

Sygn. akt II Ca 100/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lutego 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj (spr.)
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Marzenna Ernest
Protokolant:	sekr. sądowy Magdalena Gregorzuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 lutego 2017 roku w S.

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) oficyna w S.**

przeciwko **R. S.**

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 20 października 2015 roku, sygn. akt III C 709/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

I. nakazuje pozwanemu R. S., aby wydał powódce Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. część nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), tj. część dachu budynku wielorodzinnego, poprzez usunięcie masztu stalowego o wysokości 6 m, zamocowanego do dachu i istniejącego komina wentylacyjnego wraz z osprzętem i urządzeniami zasilającymi oraz usunięcie odciągów i obejm wokół kominów;

II. zasądza od pozwanego R. S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 900,- zł (dziewięćset złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 29 maja 2015 roku;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 467,- zł (czteryście sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego R. S. na rzecz powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 1 250,- zł (tysiąc dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

4. nakazuje pobrać od pozwanego R. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 406,18 zł (czteryście sześć złotych osiemnaście groszy) tytułem wydatków postępowania.

SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Szaj SSO Marzenna Ernest

Sygn. akt **II Ca 100/16**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 października 2015 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt III C 709/15 z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) oficyna w S. przeciwko R. S. o zapłatę, oddalił powództwo w całości (pkt I); zasądził powódki Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) oficyna w S. na rzecz pozwanego R. S. kwotę 617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Właściciele nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielolokalowym przy ul. (...) oficyna w S., stanowiącej działkę nr (...), obręb 25 - Ś., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...), tworzą wspólnotę mieszkaniową.

M. S. jest właścicielką lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) oficyna w S.. Lokal ten użyczyła synowi R. S., który prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...),

R. S. za zgodą właścicielki lokalu M. S. zamontował na dachu budynku przy ul. (...) oficyna w S. maszt telekomunikacyjny, który służy mu do odbioru internetu. Maszt ten nie jest wykorzystywany do prowadzenia działalności gospodarczej.

Maszt przymocowany jest do komina za pomocą obejm. Tynk na kominach jest w złym stanie.

Po zamontowaniu masztu nikt z członków Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) oficyna w S. nie sygnalizował zakłóceń sygnału radiowego lub telekomunikacyjnego.

Na elewacji budynku przy ul. (...) oficyna są zainstalowane anteny satelitarne należące do właścicieli lokali.

Anteny zamontowane są także na dachu budynku.

W dniu 18 grudnia 2014 roku mistrz kominiański A. J. przeprowadził kontrolę urządzeń kominowych w budynku przy ul. (...) oficyna w S., w wyniku której stwierdził, że należy pilnie zdemontować od komina obejmy zamontowane w celu podtrzymywania masztu antenowego, gdyż przepisy budowlane nie pozwalają na jakiegokolwiek ingerowanie w konstrukcję komina, który jest nienaruszalną częścią budynku.

Również w grudniu 2014 roku projektant konstrukcji mgr inż. M. K. sporządził na zlecenie R. S. opinię dotyczącą mocowania masztu stalowego do istniejącego komina przy ul. (...) oficyna w S.. W opinii stwierdził, że kominy murowane mimo złego stanu technicznego warstwy izolacji - tynku zewnętrznego są stabilne i sztywne, nie wykazują odchylenia od pionu. Siła z jaką dwie obejmy stalowe oddziałują na komin nie ma wpływu na nośność i nie stanowi zagrożenia dla jego konstrukcji. Sposób montażu odciągów i masztu nie narusza struktury komina.

Pismem z dnia 19 grudnia 2014 roku, doręczonym w dniu 30 grudnia 2014 roku, Administracja (...) Sp. z o.o. jako zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) oficyna w S., wezwała R. S. do usunięcia masztu, metalowych obejm oraz podciągników zamontowanych nielegalnie na połaci dachu oraz kominach w terminie 5 dni

od daty otrzymania pisma. W odpowiedzi na to pismo R. S. w piśmie z dnia 31 grudnia 2014 roku odmówił demontażu podnosząc, że maszt nie został zamontowany nielegalnie, albowiem właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej.

Pismem z dnia 21 stycznia 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) oficyna w S. ponownie wezwała R. S. do usunięcia z dachu budynku znajdujących się na nim instalacji w postaci masztu antenowego, odciągów i obejm wokół kominów.

R. S. pismem z dnia 28 kwietnia 2015 roku zwrócił się jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) oficyna w S. z wnioskiem o zawarcie umowy zapewniającej mu jako przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do budynku celem zapewnienia telekomunikacji w tym budynku.

W odpowiedzi na powyższe pismo Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. w piśmie z dnia 11 maja 2015 roku oznajmiła R. S., że negocjacje w sprawie zawarcia umowy określającej warunki dostępu do nieruchomości podejmie z nim dopiero po zapłacie wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie nieruchomości wspólnej w wysokości po 200 zł za każdy miesiąc oraz usunięciu urządzeń nielegalnie posadowionych na nieruchomości, a także złożeniu oświadczenia, że urządzenia i instalacje, które zamierza zainstalować na nieruchomości wspólnej służyć będą wyłącznie zapewnieniu telekomunikacji w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) oficyna w S. i nie będą służyć do świadczenia usług telekomunikacyjnych dla odbiorców znajdujących się poza budynkiem Wspólnoty Mieszkaniowej.

W piśmie z dnia 27 maja 2015 roku R. S. oznajmił Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) oficyna w S., że prawo do zamontowania instalacji służącej dostarczaniu sieci Internet do lokalu wynika z uprawnienia do zapewnienia sobie przez współwłaściciela nieruchomości wspólnej dostępu do sieci Internet. Dodał również, że zgodnie ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej możliwe jest korzystanie z niej przez jednego z właścicieli lokali w taki sposób by zapewnić sobie dostęp do sieci Internet przy jednoczesnym poszanowaniu praw innych członków wspólnoty mieszkaniowej oraz że zasady współkorzystania z nieruchomości wspólnej nie zostały w żaden sposób naruszone. Wyjaśnił także dostęp telekomunikacyjny do nieruchomości w celu zapewnienia w niej telekomunikacji będzie się odbywał w oparciu o infrastrukturę, która dopiero zostanie wykonana, a nie w oparciu o tę istniejącą.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwo okazało się niezasadne.

Podstawę prawną powództwa o nakazanie pozwanemu, aby wydał powódce część nieruchomości wspólnej stanowił przepis art. 222 § 1 k.c. Wskazano również na przepis art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 zdanie pierwsze k.c.

Do przesłanek powstania roszczenia windykacyjnego należą: status właściciela; fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą; oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona wobec właściciela.

Istnienie dwóch pierwszych przesłanek nie było w niniejszej sprawie sporne. Spór istniał natomiast co do tego, czy pozwany jest osobą uprawnioną do władania częścią nieruchomości wspólnej.

W tym zakresie wskazano na treść art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903 ze zm.)

Sąd Rejonowy zauważył, że właścicielem lokalu położonego w budynku przy ul. (...) oficyna w S. jest M. S. – matka pozwanego. Niewątpliwie zatem tej osobie przysługuje prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej. Z zeznań powoda korespondujących z zeznaniami świadka M. S. wynika, że M. S. na podstawie ustnej umowy użyczyła mu lokal nr (...) przy ul. (...) oficyna w S. oraz jako właściciel lokalu będący członkiem powodowej wspólnoty wyraziła mu zgodę na zajęcie części dachu budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w S. w celu montażu na nim masztu internetowego. Swoje uprawnienie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej pozwany wywodził zatem od M. S.. Jego uprawnienie miało charakter pochodny względem uprawnienia właściciela wynikającego z art. 12 ust. 1 ustawy

o własności lokali. Sąd nie znalazł podstaw do zakwestionowania wiarygodności zeznań pozwanego i świadka M. S. na okoliczność użyczenia pozwanemu lokalu nr (...) przy ul. (...) oficyna w S.. Zauważono, że w pozwie pozwany jako swój adres zamieszkania wskazał właśnie ten adres.

Zdaniem Sądu Rejonowego powódka w toku niniejszego postępowania nie wykazała, by montaż masztu stalowego na dachu budynku doprowadził do zmiany przeznaczenia nieruchomości wspólnej. W świetle zebranego materiału dowodowego brak jest podstaw do przyjęcia, by montaż tego masztu uniemożliwiał lub choćby utrudniał innym właścicielom korzystanie z nieruchomości wspólnej. Z zeznań świadka R. W. wynika, że nikt nie zgłaszał zakłóceń sygnału radiowego czy telekomunikacyjnego. Co prawda powódka przedłożyła pisemną informację sporządzoną przez mistrza kominarskiego po przeprowadzonej kontroli urządzeń kominowych, z której wynika, że należy zdemontować z komina obejmy z uwagi na zakaz ingerowania w konstrukcję komina. Prawdziwości oświadczeń zawartych w tym dokumencie pozwany zaprzeczył. Dodatkowo powołał dokument z ekspertyzy prywatnej sporządzonej na jego zlecenie, z której wynika odmiennie, że montaż masztu nie narusza konstrukcji komina i nie stanowi zagrożenia dla elementów kominowych.

W tej sytuacji na powódce spoczywał obowiązek wykazania, że zainstalowany maszt narusza konstrukcję części budynku w postaci komina lub zagraża bezpieczeństwu i zdrowiu mieszkańców. Stwierdzenie tych okoliczności wymaga niewątpliwie wiadomości specjalnych. Sama dokumentacja fotograficzna przedstawiająca komin, na którym zamontowane są obejmy nie jest w tym zakresie wystarczająca, ponieważ nie wynika z nich w żaden sposób czy a jeśli tak to jaki wpływ ma montaż masztu na stabilność konstrukcji komina. O stabilności samej konstrukcji komina nie świadczy bowiem stan tynku na nim.

Z tych względów powództwo windykacyjne zostało oddalono.

Z uwagi na to, że pozwanego czerpiącego swoje uprawnienie do korzystania z nieruchomości wspólnej od M. S. będącej właścicielem lokalu nie sposób uznać za posiadacza w złej wierze, również roszczenie powódki o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie oparte na art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 zdanie pierwsze k.c., jest bezzasadne.

Wskazano na treść art. 206 k.c.

Zdaniem Sądu Rejonowego za nieuzasadnione uznano stanowisko powódki, że zamieszczenie masztu antenowego na dachu budynku nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Z analizy dowodów w postaci zdjęć wynika, że zarówno na elewacji budynku jak i na dachu budynku, w tym także na kominie, są zamontowane anteny telewizyjne. Z części wspólnej nieruchomości korzystają zatem lub mogą korzystać w tym zakresie wszyscy współwłaściciele. Na podstawie zdjęć znajdujących się w aktach sprawy nie sposób ustalić wysokości zamontowanego przez pozwanego masztu. W pozwie natomiast powódka wskazała, że maszt ma ok. 6 m wysokości, w notatce służbowej z dnia 17 marca 2015 roku mowa jest o ok. 5 m. Podkreślenia wymaga, że sama wysokość masztu nie ma przesądzającego znaczenia przy ocenie czy korzystanie przez pozwanego z rzeczy wspólnej poprzez montaż tego masztu narusza w jakikolwiek sposób prawo pozostałych właścicieli lokali do współposiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej.

W dalszej kolejności wskazano, że powódka w żaden sposób nie wykazała, by zainstalowany maszt był wykorzystywany przez niego do świadczenia z jego pomocą usług telekomunikacyjnych w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. Twierdzeniu powódki pozwany zaprzeczył. Dodatkowo wyjaśnił, że maszt ten zapewnia wyłącznie jemu dostęp do internetu oraz że został przez niego zainstalowany po to, by uzyskać tani dostęp do szybkiego internetu. Pozwany wskazał przy tym, że maszty wykorzystywane do świadczenia usług telekomunikacyjnych mają zupełnie inną konstrukcję. Zebrany materiał dowody nie jest wystarczający do poczynienia ustaleń faktycznych zgodnych z twierdzeniami powódki, ponieważ twierdzenia te nie zostały poparte stosownymi dowodami. Co prawda z korespondencji przedsądowej stron wynika, że pozwany zwracał się do powódki o zawarcie z nim jako z przedsiębiorcą telekomunikacyjnym umowy zapewniającej dostęp do budynku, jednak okoliczność ta nie jest wystarczająca do ustalenia na tej podstawie, że to właśnie zainstalowany maszt służył bądź miał służyć powodowi do prowadzenia

działalności polegającej na świadczeniu usług telekomunikacyjnych. W piśmie do powódki z dnia 27 maja 2015 roku pozwany podał, że zamontowany maszt zapewnia jedynie telekomunikację w lokalu nr (...), natomiast dostęp telekomunikacyjny do nieruchomości w celu zapewniania w niej telekomunikacji odbywałby się w oparciu o infrastrukturę, która dopiero zostanie wykonana.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na to, że jakkolwiek treść art. 206 k.c. i art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali nie wyłącza możliwości uzależniania montażu anten oraz innych urządzeń służących do odbioru sygnału radiowego, telewizyjnego lub internetowego przez właścicieli lokali od zgody wspólnoty oraz zawarcia umowy w przedmiocie opłat za korzystanie z nieruchomości wspólnej, to jednak w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest ku temu podstaw, albowiem powódka nie wykazała, że korzystanie przez pozwanego z części wspólnych nieruchomości, w ramach prawa wywodzonego od właściciela lokalu M. S., wykracza poza zakres określony w powołanych przepisach, to jest że pozwany korzysta z nieruchomości wspólnej niezgodnie z jej przeznaczeniem albo że korzysta z nieruchomości wspólnej w takim zakresie jaki nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną z tego tytułu kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego w kwocie 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka i zaskarżając go w całości, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

I. Naruszenie przepisów postępowania cywilnego mający istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy a mianowicie:

- art 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd dowolnej, nie zaś swobodnej oceny dowodów, w szczególności poprzez błędną ocenę oraz pominięcie w części dowodów w postaci zeznań świadka Z. B., dokumentacji zdjęciowej przedstawiającej sporny maszt i zainstalowane na nim anteny, a także opinii kominiarskiej z dnia 18 grudnia 2014 r. i zaleceń z nią związanych, w konsekwencji nieprawidłowe przyjęcie przez Sąd, że maszt zainstalowany przez pozwanego na dachu – kominie budynku pozwanej, jest rodzajowo tożsamy z antenami satelitarnymi stosowanymi zwyczajowo przez mieszkańców budynków wielolokalowych i tymi, które są zainstalowane na dachu budynku powodowej wspólnoty mieszkaniowej, a także błędne ustalenie przez Sąd, że przedmiotowy maszt z zainstalowanymi na nim antenami nie grozi konstrukcji komina i nie stanowi zagrożenia dla jego właściwej eksploatacji, a jego zainstalowanie nie narusza przepisów obowiązującego prawa,

- art 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd dowolnej, nie zaś swobodnej oceny dowodów, wyrażających się w ustaleniu, że maszt telekomunikacyjny wraz z zainstalowanymi na nim antenami nie służy pozwanemu w prowadzeniu przez niego działalności gospodarczej, mimo że ze złożonych przez pozwanego zeznań oraz pism pozwanego kierowanych do powódki przed wszczęciem postępowania wynika, że pozwany prowadząc działalność w zakresie usług telekomunikacyjnych, zainstalował maszt na dachu budynku przy ul. (...) of w S. po to, by móc łączyć się bez przeszkód z własną siecią telekomunikacyjną, celem utrzymywania stałego kontaktu ze swoimi usługobiorcami i celem możliwości weryfikacji zgłaszanych mu awarii oraz monitorowania stanu tej sieci, co oznacza, że pozwany korzysta z urządzeń zainstalowanych na dachu budynku powódki w celach związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

- art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 279 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, celem ustalenia należnego powódce odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości powódki na cele posadowienia masztu telekomunikacyjnego wraz z oprzyrządowaniem, mimo że nie istniało w przedmiotowej sprawie żadne skuteczne

uprawnienie pozwanego do władania przedmiotową częścią nieruchomości wspólnej powódki, zatem roszczenie powódki o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ze swojej nieruchomości było w pełni uzasadnione.

II. Naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 12 ust 1 ustawy o własności lokali, w związku z art 206 k.c. poprzez uznanie, że pozwany nie będąc współwłaścicielem nieruchomości wspólnej powódki ma prawo do korzystania z prawa współposiadania rzeczy wspólnej a nadto, że korzysta z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, mimo że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z zawłaszczeniem przez pozwanego części nieruchomości w postaci kominów budynku przy ul. (...) w S. w sposób który wyłącza, a co najmniej poważnie utrudnia korzystanie z tej części nieruchomości przez powódkę,

- art. 12 ust 1 ustawy o własności lokali, w związku z art 206 k.c. poprzez uznanie, że pozwany korzysta z części nieruchomości wspólnej powódki w postaci kominów budynku przy ul. (...) w S. w sposób zgodny z ich przeznaczeniem, co oznacza przyjęcie, że przeznaczeniem tej szczególnej części dachu, jaką jest komin dymowy jest instalowanie na nim masztów z urządzeniami telekomunikacyjnymi,

- art. 22 ust 3 pkt 4 ustawy o własności lokali i uznanie, że pozwany korzysta z części nieruchomości wspólnej powódki w postaci kominów budynku przy ul. (...) w S. nie zmieniając samowolnie ich przeznaczenia, a w konsekwencji uznanie, iż do korzystania z opisanej wyżej części nieruchomości wspólnej nie jest wymagana zgoda wspólnoty mieszkaniowej wyrażona w formie uchwały, mimo że kominy spalinowe.

W uzasadnieniu apelujący wskazał, że analizując zaistniały w powodowej wspólnotcie problem należy stwierdzić, że kwestie postępowania ze współwłasnością we wspólnotach mieszkaniowych reguluje przede wszystkim ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, która w odniesieniu do nieruchomości wspólnej dopuszcza stosowanie przepisów kodeksu cywilnego jedynie w zakresie nieuregulowanym w ustawie o własności lokali. Zatem przepis art. 206 k.c. doznaje modyfikacji w przypadku tak szczególnego rodzaju współwłasności, jak współwłasność właścicieli lokali we wspólnotcie mieszkaniowej. We wspólnotach mieszkaniowych, kwestię tę reguluje art. 12 ustawy o własności lokali. Z przepisu tego wynika, że podmiotem, który może korzystać z nieruchomości wspólnej jest właściciel lokalu – członek wspólnoty mieszkaniowej. W sytuacji natomiast, gdy z części nieruchomości wspólnej korzysta osoba trzecia, na podstawie, jak ma to miejsce w danym przypadku stosunku obligacyjnego, brak możliwości swobodnego i nieodpłatnego korzystania z rzeczy będącej przedmiotem wszystkich współwłaścicieli.

Nadto należy zauważyć, że zakres korzystania z nieruchomości wspólnej w przypadku wspólnot mieszkaniowych ogranicza przeznaczenie tej nieruchomości, zaś powódka stała konsekwentnie na stanowisku, iż wykorzystanie kominów spalinowych na cele posadowienia na nich urządzeń telekomunikacyjnych nie jest korzystaniem z tej nieruchomości w sposób zgodny z jej typowym przeznaczeniem. W konsekwencji działanie pozwanego doprowadziło również do samowolnej zmiany przeznaczenia tej konkretnej części nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności.

W rozpatrywanej sprawie należało niewątpliwie udzielić odpowiedzi na pytanie, czy zajęcie przez pozwanego części wspólnych nieruchomości budynku przy ul. (...) w postaci zarówno dachu tego budynku, a przede wszystkim kominów na tym dachu pod maszt telekomunikacyjny, wraz z zainstalowanym na nim osprzętem w postaci anten, przewodów elektrycznych, obejm, odciągów i kotw, jest normalnym korzystaniem z dachu i kominów budynku wielolokalowego, czy też zakres ten przekracza. Przy czym zdaniem powódki koniecznym było dokonanie przez Sąd oceny charakteru tego korzystania, biorąc pod uwagę gabaryty i funkcje zainstalowanego urządzenia, sposób jego montażu, zakres zajętej przez to urządzenie nieruchomości wspólnej, a także kwalifikacja przedmiotowego obiektu w przepisach prawa budowlanego. Na marginesie podkreślono, że nie jest sporna w niniejszej sprawie wysokość zainstalowanego masztu, jako że wartość tę podał sam pozwany i wynosi ona 6 m (vide opinia techniczna opracowana przez pozwanego z grudnia 2014 r.).

Niewątpliwie granice współkorzystania z nieruchomości wspólnej wyznacza art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali. Właściciel lokalu a zarazem członek wspólnoty mieszkaniowej ma takie prawo (nie osoba trzecia względem wspólnoty mieszkaniowej), ale tylko o ile jest to zgodne z jej przeznaczeniem. Definicję nieruchomości wspólnej zawiera z kolei art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Stanowi on, że jest nią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nie ulega wątpliwości, że dach i kominy budynku zaliczają się do części wspólnych nieruchomości.

Zdaniem powódki, umieszczenie 6 metrowego masztu na kominie spalinowym wraz z osprzętem w postaci nadajników (anten), okablowania elektrycznego, stalowych odciągów przymocowanych do dachu i 2 kominów budynku przy ul. (...) w S., wykracza znacznie poza zakres korzystania z części wspólnej nieruchomości w ramach przysługującego właścicielowi lokalu udziału.

Dalej powódka podniosła, że nie można zasadnie przyjąć, że konstrukcja zainstalowana na dachu budynku przez pozwanego jest rodzajowo tożsama z antenami do odbioru telewizji zainstalowanymi na dachu wspólnoty. Konstrukcja ta nie jest samą anteną telewizyjną, lecz masztem telekomunikacyjnym na którym są zainstalowane anteny do odbioru sygnału, przymocowanym do komina budynku i zakotwionym w dachu i kolejnych dwóch kominach budynku, zawierającym specjalistyczne okablowanie i zasilanie elektryczne. Zakres w jaki pozwany korzysta z nieruchomości powódki również wynika z danych przedstawionych przez samego pozwanego. Zdaniem powodowej wspólnoty obiekt zainstalowany przez pozwanego, w odróżnieniu od niewielkich gabarytowo „talerzy” satelitarnych, znacząco ingeruje w konstrukcje kominów, co więcej stanowi obiekt budowlany w rozumieniu przepisów Prawo budowlane, którego zainstalowanie wymaga co najmniej dokonania właściwego zgłoszenia organowi administracji budowlanej, lub uzyskania pozwolenia na budowę. Powyższe powoduje, że zainstalowane urządzenie jest rodzajowo zupełnie inne niż anteny satelitarne służące do odbioru telewizji, uwidocznione na dokumentacji zdjęciowej przedstawionej przez pozwanego.

Powódka podniosła, że zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, wyłącznie montaż masztu nie przekraczającego 3m wysokości na dachu budynku nie wymaga zgłoszenia budowlanego – maszt zgodnie z art. 30 ustawy Prawo budowlane jest nazywany "urządzeniem o wysokości poniżej 3m". Z kolei montaż masztu o wysokości przekraczającej 3m, tj. takiego jaki został zainstalowany na kominie wspólnoty mieszkaniowej, wymaga co najmniej zgłoszenia, ponieważ sam maszt w toku postępowań administracyjnych uznawany jest za odrębną budowlę, nie zaś za urządzenie, o którym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 lit. b Prawa budowlanego, dla jego instalacji wymagane jest uzyskanie pozwolenia na budowę (vide orzeczenia NSA II OSK 548/08 z 2009.04.17, II OSK (...) z 2010.11.23, II OSK 407/10 z 2011.03.09, oraz II OSK 526/10 z 2011.03.16).

W administracyjnym orzecznictwie sądowym wskazuje się jednolicie, że o ile realizacja takich robót stanowi nie tylko samą instalację, lecz również budowę – przy czym za budowlę uznaje się sam maszt na którym zainstalowane są urządzenia telekomunikacyjne, w takim wypadku bez potrzeby odwoływania się do regulacji z art. 29 ust. 3 przyjąć trzeba, że roboty budowlane podlegają obowiązkowi uzyskania pozwolenia na budowę (art. 28 ust. 1 ustawy Prawo budowlane). Zaznaczono, że wyczerpanie procedury administracyjnej celem uzyskania wymaganych pozwoleń jest o tyle istotne, że montaż masztów wraz osprzętem prowadzić może do zmiany układu obciążeń komina i zagrozić jego bezpieczeństwu, na co w niniejszej sprawie wskazuje zarówno opinia kominiarska, jak i zeznania świadka Z. B..

Wskazano również, że wykorzystanie przez pozwanego komina spalinowego dla celów montażu na nim masztu telekomunikacyjnego stanowi samowolną zmianę przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej. Decyzje zaś dotyczące nieruchomości wspólnej, które dotyczą spraw przekraczających zakres zwykłego zarządu podejmowane są w formie uchwał przez właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 u.w.l.). Dopiero podjęcie takiej uchwały stanowi niezbędne umocowanie dla wspólnoty do zawierania umów obligacyjnych dotyczących pobierania pożytków z części wspólnych budynku – w tym wypadku wynikających z prawa zainstalowania urządzeń telekomunikacyjnych na dachu budynku (por. uchwała Sądu Najwyższego z 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07, OSNC 2008/7-8/81). Przywołano także wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 października 2012 r., sygn. akt I ACa 544/12.

Zauważono również, że sposób, w jaki pozwany korzysta z nieruchomości należącej do wspólnoty mieszkaniowej uzasadnia przyjęcie, że korzysta on z części wspólnej budynku z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, a więc z naruszeniem art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, w konsekwencji także art. 206 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 wskazanej ustawy. Jeśliby bowiem dopuścić możliwość zainstalowania na kominach dymowych urządzeń tego typu (czemu powódka z przyczyn opisanych powyżej zaprzecza), to jest rzeczą bezdyskusyjną, że pozwany umieszczając na kominie budynku wspólnoty przedmiotowe urządzenie, zawłaszczył całą przestrzeń komina na cele posadowienia na nich masztu telekomunikacyjnego.

Powódka zanegowała również ustalenia Sądu, iż montaż masztu nie narusza konstrukcji komina oraz iż zgodny jest on z warunkami technicznymi dotyczącymi możliwości montażu elementów dodatkowych na konstrukcji komina. Podniesiono, iż powyższe ustalenia Sądu sprzeczne są z treścią zeznań złożonych przez świadków R. W. oraz Z. B., w zakresie w jakim zeznali oni, iż stan komina jest zły i niedopuszczalne jest instalowanie na nim dodatkowych urządzeń. Powyższe stoi również w sprzeczności z przedstawionymi w toku postępowania dowodami w postaci dokumentacji zdjęciowej, która obrazuje zakres ingerencji w część wspólną powódki, która jest o daleko większym stopniu intensywności, niż w przypadku „zwykłych” anten satelitarnych, a nadto pomija w zupełności wnioski płynące z opinii kominiarskiej z dnia 18 grudnia 2014 r. oraz obowiązków powódki z tym związanych.

Nadto powódka stanęła na stanowisku, że maszt telekomunikacyjny wraz z zainstalowanymi na nim antenami, wbrew ustaleniom Sądu wykorzystywany jest przez pozwanego dla celów prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Z pism pozwanego kierowanych do powódki przed wszczęciem postępowania, wynika, że przedmiotowe urządzenie jest konieczne by pozwany mógł wykonywać swoją pracę operatora telekomunikacyjnego (pkt 8 i 9 pisma), zatem urządzenie to pozwany wykorzystuje w prowadzonej działalności gospodarczej.

Późniejsze deprecjonowanie złożonych wobec powodowej wspólnoty oświadczeń jest niewiarygodne i należy je odczytywać jedynie jako przyjętą taktykę procesową. Zdaniem powódki, również z zeznań złożonych przez pozwanego przed Sądem wynika, że pozwany prowadząc działalność w zakresie usług telekomunikacyjnych, zainstalował maszt na dachu budynku przy ul. (...) of w S. właśnie po to, by móc łączyć się bez przeszkód z własną siecią telekomunikacyjną, również celem utrzymywania stałego kontaktu ze swoimi usługobiorcami i celem możliwości weryfikacji zgłaszanych mu awarii oraz monitorowania stanu tej sieci. Oznacza to, że pozwany korzysta z urządzeń zainstalowanych na dachu budynku powódki również w celach związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany podtrzymał zarzut braku po swojej stronie legitymacji biernej do wystąpienia z niniejszym powództwem. Zaznaczył, że zainstalowany maszt jest własnością M. S. i służy do zapewnienia telekomunikacji w jej lokalu.

Nadto zaznaczono, że powód nie wykazał, aby zostały naruszone prawa innych współwłaścicieli. Wspólnota mogłaby zakazać montażu, gdyby zakłócił on ponad przeciętną miarę prawo innych właścicieli nieruchomości do korzystania z ich praw.

Powód wskazał również, że powód nie wykazał w toku postępowania by maszt zagrażał konstrukcji komina.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się uzasadniona.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd I instancji w sposób nieprawidłowy dokonał subsumpcji przepisów prawa materialnego do zaistniałych w sprawie okoliczności faktycznych.

Powódka będąca wspólnotą mieszkaniową żądała w niniejszej sprawie nakazanie pozwanemu wydania części nieruchomości wspólnej, tj. dachu, na którym pozwany posadowił instalację telekomunikacyjną.

Nadto powódka żądała zasądzenia od pozwanego na swoją rzecz kwoty 1.200 zł wraz z odsetkami tytułem bezumownego korzystania z części nieruchomości wspólnej za okres 6 miesięcy. Powódka przyjęła stawkę 200 zł za miesiąc bezumownego korzystania.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji w sposób nieprawidłowy przyjął, że M. S., jako członek powodowej wspólnoty była samodzielnie uprawniona do wyrażenia osobie trzeciej zgody na montaż instalacji telekomunikacyjnej na części nieruchomości wspólnej, jak również nie była uprawniona do samodzielnego wykonania takowej instalacji.

Sąd Okręgowy w pełni podziela zastrzeżenia apelującej, że zajęcie części wspólnych nieruchomości pod montaż masztu antenowego nie jest normalnym wykorzystywaniem dachu i kominów budynku, zgodnym z jego typowym przeznaczeniem.

Granice współkorzystania z nieruchomości wspólnej wyznaczają art. 12 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Właściciel lokalu a zarazem członek wspólnoty mieszkaniowej ma takie prawo do współkorzystania z części wspólnych, o ile jest to zgodne z jej przeznaczeniem. Definicję nieruchomości wspólnej zawiera art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Jest nią grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Nie ulega wątpliwości, że dach budynku zalicza się do części wspólnych nieruchomości.

Zagadnienie wykonywania przez współwłaścicieli ich wspólnego prawa bliżej regulują przepisy Kodeksu cywilnego, które mają zastosowanie także do współwłasności nieruchomości wspólnej (zob. art. 1 ust. 2 oraz art. 19 ustawy o własności lokali). Każdy ze współwłaścicieli jest więc uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (zob. art. 206 k.c.). Przeznaczeniem nieruchomości wspólnej jest przede wszystkim zagwarantowanie członkom wspólnoty minimum swobody przestrzennej w korzystaniu z odrębnych lokali, dlatego też właściciele lokali mają prawo do wspólnego korzystania z dojść, dojazdów do bloków, miejsc parkingowych, kontenerów na odpadki, klatek schodowych, wind, placów zabaw itp. W wyroku z dnia 3 listopada 2010 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie trafnie zauważył, że "Wymóg uzyskania zgody właścicieli na każdorazowe wykorzystanie części wspólnej nieruchomości przez właścicieli na własne potrzeby, takie jak: przechowywanie, parkowanie, czy składowanie narusza art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, ogranicza bowiem prawa właścicieli w większym stopniu, niż to konieczne dla uregulowania zasad współkorzystania z nieruchomości wspólnej" (sygn. akt VI ACA 264/10, L.).

Właściciel lokalu z jednej strony zobowiązany jest ponosić wydatki związane z utrzymaniem lokalu, z drugiej zaś obowiązany jest korzystać z nieruchomości wspólnej w sposób nieutrudniający korzystania z niej przez innych współwłaścicieli oraz zgodnie z jej przeznaczeniem. Ocena sposobu korzystania i jego skutków dla pozostałych współwłaścicieli musi zostać dokonana z uwzględnieniem konkretnych okoliczności. Z przepisu art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że w przypadku odrębnej własności lokali, zachowując prawo do wyłącznego korzystania z lokalu, każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie dla swoich potrzeb, a jedynie może z niej korzystać razem z innymi współwłaścicielami, przy tym zgodnie z jej przeznaczeniem.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie można zasadnie twierdzić, aby posadowienie sześciometrowego masztu antenowego na dachu budynku i umocowanie go do kominów wraz z odciągami, okablowaniem itd., było korzystaniem z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem.

Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie a w szczególności dokumentacji fotograficznej zawartej w opinii biegłego wynika zakres korzystania przez pozwanego z części nieruchomości wspólnej. Zakres ten niewątpliwie wykracza poza zwyczajowe korzystanie przez współwłaścicieli z części wspólnych budynku. Takim zwyczajowym korzystaniem jest montowanie niewielkich anten do odbioru sygnału telewizyjnego lub radiowego dla własnych

potrzeb. W przekonaniu Sądu Okręgowego zamontowanie za dachu budynku urządzenia o takich rozmiarach jak uwidoczniła na fotografiach i o takim zakresie działania, wykracza poza ramy osobistego zwyczajowego korzystania z nieruchomości wspólnej przez członka wspólnoty. Powyższe jest wyraźnie widoczne w perspektywicznych fotografiach sporządzonych przez biegłego, gdzie można porównać sposób wykorzystania sąsiednich dachów.

Sąd I instancji w sposób nieprawidłowy przyjął, że zamontowany maszt jest rodzajowo tożsamy z antenami satelitarnymi zamontowanymi przez mieszkańców dla ich potrzeb. Sąd nie wziął bowiem pod uwagę gabarytów i funkcji zainstalowanego urządzenia, sposobu jego montażu, zakresu zajętej nieruchomości wspólnej. Już tylko na podstawie załączonej dokumentacji fotograficznej stwierdzić można, że urządzenie zamontowane przez pozwanego znacznie różni się od niewielkich rozmiarów domowych anten satelitarnych.

Niewątpliwie też zamontowanie owego masztu telekomunikacyjnego spowodowało ingerencję w konstrukcję elementów budynku jakimi są kominy. Na przedstawionych fotografiach widać, że maszt za pomocą obejm i odciągów jest przymocowany do trzech kominów. Tynk na kominach jest w bardzo złym stanie technicznym, co widać na pierwszy rzut oka. Już na podstawie zasad doświadczenia życiowego można wyprowadzić wniosek, iż napór na kominy spowodowany siłą wiatru i masztu, może powodować dalsze kruszenie tynku. Nawet jeżeli sama konstrukcja komina nie zostałaby naruszona, to Wspólnota ma prawo sprzeciwić się ingerencji w tę część wspólną budynku, która może powodować jej dalsze niszczenie, a także uniemożliwia swobodny dostęp do kominów w celu ich ewentualnego remontu.

Słusznie zauważył powód w wywiedzionej apelacji, że kominy spalinowe w swej istocie nie służą do montowania na nich instalacji telekomunikacyjnych. Zamocowanie przez pozwanego przedmiotowego masztu stanowiło zatem zmianę przeznaczenia tej części nieruchomości wspólnej.

Zgodnie natomiast z treścią przepisu art. 22 ust. 3 pkt 4 ustawy o własności lokali, czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu jest w szczególności zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej.

Ustęp 2 tego przepisu stanowi natomiast, że do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej.

Niewątpliwie zatem taki rodzaj ingerencji w część nieruchomości wspólnej, jak montaż masztu telekomunikacyjnego na kominach budynku, nie jest działaniem w ramach zwykłego zarządu i wymaga uzyskania uprzedniej zgody Wspólnoty, wyrażonej w formie uchwały. A zatem to wspólnota jako całość musi w tej sytuacji wyrazić zgodę na zamontowanie tego typu urządzeń na części nieruchomości wspólnej. Dopiero zgoda Wspólnoty wyrażona w formie uchwały upoważnia zarząd do zawarcia z usługodawcą telekomunikacyjnym umowy co do zakresu korzystania z nieruchomości wspólnej i ewentualnego wynagrodzenia dla Wspólnoty z tego tytułu (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2007 r., III CZP 59/07).

Sąd Okręgowy odmiennie niż to uczynił Sąd I instancji ocenił, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala stwierdzić, iż pozwany dokonał montażu instalacji telekomunikacyjnej nie na własny osobisty użytek, lecz w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą w zakresie świadczenia usług telekomunikacyjnych. Świadczą o tym przedsądowe pisma pozwanego kierowane do powódki. Wskazać należy tu choćby na pismo z dnia 28 kwietnia 2015 r. (k.33), w którym pełnomocnik pozwanego zwrócił w jego imieniu do Wspólnoty Mieszkaniowej o zawarcie umowy zapewniającej przedsiębiorcy telekomunikacyjnemu dostęp do budynku pod adresem ul. (...) w S.. W piśmie tym wskazano wprost, że R. S. jest przedsiębiorcą telekomunikacyjnym posiadającym wpis do rejestru pod numerem (...). Przedłożono również zaświadczenie o wpisie do rejestru przedsiębiorców telekomunikacyjnych. W tej sytuacji wydaje się zatem zupełnie niewiarygodne twierdzenie pozwanego, aby wykorzystywał on zamontowane anteny wyłącznie na użytek osobisty w celu lepszego odbioru sygnału internetowego.

W przekonaniu Sądu Okręgowego określenie przez powódkę przedmiotu sporu, a mianowicie wysokości masztu, nie było okolicznością istotną w sprawie, która mogła wpłynąć na rozstrzygnięcie sprawy i zdyskredytować twierdzenia powódki. Z materiału dowodowego wynika bowiem, że pozwany sam określał wysokość zamontowanego masztu ma 6 m. Nawet, jeżeli maszt liczyłby 5 m, to nie zmienia to faktu, że jego gabaryty są znaczne i nie można w żadnym razie uznać go za zwykłą antenę do użytku domowego.

Zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. okazały się zatem w powyższym zakresie w pełni uzasadnione.

W niniejszym postępowaniu powód nie przedstawił żadnych dowodów na to, że on sam lub M. S. uzyskali zgodę Wspólnoty na zamontowanie urządzeń telekomunikacyjnych na dachu budynku. Żadna z tych osób nie zawarła też z reprezentującym Wspólnotę Zarządcą umowy na korzystanie z części nieruchomości wspólnej w celach związanych z działalnością gospodarczą. Z tego względu nie można zasadnie twierdzić, aby pozwanemu przysługiwało skuteczne względem ogółu współwłaścicieli nieruchomości wspólnej – powodowej Wspólnocie, uprawnienie do władania rzeczą.

Zgodnie z przepisem art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Mając zatem na uwadze powyższe rozważania stwierdzić należało, że w niniejszej sprawie spełnione zostały przesłanki dla przyznania powodowej Wspólnocie ochrony właścicielskiej określonej w przepisie art. 222 § 1 k.c. Legitymacja czynna po stronie powódki nie była tu kwestionowana. Zaznaczyć można jednak, że w zakresie prawa procesowego wspólnota mieszkaniowa ma własną zdolność sądową (art. 64 § 1¹ k.p.c.) i procesową (art. 65 § 1 k.p.c.) i może w sprawach zarządu nieruchomością wspólną, niezależnie od zdolności sądowej poszczególnych jej członków, pozywać i być pozywana.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w zakresie żądania wydania części nieruchomości wspólnej i powództwo w tym zakresie uwzględnił w całości. W konsekwencji pozwany, który nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do władania przedmiotową częścią nieruchomości wspólnej zobowiązany został do wydania tej części dachu budynku poprzez usunięcie masztu stalowego zamocowanego do dachu i kominą wraz z osprzętem, urządzeniami, usunięciem odciągów i obejm wokół kominów.

Konsekwencją ustalenia, iż powodowi nie przysługiwał tytuł prawny władania częścią nieruchomości wspólnej była konieczność stwierdzenia, że co do zasady powódka mogła żądać od pozwanego zapłaty za bezumowne korzystanie z części nieruchomości wspólnej.

Współwłaściciel pozbawiony współposiadania rzeczy lub korzystania z niej może bowiem dochodzić od posiadacza rzeczy wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z niej na zasadach określonych w art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c.

Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. jeżeli od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

Wedle przepisu art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwanemu nie można w okolicznościach sprawy przypisać cech posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Treść znajdujących się w aktach sprawy pism przedsądowych kierowanych do powódki, w tym w szczególności jego wniosek o zawarcie umowy określającej warunki dostępu do nieruchomości, wskazuje bowiem jednoznacznie, że pozwany zdawał sobie sprawę z tego, że z nieruchomości korzysta w sposób samowolny.

Celem uzupełnienia postępowania dowodowego co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie ustalenia wysokości należnego powódce wynagrodzenia, Sąd Okręgowy przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność wysokości czynszu najmu, jaki powódka mogłaby uzyskać z tytułu wynajmowania części nieruchomości w okresie od 1 grudnia 2014 r. do 31 maja 2015 r. na cele posadowienia masztu telekomunikacyjnego wraz z oprzyrządowaniem.

Biegły rzeczoznawca sporządził opinię zgodnie ze zleceniem Sądu. Biegły dokonał opisu nieruchomości, uwzględnił jej lokalizację i przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego. Następnie opisał sam budynek i przedmiotowy maszt znajdujący się na dachu. Biegły przy wyliczeniu należnego czynszu najmu części nieruchomości wspólnej z przeznaczeniem za zamontowanie masztu telekomunikacyjnego zastosował podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Biegły dokonał analizy rynku i przybrał nieruchomości podobne do porównania biorąc pod uwagę cechy nieruchomości. Określił również wagi cech rynkowych i współczynniki korygujące. W wyniku działań arytmetycznych na dostępnych danych biegły otrzymał średnią wartość rynkową czynszu najmu na kwotę 150 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego sporządzona w sprawie opinia jest rzetelna, fachowa i zgodna ze standardami zawodowymi rzeczoznawców majątkowych. Strony nie zdołały w skuteczny sposób podważyć prawidłowości sporządzonej opinii. Celem odniesienia się do zarzutów do opinii, biegły sporządził pisemną opinię uzupełniającą z dnia 30 stycznia 2017 r., której szczegółowo odniósł się do uwag tak strony powodowej jak i pozwanej.

Z kolei na rozprawie w dniu 1 lutego 2017 r. biegły wydał ustną opinię uzupełniającą i w całości podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w opinii. Biegły zaznaczył, że dane, które stały się podstawą obliczeń, uzyskał od spółdzielni mieszkaniowej, zarządu wspólnot mieszkaniowych, biur zarządzania nieruchomościami. Dane te pochodzą z jego własnej bazy danych, którą ciągle aktualizuje. Biegły posiada dostęp do dużej bazy danych z tego regionu, która nazywa się baza Wolor, tam są szczegółowe informacje z umów, aktów notarialnych sprzedaży i wynajmu nieruchomości.

Biegły oświadczył, że nie badał osobiście parametrów anteny. Opierał się jedynie na dostarczonych mu danych. Wyjaśnił również, że co do zasięgu lokalnego rynku, stwierdził niedostateczną ilość tego typu transakcji w bazie, a zatem rozszerzył rynek o najem powierzchni części wspólnych i inne przeznaczenie pod maszty reklamowe, pod reklamy, bankomaty, rozmaite urządzenia będące częścią wspólną w budynkach. Na tej podstawie zbudował dwa zbiory danych: czynsze zawierające się w wartości czynszu od 300 do 500 złotych i dotyczące najmu od 1000 do 1300 złotych. W tej drugiej grupie znalazły się firmy postrzegane jako duże, np. O. Polska, (...) M., itp., a w pierwszej grupie są małe sklepiki. Cecha różniąca te grupy to liczba osób, do której usługa ma trafić.

W konsekwencji uznać należało, że skoro pozwany wykorzystywał część nieruchomości wspólnej, niezależnie nawet od tego na jakie to było cele, to za to używanie należy się stronie powodowej wynagrodzenie. To obowiązkiem pozwanego było wykazanie, iż korzystał z nieruchomości w ramach zwyczaju lub dozwolonego użytku, czy też użyczenia przez wspólnotę. Tych okoliczności pozwany w niniejszym postępowaniu nie wykazał.

Opinia biegłego jest w ocenie Sądu Okręgowego adekwatna i prawidłowa. Oczywistym jest, że są różne stawki rynkowe. Wytyczne Prezesa Urzędu (...) nie mają tu żadnego znaczenia, ponieważ o tym ile się należy właścicielowi za wynajem nieruchomości decyduje wolny rynek, a do ustalenia cen dochodzi w wyniku negocjacji pomiędzy właścicielem nieruchomości a usługodawcą. W sytuacji, gdy pozwany sam zdecydował się na wykorzystywanie nieruchomości wspólnej, to należało przyjąć właśnie te rynkowe stawki średnie.

Zasądzając kwotę 900 zł za bezumowne korzystanie z części wspólnej nieruchomości Sąd Okręgowy przyjął stawkę wyceloną przez biegłego w niniejszym postępowaniu w wysokości 150 zł miesięcznie, biorąc pod uwagę okres sześciu miesięcy bezumownego korzystania z nieruchomości.

Odnosząc się jeszcze do formułowanego przez pozwanego zarzutu braku po jego stronie legitymacji biernej, to okazał się on bezzasadny. W świetle art. 192 pkt 3 k.p.c. bowiem z chwilą doręczenia odpisu pozwu zbycie rzeczy w toku sprawy nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, a nabywca może wejść na miejsce zbywcy. Pozwany w toku sprawy rzekomo zbył to urządzenie na rzecz swojej matki. W świetle przytoczonego wyżej przepisu, okoliczność ta pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zarzut braku legitymacji biernej jest zatem bezzasadny.

W zakresie rozstrzygnięcia o kosztach Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z wynikiem postępowania. Co prawda powództwo zostało w części oddalone, bowiem powódka żądała kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200 zł miesięcznie, a zasądzono wielokrotność stawki 150 zł, jednakże Sąd Okręgowy uznał, że zasadnym jest przyjęcie, że powódka wygrała w całości, ponieważ w zakresie jednego z żądań – wydania nieruchomości, wygrała ona w całości a w zakresie żądania zapłaty wygrała w $\frac{3}{4}$. Kwota roszczenia o zapłatę zależała od oszacowania, w konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że w całym toku postępowania powódka jest stroną wygrywająca w całości.

Z tego względu w punkcie 1. sentencji Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok, o czym orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Na koszty procesu złożyło się opłata od pozwu – 90 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17,- zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika powódki w kwocie 360,- zł. Wynagrodzenie to zostało obliczone odrębnie od żądania wydania (wartość przedmiotu sporu w tym zakresie wskazano na 600,- zł a podstawa obliczenia opłat to 1 200,- zł) tym samym wynagrodzenie pełnomocnika wynosi 180,- zł oraz odrębnie od żądania zapłaty kwoty 1 200,- zł, gdzie wynagrodzenie pełnomocnika wynosi również 180,- zł.

W pozostałym zakresie, tj. co do nieuwzględnionego powództwa o zapłatę, apelacja okazała się nieuzasadniona. Orzeczenie w tym przedmiocie oparto o przepis art. 385 k.p.c. i znalazło ono wyraz w punkcie 2. sentencji.

W punkcie 3. Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego. Na koszty te złożyła się opłata od apelacji w kwocie 90 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powódki w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 360,- zł (obliczone analogicznie jak w postępowaniu pierwszoinstancyjnym) oraz uiszczona przez powódkę zaliczka na wynagrodzenie biegłego w kwocie 800 zł.

W związku z tym, iż w toku postępowania przed Sądem II instancji powstały koszty sądowe związane ze sporządzoną opinią biegłego, które nie zostały uiszczone przez żadną ze stron, nakazano pobrać od pozwanego R. S. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 406,18 zł.

SSO Sławomir Krajewski SSO Tomasz Szaj SSO Marzenna Ernest