznania z niniejszą sprawą sprawie o sygn. akt II C 125/10, Sąd Okręgowy na podstawie wyżej wskazanego przepisu ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zasądził w punkcie 6 wyroku na rzecz powódki od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. z tytułu opłat związanych ze spółdzielczym własnościowym prawem do w/w lokalu użytkowego wyżej wyliczoną sumę 220.049,96 zł z odsetkami od wskazanych wyżej kwot. Kwota ta została zasądzona wyłącznie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R., ponieważ w okresach, których dotyczył pozew wniesiony w tej sprawie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przysługiwało już wyłącznie tej spółce. Brak było podstaw prawnych do przypisania od października 2005 r., a więc po tym jak spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego zostało nabyte przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, współodpowiedzialności pozwanych H. M. i K. M. - jako współników spółki jawnej - za ponoszenie opłat eksploatacyjnych, skoro (...) spółce jawnej przestało przysługiwać prawo do tego lokalu, a tym samym wygasła również od tego momentu solidarna odpowiedzialność współników tej spółki za zobowiązania, które zaczęły powstawać po nabyciu przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością prawa do tego lokalu. Nie podzielił Sąd Okręgowy stanowiska strony powodowej poszukującej odpowiedzialności tych pozwanych w zarzucanej nieważności dokonywanych przez nich czynności prawnych, ponieważ pozwani H. M. i K. M. wbrew twierdzeniom powódki nie dopuścili się zachowań, które rodziłyby odpowiedzialność w związku z zarzucaną nieważnością dokonywanych przez nich czynności. Omawiając szczegółowo wyliczenia poczynione w oparciu o opinię biegłej i reasumując swój wywód w tym zakresie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że **należność za okres od maja 2007 r. do grudnia 2007 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 31 października 2009 r. wyniosła łącznie 38.022,87 zł., należność za okres od stycznia 2008 r. do grudnia 2008 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 31 października 2009 r. wyniosła łącznie 49.874,11 zł., a należność za okres od stycznia 2009 r. do października 2009 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 31 października 2009 r. wyniosła łącznie 39.908,13 zł. Tym samym łączna należność za okres od maja 2007 r. do października 2009 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 31 października 2009 r. wyniosła łącznie 127.805,11 zł, jednakże wobec uwzględnienia zarzutu przedawnienia co do należności za miesiąc maj 2007 r. (4.879,15 zł) – było to bowiem świadczenie okresowe podlegające 3-letniemu przedawnieniu, a pozew został wniesiony 11 czerwca 2010 r. – Sąd Okręgowy zasądził w punkcie 6 wyroku kwotę 122.925,96 zł (127.805,11 zł – 4.879,15 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Z kolei należność za okres od marca 2011 r. do grudnia 2011 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 31 sierpnia 2012 r. wyniosła łącznie 42.538,31 zł., a należność za okres od stycznia 2012 r. do sierpnia 2012 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi**

**na dzień 31 sierpnia 2012 r. wyniosła łącznie 33.917,73 zł. Tym samym należność za okres od marca 2011 r. do sierpnia 2012 r. wraz z odsetkami skapitalizowanymi na dzień 31 sierpnia 2012 r. wyniosła łącznie 76.456,04 zł, którą Sąd Okręgowy zasądził także w punkcie 6 wyroku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 października 2012 r., tj. dnia wniesienia pisma rozszerzającego żądanie pozwu. Ponadto Sąd Okręgowy w punkcie 6 wyroku zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powódki kwotę 20.667,15 zł z tytułu bezumownego korzystania przez w/w spółkę w okresie od czerwca 2010 r. do sierpnia 2012 r. z gruntu zajętego pod rampę i parking, stąd łącznie w punkcie 6 wyroku Sąd Okręgowy zasądził sumę w/w kwot w wysokości 220.049,15 zł.**

Uznając zasadność powództwa w zakresie dotyczącym opłat eksploatacyjnych Sąd Okręgowy wskazał na art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, zgodnie z treścią którego członkowie spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze prawa do lokali, są obowiązani uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat zgodnie z postanowieniami statutu (ust.1). Osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, są obowiązane uczestniczyć w pokrywaniu kosztów związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w częściach przypadających na ich lokale, eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni przez uiszczanie opłat na takich samych zasadach, jak członkowie spółdzielni, z zastrzeżeniem art. 5 (ust.1<sup>(1)</sup>), zgodnie z którym członkowie spółdzielni uczestniczą w kosztach związanych z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną prowadzoną przez spółdzielnię, jeżeli uchwała walnego zgromadzenia tak stanowi. Właściciele lokali niebędący członkami oraz osoby niebędące członkami spółdzielni, którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali, mogą odpłatnie korzystać z takiej działalności na podstawie umów zawieranych ze spółdzielnią (ust.5). Wyjaśnił Sąd Okręgowy, że podstawą prawną obciążenia pozwanych opłatami związanymi z lokalem użytkowym położonym w R. przy ul. (...), w okresach których dotyczą żądania powódki, był zatem art. 4 ust. 1<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia statutu i regulaminu. Do opłat tych ostatecznie nie wliczono kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej prowadzonej przez powódkę, a nadto ponoszonych przez pozwanych we własnym zakresie opłat za energię cieplną, wodę i odprowadzanie ścieków, energię elektryczną. Uwzględniono również, że zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych pożytki i inne przychody z nieruchomości wspólnej służą pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, a w części przekraczającej te wydatki przypadają właścicielom lokali proporcjonalnie do ich udziałów w nieruchomości wspólnej, jak również fakt, że pożytki i inne przychody z własnej działalności gospodarczej spółdzielnia może przeznaczyć w szczególności na pokrycie wydatków związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości w zakresie obciążającym członków oraz na prowadzenie działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. Ustalając wysokość opłat przypadających na pozwanych Sąd Okręgowy uwzględnił tą okoliczność, że Sąd Najwyższy uchylając wyrok Sądu Okręgowego z dnia 28 kwietnia 2009 r., wydany pod sygn. akt II C 246/05, uchylił ten wyrok jedynie częściowo, a konkretnie nie uchylił rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 3 wyroku, w którym oddalono powództwo ponad zasądzone kwoty. W tym zakresie wyrok ten uprawomocnił się, a w konsekwencji tego powódka nie mogła domagać się ponownie zasądzenia kwot dochodzonych w sprawie pod sygn. akt II C 246/05, co do których powództwo zostało prawomocnie oddalone, a co wobec podtrzymywania w tym zakresie żądania uzasadniało odrzucenie pozwu ponad kwoty, co do których nastąpiło uchylenie wyroku przez Sąd Najwyższy. Z tej przyczyny powódka nie mogła bowiem np.: żądać naliczania odsetek ustawowych od kwot dochodzonych za poszczególne miesiące od 16-ego dnia miesiąca, ponieważ Sąd Okręgowy wydając wyrok z dnia 28 kwietnia 2009 r. przyjął, że termin płatności należności za poszczególne miesiące upływał zgodnie ze statutem 20-ego dnia miesiąca i od następnego dnia naliczał odsetki za opóźnienie, co oznacza, że za okres wcześniejszy żądanie powódki zostało prawomocnie oddalone. W tej sytuacji wskazał Sąd Okręgowy, że istotnie bezpodstawnym było naliczanie przez powódkę odsetek przy przyjęciu, że termin płatności przypadał na 15. dzień miesiąca. Jak wyżej wskazano pozwany przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, w związku z czym nie miały do nich zastosowania w okresach objętych pozwami postanowienia umowy, a to z umowy najmu wynikał termin płatności ustalony na 15. dzień miesiąca. Stanowisko strony powodowej, że postanowienie statutu

przewidujące termin płatności na 20. dzień miesiąca ma zastosowanie do spółdzielczych praw do lokali mieszkalnych nie znajdowało potwierdzenia w treści statutu. Wobec prawomocnego oddalenia w części dochodzonego roszczenia Sąd Okręgowy ustalając ponownie opłaty za poszczególne miesiące nie zasądził wyższych kwot, niż zostały zasądzone w uchylonej części w/w wyroku, co znalazło odzwierciedlenie przy wyliczeniach dokonanych w oparciu o opinię biegłej. Wyjaśnił przy tym Sąd Okręgowy, że ugruntowanym w orzecznictwie sądowym jest stanowisko, iż obciążanie opłatami w związku z przysługującym spółdzielczym prawem do lokalu winno być w maksymalnym stopniu powiązane z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych przez spółdzielnię na poszczególne lokale tak, aby koszty te nie były oderwane od kosztów danego lokalu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1989 r., III CZP 29/89). W taki sposób zostały też obliczone wyżej wskazane opłaty przypadające na lokal pozwanych. Stanowisko pozwanych domagających się dalszego wyodrębnienia kosztów utrzymania jeszcze ściślej związanych z nieruchomością położoną w R. przy ul. (...) nie znalazło w ocenie Sadu Okręgowego uzasadnienia prawnego i faktycznego, ponieważ w istocie sprowadzało się ono do żądania obciążenia pozwanych opłatami na zasadach przewidzianych w ustawie o własności lokali, a tymczasem pozwany nie przysługuje prawo własności w/w lokalu, a jedynie ograniczone prawo rzeczowe jakim jest spółdzielcze własnościowe prawo do w/w lokalu. W konsekwencji tego podstawą obciążenia pozwanych opłatami stały się w/w przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz postanowienia statutu i regulaminu. Jako nie mający znaczenia dla sprawy ocenił Sąd Okręgowy zarzut pozwanych, że powódka pomimo złożonego wniosku nie przeniosła na nich własności lokalu użytkowego położonego w R. przy ul. (...). Do czasu bowiem, kiedy nie zostanie zawarta umowa przeniesienia własności lokalu, osoba której przysługuje do tego lokalu spółdzielcze własnościowe prawo ma obowiązek ponoszenia opłat na zasadach dotyczących tego prawa. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu pozwanych o sprzeczności z prawem przepisów statutu i regulaminu, a w konsekwencji twierdzenia o ich nieważności. Wyjaśnił też Sąd Okręgowy, że należne od pozwanych na rzecz powódki opłaty należało naliczyć od powierzchni rozbudowanego pawilonu. Faktem jest, że zgodnie z regulaminem powierzchnię stanowiącą podstawę naliczenia opłat oblicza się według powykonawczej dokumentacji technicznej budynku przejętej przez Spółdzielnię w trakcie odbioru (punkt II podpunkt 13 regulaminu). Wskazał jednakże Sąd Okręgowy, że celem tego uregulowania niewątpliwie było ustalenie w sposób nie budzący jakichkolwiek wątpliwości rzeczywistej powierzchni lokalu. Tymczasem powierzchnia użytkowa rozbudowanego lokalu pozwanych (1.046 m<sup>(2)</sup>) nie może budzić wątpliwości, skoro została nawet potwierdzona w protokole z dnia 28 stycznia 2000 r. podpisem złożonym przez pozwanego H. M.. Podkreślił przy tym Sąd Okręgowy, że powódka była gotowa do podpisania protokołu, do czego jednakże nie doszło z zawnionych przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanych, którzy w celowy i sprzeczny z obowiązującymi przepisami sposób nie dokonali czynności koniecznych do dokonania odbioru, korzystając przy tym przez lata z rozbudowanego pawilonu. Ocena co do celowości takiego zachowania pozwanych wynika po pierwsze z faktu, że pozwani nie przedstawili żadnego logicznego wytłumaczenia przyczyn, dla których przez kilkanaście lat nie przedstawili dokumentacji, która pozwoliłaby na dokonanie odbioru rozbudowanego lokalu użytkowego. Po drugie trudno nie podzielić twierdzeń strony powodowej co do niewłaściwości postępowania pozwanych, którzy przez lata korzystając z rozbudowanego lokalu i czerpiąc z tego tytułu zwiększone dochody, jednocześnie nie płacili żadnych należności w okresach objętych pozwami, a mimo zarzucanej bezzasadności obciążania ich opłatami, wystawiane przez powódkę faktury obejmujące te opłaty wliczali w koszty prowadzonej działalności i składali niezgodne z prawdą oświadczenia o braku zobowiązań (...) spółki jawnej H. M. wobec innych osób w oświadczeniu z dnia 17 stycznia 2007 r. O ile bowiem pozwani mogli podnosić, że istnieje spór co do wysokości zobowiązań, to z obiektywnego punktu widzenia nie mogli mieć żadnych wątpliwości co do istnienia samego zobowiązania z tytułu opłat związanych z prawem do lokalu użytkowego na rzecz powódki, w sytuacji gdy z tego tytułu pomimo odbierania w/w faktur nie dokonywali zapłaty jakiegokolwiek kwoty. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani będąc bezpodstawnie przekonanymi, że w związku z rozbudową lokalu na ich koszt – co może być jedynie brane pod uwagę przy rozliczeniu w przypadku przeniesienia na nich własności lokalu - i rzekomym utrzymywaniem nieruchomości we własnym zakresie, nie muszą ponosić żadnych opłat na rzecz powódki, nie wykazywali rzeczywistej woli ustalenia wysokości wydatków powódki przypadających na lokal, na który otrzymali przydział, pomimo informacji ze strony powódki o możliwości zapoznania się ze wszystkimi dokumentami. Pozwani ograniczyli się do żądania przedstawienia kalkulacji, ale dopiero w toku toczącego się procesu i trudno nie podzielić twierdzeń strony powodowej, że takie stanowisko zaczęli prezentować na potrzeby toczącego się postępowania. Ponadto wskazał Sąd Okręgowy, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej

powierzchnia rozbudowanego pawilonu została ujawniona jako odrębny przedmiot własności powódki w księdze wieczystej, w której wpisane zostało na rzecz powódki prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz właśnie jej prawo do budynku pawilonu handlowego o powierzchni użytkowej 1.046 m<sup>(2)</sup>, stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności i ta rozbudowana powierzchnia stanowiła podstawę do zwiększonych opłat obciążających powódkę. Nieujawnienie zwiększonej powierzchni, na co powoływała się strona pozwana, dotyczyło księgi wieczystej założonej dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego przysługującego pozwanym, a nie prawa własności powódki do budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy, którego dotyczy postępowanie w niniejszej sprawie. Zasadnie wskazywała zatem powódka, że pozwani nie ponosząc żadnych opłat z tytułu przysługującego im spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego w istocie przypadające na nich koszty przerzucają na członków powodowej Spółdzielni.

Podkreślił Sąd Okręgowy, że ustalenie wysokości należnych opłat, jako wymagające wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 k.p.c., uzasadniało dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego. Biegła wydała w tym zakresie opinie, które w ocenie Sądu Okręgowego są logiczne, pełne, rzetelne, uwzględniające rzeczywiste koszty i przez to zasługujące na wiarę. W ocenie Sądu Okręgowego weryfikacja opinii nie powinna była sprowadzać się do analizy przez Sąd i strony każdego z tysięcy dokumentów jakie powódka uzyskała na przestrzeni całego okresu, którego dotyczy pozew. To rolą biegłej sądowej było zweryfikowanie dochodzonego roszczenia w kierunku realizacji – wyrażonej w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – zasady indywidualizacji kosztów. Biegła sądowa dokonała ustaleń w oparciu o dokumenty przedstawione w sprawie oraz znajdujące się w siedzibie powódki. W tym zakresie możliwości dowodowe, co do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłej zostały wyczerpane. W konsekwencji tego w oparciu o tak zebrany materiał dowodowy ocenić należało czy powódka udowodniła zgodnie z art. 6 k.c. zasadność dochodzonego roszczenia. Wbrew stanowisku strony pozwanej stwierdził Sąd Okręgowy, że wydana przez biegłą sądową D. B. opinia sądowa oraz wcześniejsze opinie, do których biegła sądowa się odwoływała (podkreślić przy tym należy, że w ramach ponownie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Okręgowy dopuścił dowód z tych opinii, a biegła sądowa w toku postępowania podtrzymała wcześniej wydane opinie, również w czasie jej wysłuchania) wykazały zasadność roszczeń powódki w zakresie ustalonym w opinii. Podkreślił Sąd Okręgowy, że w czasie ostatniego wysłuchania biegłej na rozprawie 15 stycznia 2015 r., podsumowując wydane opinie w warunkach umożliwiających stronom zadawanie pytań, biegła jednoznacznie i przekonująco wskazała, że podane przez nią koszty przypadające na lokal pozwanej są kosztami minimalnymi, ponieważ powódka nie obciąża pozwanej wszystkimi zewidencjonowanymi kosztami, którymi również mogłaby ją obciążyć. Za bezzasadne uznał Sąd Okręgowy zarzuty pozwanych, którzy krytykowali wszelkie twierdzenia powódki, dokumenty i opinie biegłej zwłaszcza, że pozwana nie płaci nawet kosztów bezpośrednio związanych z nieruchomością przy ul. (...), takich jak podatek od nieruchomości, opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu. Zwrócił przy tym Sąd Okręgowy uwagę na fakt, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 sierpnia 2012 r., wydanym w niniejszej sprawie, wskazał iż czynności biegłego dokonywane w fazie przygotowania opinii, takie jak np.: przeglądanie dokumentów, nie stanowią jeszcze postępowania dowodowego, a opinia staje się dowodem dopiero na posiedzeniu sądu. Tymczasem biegła sądowa również na posiedzeniu Sądu wyjaśniła wszystkie istotne dla sprawy okoliczności. Zaznaczył Sąd Okręgowy, że pozwanym nie przysługiwało i nie przysługuje prawo własności lokalu, w związku z czym nie mogli domagać się wyliczenia przypadających na nich opłat, jak gdyby przysługiwało im takie prawo. Przysługujące pozwanym spółdzielcze prawo do lokalu nie tylko nie uzasadniało ograniczenia w obciążeniu pozwanych opłatami tylko do takich opłat jakie ponosiliby jako jego właściciele, ale – jak wskazał Sąd Najwyższy w w/w wyroku – prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu spółdzielczym może być związane ze zwiększonymi z tego tytułu kosztami eksploatacji. Tymczasem jak wskazała biegła opłaty te są ograniczone do minimum. Już tylko z tych przyczyn za bezzasadny należało uznać Sąd Okręgowy zarzut pozwanych o naruszeniu wobec nich przez powódkę art. 18 ustawy z dnia 16 września 1982 r. Prawo spółdzielcze (Dz.U.2013.1443 j.t. z późn. zm.), zgodnie z którym prawa i obowiązki wynikające z członkostwa w spółdzielni są dla wszystkich członków równe. Ponadto w sytuacji, gdy powódka zgodnie z obowiązującymi przepisami – a tak miało miejsce w rozpoznanej sprawie – obciążyła pozwanych kosztami, to pozwani nie mogą skutecznie twierdzić, że doszło do naruszenia w/w przepisu. Bezzasadnym okazało się w ocenie Sądu Okręgowego kwestionowanie poszczególnych składników opłat, którymi pozwani zostali obciążeni zgodnie z wyliczeniami wynikającymi z opinii biegłej sądowej D. B., w tym w związku z ubezpieczeniem budynku położonego

przy ul. (...). Zasadnie powódka wskazywała, że jako właściciel budynku miała prawo ubezpieczyć ten składnik swojego majątku, nie tylko zresztą od szkód, ale również od jej odpowiedzialności cywilnej jako właściciela budynku wobec osób trzecich. Wbrew twierdzeniom pozwanych fakt ponoszenia przez nich remontów i konserwacji, czy też utrzymanie we własnym zakresie czystości lub wynajmowanie firmy – która jak zeznał świadek strony pozwanej J. J. – „co jakiś czas sprawdza stan bezpieczeństwa”, podobnie jak ubezpieczenie lokalu, nie mógł prowadzić do zwolnienia ich od ponoszenia stosownie do art. 4 ust. 1<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowień statutu i regulaminu opłat na rzecz powódki. Na marginesie wskazał Sąd Okręgowy, że z zeznań świadka strony pozwanej J. J. wynikało, iż nie wie on czy poza rozbudową była przeprowadzana modernizacja lokalu. Stwierdził, że pamiętał jedynie, że pomalowano elewację, wykonano izolację pionową przy fundamentach i na bieżąco konserwuje się pokrycie dachowe. Biegła sądowa uwzględniła natomiast fakt ponoszenia przez pozwanych opłat w zakresie w jakim za zgodą powódki zawarli oni indywidualne umowy, w tym z dostawcami mediów. W ostatecznej opinii biegłej w kosztach związanych z przydziałem pozwanym lokalu nie zostali oni również obciążeni opłatami związanymi z działalnością społeczną, oświatową i kulturalną powódki. Zasadnie natomiast przy ustaleniu opłat obciążających pozwanych biegła uwzględniła podatek od nieruchomości, opłatę za wieczyste użytkowanie, koszty ubezpieczenia budynku – a nie jedynie lokalu - od ognia i innych zdarzeń losowych oraz od odpowiedzialności cywilnej, koszty ogólne (eksploatacji i utrzymania nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni) oraz koszty ochrony mienia. Wbrew wnioskowi pozwanych Sąd Okręgowy przyjął, że w sprawie nie zachodziły podstawy do wyłączenia biegłej sądowej D. B. i dlatego wniosek ten został oddalony. Za bezpodstawne uznał Sąd Okręgowy stanowisko pozwanych, że na podstawie art. 9 ustawy z dnia 30 października 2002 r. o zmianie ustawy o podatku i opłatach lokalnych oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 200, poz. 1683) pozwanej spółce jawnej, jako prowadzącej zakład pracy chronionej, w latach 2003 – 2005 przysługiwało zwolnienie od podatku od nieruchomości. Zgodnie z art. 9 wyżej powołanej ustawy w stosunku do prowadzących zakłady pracy chronionej lub zakład aktywności zawodowej, którzy uzyskali status prowadzących te zakłady przed wejściem w życie w/w ustawy, zwolnienie z podatku od nieruchomości stosuje się na zasadach dotychczasowych, nie dłużej niż do upływu 3-letniego terminu wynikającego z decyzji wydanej przed dniem 1 stycznia 2003 r. przyznającej status prowadzącego zakład. Warunkiem koniecznym do skorzystania ze zwolnienia na dotychczasowych zasadach było, aby decyzja w oparciu, o którą przyznano zwolnienie została wydana na czas określony. Taką wykładnie w/w przepisu w ocenie Sądu Okręgowego potwierdza nie tylko praktyka (por. pismo Ministerstwa Finansów Departamentu Podatków Lokalnych i Komunalnych k.374), ale również orzecznictwo sądów administracyjnych (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu dnia 20 maja 2009 r., I SA/Wr 183/09, LEX nr 519392). Tymczasem decyzja nr (...) z dnia 15 października 1997 r., na którą powoływała się strona pozwana wydana została na czas nieokreślony, a w tej sytuacji pozwanej nie przysługiwało zwolnienie z podatku od nieruchomości. Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu pozwanych o niezgodności z zasadami współzycia społecznego naliczania przez powódkę odsetek w wysokości 5% miesięcznie od nieuiszczonych przez pozwanych opłat eksploatacyjnych. Odsetki w tej wysokości były przewidziane w statucie do sierpnia 2003 r. i tylko do tego miesiąca powódka obciążała pozwanych odsetkami w tej wysokości co do opłat eksploatacyjnych przypadających na ich lokal. Zwrócił Sąd Okręgowy uwagę na fakt, że w tym czasie nie obowiązywały jeszcze odsetki maksymalne, które zostały wprowadzone do kodeksu cywilnego ustawą z dnia 7 lipca 2005 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. Nr 157, poz. 1316), która weszła w życie z dniem 20 lutego 2006 r. Podkreślił Sąd Okręgowy, że stosownie do art. 5 tej ustawy jej przepisy stosuje się do czynności prawnych dokonywanych po jej wejściu w życie, w związku z czym ograniczenie co do wysokości odsetek nie mogło się odnosić do wcześniejszego naliczenia przez powódkę odsetek w wysokości 5% miesięcznie. Naliczanie przez powódkę odsetek w tej wysokości nie było zatem sprzeczne z prawem, w związku z czym zarzut pozwanych należało rozpatrzyć przez pryzmat tego, czy wysokość tych odsetek nie była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, a o tym zawsze decydują okoliczności konkretnej sprawy. Co do zasady istnieje możliwość uznania wysokości odsetek za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego również pomiędzy profesjonalnymi podmiotami, jednakże może to być uzasadnione jedynie szczególnymi okolicznościami. W ocenie Sądu Okręgowego, biorąc pod uwagę fakt, że w/w odsetki naliczane były do sierpnia 2003 r., że pozwani nie ponosili w tym czasie opłat za eksploatację w jakiegokolwiek wysokości, przerzucając rzeczywiste koszty, które powinni ponosić na spółdzielnię, a tym samym jej członków, korzystając przy tym przez lata z lokalu i wliczając wystawiane przez powódkę faktury, obejmujące również odsetki naliczone w w/w wysokości, w koszty

swojej działalności, a nadto biorąc pod uwagę, że naliczone w tej wysokości odsetki stanowiły istotnie mniejszą część ogólnych odsetek (odsetki za okres od września 2003 r. do 30 kwietnia 2007 r. w sumie wyniosły 62.245,14 zł, z czego odsetki w wysokości 5% miesięcznie wynosiły 14.650,97 zł), nie można uznać, że w okolicznościach tej konkretnej sprawy powódka naruszyła zasady współzycia społecznego obciążając pozwanych przewidzianymi w statucie odsetkami w w/w wysokości. Zarzut sprzeczności z zasadami współzycia społecznego wysokości zastrzeżonych w w/w okresie odsetek nie zasługiwał na uwzględnienie także z tej przyczyny, że - jak wskazał Sąd Okręgowy - prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu spółdzielczym mogłoby wiązać się ze zwiększonymi z tego względu kosztami eksploatacji, a tymczasem powódka obciążyła pozwanych tymi kosztami w minimalnej wysokości i od takiej wysokości naliczyła w/w odsetki. W tej sytuacji, biorąc pod uwagę fakt, że pozwani nie ponosili żadnych opłat, za bezzasadny uznał Sąd Okręgowy również zarzut naliczania odsetek w wysokości 5% za pełny miesiąc, a nie dopiero od dnia następnego po dniu płatności. Zapis ten również wynikał z postanowienia statutu i w ocenie Sądu Okręgowego można by go zakwalifikować jako sprzeczny z zasadami współzycia społecznego np.: gdyby pozwani spóźnili się z płatności kilka dni, a odsetki mimo nieznacznego opóźnienia byłyby naliczane za cały miesiąc. W sytuacji natomiast gdy pozwani nie ponosili żadnych opłat, i to nawet nie miesiącami ale latami, to w przekonaniu Sądu Okręgowego nie mogą skutecznie podnosić zarzutu nadużycia przez powódkę zasad współzycia społecznego również w tym zakresie. W zakresie uwzględnionych żądań zasądzenia odsetek od odsetek zastosowano regulację wynikającą z art. 482 § 1 k.c., zgodnie z którym od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa. Za nieudowodniony uznał Sąd Okręgowy zarzut potrącenia kwoty 126.828,91 zł co do wpłat dokonywanych w latach 1995-2000, zdaniem strony pozwanej w zawyżonej przez powódkę wysokości. Powódka zakwestionowała wysokość żądania z tego tytułu i stosownie do art. 6 k.c. to pozwanych obciążał w tym zakresie ciężar dowodu, a pozwani nie wykazali zasadności tego żądania również co do wysokości. Poza uwzględnieniem zarzutu przedawnienia co do należności o charakterze okresowym dochodzonej w sprawie o sygn. akt II C 125/10 za maj 2007 r., oraz co do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części gruntu za okres poprzedzający 3 lata od jego zgłoszenia, za bezzasadny uznał Sąd Okręgowy zarzut przedawnienia co do pozostałych dochodzonych przez powódkę roszczeń, w szczególności zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych H. M. i K. M., w związku z tym, że nie zatwierdzili oni czynności dokonanych przez pełnomocnika, który zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego nie został w pierwszym postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji należycie umocowany. Zwrócił Sąd Okręgowy uwagę na fakt, że odpowiedzialność H. M. i K. M. była odpowiedzialnością subsydiarną za zobowiązania spółki jawnej, której byli współnikami, a skoro nie było przedawnione roszczenie wobec spółki jawnej, to nie mogło ono również ulec przedawnieniu wobec jej współników. Ponadto wskazał Sąd Okręgowy, że do przerwy biegu przedawnienia dochodzi zgodnie z art. 123 § 1 k.c. przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Taką czynnością było zgłoszenie przez powódkę wniosku o wezwania do udziału w sprawie w charakterze pozwanych H. M. i K. M. co nastąpiło przed upływem przewidzianego w art. 118 k.c. trzyletniego terminu przedawnienia dla roszczeń okresowych. W następstwie tego wniosku wydane zostało postanowienie o ich wezwaniu do udziału w sprawie w w/w charakterze. Bez znaczenia dla przerwy biegu przedawnienia było natomiast to kiedy tym pozwany doręczono odpis postanowienia i pozwu, ponieważ zgodnie z art. 123 § 1 k.c. przerwanie biegu przedawnienia uzależnione jest od czynności dokonanej przez stronę (wierzyciela), a nie od czynności i ewentualnych uchybień sądu w zakresie prawidłowego doręczenia pozwu.

Sąd Okręgowy za zasadny uznał zarzut pozwanych, że w okresach objętych pozwami stron nie łączyła umowa najmu lub dzierżawy jakiegokolwiek części nieruchomości gruntowej położonej w R. przy ul. (...). Umowa najmu lub dzierżawy dotyczyć musi konkretnej nieruchomości, a jeżeli dotyczy jedynie części nieruchomości, to część ta musi być wyraźnie przez strony określona. Tylko gdy te elementy są sprecyzowane zgodnie z wolą stron można mówić o zawarciu umowy. Tymczasem pomiędzy stronami nigdy nie doszło do zawarcia umowy najmu lub dzierżawy, której przedmiotem byłaby inna część nieruchomości gruntowej niż plac na składowanie węgla, który został zabudowany po rozbudowie lokalu użytkowego pozwanych. Zwrócił Sąd Okręgowy uwagę na fakt, że sama powódka wykazywała w tym zakresie dużą niekonsekwencję z jednej strony powołując się na zawartą w dniu 12 stycznia 1993 r. umowę dzierżawy, a z drugiej podnosząc, że pozwani faktycznie korzystali i korzystają ze znacznie większej części nieruchomości gruntowej położonej przy w/w ulicy niż powierzchnia 270 m<sup>2</sup> określona w w/w umowie. Z wyżej wskazanej przyczyny



błędnym było stanowisko strony powodowej, że skoro strony zawarły umowę części nieruchomości, to dotyczy ona jakiegokolwiek jej części. W istocie umowa z dnia 12 stycznia 1993 r. jako przedmiot wskazywała „pomieszczenie”. W rzeczywistości chodziło o budynek byłej kotłowni i bezpośrednio przylegający do niego plac na składowanie węgla. Tymczasem w związku z zabudowaniem tego terenu przestał istnieć przedmiot umowy najmu, w związku z czym wygasła zawarta pomiędzy powódką, a pozwanymi K. M. i H. M. w wyżej opisany dorozumiany sposób umowa najmu, odpowiadająca w swej treści umowie z dnia 12 stycznia 1993 r. Powódka nie mogła zatem domagać się czynszu za najem, określany przez nią jako dzierżawa, od momentu rozbudowy lokalu użytkowego i rozpoczęcia naliczania opłat od rozbudowanej powierzchni tego lokalu. Co prawda w protokole jednej z rozpraw w czasie poprzedniego postępowania przed Sądem I instancji znajduje się zapis wskazujący na to, że strony ustalają od jakiej powierzchni powinien być obliczany czynsz, ale we wniesionym po rozprawie piśmie strona pozwana zakwestionowała zasadność naliczania jakiegokolwiek czynszu, a okoliczności sprawy potwierdziły zasadność tego stanowiska. Niekonsekwencja stanowiska strony powodowej w zakresie dotyczącym płatności za korzystanie z gruntu wynikała również z tego, że przygotowując projekt umowy dotyczący korzystania przez pozwanych z lokalu pomimo tego, że pozwanym przysługiwało już wówczas spółdzielcze prawo do tego lokalu, w projekcie tej umowy nie zawarto żadnej propozycji co do zasad korzystania z gruntu i to w sytuacji, gdy akurat ta materia nie była już w żaden sposób umownie regulowana. Zwrócić w tej sytuacji należy uwagę na fakt, że skoro z wyżej wskazanych przyczyn stron nie łączyła już umowa co do korzystania z gruntu, to powódka nie mogła domagać się wynikających z tej umowy odsetek w wysokości po 5% miesięcznie.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu pozwanych, że w związku z przydziałem spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego powstało po stronie pozwanych prawo do bezpłatnego i wyłącznego korzystania z otaczającego budynek gruntu. Takie stanowisko nie miało w ocenie Sądu podstawy prawnej, w tym w powoływanym przez stronę pozwaną art. 47 § 1 k.c. Bezzasadnym było również odwoływanie się w tej materii przez analogię do użytkowania wieczystego i nierozdzielnie z nim związanego prawa własności budynków posadowionych na gruncie będącym przedmiotem użytkowania wieczystego. Pozwani generalnie korzystali z całej nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest pawilon handlowy, przy czym część gruntu zajętego pod wybudowaną przez pozwanych rampę, służącą do dostarczania towarów do ich lokalu, wyłączona jest z możliwości korzystania z niego przez innych spółdzielców. Zebrane w sprawie dowody wykazały w ocenie Sądu Okręgowego, że pozwani rościli sobie prawa do wyłącznego posiadania również parkingu obok pawilonu. Wskazać należy, że również z przesłuchania H. M. wynikało, że to pozwani wybrukowali teren pod parking, że utrzymują go. Co więcej, z zebranych w sprawie dowodów wynikać miało, że pozwani postawili znak, iż parking ten jest wyłącznie dla klientów ich sklepu, co przeczy sformułowanym obecnie przez pozwanych zarzutom, że jest to parking ogólnie dostępny oraz jednoznacznie wskazuje, że pozwani faktycznie uważali się za jego posiadacza. Wskazał również Sąd Okręgowy, że sami pozwani w odpowiedzi na pozew wniesiony w sprawie o sygn. akt II C 125/10 twierdzili, że „wyłącznym użytkownikiem” m.in. przyległego gruntu w okresie, którego dotyczy pozew była (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Postawa pozwanych również w tym zakresie była przejawem niekonsekwencji i przedstawiania tej samej okoliczności faktycznej różnie w zależności od sytuacji, ponieważ z jednej strony pozwani wskazywali, że to oni faktycznie władają i wyłącznie oni dbają o fragment gruntu przeznaczony pod parking, kiedy miało to prowadzić do kwestionowania naliczanych przez powódkę opłat należnych na jej rzecz w świetle ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a gdy chodziło o zapłatę za korzystanie przez pozwanych z tego gruntu, to nagle okazywało się, że jest to rzekomo ogólnie dostępne miejsce, czemu przeczy nie tylko fakt umieszczenia w/w tabliczki, ale również zdjęcia znajdujące się w aktach sprawy, z których wynika, że parking ten rzeczywiście z uwagi na nieliczne uwidocznione na tym zdjęciu samochody nie był wykorzystywany jako miejsce postojowe dla mieszkańców spółdzielni, co potwierdzało stanowisko powódki. Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom i zeznaniom H. M. oraz zawnioskowanych przez stronę pozwaną świadków w zakresie, w jakim były one sprzeczne z przyjętym stanem faktycznym, ponieważ były one niekonsekwentne i przedstawiane często różnie w zależności od okoliczności, co nie pozwalało traktować ich inaczej niż przyjętej przez pozwanych linii obrony, której celem było uwolnienie pozwanych od odpowiedzialności wobec powódki. Zresztą strona pozwana w ocenie Sądu Okręgowego chaotycznie powoływała szereg okoliczności, często nie mających znaczenia dla sprawy, jak np.: powoływanie się na wykluczenie H. M. z grona członków powodowej spółdzielni, a jak się okazało dotyczyło to nie lokalu użytkowego przy ul. (...), ale spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego i

pozwanych nie jako współników spółki cywilnej, ale jako osób fizycznych. Reasumując Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro pozwanych nie łączyła z powódką umowa dotycząca gruntu zajętego pod rampę oraz parking, a równocześnie spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nie uprawniało pozwanych do wyłącznego korzystania z tych części nieruchomości, z których, jak wynika z zebranych w sprawie dowodów, faktycznie korzystali, to pozwani byli posiadaczami tego gruntu, przy czym było to posiadanie w złej wierze, ponieważ z obiektywnego punktu widzenia nie mogli mieć żadnych wątpliwości, że w tym zakresie nie przysługuje im żadne uprawnienie do władania gruntem. Okoliczności sprawy dały zatem Sądowi Okręgowemu podstawę do przyjęcia, że doszło do obalenia wynikającego z art. 7 k.c. domniemania dobrej wiary. Fakt, że powodowie w okresie objętym pozwem władali gruntem przeznaczonym pod parking i rampę bez tytułu prawnego rodził po stronie powódki roszczenie o wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego gruntu na podstawie art. 225 zd. 1 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Z uwagi na fakt, że pozwani nie wydali powódce gruntu zajętego pod parking i rampę do roszczeń dochodzonych przez powódkę w części dotyczącej gruntu nie miał zastosowania roczny termin przedawnienia wynikający z art. 229 k.c., który nie przedłuża ogólnego terminu przedawnienia roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, a jedynie skraca termin dochodzenia roszczeń jeszcze nieprzedawnionych. W zakresie przedawnienia roszczeń o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy zastosowanie mają terminy wynikające z art. 118 k.c., zgodnie z którym 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. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenia okresowe, jednakże w rozpoznawanej sprawie mimo to należało przyjąć trzyletni termin przedawnienia roszczeń dochodzonych przez powódkę z uwagi na fakt, że roszczenia te należało zakwalifikować jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Żaden z przepisów nie wyłącza możliwości zakwalifikowania tego roszczenia jako roszczenia związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu wyżej przytoczonego art. 118 k.c. Ugruntowanym w orzecznictwie jest stanowisko, że również roszczenia spółdzielni mieszkaniowej mogą w okolicznościach konkretnej sprawy zostać zakwalifikowane jako związane z prowadzeniem działalności gospodarczej i podlegać w związku z tym trzyletniemu terminowi przedawnienia. Również w zakresie dotyczącym wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości roszczenie to może być zakwalifikowane jako związane z działalnością gospodarczą i podlegające w związku z tym trzyletniemu terminowi przedawnienia. W ocenie Sądu Okręgowego mając na uwadze, że roszczenie dotyczące korzystania z nieruchomości dotyczyło gruntu, który nie był przeznaczony na cele mieszkaniowe, ale na cele związane z prowadzoną działalnością, mając nadto na uwadze, że również z wyroku Sądu Najwyższego wydanego w niniejszej sprawie wynika, że gdyby nie pozwanie H. M. i K. M., to sprawa pomiędzy powódką a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością miałaby charakter gospodarczy, przyjmując należało co do roszczeń powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu przez w/w spółkę, że są one związane z działalnością gospodarczą, a w konsekwencji, że ma do nich zastosowanie 3-letni termin przedawnienia. W rozpoznawanej sprawie wskazał Sąd Okręgowy, że posiadaczem nieruchomości w okresach objętych w pozwach była najpierw (...) spółka jawna (...) – pierwotnie pozwana w sprawie – a następnie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Powódka sprecyzowała w piśmie z dnia 3 czerwca 2013 r., że domaga się wynagrodzenia za korzystanie z 270 m<sup>2</sup> gruntu zajętego pod parking i rampę dojazdową. Wniesienie tego pisma do Sądu w dniu 4 czerwca 2013 r. spowodowało przerwę biegu terminu przedawnienia co do należności za 3 lata wstecz, w związku z wyżej przyjętym 3-letnim terminem przedawnienia. W tej sytuacji Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością na rzecz powódki wynagrodzenie za korzystanie z gruntu obejmującego w/w parking i rampę dojazdową za okres od czerwca 2010 r. do sierpnia 2012 r. w kwocie 20.667,15 zł (27 miesięcy x 765,45 zł za miesiąc) od dnia 11 czerwca 2013 r., kiedy to przesłany został bezpośrednio przez pełnomocnika powódki odpis pisma zawierający wskazanie, że zgłoszonych wcześniej kwoty dotyczących gruntu strona powodowa żąda obecnie z tytułu bezumownego korzystania z w/w sprecyzowanej części nieruchomości, a nie na podstawie zawartej umowy najmu, która wygasła wobec zabudowania części gruntu, który był jej przedmiotem. Za bezzasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut nadużycia przez powódkę prawa do domagania się zapłaty za korzystanie z należącego do powódki gruntu, zwłaszcza, że pozwani nie wywiązywali się przez lata z ciążących na nich obowiązków wobec powódki. Wyjaśnił Sąd Okręgowy, że z planu realizacji złożonego również przez stronę powodową (k.106) i pozwaną (k.1460) wynika, że rampa dojazdowa ma wymiary 21 x 3,5 m (73,50 m<sup>2</sup>). Z kolei z innego planu realizacji złożonego przez stronę powodową (k.2195), wynika m.in., że sama ściana budynku, przy której znajduje się wybrukowany parking ma długość 22,50 m, a parking biegnie

jeszcze co najmniej na odcinku tej samej długości wzdłuż rampy, jak wynika to ze złożonych zdjęć (k.1190 akt o sygn. II C 125/10 zdjęcie nr 1, zdjęcia parkingu wzdłuż rampy i budynku k.141 akt o sygn. II C 125/10 oraz k.2118 verte akt niniejszej sprawy – zdjęcie pierwsze z góry). Jak wynika z w/w planu realizacji (k.2195) oraz zdjęć parkingu ma szerokość nie mniejszą niż 5 metrów, a długość wzdłuż budynku i rampy nie mniejszą niż 40 m. Zatem w ocenie Sądu Okręgowego powierzchnia parkingu i terenu zajętego pod rampę przekracza 270 m<sup>2</sup>, za które powódka domaga się wynagrodzenia. Będąc związanym żądaniem również co do w/w powierzchni, biorąc pod uwagę, że przyjmowane w uchwałach zarządu stawki za dzierżawę terenu kształtują się w wysokości nie mniejszej niż 5 zł, jak również biorąc pod uwagę, że teren przeznaczony pod parking mógłby przynosić nie mały zysk, to przyjęta przez powódkę stawka 2,84 zł za m<sup>2</sup> (765,45 zł naliczona za teren o w/w powierzchni 270 m<sup>2</sup>) z pewnością nie mogła w ocenie Sądu Okręgowego zostać uznana za wygórowaną jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego gruntu. Kwotę wynagrodzenia przyjął Sąd Okręgowy bez podatku VAT, ponieważ wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie podlega takiemu podatkowi, tak jak przyjęła to zresztą w swojej opinii biegła sądowa. Sąd Okręgowy nie podzielił w tym zakresie przedłożonej przez stronę powodową interpretacji indywidualnej przedstawiającej odmienne stanowisko.

Sąd Okręgowy oddalił w pozostałym zakresie powództwo jako bezzasadne wskazując przy tym, że skoro powódka była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika to sformułowanie o ograniczeniu powództwa nie mogło być utożsamiane z cofnięciem pozwu, które to oświadczenie profesjonalny pełnomocnik winien sformułować w języku prawnym. Zresztą w odpowiedzi na zarzut pozwanych pełnomocnik powódka zakwestionowała, aby w jakimkolwiek zakresie cofał pozew.

Sąd Okręgowy za bezpodstawne i bezzasadne uznał również wszystkie pozostałe zarzuty pozwanych, a wszystkie pozostałe wnioski dowodowe oddalił, jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wśród nich m.in. nie uwzględnił stanowiska pozwanych co do niezasadności naliczania odsetek do czasu kiedy powódka nie przedstawi pozwany dokładnego rozliczenia. Skoro do osób nie będących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu stosuje się takie same zasady w zakresie ponoszenia opłat za przysługujące im lokale jak w odniesieniu do członków, to również takie osoby zobowiązane są do ponoszenia opłat na zasadach i w terminach wskazanych w statucie. W tej sytuacji za niezasadne uznał Sąd Okręgowy stanowisko pozwanych, że do terminu płatności opłat zastosowanie ma regulacja wynikająca z art. 455 k.c., ponieważ ma ona zastosowanie do świadczeń, co do których termin spełniania nie jest oznaczony, a w przypadku należności dochodzonych przez powódkę termin ten wynikał z obowiązującego statutu i był ściśle określony. Kwestionowanie przez pozwanych opłat nie zwalniało ich z obowiązku ponoszenia opłat, w związku z czym naliczanie odsetek przez powódkę było uzasadnione. Nie zwalniało pozwanych z obowiązku zapłaty to, że powódka czasami niekonsekwentnie używała sformułowań o czynszu, opłatach czy odszkodowaniu, ponieważ opłaty naliczane były jak dla spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które pozwany przysługiwało. Tak też wyliczenia należnych opłat dokonała biegła. Nie zasługiwał w ocenie Sądu Okręgowego na uwzględnienie również zarzut, że nieprzedłożenie ewidencji z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych skutkować winno oddaleniem powództwa. Bezzasadnym było także twierdzenie, że dla rozszerzenia powództwa powódka winna przedstawić nowe pełnomocnictwo. Bez znaczenia dla sprawy był m.in. wniosek o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości, ponieważ nie miał on wpływu na obowiązek i zakres opłat eksploatacyjnych, a w zakresie korzystania z gruntu stan nieruchomości wynikał ze złożonych zdjęć oraz map i planów. Nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia również m.in. dokumenty zgromadzone w aktach spraw, w których powódka występowała jako zarządcą wspólnoty mieszkaniowej, podobnie jak kwestia rozliczania kosztów funkcjonowania wspólnot mieszkaniowych, ponieważ pozwana nie będąc właścicielem nie jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, która w zakresie rozliczeń rządzi się odrębnymi zasadami. Również spory sądowe z innymi osobami, którym przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, skoro kwestia weryfikacji obciążeń pozwanych opłatami była w niniejszej sprawie przedmiotem badania przez biegłą sądową. Skoro pozwany nie przysługiwało prawo własności w/w lokalu, to z wyżej wskazywanych przyczyn nie zasługiwały na uwzględnienie wnioski o zobowiązanie powódki do przedłożenia wykazu czynności wykonywanych przez nią w ramach eksploatacji/zarządu/utrzymania nieruchomości przy ul. (...) w R., Z tego też powodu nie miał również znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu zarządzania

nieruchomościami. Wskazał Sąd Okręgowy, że biegła sądowa zasugerowała, że bardziej dokładnego rozbicia kosztów mógłby dokonać biegły z zakresu zarządzania nieruchomościami, ale jednocześnie przyznała, że jej zdaniem takiej potrzeby nie ma, ponieważ koszty obciążające pozwanych były minimalnymi kosztami przypadającym na osoby, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu.

Dodatkowo Sąd Okręgowy wyjaśnił, że rozpoznawane sprawy nie miały charakteru spraw gospodarczych z uwagi na pozwanie w sprawie również H. M. i K. M., na co wskazywał już Sąd Najwyższy przekazując sprawę do ponownego rozpoznania. Wyjaśnił też Sąd Okręgowy, że wobec niezwiązania prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 10 listopada 2005 r., wydanym w sprawie o sygn. akt II C 155/03, w zakresie ustaleń jakie legły u podstaw faktycznych uwzględnionego tym wyrokiem powództwa, wszelkich ustaleń dokonał w wyniku ponownie przeprowadzonego postępowania dowodowego – zgodnie ze wskazaniem Sądu Najwyższego zawartym w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 sierpnia 2012 r., wydanym pod sygn. akt V CSK 371/11, wobec niezatwierdzenia przez pozwanych H. M. i K. M. czynności dokonanych przez nieprawidłowo umocowanego pełnomocnika.

Rozstrzygając na podstawie art. 109 § 1 k.p.c. o kosztach procesu Sąd Okręgowy uwzględnił w ramach poniesionych przez strony kosztów wszystkie te pozycje, które ujęły one w złożonych przed zamknięciem rozprawy spisach, odnosząc je do każdej z połączonych do wspólnego rozpoznania spraw. W każdej z tych spraw Sąd Okręgowy odrębnie rozliczył koszty procesu między stronami w oparciu o art. 98 k.p.c., 99 k.p.c. i 100 zd. 1 k.p.c., kierując się przy rozliczaniu drobiazgowo i dokładnie wyliczonymi proporcjami, w jakich każda ze stron utrzymała się ze swoim żądaniem. Wydatkami skredytowanym przez Skarb Państwa na poczet wynagrodzenia biegłej, w zakresie, w jakim nie znalazło to pokrycia w złożonych zaliczkach, Sąd Okręgowy obciążył w całości pozwaną (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony. ***Dalej idącą apelację /wartość przedmiotu zaskarżenia - 501 598 zł/ unieśli pozwani***, zaskarżając wyrok w zakresie pkt. 1), 2), 6) i 4), 5), 8), 10) sentencji i wnosząc o:

***zmianę zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej, poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych z uwzględnieniem spisu kosztów,***

***względnie***

***uchylenie zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.***

Pozwani zarzucili Sądowi I Instancji naruszenie przepisów materialnych, brak rozpoznania istoty sprawy, wadliwe ustalenie stanu faktycznego sprawy, uchybienia proceduralne mające istotny wpływ na wynik sprawy, brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, naruszenie zasady bezpośredniości.

Na wstępie pozwani podnieśli, że zaskarżony wyrok dotyczy świadczenia już spełnionego, co do którego powodowa Spółdzielnia uzyskała już tytuł wykonawczy i nie dokonała jego zwrotu. Jako okoliczność bezsporną wskazali uregulowanie przez pozwaną (...) Sp. z o.o. całej należności wynikającej z wyroków Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 28 kwietnia 2009 roku sygn. akt II C 246/05, wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 października 2009 roku sygn. akt V ACa 373/09 oraz wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 12 kwietnia 2009 roku sygn. akt V ACa 629/10 w łącznej kwocie 484.244,26 zł. Świadczenia te zostały spełnione przez (...) Sp. z o.o. w celu uniknięcia przymusowej egzekucji.

Podnosili również, że przedstawiciele pozwanych nie byli obecni na rozprawie w dniu 31.03.2015 r. bowiem nie byli na nią wzywani, tymczasem na rozprawie w tym dniu Sąd z udziałem wyłącznie przedstawiciela Spółdzielni ustalał okoliczności istotne w sprawie.

Zarzucili Sądowi I Instancji naruszenie przepisu art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych poprzez błędną wykładnię, a w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Zwrócili przy tym uwagę, że Sąd Najwyższy zakwestionował już trzy prawomocne rozstrzygnięcia zapadłe między stronami w aspekcie opłat eksploatacyjnych z tej samej przyczyny tj. braku wykazania przez Spółdzielnię roszczenia dowodami bezpośrednimi i braku adekwatnych ustaleń Sądów, co do wiarygodności Spółdzielni. Wskazali, że wbrew ustaleniom Sądu sama spółdzielnia oświadczyła, iż w zakresie rozbudowanej części pawilonu spółdzielczego własnościowego prawa nie ma, co powinno skutecznie niweczyć żądania Spółdzielni w zakresie naliczania opłat eksploatacyjnych w oparciu o metraż lokalu uwzględniający tę rozbudowaną część. Wyjaśnili, że lokal przy ul. (...) w R. jest budynkiem wolnostojącym zajmowanym w całości przez pozwanych, w stosunku do którego ponosili oni wszystkie bieżące koszty związane z jego eksploatacją i utrzymaniem, co wprost uzasadnia tezę, iż Spółdzielnia takowych kosztów w ogóle nie ponosi i dlatego koniecznym było przeprowadzenie rzetelnej i skrupulatnej analizy wszystkich ponoszonych przez Spółdzielnię wydatków w celu wyeliminowania tych, które nie mogły być przypisane pozwany z perspektywy przepisu art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Nadto dokonali znaczącej rozbudowy przedmiotowego lokalu na swój koszt, który Spółdzielnia wciągnęła do swojego majątku i zaczęła w oparciu o rozbudowany metraż naliczać opłaty eksploatacyjne, co dyskwalifikuje zastosowaną przez biegłą metodę przypisywania kosztów ogólnych Spółdzielni w stosunku do metrażu lokalu zajmowanego przez pozwanych i zastosować w to miejsce bardziej miarodajną metodę wyodrębnienia spośród kosztów ogólnych tych najściślej związanych z lokalem zajmowanym przez pozwanych, czego Sąd zaniechał.

Z powyższym zarzutem związane były dalsze zarzuty pozwanych w związku z zaistniałymi w ich ocenie uchybieniami w zakresie procedury, przez co ustalony przez Sąd I Instancji stan faktyczny sprawy na charakter niepełny. Podnieśli pozwani, iż Sąd I Instancji bezpodstawnie nie uwzględnił konsekwentnie podtrzymywanego wniosku o przedłożenie przez Spółdzielnię dokumentacji źródłowej, którą biegła rzekomo analizowała w siedzibie Spółdzielni i w oparciu o którą sporządziła opinię. Zarzucili tym samym Sądowi I Instancji naruszenie przepisów art. 227 i 217 k.p.c., albowiem zostały pominięte dowody zmierzające do ustalenia zakresu rodzajowego wydatków powodowej Spółdzielni w ramach wskazywanych kosztów ogólnych i ich bezpośredniego związku z lokalem zajmowanym przez pozwanych oraz nieruchomościami stanowiącymi mienie Spółdzielni. W powyższym zakresie w ocenie pozwanych Sąd I Instancji naruszył również zapis art. 249 § 1 k.p.c., zgodnie z którym w sprawach dotyczących przedsiębiorstwa handlowego lub przemysłowego, w razie powołania się jednej ze stron na księgi i dokumenty przedsiębiorstwa, należy je przedstawić sądowi, jeżeli sąd uzna wyciąg za niewystarczający. Wskazali na § 2 art. 249 k.p.c., który nie przewiduje instytucji sądu wezwanego w zakresie przejrzenia ksiąg w siedzibie przedsiębiorstwa, co oznacza, iż Sąd tym bardziej nie mógł zlecić dokonania takiej czynności biegłemu. Pozwani podnieśli w związku z tym zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. wskazując, iż Sąd I Instancji całkowicie zaniechał samodzielnej oceny istotnych w niniejszej sprawie okoliczności faktycznych w kontekście regulacji art. 4 ust. 1<sup>(1)</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a ściślej jakiego rodzaju wydatki w tym te wskazywane w ramach kosztów ogólnych są w sposób bezpośredni powiązane z nieruchomościami określonymi w w/w przepisie, powierzając tę ocenę w całości biegłej sądowej i to ona ustaliła stan faktyczny sprawy, po czym do tak ustalonego stanu faktycznego sprawy zastosowała przepisy prawa materialnego. Zarzucili Sądowi Okręgowemu, że przyjął stwierdzenia biegłej całkowicie bezkrytycznie i zignorował wszystkie okoliczności wskazujące na wadliwość i nieadekwatność wyliczeń biegłej, w tym kwestie oczywiste niewymagające wiedzy specjalnej, a wynikające z porównania samych twierdzeń biegłej. Pomimo wniosku o wyłączenie biegłej Sąd I Instancji odmówił nie tylko jej wyłączenia, ale mimo uzasadnionych zastrzeżeń do opinii biegłej i niewyjaśnienia podstawowych okoliczności Sąd I Instancji odmówił powołania innego biegłego. W ocenie skarżących Sąd Okręgowy w praktyce przekazał prerogatywy orzekania biegłej, a tym samym nie wykonał zalecenia Sądu Najwyższego nakazującego ponowne przeprowadzenie postępowania dowodowego. Sąd I Instancji przyjmując bezkrytycznie konkluzje opinii biegłej zignorował wyrażane nawet przez samą biegłą stanowisko, iż na podstawie dokumentacji księgowej Spółdzielni nie ma możliwości poczynienia wiążących ustaleń, a wyliczenia to symulacje i różnego rodzaju warianty. W ocenie pozwanych również zastosowana przez biegłą metodologia jest wadliwa i nie służy realizacji zasady zmierzającej do tego, aby obciążanie obowiązkiem zwrotu kosztów było w maksymalnym stopniu powiązane z rzeczywistą wysokością wydatków ponoszonych na konkretne lokale. Zarzucili Sądowi I Instancji bezzasadność odmowy uwzględnienia

wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego innej specjalności z uwagi na brak podstaw do przyjmowania, iż w niniejszej sprawie jedynie biegła D.B. jest kompetentna i to w sytuacji, kiedy sama zakwestionowała swoją kompetencję. W ich ocenie nie było podstaw, aby z grona potencjalnych biegłych wyłączać inne osoby, w tym wprost deklarujące zajmowanie się zakresem adekwatnym do niniejszej sprawy. Zwrócili uwagę, iż w zasadzie to sam biegły najlepiej oceniłby czy zlecenie dotyczy jego zakresu wiedzy czy też nie, ale aby uzyskać taką informację trzeba wpięrow wystąpić do nowego biegłego, czego Sąd I Instancji bezpodstawnie zaniechał.

Zarzucili Sądowi I Instancji, że w sposób bezzasadny obciążył ich ponoszonymi przez Spółdzielnię kosztami ubezpieczenia budynku oraz kosztami jego ochrony, uznając, iż koszty ponoszone samodzielnie przez pozwanych są bez znaczenia dla ich obowiązku z art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

W dalszej kolejności pozwani podnieśli, że Sąd I Instancji nie podzielił ich zarzutu w zakresie niezgodności z zasadami współżycia społecznego naliczanych przez Spółdzielnię odsetek umownych w wysokości 5% miesięcznie. Wobec tego zarzucili, że Sąd I Instancji wykonał jedynie częściowo wytyczne Sądu Najwyższego ustalając jedynie w uzasadnieniu wyroku jaka część skapitalizowanych odsetek stanowiły odsetki umowne w wysokości 5 % w skali miesiąca, zaniechał natomiast oceny przedmiotowych odsetek umownych przez pryzmat lichwy w oparciu o wypracowane w orzecznictwie Sądu Najwyższego kryteria. W ich ocenie Sąd I Instancji w sposób bezzasadny nie uznał nieważności postanowień statutu Spółdzielni ewidentnie zastrzegających odsetki umowne w rażąco wygórowanej wysokości. W ocenie Pozwanych Sąd powinien w miejsce lichwiarskich odsetek zasądzić co najwyżej odsetki w wysokości ustawowej zgodnie z art. 359 § 3 k.c., zgodnie z którym jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona, należą się odsetki ustawowe.

W zakresie uwzględnionego powództwa o wynagrodzenie z bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwani podnieśli w istocie zarzut naruszenia prawa materialnego poprzez zastosowanie przez Sąd I Instancji art. 225 zd. 1 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. wobec braku podstaw do dokonania takiej kwalifikacji prawnej. Uzasadniając ten zarzut podnieśli, że z samej istoty spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu użytkowego wynika możliwość korzystania z części gruntu w związku z koniecznością prawidłowego realizowania tego prawa. Wskazali, że Spółdzielnia jest użytkownikiem wieczystym gruntu, a wynagrodzenie na podstawie wskazanych przepisów przysługuje tylko właścicielowi. Zwrócili uwagę, że roszczenia z art. 224 i nast. są roszczeniami uzupełniającymi właściciela pozbawionego władztwa nad rzeczą, a powódka nie miała podstaw do występowania przeciwko nim z roszczeniem windykacyjnym. Wszelkie prace dotyczące parkingu i rampy wykonano przy aprobacie Spółdzielni, która nigdy nie została pozbawiona władztwa nad nieruchomością. Nadto część gruntu objętego roszczeniem zajęta jest przez rampę, która stanowi część składową budynku. W tym kontekście nie można byłoby im przypisać złej wiary, co w świetle art. 224 k.c. i braku wytoczenia przeciwko nim powództwa windykacyjnego czyni roszczenie powódki niezasadnym. Podnieśli też, że w ramach opłat eksploatacyjnych zostali już obciążeni kosztami związanymi z ponoszonymi przez Spółdzielnię opłatami za użytkowanie wieczyste, kosztami ubezpieczenia i podatkami od nieruchomości. Zarzucili Sądowi Okręgowemu, że nie uwzględnił istotnego dla wykazania ich racji wniosku o oględziny nieruchomości. Nie mogli też ustosunkować się do pisma powódki z dnia 3 czerwca 2013 r., które otrzymali bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy. Z ostrożności procesowej zakwestionowali własne wyliczenia Sądu co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu wyjaśniając, że argumentacja jakoby przyjęta przez Sąd kwota była niewygórowana nie ma żadnego wsparcia w materiale dowodowym.

W dalszej kolejności zarzucili Sądowi Okręgowemu, iż bezzasadnie nie uwzględnił zgłoszonego zarzutu przedawnienia roszczeń względem K. i H. M. przywołując regulację z art. 123 § 1 k.c. i wskazując, iż czynność powódki polegająca na złożeniu w Sądzie wniosku o dopozwanie tych pozwanych przerwała bieg terminu przedawnienia, a to z kolei kiedy Sąd wydał stosowne postanowienie i kiedy pozew został doręczony pozwany nie ma znaczenia. Tymczasem wezwanie, o którym mowa w art. 198 k.p.c. i które wywiera skutki pozwania, a więc wytoczenia powództwa w stosunku do tej osoby następuje z chwilą wydania przez sąd postanowienia w tym przedmiocie. Stwierdzili, iż o ewentualnym przerwaniu terminu przedawnienia może być mowa dopiero z dniem 28 czerwca 2007 r. kiedy to Sąd na rozprawie postanowił wezwać do udziału w sprawie w charakterze pozwanych (...) sp. z o.o., H. M. i K. M.. Przedawnieniu nie uległyby

zatem jedynie roszczenia z okresu od dnia 28 czerwca 2004 roku, a wcześniejsze niewątpliwie uległy przedawnieniu. Zaznaczyli, iż dotyczy to również pozwanej (...) Sp. z o.o. (...), iż wcześniejsze roszczenia nie uległy przedawnieniu względem (...) Sp. jawnej nie ma w ocenie pozwanych żadnego znaczenia, bowiem podmiot ten nie istniał w dniu 28 czerwca 2007 r., a postępowanie z udziałem tego podmiotu zostało prawomocnie umorzone. Poza tym odnośnie pozwanej (...) Sp. z o.o. wskazali, iż nie wywarły względem niej skutki przerwania terminu przedawnienia względem (...) Sp. jawna H. M. w związku z wytoczeniem wobec tej Spółki powództwem. Oświadczyli, iż odpowiedzialność (...) Sp. z o.o. została oparta na przepisie art. 55<sup>(4)</sup> KC i wobec treści tego przepisu jest odpowiedzialnością solidarną uregulowaną w przepisach art. 366 i nast. k.c. Natomiast zgodnie z treścią art. 372 k.c. przerwanie lub zawieszenie biegu przedawnienia w stosunku do jednego z dłużników solidarnych ((...) Sp. jawna H. M.) nie ma skutku względem współdłużników ((...) Sp. z o.o.). Zreasumowali, iż w niniejszej sprawie zostało przesądzone, iż roszczenia do dnia 27 czerwca 2004 roku uległy przedawnieniu i pozostaje jedynie zastosować ocenę wyrażoną w mniejszej sprawie przez Sąd Najwyższy.

Na koniec pozwani zakwestionowali także rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwołując się do wniosku postawionego w petitum apelacji.

Z kolei powódka zaskarżyła wyrok w części dotyczącej niezasadzenia przez Sąd I Instancji należnych (...) w R. opłat w łącznej kwocie 113 109,22 zł z tytułu bezumownego korzystania przez stronę pozwaną z gruntu Spółdzielni o powierzchni 270 m<sup>(2)</sup>, za okres od dnia 1.08.2002 r. do dnia 31.05.2010 r. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 118 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. i art. 124 § 2 k.c. przez przyjęcie, że przerwa w biegu terminu przedawnienia związanego z bezumownym użytkowaniem przez stronę pozwaną gruntu o powierzchni 270 m<sup>(2)</sup> przez okres od dnia 1.08.2002 r. do dnia 31.05.2010 r. spowodowana została pismem Spółdzielni z dnia 3.06.2013 r. mimo, że nie zakończone zostało prowadzone między stronami postępowanie sądowe, a to z uwagi na fakt, że Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 9.08.2012 r. sygn. akt V CSK 381/11 uchylił wyrok Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodek Zamiejscowy w Rybniku z dnia 28.04.2009 r. sygn. akt II C 246/05, za okres VIII/2002 – IV/2007, a za okres V/2007 - V/2010 prowadzone było między stronami kolejne postępowanie sądowe przed Sądem Okręgowym w Gliwicach sygn. akt II C 125/10, które następnie przejęte zostało przez ten Sąd do wspólnego rozpoznania pod sygn. akt II C 25/13, w związku z czym przedawnienie nie nastąpiło,

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 ust. 1 w zw. z art. 8 ust.1 pkt 1 oraz art.86 ust. 1 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towaru i usług (Dz.U. 2011 Nr 177 poz. 1054 z późn. zm.) w zw. z art. 5 k.c. poprzez odstąpienie przez Sąd I Instancji od obciążenia strony pozwanej równowartością należnego podatku VAT z tytułu korzystania przez okres od dnia 1.08.2002 r. do dnia 31.08.2012 r. z gruntu Spółdzielni o powierzchni 270 m<sup>2</sup> mimo, że Spółdzielnia za sporny okres naliczała ten podatek w comiesięcznych fakturach VAT, które przedkładane były stronie pozwanej, a następnie odprowadzała ten podatek na rzecz Skarbu Państwa, gdy tymczasem strona pozwana nie dokonywała zapłaty, a otrzymywane faktury zaliczała na poczet prowadzonej działalności gospodarczej pomniejszając w ten sposób należny Skarbowi Państwa podatek dochodowy od osób prawnych oraz podatek VAT,

- naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności:

art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie przez Sąd swobodnej oceny dowodów polegające na nienależytym rozważeniu całości zgromadzonego materiału dowodowego, a zwłaszcza dowodu z zeznań świadków Z. S., B. S. oraz przesłuchanego w charakterze strony H. M., wystawianych przez Spółdzielnię faktur VAT za okres od dnia 1.08.2002 r. do dnia 31.08.2012 r. , umowy najmu z dnia 12.01.1993 r., wykazu opłat wnoszonych przez stronę pozwaną z tytułu korzystania z gruntu o powierzchni 270 m<sup>2</sup> przez okres od 1993 r. do 21.05.2001 r. skutkiem czego doszło do ustalenia faktów będących podstawą orzekania, mimo, że z wymienionych dowodów wynika, iż uiszczona przez stronę pozwaną opłata była zgodnie z ustaleniem stron wyłącznie ułamkową częścią należnej Spółdzielni opłaty za korzystanie z całości gruntu i stanowiła ekwiwalent 270 m<sup>2</sup> tego gruntu, a nie opłatę za korzystanie z terenu, który został konkretnie

usytuowany, w związku z czym faktycznie doszło do bezumownego korzystania przez stronę pozwaną z terenu przez cały okres objęty sporem;

art. 328 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności wyżej wymienionych świadków i przywołanych dokumentów oraz nie wskazania na jakiej podstawie prawnej strona powodowa nie była uprawniona do obciążenia strony pozwanej należnym podatkiem VAT, wykazanym od kwoty stanowiącej ekwiwalent obliczony za 270 m<sup>2</sup> gruntu stanowiącego własność Spółdzielni mimo, że obowiązek takiego naliczenia wynikał z art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 8 ust. 1 pkt 1 oraz art. 86 ust.1 ustawy o podatku od towarów i usług oraz mimo, że Spółdzielnia za sporny okres naliczała ten podatek w comiesięcznych fakturach VAT, które przedkładane były stronie pozwanej, a następnie odprowadzała ten podatek na rzecz Skarbu Państwa, gdy tymczasem strona pozwana nie dokonywała zapłaty, a otrzymywane faktury zaliczała na poczet prowadzonej działalności gospodarczej pomniejszając w ten sposób należny Skarbowi Państwa podatek dochodowy od osób prawnych oraz podatek VAT,

- niezgodność istotnych ustaleń faktycznych Sądu I Instancji z zebrany materiał dowodowy, w szczególności przez ustalenie, że wystawianie przez stronę powodową na rzecz strony pozwanej faktury z tytułu użytkowania gruntu o powierzchni 270 m<sup>2</sup> dotyczyły konkretnie zindywidualizowanego terenu w R. przy ul. (...), gdy tymczasem była to opłata stanowiąca część ułamkową należnej Spółdzielni opłaty za korzystanie przez stronę pozwaną z całości gruntu, obliczona jako równowartość 270 m<sup>2</sup> tego terenu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty wniosła:

o zmianę zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej i o zasądzenie od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kosztów procesu, a w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych,

ewentualnie

o uchylenie zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego.

Uzasadniając zarzuty apelacyjne powódka oświadczyła, iż nie można zgodzić się z tezą uzasadnienia wyroku, że roszczenie strony powodowej za nie uznany przez Sąd I Instancji okres wygasło z uwagi na fakt, że teren objęty dzierżawą (umową najmu) stron, a wynikający z umowy z dnia 12.01.1993 r. został w całości zabudowany w wyniku rozbudowy przez stronę pozwaną spornego budynku w R. przy ul. (...). Fakt ten bowiem zdaniem strony powodowej nie spowodował, że pozostały po rozbudowie teren (nie tylko zabudowany) nie był w całości w dalszym ciągu bezumownie użytkowany przez stronę pozwaną, nieprzerwanie od 1993 r. i stan ten trwa nieprzerwanie do dnia dzisiejszego. Fakt powyższy ma wynikać również jednoznacznie z chronologii zdarzeń, gdyż jeszcze do miesiąca maja 2001 strona pozwana uiszczała opłaty z tytułu użytkowania gruntu Spółdzielni. Tymczasem przekazanie przez stronę pozwaną rozbudowanego lokalu w R. przy ul. (...) i „wchłonięcie” przez to jakoby użytkowanego terenu nastąpił już w dniu 28.01.2000 r. Na podstawie powyższego stwierdziła powódka, że przez dalszy okres prawie półtora roku (po fakcie rozbudowy lokalu) strona pozwana uiszczała w dalszym ciągu należne Spółdzielni opłaty stanowiące ekwiwalent 270 m<sup>2</sup> użytkowanego terenu, zgodnie z przywołanym ustaleniem stron. Zdaniem strony powodowej do tak ustalonego stanu faktycznego, znajdującego pełne poparcie w zgromadzonym materiałnie dowodowym zastosować można dyspozycję, zarówno dyspozycję art. 674 k.c. jak i art. 225 zd. 1 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Powódka podniosła, że zgodnie z ustalonym orzecznictwem sądowym podanie w pozwie nawet błędnej podstawy prawnej nie mogło wywoływać dla niej negatywnych skutków. Nie powoduje to bowiem formalnego związania Sądu podaną podstawą prawną, zwłaszcza gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej. Oceniała, że przywołane przez Sąd pismo strony powodowej z dnia 3.06.2013 r. stanowiło w istocie precyzyjne uzasadnienie istniejącego między stronami stanu faktycznego, który na podstawie posiadanych i przedkładanych przez stronę powodową dokumentów, a w tym faktur VAT, określony został historycznie jako „dzierżawa”, a następnie „bezumowne korzystanie z terenu”. Wyjaśniła, że złożenie tego pisma podyktowane było



koniecznością dokładnego określenia stanu faktycznego, sprawy zgodnie z dyspozycją art. 187 § 1 k.p.c., a z całą pewnością nie było określeniem podstawy prawnej żądania albowiem powyższą kwestię strona powodowa pozostawiła do uznania Sądu. Z tych też względów nie można zgodzić się z uzasadnieniem wyroku, że wyżej wymienione pismo było podstawą przerwania biegu terminu przedawnienia, gdyż jest to niezgodne z przywołanym pismem, a nadto niezgodne z art. 118 k.c. w zw. z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. i art. 124 § 2 k.c.

W dalszej kolejności zarzuciła Sądowi I instancji, że w uzasadnianiu enigmatycznie wskazał, iż z tytułu bezumownego korzystania przez stronę pozwaną z gruntu Spółdzielni za okres od czerwca 2010 r. do sierpnia 2012 r. podatek VAT jest niezasadny, gdyż wskazać tak miała powołana w sprawie biegła sądowa D. B.. Tymczasem biegła swoje wyliczenie przedstawiła alternatywnie tj. nie uwzględniając podatku VAT oraz dokonując stosownych wyliczeń z uwzględnieniem należnego podatku VAT, wykonując postanowienie Sądu z dnia 2.08.2013 r. i jemu pozostawiając ostateczną decyzję. Zdaniem strony powodowej obowiązek naliczenia podatku VAT wynika wprost z art. 5 ust. 1, art. 8 ust. 1 pkt 1 oraz art. 86 ust. 1 ustawy z dnia 11.03.2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2011 Nr 117 poz. 1054 z późn. zm.). Wskazała przy tym na załączoną do akt interpretację podatkową Dyrektora Izby Skarbowej w Ł. nr (...) z dnia 11.05.2012 r., nakazującą stosowanie podatku VAT w przypadku zbliżonym tj. tolerowania sytuacji w której przy braku formalnego stosunku prawnego, inny podmiot korzystał z należącej do niego nieruchomości. Oświadczyła, iż nie kwestionuje przyjętej przez Sąd I Instancji metodologii wyliczenia należnych jej kwot z tytułu bezumownego korzystania z gruntu i zgodnie z nią wniosła o ich zasądzenie za cały dochodzony okres oraz powiększenie o wartość podatku VAT.

Obie strony wniosły odpowiedzi na apelacje swoich przeciwników, domagając się ich oddalenia jako niezasadnych i wnosząc o zasądzenie kosztów postępowania nimi wywołanych, według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

Apelacja pozwanych zasługiwała na częściowe uwzględnienie, podczas gdy apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie w żadnym zakresie.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę zrealizował wszystkie wytyczne, jakich udzielił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 sierpnia 2012 r. Sąd Apelacyjny podziela przy tym w całości ustalenia faktyczne poczynione przy ponownym rozpoznaniu sprawy przez Sąd I Instancji, jako znajdujące oparcie w zgromadzonym materiale dowodowym zaoferowanym przez strony postępowania. Sąd I Instancji, wbrew stawianym zarzutom, w żadnym zakresie nie dopuścił się naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w treści art. 233 § 1 k.p.c., a podnoszony w apelacjach zarzut sprzeczności dokonanych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego ma charakter zwykłej polemiki. Wyjaśnić tutaj należy, że zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. winien wskazywać konkretne uchybienia sądu w ocenie materiału dowodowego, poprzez np. wykazanie nielogiczności lub sprzeczności w tej ocenie. Zarzut taki nie może sprowadzać się do wyrażenia niezgody na poszczególne ustalenia lub odmienną ocenę wiarygodności poszczególnych dowodów.

Przede wszystkim Sąd Okręgowy na nowo przeprowadził postępowanie dowodowe. Pozwani nie zgodzili się bowiem na zatwierdzenie tych czynności, które dokonane zostały z udziałem reprezentującego ich poprzednio pełnomocnika, który działał bez należytego umocowania. Skarżący wyrok pozwani błędnie utożsamiają ponowne przeprowadzenie postępowania dowodowego z obowiązkiem realizacji przez sąd wszystkich zgłaszanych przez nich wniosków dowodowych, zwłaszcza obejmujących opinie biegłych. Wyjaśnić należy, że to do prerogatyw sądu należy podejmowanie decyzji o uwzględnieniu lub odmowie uwzględniania wniosków dowodowych. O potrzebie dopuszczenia dowodu, niezależnie od tego, czy został on wskazany przez strony czy nie, decyduje sąd w ramach ogólnej zasady, wyrażonej w art. 217 § 2 k.p.c. W sytuacji, gdy sąd okręgowy zamknął rozprawę po etapie postępowania dowodowego, w czasie którego rozpoznał wnioski dowodowe stron, a nadto udzielił stronom głosu, to nie naruszył przepisu art. 224 § 1 k.p.c. Zatem samo oddalenie wniosku dowodowego nie stanowi żadnego uchybienia proceduralnego. Wnioskowanie o przeprowadzenie nawet szczegółowo wskazywanych dowodów nie obliuguje sądu rozpoznającego sprawę do realizowania wszystkich wniosków dowodowych. Jest zrozumiałe, że strona zainteresowana określonym rozstrzygnięciem w sprawie stara się doprowadzić do tego wszelkimi

dostępnymi dowodami, ale nie wszystkie te dowody muszą zostać przeprowadzone, skoro już na podstawie innych, przeprowadzonych dowodów można wystarczająco ustalić okoliczności istotne w danej sprawie /zob. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2014-08-07, II CSK 775/13/. Konstatacja tego rodzaju, że przepis art. 227 k.p.c. został naruszony przez sąd rozpoznający sprawę jest uzasadniona dopiero wtedy, gdy zostanie wykazane przez stronę, że sąd przeprowadził dowód bądź na okoliczności niemające istotnego znaczenia w sprawie i ta wadliwość postępowania dowodowego mogła mieć wpływ na wynik sprawy, bądź gdy odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, wadliwie oceniając, iż nie mają one takiego charakteru. Nadto podzielić należy pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku w wyroku z dnia 9 lipca 2015 r. sygn. I ACa 161/15, zgodnie z którym w sytuacji oddalenia przez sąd a quo wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii kolejnego biegłego sądowego wskazanie w zastrzeżeniu do protokołu wyłącznie art. 227 k.p.c. popartego stwierdzeniem, że „poprzez wydane postanowienie mogą nie być ustalone istotne okoliczności dla rozstrzygnięcia”, nie uprawnia strony apelującej do skutecznego podnoszenia zarzutów z art. 217 § 1 i § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. Przy czym zaznaczyć należy, że treść art. 217 § 1 k.p.c. dotyczy postępowania stron, określając ich uprawnienia i obowiązki w postępowaniu dowodowym oraz nakłada na nie, między innymi obowiązek przytaczania okoliczności faktycznych i dowodów w określonym czasie i pod określonymi rygorami procesowymi. Przywołany przepis nie odnosi się do sądu i nie określa jego uprawnień ani obowiązków, w konsekwencji nie może być zatem przez sąd naruszony.

Pozwani koncentrowali swoje zarzuty na odmowie wyłączenia biegłej D.B. w istocie w wyniku swojego niezadowolenia z treści jej opinii. Nie twierdzili przy tym, aby między biegłą, a którąkolwiek ze stron lub jej przedstawicielem zachodził stosunek osobisty tego rodzaju, że mógłby wywołać wątpliwości co do bezstronności biegłej. Trafnie zatem ocenił Sąd Okręgowy, że w sprawie nie zachodziły żadne przyczyny, które w świetle art. 281 k.p.c. w związku z art. 48 k.p.c. lub art. 49 k.p.c. usprawiedliwiałyby wniosek pozwanych.

Pozwani próbowali kwestionować ustalenia Sądu I Instancji dokonane w oparciu o opinię biegłej zarzucając, że biegła opierała się na dokumentacji nie badanej bezpośrednio przez Sąd, posiłkowała się przy tym szacunkami i spekulacjami. Tymczasem Sąd Okręgowy zrealizował w tym zakresie wszystkie wytyczne udzielone przez Sąd Najwyższy. Zgodnie z tymi wytycznymi Sąd z urzędu zarządził udostępnienie biegłej dokumentów źródłowych. Wyjaśnił jednocześnie, że obecność stron przy przeglądaniu dokumentów przez biegłego nie jest bezwzględnie wymagana i nie pozbawia sporządzonej w ten sposób opinii mocy dowodowej. To biegły ocenia materiał z chwilą, która powinna być wskazana postanowieniem dowodowym Sądu i przedstawia Sądowi wnioski wysnute na podstawie fachowej oceny tego materiału. Ocena złożona przez biegłego staje się w rozumieniu k.p.c. dowodem dopiero na posiedzeniu Sądu /por. przytoczony przez Sąd Najwyższy wyrok tego Sądu z dn. 31 października 1962 r. sygn. II CR 818/61/. Tam strony mają możliwość zadawania biegłemu pytań i żądania stosownych wyjaśnień. Rację ma Sąd Okręgowy, że oczekiwanie w niniejszym postępowaniu, iż strona przedłoży do akt setki, czy tysiące dokumentów źródłowych z okresu kilkunastu lat nie przyczyniłoby się do zrealizowania żadnych celów postępowania. Sąd nie posiada wiedzy fachowej, aby we własnym zakresie analizować takie dokumenty. A co istotne, pozwani, którzy realizując swoje uprawnienia wynikające z przysługującego spółdzielczego prawa mogli uzyskać wgląd w te dokumenty, nie kwestionowali samego istnienia dokumentów źródłowych, ani ich treści, albowiem swoje zastrzeżenia koncentrowali na przyjętej przez biegłą metodologii i wyprowadzonych przez nią wnioskach. Nadto wyjaśnić należy, że nieuzasadnione byłoby oczekiwanie ze strony pozwanych, iż biegła szczegółowo zbada każdy z tysięcy dokumentów i opíše je wszystkie w opinii. W judykaturze reprezentowany jest pogląd, że przy badaniu dokumentów przez biegłego księgowego dopuszczalna jest metoda badania wrywkowego, gdy zbadanie wielkiej liczby pozycji wymagałoby niewspółmiernie długiego czasu, a zbadany materiał jest reprezentatywny i badanie nie doprowadziło do wykrycia istotnych błędów /por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 stycznia 1956 r. sygn. I CR 830/54/. Skarżący, negując opinię biegłej odwołują się do niedopuszczalnego w ich ocenie szacowania, w miejsce precyzyjnego wyliczenia. Takie oczekiwanie ze strony pozwanych Sąd I Instancji słusznie ocenił jako taktykę procesową zmierzającą do uniknięcia odpowiedzialności i kontynuowania stanu, w którym od wielu lat nie ponoszą żadnych opłat eksploatacyjnych. Twierdzenie pozwanych, iż powstrzymuje ich wyłącznie brak przedstawienia rzetelnego i precyzyjnego wyliczenia opłat nie wytrzymuje logicznej krytyki. Pozwani nie uiszczają bowiem opłat nawet w tym wymiarze, jakiego nie kwestionowali przed rozbudową lokalu. Warto przy tym zauważyć, że Sąd Najwyższy udzielając wytycznych dopuścił

możliwość sporządzenia opinii z pominięciem dokumentacji źródłowej, na wypadek odmowy jej udostępnienia przez powódkę /co oczywiście byłoby obwarowane rygorem wskazanym w art. 233 § 2 k.p.c./ Przyjęcie w tego rodzaju sprawie do wyrokowania wyliczeń bazujących na pewnym szacowaniu jest dopuszczalne i znajduje uzasadnienie w treści art. 322 k.p.c. Opłata eksploatacyjna stanowi bowiem ekwiwalent za korzystanie z ograniczonego prawa rzeczowego. Warto podkreślić, iż biegła swoje wyliczenia szczegółowo wyjaśniła w drodze opinii uzupełniających, odpowiadając także na wszystkie pytania stron. Z opinii tej wynika niezbicie, że biegła do swoich wyliczeń przyjęła dane wynikające z dokumentów oraz bardzo ostrożne szacunki, które w korzystnej sytuacji stawały pozwanym. Opłaty wyliczone zostały bowiem na poziomie minimalnym tam, gdzie tylko pojawiała się wątpliwość, konieczność szacowania czy uśredniania. Reasumując, wszelkie zarzuty pozwanym zmierzające do kwestionowania wiarygodności opinii biegłej, czy też samej biegłej, nie zasługiwały na aprobatę, a opinia biegłej D.B. w sposób prawidłowy została wykorzystana przez Sąd do czynienia ustaleń. Nieuzasadniony jest przy tym zarzut, jakoby to biegła, a nie Sąd, ustalała stan faktyczny sprawy. Sąd przeprowadził bardzo czytelną analizę wszystkich przyjętych należności, posiłkując się co oczywiste opinią biegłej, jednocześnie dokonał przy tym korekty w zakresie należności objętych powagą rzeczy osądzonej. Sąd wyjaśnił przy tym dlaczego uznał za zasadne, aby w ramach opłaty eksploatacyjnej pozwani partycypowali w ponoszonych przez Spółdzielnię kosztach np. ubezpieczenia czy ochrony nieruchomości. Podzielić należy pogląd Sądu I Instancji, iż pozwani nie mogą kwestionować swojego obowiązku w tej części poprzez odwołanie się do ponoszenia takich kosztów we własnym zakresie. Spółdzielnia w ramach racjonalnego gospodarowania ma prawo ubezpieczyć swój majątek i swoją odpowiedzialność, czego w sposób oczywisty nie zapewnia ubezpieczenie podmiotów korzystających z poszczególnych lokali. Spółdzielnia ma też prawo samodzielnie chronić swój majątek i o niego dbać, podczas gdy ewentualna ochrona realizowana przez podmiot prowadzący sklep w lokalu użytkowym jest z istoty rzeczy ograniczona i skupiona na innym przedmiocie. Co więcej, fakt iż pozwani prowadzą działalność gospodarczą w lokalu spółdzielni mógłby wręcz prowadzić do obciążenia ich zwiększonymi z tego powodu kosztami eksploatacji budynku, wyliczonymi z uwzględnieniem wszystkich aspektów sytuacji faktycznej /por. Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1990 r. sygn. III CZP 31/90/. Można bowiem założyć, że korzystanie z budynku i nieruchomości w związku z prowadzeniem sklepu prowadzi do intensywniejszego zużycia środków trwałych Spółdzielni, stanowi większą uciążliwość niż w przypadku lokalu mieszkalnego, rodzi wzmożone potrzeby w zakresie bieżącej opieki i utrzymania nieruchomości. Na taką okoliczność zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w swoich wytycznych. Tymczasem Sąd, posiłkując się opinią biegłej, ustalił wysokość należnych opłat eksploatacyjnych przy przyjęciu wyliczeń korzystnych dla pozwanym, bez obciążania ich żadnymi nadzwyczajnymi kosztami.

Niezasadny jest także zarzut pozwanym, w ramach którego kwestionowali zasadność zasądzenia od nich odsetek umownych. Sąd Okręgowy także i w tym zakresie zrealizował wytyczne Sądu Najwyższego, który – wbrew twierdzeniom pozwanym – nie stwierdził, że ich zastrzeżenie w wysokości 5% w skali miesiąca stanowiło lichwę. Sąd Najwyższy wyraźnie nakazał, aby przede wszystkim ustalić jaka część ze skapitalizowanych łącznie odsetek to odsetki umowne i dopiero po tym rozważyć, czy ich zastrzeżenie w tej wysokości nie może być uznane za lichwę w świetle dotychczasowego orzecznictwa. Sąd Okręgowy precyzyjnie ustalił wartość odsetek w tej części i dopiero po tym rozważył dlaczego nie uznać tego postanowienia umowy /statutu/ za nieważne. Wbrew sugestiom pozwanym Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach odnosił się do relacji między wysokością świadczenia głównego, a wartością świadczenia ubocznego z tytułu odsetek umownych, gdy stwierdzał nieważność postanowień umownych w tym aspekcie /np. wyrok Sądu Najwyższego z dn. 8 stycznia 2003 r. sygn. II CKN 1097/00/. Argumentacja, jaką na tą okoliczność przedstawił Sąd Okręgowy zasługuje na pełną aprobatę. Pozwani oczekują bowiem ochrony odwołując się do zasad współżycia społecznego, podczas gdy sami łamią te zasady, zaprzestając na wiele lat płacenia należności, co do której podstawa ma charakter oczywisty i rzekomo niekwestionowany. A relacja między wartością odsetek umownych (14.650,97 zł.), a wartością zaległości z tytułu należności głównych jest nieporównywalna.

Oczekiwanego skutku nie mogły odnieść także pozostałe zarzuty pozwanym. Zarzut spełnienia świadczenia jest o tyle nieskuteczny, że pozwani nie poparli go zarzutem potrącenia, ani oświadczenia w tym przedmiocie nie złożyli powódce. Pozwani wprost negują swoją odpowiedzialność, a świadczenie spełnili w oparciu o prawomocny wyrok wyłącznie w celu uniknięcia przymusu. Ta sytuacja uprawniała pozwanym do złożenia w postępowaniu kasacyjnym wniosku restytucyjnego, z czego sami zrezygnowali. Także przeprowadzenie rozprawy w dniu 31 marca 2015 roku nie

pozbawiło pozwanych możliwości obrony swoich praw. Przed terminem rozprawy pełnomocnik pozwanych został o niej skutecznie zawiadomiony /potwierdzenie - k. 2193/, a po otrzymaniu zawiadomienia - dzień przed wyznaczonym terminem sporządził spis kosztów, nie wnosząc przy tym o odroczenie rozprawy. Wreszcie nieuzasadniony jest zarzut błędnej oceny przez Sąd I Instancji zakresu skuteczności zarzutu przedawnienia roszczeń względem K. M. i H. M.. Sąd Apelacyjny w całości podziela ocenę prawną wyrażoną przy tym przez Sąd Okręgowy. Zgodnie z art. 123 §1 pkt 1 k.p.c. bieg przedawnienia przerywa bowiem czynność strony dokonana przed sądem, a nie czynność sądu podjęta w następstwie czynności strony.

Reasumując, wyrok w zakresie uwzględnionego powództwa obejmującego dochodzone należności z tytułu opłat eksploatacyjnych jest prawidłowy i rozstrzygnięcie Sądu znajduje oparcie w art. 4 ust. 1<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych /t.jedn. Dz.U z 2013 r. poz. 1222/. Tym samym apelacja pozwanych w tej części, jako bezzasadna polegała oddaleniu na podstawie art.385 k.p.c.

Apelacja pozwanych zasługiwała natomiast na uwzględnienie w zakresie obejmującym uwzględnione powództwo o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z gruntu, tj. co do kwoty 20 667,15 zł. z odsetkami. Na wstępie wyjaśnić należy, iż Sąd Okręgowy także i w tej części zrealizował wytyczne Sądu Najwyższego. Prawidłowo ustalił, że w zakresie korzystania z nieruchomości gruntowej przylegającej do lokalu użytkowego stron nie łączy żadna umowa. Umowa z 12 stycznia 1993 r. obejmowała inne strony i inną część nieruchomości, a zatem nie sposób doszukiwać się w ramach węzła obligacyjnego następstwa prawnego o charakterze przedmiotowo-podmiotowym. Wywody Sądu Okręgowego należy w tym względzie podzielić. Godne podkreślenia jest, że żadna ze stron w swoich apelacjach tego ustalenia ostatecznie nie negowała. Nie sposób jednak zaaprobować poglądu Sądu Okręgowego, jakoby pozwani bezumownie korzystali z gruntu w warunkach uzasadniających obciążenie ich obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia. Przede wszystkim pozwany przysługiwało i nadal przysuguje spółdzielcze własnościowe prawo do lokal użytkowego. Pozwana Spółdzielnia ustanawiając to prawo miała świadomość, że pozwani w lokalu będą prowadzić działalność gospodarczą w formie sklepu. Absurdalnym byłoby założenie, że ustanowione wolą Spółdzielni prawo nie pozwala pozwany na korzystanie z nieruchomości gruntowej, na której usytuowany jest lokal, w sposób umożliwiający normalne wykorzystywanie przysługującego im prawa. Spółdzielnia musiała liczyć się z tym, że do sklepu będą przychodzić klienci, przyjeżdżać towar itp. Spółdzielnia aprobowała też rozbudowę lokalu, wybudowanie rampy i parkingu. Nietypowość sytuacji polega na tym, że na wyodrębnionej nieruchomości usytuowany jest budynek obejmujący lokal w całości odpowiadający ograniczonemu prawu rzeczowemu pozwanych. A zatem od strony faktycznej pozwani jako jedyni korzystali z nieruchomości, która w istocie służy tylko ich prawu. Nie sposób jednak obciążać pozwanych odpowiedzialnością za taki stan faktyczny i prawny, który został ukształtowany wolą powódki. To powodowa Spółdzielnia decydowała i nadal decyduje o ewentualnej rozbudowie lokalu, o podziale prawnym, a nawet faktycznym nieruchomości. Jeśli korzystanie przez pozwanych w takim zakresie z nieruchomości gruntowej pociąga za sobą jakieś koszty czy obciążenia, to powódka winna uwzględnić je w ramach opłat eksploatacyjnych, tak jak standardowo postępują spółdzielnie z osobami posiadającymi spółdzielcze prawa do lokalu i nie obciążają ich dodatkowo za korzystanie z nieruchomości gruntowych. Rację mają bowiem pozwani, że w ramach opłat eksploatacyjnych Spółdzielnia ujmuje koszty związane z utrzymaniem nieruchomości gruntowej, a jednocześnie tymi samymi kosztami stara się uzasadnić obciążenie pozwanych opłatami za korzystanie z gruntu. O istnieniu podstaw do obciążenia pozwanych zwiększonymi kosztami eksploatacji budynku w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej, obejmującej z istoty intensywne korzystanie z przyległego gruntu, była już mowa we wcześniejszej części uzasadnienia. Oczywiście w ramach swobody umów strony mogą uregulować zasady korzystania przez pozwanych z nieruchomości gruntowej, ale wobec braku zgodnej woli właściwą formę stanowi wyłącznie odpowiednie ukształtowanie opłaty eksploatacyjnej. W aspekcie stricte prawnym wyjaśnić należy, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z gruntu jest instytucją prawa rzeczowego, uregulowaną dziale „Ochrona własności”. Roszczenie określone w art. 224 i 225 k.c. przysuguje zatem wyłącznie właścicielowi wyzutemu z posiadania. Twierdzenia pozwanych próbujących w tym aspekcie formalnie podważać pozycję powódki jako użytkownika wieczystego są nieuprawnione w świetle art. 233 k.c. W przypadku powódki trudno jednak mówić o wyzuciu z posiadania. Pozwani nie zaanektowali spornego terenu i właściciel ma do niego swobodny dostęp. Powódka nie wykazała, aby w realizowaniu swojego prawa była w jakikolwiek sposób ograniczona. Powódce nie przysuguje zatem roszczenie wydobywcze. Co najwyżej

można by mówić o roszczeniu negatoryjnym w odniesieniu np. do ułożenia brukowanego parkingu, czy ustawienia znaku informującego o zasadach korzystania z parkingu. Zresztą powódka mogłaby we własnym zakresie znak o odpowiednie treści ustawić sama. Skoro powódce nie przysługuje skuteczne roszczenie windykacyjne, to w żaden sposób nie może na dochodzić roszczenia uzupełniającego w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Należy jeszcze zwrócić uwagę na jeden aspekt. Mianowicie rację mają pozwani, że wybudowana rampa w sensie prawnym stała się częścią składową budynku stanowiącego własność powódki. Choćby z tego powodu nie może ona zatem domagać się od pozwanych wynagrodzenia za korzystanie z gruntu w części zajętej przez jej własność. Wobec powyższego w tym zakresie Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację pozwanych i zmienił zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Z tożsamyh przyczyn Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki w całości na podstawie art. 385 k.p.c.

Na marginesie należy zwrócić uwagę, iż z dniem 1 stycznia 2016 r. weszła w życie zmiana art. 481 k.c., różnicująca kategorie odsetek ustawowych. O ile do końca 2015 r. istniały jedne odsetki ustawowe, o tyle z dniem 1 stycznia 2016 r. rolę odsetek należnych w związku z opóźnieniem się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, a których stopy nie oznaczono, pełnią ustawowe odsetki za opóźnienie. W ten sposób należy zatem interpretować zawarte w wyroku rozstrzygnięcia w przedmiocie zasądzonych odsetek i z tego względu, iż jest to jedyny możliwy sposób wykładni nie było potrzeby zmieniania wyroku w tym zakresie.

W ramach granic zaskarżenia zmienić należało rozstrzygnięcia podjęte przez Sąd Okręgowy w zakresie dotyczącym rozliczenia kosztów procesów pomiędzy stronami. Należy przy tym wyjaśnić, iż Sąd Okręgowy przyjął dopuszczalną zasadę odrębnego rozliczenia kosztów w zakresie każdej z łącznie rozpoznawanych spraw. W obu połączonych sprawach Sąd Okręgowy trafnie zastosował art. 100 k.p.c. i ustalił proporcje rozdziału kosztów odpowiadające zakresowi, w jakim strony utrzymały się ze swoimi żądaniami. Słusznie też Sąd Okręgowy oparł się na spisach kosztów przedstawionych przez strony, nie negując przy tym żądanej przez każdą ze stron wielokrotności stawki wynagrodzenia minimalnego, albowiem długotrwałość i złożoność postępowania usprawiedliwiały takie żądania. Niezasadnie jednak Sąd Okręgowy uwzględnił żądania stron w zakresie przyznania kosztów zastępstwa za dwa postępowania przed Sądem I Instancji i dwa postępowania przed Sądem Apelacyjnym. W tej sprawie toczyło się bowiem jedno postępowanie przed Sądem Okręgowym i jedno postępowanie przed Sądem Apelacyjnym. Uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania nie inicjuje nowego postępowania, lecz skutkuje kontynuacją dotychczasowego, za które nie należy się pełnomocnikowi nowe wynagrodzenie. Jest to pogląd utrwalony w orzecznictwie i na jego poparcie można przywołać np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r. / sygn. II CZ 40/12/, w którym stwierdzono, że pełnomocnikowi strony należy się jedno wynagrodzenie związane z postępowaniem apelacyjnym, nawet w przypadku ponownego rozpoznania sprawy po uchyleniu, przez Sąd Najwyższy wyroku sądu drugiej instancji. Nie jest wyłączone

podwyższenie tego wynagrodzenia, jeśli spełnione zostały przesłanki przewidziane w art. 109 § 2 k.p.c. i § 13 ust. 1 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 (Dz.U. Nr 163, poz. 1348). Poza tym Sąd Okręgowy niezasadnie z rozliczenia wyłączył zaliczki uiszczone na poczet kosztów opinii biegłego, które stanowią wydatki podlegające rozliczeniu według tożsamyh zasad, jak i pozostałe poniesione przez stronę koszty procesu. Przyjmując te poprawki i zachowując zasady zastosowane przez Sąd Okręgowy należało dokonać korekty w następującym zakresie:

- rozliczając koszty w pkt 4 i 5 wyroku należało uwzględnić, że koszty te po stronie powódki składały się łącznie na kwotę 69 094,60 zł. obejmując wynagrodzenie pełnomocnika (za jedno postępowanie przed Sądem Okręgowym – 36 000 zł /pięciokrotność stawki minimalnej/, wynagrodzenie radcy prawnego za jedno postępowanie przed Sądem Apelacyjnym – 5 400 zł. i za dwa autonomiczne postępowania kasacyjne – 7 200 zł. /2x3600 zł./), uiszczone opłaty sądowe 11 473,60 zł, 7 370 zł i 100 zł, opłata od złożonych dokumentów pełnomocnictwa 51 zł, zaliczka na wynagrodzenie biegłej 1 500 zł. Z kwoty tej powódce należało się 79,99% czyli 55 268,77 zł. Koszty pozwanych złożyły się łącznie na kwotę 96 187 zł. obejmując wynagrodzenie pełnomocnika (za jedno postępowanie przed Sądem Okręgowym – 21 600 zł /trzykrotność stawki minimalnej/, wynagrodzenie nowego pełnomocnika za jedno

postępowanie przed Sądem Apelacyjnym – 7 200 zł. i za dwa autonomiczne postępowania kasacyjne – 7 200 zł. /2x3600 zł./, a także wynagrodzenie za postępowania zażaleniowe – 3600 zł i 1 200 zł), uiszczono opłaty sądowe 3 x 17 345 zł i 200 zł, wykazane koszty dojazdów pełnomocnika na rozprawy – 3 000 zł i opłaty od złożonych dokumentów pełnomocnictwa 153 zł. Z kwoty tej pozwanym należało się 20,01% czyli 19 247,01 zł. Wzajemna kompensata tak ustalonych kosztów skutkowałą powstaniem należności na rzecz powódki w wysokości 36 021,82 zł. Rozdzielając tą kwotę wedle proporcji wskazanych prawidłowo przez Sąd Okręgowy należało zasądzić od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 25 121,61 zł /tj. 69,74% łącznie należnych kosztów/. Stąd do takiej kwoty obniżono należność zasądzoną w pkt 4 wyroku. Z kolei od samej pozwanej (...) sp. z o.o. w R. na rzecz powódki należało zasądzić kwotę 10 900,21 zł /tj. 30,26% łącznie należnych kosztów/. Stąd do takiej kwoty obniżono należność zasądzoną w pkt 5 wyroku;

- rozliczając koszty w pkt 8 wyroku należało uwzględnić, że koszty te po stronie powódki składały się łącznie na kwotę 23 255 zł i obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika – 7 200 zł., uiszczono opłaty – 5 895 zł i 8 343 zł, opłatę od złożonego dokumentu pełnomocnictwa 17 zł i zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłej 1 800 zł. Z kwoty tej powódce należało się 70%, czyli 16 278,50 zł. Koszty pozwanej (...) sp. z o.o. w R. złożyły się łącznie

na kwotę 4 717 zł. obejmując wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2 400 zł. czyli 1/3 wartości stawki minimalnej /2/3 ujęte zostały w ramach rozliczenia kosztów w niezmienionym pkt 9 wyroku/, koszty dojazdu pełnomocnika na rozprawy – 1 500 zł, opłatę od pełnomocnictwa 17 zł. i zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłej 800 zł. Z kwoty tej pozwanej należało się 30%, czyli 1 415,10 zł. Wzajemna kompensata tak ustalonych kosztów skutkowałą powstaniem należności na rzecz powódki w wysokości 14 863,40 zł, do której obniżono kwotę zasądzoną w pkt 8 wyroku.

Zmiany wymagało też rozstrzygnięcie o należnych Skarbowi Państwa kosztach, wynikających z obowiązku pokrycia wydatków skredytowanych przez Skarb Państwa w związku z wynagrodzeniem biegłej, które nie znalazło pokrycia w uiszczonych zaliczkach. Sąd Okręgowy rozstrzygając na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( t.jedn. Dz.U. z 2010 r. nr 90 poz. 594 z późn. zm.) winien zastosować odpowiednio zasady wynikające z przytoczonych wyżej przepisów regulujących koszty procesu pomiędzy stronami. Tymczasem Sąd Okręgowy bezzasadnie całością kosztów obciążył wyłącznie pozwaną Spółkę. Skredytowana przez Skarb Państwa kwota potrzebna na pełne wynagrodzenie biegłej wyniosła w pierwszej sprawie 689,65 zł. Skoro pozwana przegrała tą sprawę w zakresie 79,99%, to wedle tej proporcji winna zostać obciążona kwotą 551,65 zł. W połączonej sprawie skredytowana przez Skarb Państwa kwota potrzebna na pełne wynagrodzenie biegłej wyniosła 685,25 zł. Skoro pozwana przegrała tą sprawę w zakresie 70%, to wedle tej proporcji winna zostać obciążona kwotą 479,67 zł. A zatem łącznie od pozwanej Spółki można było nakazać pobranie tylko kwoty 1 031,32 zł, stąd Sąd Apelacyjny obniżył do takiej wysokości należność ujętą w pkt 10 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 100 k.p.c. w związku z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., 99 k.p.c. i w związku z art. 108 § 1 k.p.c i §6 pkt 6 i 7 w zw. z § 12 ust 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.jedn. Dz.U. z 2013 r. poz. 490 z późn. zm). Powódka przegrała postępowanie wywołane swoją apelacją w całości, winna zatem zwrócić pozwanym koszty sprowadzające się do wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej dla wartości przedmiotu zaskarżenia – 2 700 zł. Pozwani przegrali postępowanie wywołane swoją apelacją niemalże w całości /apelacja została uwzględniona jedynie w zakresie 4,12%/ . Pozwani winni zatem zwrócić powódce koszty sprowadzające się do wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej dla wartości przedmiotu zaskarżenia – 5 400 zł. Po dokonaniu wzajemnej kompensaty należnych z tego tytułu kwot Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 2 700 zł.

SSA Tomasz Pidzik SSA Iwona Wilk SSO del. Piotr Suhecki