

Sygn. akt II Ca 123/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Sobieraj (spr.)
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz SO Dorota Gamrat - Kubeczak
Protokolant:	sekr. sądowy Anita Czyż

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017 roku w S.

sprawy z powództwa: Z. K. (1)

przeciwko: Gminie M. S. i Wspólnocie Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej Gminy M. S. od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 18 października 2016 roku, sygn. akt III C 135/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a/ w punkcie I oddala powództwo w stosunku do pozwanej Gminy M. S.;

c/ w punkcie III zasądza od powoda Z. K. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 360 [trzystu sześćdziesięciu] złotych tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od powoda Z. K. (1) na rzecz pozwanej Gminy M. S. kwotę 195 [stu dziewięćdziesięciu pięciu] złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Tomasz Sobieraj SSO Dorota Gamrat - Kubeczak

Sygn. akt II Ca 123/17

UZASADNIENIE

Powód Z. K. (1), pozwem z dnia 28 stycznia 2016 roku, wniósł o zasądzenie od pozwanych Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. i Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. in solidum kwoty 1191,20 złotych wraz z odsetkami ustawowymi w stosunku do pozwanej ad 1 od dnia 5 grudnia 2015 roku, a w stosunku do

pozwanej ad 2 od dnia 17 listopada 2015 roku oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych w podwójnej wysokości.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powód działając pod wpływem błędu co do faktu, iż jako właściciel lokalu przy ul. (...) jest zobowiązany do płacenia czynszu za posadowienie schodów prowadzących do jego lokalu na rzecz pozwanej ad 1, zawarł z tą pozwaną umowę dzierżawy nr (...).IR.G. (...).43.2015.SW. Powód uiszczył na rzecz pozwanej opłaty z tytułu dzierżawy w łącznej kwocie 1191,20 złotych. Pismem z dnia

24 listopada 2015 roku powód uchylił się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu wzywając pozwaną ad 1 do zwrotu kwoty 1191,20 złotych. Pozwaną ad 2, pismem z dnia 5 listopada 2015 roku, wezwał natomiast do zapłaty tej kwoty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia uznając, że schody stanowią część wspólną nieruchomości należącej do pozwanej ad 2 i w związku z tym koszt związany z umiejscowieniem schodów na gruncie stanowiącym własność pozwanej ad 1 powinien być uiszczony przez pozwaną ad 2.

Pozwana Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S., w odpowiedzi na pozew, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, podnosząc, że schody nie stanowią części wspólnej nieruchomości, gdyż służą wyłącznie do użytku powoda jako właściciela lokalu, do którego prowadzą i że w związku z tym powód zawierając umowę dzierżawy z pozwaną ad 1 nie działał pod wpływem błędu, a w konsekwencji zawartej przez strony umowy dzierżawy nie sposób uznać za nieważną. Tym samym na pozwanej ad 1 nie ciąży obowiązek zwrotu powodowi dokonanych przez niego opłat z tytułu dzierżawy. W odniesieniu do wniosku pełnomocnika powoda o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości pozwana podniosła, że żądanie to nie zostało w żaden sposób uzasadnione i nie znajduje oparcia w okolicznościach sprawy.

Pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S., w odpowiedzi na pozew, wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, podnosząc, że schody nie stanowią części wspólnej budynku, gdyż powód jest jedynym korzystającym z nich i w związku z tym fakt, że schody są elementem konstrukcyjnym budynku, co przyznała, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. W dalszej kolejności zaprzeczyła temu jakoby była wzbogacona kosztem powodem podnosząc, że powodowi przysługuje roszczenie o zwrot należności uiszczonych na podstawie umowy zawartej z pozwaną ad 1, od skutków których się uchylił, a pozwanej ad 1 ewentualnie przysługiwać będzie roszczenie o zapłatę względem pozwanej ad 1.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 11 października 2016 roku w S.:

- w punkcie pierwszym zasądził od pozwanej Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. na rzecz powoda Z. K. (1) kwotę 1191,20 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 5 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałej części;
- w punkcie trzecim zasądził od pozwanej Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. na rzecz powoda Z. K. (1) kwotę 437 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- w punkcie czwartym zasądził od powoda Z. K. (1) na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. kwotę 377 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Z. K. (1) i jego żona T. K. są właścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 112,22 m², składającego się z pokoju biurowego, WC, schodów wewnątrz lokalu prowadzących z parteru do piwnicy i zaplecza socjalnego, położonego w S. przy ul. (...) w S. wraz z udziałem w 58/1000 wspólnej części budynku i prawie

wieczystego użytkownika gruntu objętego księgą wieczystą Kw (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin – P. i Zachód X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Powyższa nieruchomość objęta jest wspólnością ustawową małżeńską.

Schody zewnętrzne prowadzące do lokalu użytkowego nr (...) stanowią element konstrukcyjny budynku przy ul. (...) w S.. Są one umiejscowione w obrysie budynku, w jego podcieniu. Drzwi do lokalu nr (...) usytuowane są na takiej wysokości, że nie można wejść do lokalu bez korzystania ze schodów. Schody usytuowane są na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) stanowiącej działkę nr (...), obręb ewidencyjny (...), (...), będącej własnością Gminy M. S., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) i zajmują powierzchnię 4,5 m².

Pismem z dnia 17 lipca 2014 roku Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. poinformowała Z. K. (1) i T. K. o tym, że w wyniku kontroli w terenie stwierdzono zajęcie nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. S., oznaczonej jako działka nr (...) z obrębu (...), poprzez umieszczenie schodów prowadzących do lokalu przy ul. (...) w S.. W związku z powyższym wezwła w.w. do złożenia wyjaśnień i kopii tytułu prawnego do wskazanej nieruchomości w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. Jako podstawę wezwania powołała art. 222 par. 1 kc. Wskazała również, że po upływie wyznaczonego terminu naliczy opłaty za bezumowne korzystanie z terenu oraz wystąpi o wydanie nieruchomości na drogę sądową. Pismo powyższe zostało wysłane do Z. K. (1) i T. K., albowiem na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów i budynków byli oni właścicielami lokalu użytkowego nr (...). Do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. nie kierowała pisma dotyczącego zajęcia nieruchomości.

W związku z powyższym H. K. – matka Z. K. (1) udała się do Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S.. Pracownik działu regulacji stanów prawnych nieruchomości S. W. i kierownik działu L. W. oznajmili H. K., że w trakcie kontroli ujawnili zajęcie nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. S. poprzez umieszczenie na niej schodów prowadzących do lokalu użytkowego nr (...). W takich sytuacjach S. W. standardowo informuje zgłaszające się do niego osoby o tym, że uregulowanie sytuacji związanej z zajęciem nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. S. może nastąpić poprzez zawarcie umowy dzierżawy przez właściciela lokalu albo poprzez wezwanie do wydania nieruchomości zajętej bez tytułu prawnego. W sytuacji, gdyż właściciel lokalu zaprzeczy temu, że jest właścicielem obiektu zajmującego nieruchomość Gminy M. S., to wówczas pismo dotyczące zajęcia nieruchomości kierowane jest do innych osób, potencjalnych właścicieli. Jeżeli żadna z osób, do której skierowano pismo dotyczące zajęcia nieruchomości nie podpisze umowy dzierżawy gruntu, to wówczas wytaczane jest przed sądem powództwo o wydanie nieruchomości. Po rozmowie z S. W. H. K. pobrała druk wniosku o bezprzetargowe wydzierżawienie nieruchomości. W dniu 28 lipca 2014 roku H. K. – matka Z. K. (1), złożyła w jego imieniu wniosek do Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. o bezprzetargowe wydzierżawienie terenu położonego przy ul. (...) U w S. pod schodami prowadzącymi do lokalu użytkowego nr (...), na czas nieokreślony od dnia 1 kwietnia 2014 roku. Pismem z dnia 24 września 2014 roku Z. K. (1) został wezwany do uzupełnienia powyższego wniosku poprzez naniesienie na mapach sytuacyjno – wysokościowych planowanego obszaru dzierżawy oraz przedłożenie pełnomocnictwa dla H. K., w terminie 7 dni. W dniu 6 października 2014 roku Z. K. (1) udzielił H. K. na piśmie pełnomocnictwa do reprezentowania go w sprawach dotyczących zawarcia umowy dzierżawy z Gminą M. S. – Zarządem Dróg i (...) Miejskiego w S.. W dniu 30 marca 2015 roku Z. K. (1) zawarł z Gminą M. S. – Zarządem Dróg i (...) Miejskiego w S. umowę dzierżawy nr (...).IR.G. (...).43.2015.SW, na podstawie której Gmina M. S. jako wydzierżawiający oddała w dzierżawę część stanowiącej jej własność nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr (...) „dr” z obrębu (...), naniesionej na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:500, stanowiącej załącznik do umowy, z przeznaczeniem pod schody o powierzchni 4,5 m², a Z. K. (1) jako dzierżawca do zapłaty czynszu w wysokości 59,65 złotych miesięcznie w terminie do 10. dnia każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas nieokreślony od dnia 1 kwietnia 2014 roku. Czynsz za okres od 1 kwietnia 2014 roku do 30 kwietnia 2015 roku był płatny jednorazowo na podstawie faktury VAT w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W par. 4 umowy postanowiono, że każda ze stron ma prawo rozwiązania umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia oraz że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy powinno być złożone na piśmie. W par. 2 ust. 2 umowy dzierżawca oświadczył, że dla

istniejących na przedmiocie dzierżawy obiektów i urządzeń dopełnił wszelkich czynności wymaganych przepisami ustawy Prawo budowlane. W par. 14 ust. 1 umowy postanowiono, że po zakończeniu dzierżawy dzierżawca jest zobowiązany najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy opuścić i uprzątnąć zajmowany teren, a także zdemontować wzniesione lub postawione przez siebie urządzenia, tymczasowe obiekty budowlane itp. oraz wydać teren wydzierżawiającemu w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, a w przypadku niezastosowania się przez dzierżawcę do zapisów ust. 1 wszelkie rzeczy należące do dzierżawcy, pozostawione na dzierżawionym gruncie, wydzierżawiający przekaże na przechowanie wybranej przez siebie osobie lub instytucji, na koszt i ryzyko dzierżawcy. W ustępie 3 tego paragrafu wskazano, że w przypadku, gdy po zakończeniu umowy dzierżawca nadal zajmuje przedmiot dzierżawy jest zobowiązany zapłacić wydzierżawiającemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości dziesięciokrotnej stawki obowiązującego czynszu.

W dniu 8 kwietnia 2015 roku Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. wystawiła Z. K. (1) fakturę VAT nr (...) na kwotę 774,28 z tytułu dzierżawy części nieruchomości gminnej z przeznaczeniem pod schody, z terminem płatności do dnia 22 kwietnia 2015 roku. Powyższą należność Z. K. (1) uiscił w dniu 14 kwietnia 2015 roku. Następnie Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. wystawiła Z. K. (1) kolejne faktury VAT obejmujące należności w kwotach po 59,56 złotych z tytułu dzierżawy części nieruchomości gminnej z przeznaczeniem pod schody, w tym fakturę nr (...) z dnia 4 maja 2015 roku z terminem płatności do dnia 10 maja 2015 roku, fakturę nr (...) z dnia 1 czerwca 2015 roku z terminem płatności do dnia 10 czerwca 2015 roku, fakturę nr (...) z dnia 1 lipca 2015 roku z terminem płatności do dnia 10 lipca 2015 roku, fakturę nr (...) z dnia 3 sierpnia 2015 roku z terminem płatności do dnia 10 sierpnia 2015 roku, fakturę nr (...) z terminem płatności do dnia 10 września 2015 roku, fakturę nr (...) z dnia 1 października 2015 roku z terminem płatności do dnia 10 października 2015 roku i fakturę nr (...) z dnia 2 listopada 2015 roku z terminem płatności do dnia 10 listopada 2015 roku. Należności z powyższych faktur Z. K. (1) uiscił odpowiednio w dniach 14 kwietnia 2015 roku, 7 maja 2015 roku, 8 czerwca 2015 roku, 8 lipca 2015 roku, 10 sierpnia 2015 roku, 8 września 2015 roku, 12 października 2015 roku i 9 listopada 2015 roku.

Po podpisaniu umowy dzierżawy przez Z. K. (2) odbyło się w tym samym dniu zebranie właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S.. Podczas zebrania Z. K. (1) złożył wniosek o to, by właściciele wszystkich lokali pokrywali koszty związane z zajęciem terenu pod schodami prowadzącymi do lokali użytkowych argumentując to tym, że co prawda właściciele innych lokali nie korzystają ze schodów prowadzących do jego lokalu użytkowego, ale on również nie korzysta z klatki schodowej, a jest obciążany w części kosztami jej utrzymania. Właściciele lokali w drodze indywidualnego zbierania głosów odmówili w dniu 9 kwietnia 2015 roku wyrażenia zgody na pokrywanie przez Wspólnotę Mieszkaniową opłat do (...) związanych z zajęciem terenu Gminy M. S. w części dotyczącej schodów przy lokalach użytkowych.

W piśmie z dnia 2 listopada 2015 roku wysłanym do Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. Z. K. (1) oświadczył, że wypowiedział umowę z dnia 30 marca 2015 roku wskazując, że schody wejściowe stanowią część wspólną budynku przy ul. (...) i w związku z tym nie ma on ani prawa ani obowiązku ich zdemontowania oraz ponoszenia kosztów związanych z zajęciem pasa ruchu drogowego. Dodał przy tym, że o tym co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej podejmuje się w chwili ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu w danej nieruchomości oraz że z księgi wieczystej lokalu wynika, że schody zewnętrzne nie wchodzi w skład należącej do niego nieruchomości. W związku z tym wszelkie roszczenia związane z położeniem schodów w pasie ruchu drogowego powinny zostać skierowane do wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S..

Pismem z dnia 5 listopada 2015 roku Z. K. (1) wezwał Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S. do zapłaty kwoty 1191,20 złotych stanowiącej poniesiony przez niego koszt dzierżawy terenu pod schodami prowadzącymi do lokalu przy ul. (...), w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania podając, że w związku z tym, iż schody stanowią część wspólną nieruchomości i tym samym wszelkie koszty związane z ich utrzymaniem, w tym koszty zajęcia pasa ruchu drogowego, powinny być ponoszone przez wspólnotę, Wspólnota Mieszkaniowa pozostaje bezpodstawnie wzbogacona jego kosztem. W odpowiedzi na powyższe pismo Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S., w piśmie z dnia 19 listopada 2015 roku, odmówiła zapłaty uznając żądanie za bezpodstawne z uwagi na to, że schody nie stanowią części wspólnej nieruchomości, gdyż prowadzą one do jego lokalu i korzysta z nich wyłącznie jeden członek wspólnoty.

W kolejnym piśmie z dnia 3 grudnia 2015 roku oświadczyła, że nie zamierza zawierać umowy dzierżawy gruntu, na którym znajdują się schody wiodące do lokalu użytkowego Z. K. (1), z których on wyłącznie korzysta, gdyż nie stanowią one części wspólnej nieruchomości.

W piśmie z dnia 16 listopada 2015 roku Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. Z. K. (1) poinformowała Z. K. (1), że umowa dzierżawy z dnia 30 marca 2015 roku zostanie rozwiązana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 roku, że celem dalszego korzystania z gruntu pod schodami, które zgodnie z deklaracją stanowią część wspólną budynku, od dnia 1 stycznia 2016 roku umowa dzierżawy winna zostać zawarta ze Wspólnotą Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S., która powinna wystąpić ze stosownym wnioskiem o jej zawarcie oraz że w przypadku pozostawienia schodów będących przedmiotem umowy dzierżawy po dniu 31 grudnia 2015 roku Z. K. (1) zostanie zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu dzierżawy w wysokości dziesięciokrotnej stawki obowiązującego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z terenu.

Pismem z dnia 23 listopada 2015 roku pełnomocnik Z. K. (1) wezwał Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...) w S. do podjęcia kroków w celu zawarcia umowy dzierżawy pasa ruchu drogowego, na którym posadowione są schody stanowiące część wspólną budynku przy ul. (...) powołując się na wyżej powołane pismo z dnia 16 listopada 2015 roku oraz wskazując, że do tej pory wszelkie koszty związane z dzierżawą terenu pod schodami pokrywane były przez Z. K. (1), który pozostawał w błędzie co do obowiązku zawarcia umowy dzierżawy i ponoszenia kosztów z tym związanych.

Pismem z dnia 24 listopada 2015 roku pełnomocnik Z. K. (1) wysłany do Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. oświadczył, że Z. K. (1) uchyla się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli z dnia 30 marca 2015 roku polegającego na zawarciu umowy dzierżawy nr (...) IR.G. (...) 43.2015.SW powołując się na błąd co do treści czynności prawnej wywołany przez adresata oświadczenia woli podając, że w treści pisma z dnia 17 lipca 2014 roku Z. K. (1) został wprowadzony w błąd, iż jest właścicielem schodów posadowionych w pasie ruchu drogowego i w związku z tym będzie ponosił opłaty związane z bezumownym korzystaniem pasa ruchu drogowego oraz może zostać nawet zobowiązany do wydania nieruchomości. Dodał przy tym, że błąd ten był błędem istotnym, albowiem gdyby Z. K. (1) nie był przekonany, że powinien ponosić koszty dzierżawy pasa ruchu drogowego, to nie zawarłby takiej umowy. Zaznaczył również, że schody są częścią wspólną nieruchomości przy ul. (...) w S. i podmiotem zobowiązaniem do ponoszenia kosztów związanych z umiejscowieniem schodów jest wspólnota mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S.. Jednocześnie wezwał do zapłaty kwoty 1 191,20 złotych z tytułu całości uiszczonego przez Z. K. (1) czynszu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. W odpowiedzi na powyższe pismo, w piśmie z dnia 28 grudnia 2015 roku Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. oznajmiła, że pismem z dnia 17 lipca 2014 roku nie wносиła o zawarcie umowy dzierżawy nieruchomości, na której posadowione zostały schody. Wskazała przy tym, że schody znajdujące się w granicach działki drogowej nr (...) z obrębem (...) prowadzą bezpośrednio do lokalu użytkowego stanowiącego własność Z. K. (1) i są użytkowane wyłącznie przez osoby korzystające z lokalu oraz że wspólnota mieszkaniowa nie przyjęła uchwały wyrażającej zgodę na pokrywanie przez nią opłat związanych z zajęciem terenu pod schodami przy lokalach użytkowych. W związku z powyższym oznajmiła, że umowa dzierżawy z dnia 30 marca 2015 roku nie została zawarta pod wpływem błędu i brak jest podstaw do uznania jej za nieważną.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w stosunku do pozwanej Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S..

Sąd Rejonowy przyjął, że podstawę prawną powództwa w części co do pozwanej Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. stanowił przepis art. 410 par. 2 kc, a w części co do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. przepis art. 405 kc.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z twierdzeniem powoda podstawa spełniona przez niego na rzecz Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. świadczenia odpadła na skutek uchylenia się przez niego od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Skuteczność oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu zależy w pierwszej kolejności od dotarcia tego oświadczenia do

adresata i po drugie od istnienia błędu w rozumieniu art. 84 kc. Sąd Rejonowy uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, że powód w piśmie z dnia 24 listopada 2015 roku złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, przy czym oświadczenie to dotarło do adresata Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. najpóźniej w dniu 28 grudnia 2015 roku, co wynika wprost z treści jej pisma opatrzonego tą właśnie datą.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że art. 84 k.c. określa dwie pozytywne i niezbędne przesłanki błędu w znaczeniu prawnym. Po pierwsze musi to być błąd co do treści czynności prawnej i po drugie musi to być błąd istotny. Błąd odnosi się do treści czynności prawnej, gdy jest z nią ściśle powiązany, to znaczy dotyczy któregośkolwiek elementu składającego się na jej treść. Może on zatem dotyczyć zarówno essentialia negotii, jak i innych elementów należących do treści czynności prawnej. Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 693 par. 1 k.c. i wskazał, że każda umowa dzierżawy powinna zatem zawierać w swojej treści następujące elementy: zobowiązanie wydzierżawiającego do oddania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy do używania i pobierania pożytków oraz obowiązek dzierżawcy do uiszczania umówionego czynszu dzierżawy.

Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z twierdzeniem powoda zawarł on z Gminą M. S. – Zarządem Dróg i (...) Miejskiego w S. umowę dzierżawy z dnia 30 marca 2015 roku działając pod wpływem błędu co do tego, że jako właściciel lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. jest zobowiązany do płacenia czynszu za zajęcie nieruchomości będącej własnością Gminy M. S. poprzez posadowienie na niej schodów prowadzących do tego lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił, że okolicznością niesporną i wynikającą jednocześnie z odpisów z ksiąg wieczystych było w niniejszej sprawie to, że powód jest właścicielem lokalu nr (...) oraz że do lokalu tego prowadzą schody posadowione na nieruchomości stanowiącej własność Gminy M. S.. Spór istniał natomiast co do tego, czy schody te stanowią część wspólną nieruchomości czy też część składową lokalu powoda, a w konsekwencji co do tego czy powód jest czy nie jest zobowiązany do uiszczania należności za zajęcie nieruchomości będącej własnością Gminy M. S. poprzez posadowienie na niej schodów prowadzących do tego lokalu. Pozwane konsekwentnie stały na stanowisku, że schody służą wyłącznie do użytku powoda jako właściciela lokalu nr (...) i w związku z tym w świetle treści przepisu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali nie stanowią nieruchomości wspólnej. Sąd Rejonowy odwołał się w tej mierze do przepisów art. 2 ust. 2 i art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Wymienione przepisy wyróżniają samodzielny lokalu mieszkalnego jako odrębną nieruchomość oraz nieruchomość wspólną, której elementami są między innymi części budynku niesłużące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Dla oceny czy schody stanowią element nieruchomości wspólnej konieczne jest ustalenie czy służy one wyłącznie do użytku powoda jako właściciela lokalu, do którego prowadzą.

Zdaniem Sądu Rejonowego, schody będące częścią budynku należy – analogicznie jak to uczynił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 7 marca 2008 roku (III CZP 10/08) w odniesieniu do balkonów – uznać w ich części konstrukcyjnej połączonej z bryłą budynku za tę część budynku, która nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali i w związku z tym na podstawie winna być kwalifikowana jako nieruchomość wspólna. Zauważył, że elementy konstrukcyjne budynku po ich zestawieniu ze sobą tworzą pewną całość wpływającą na wygląd budynku i jego estetykę. Ponadto takie a nie inne rozmieszczenie poszczególnych elementów konstrukcyjnych budynku w jego bryle, ich kształt, czy techniczny sposób wykonania uwzględnia ich wzajemne oddziaływanie na siebie i wpływ na funkcjonowanie budynku jako całości, a nie jako zespołu niezależnych od siebie elementów. Zdaniem Sądu Rejonowego schody zewnętrzne są funkcjonalnie związane z budynkiem jako całością, albowiem zapewniają odpowiedni do niego dostęp i nie można traktować ich analogicznie jak ścianki działowej w lokalu, która jest funkcjonalnie wyłącznie z tym lokalem związana. Okoliczność, że budynek jako całość został zaprojektowany w ten sposób, że dostęp do niego zapewniony jest częściowo przez schody, z których korzysta większość właścicieli lokali, a częściowo przez schody, z których korzysta właściciel tylko jednego lokalu nie zmienia faktu, że tak jedne jak i drugie stanowią element konstrukcyjny budynku, którego główną funkcją jest zapewnienie odpowiedniego dostępu do budynku jako całości, niezależnie od ewentualnych funkcji dodatkowych, które mogą spełniać. W świetle powyższego nie może budzić wątpliwości, że schody w ich warstwie konstrukcyjnej nie służą wyłącznie do użytku właściciela tego lokalu, do którego prowadzą, ale nadają określony kształt bryle budynku, wpływają na jego wygląd zewnętrzny oraz zapewniają odpowiedni dostęp do budynku

ujmowanego jako całość. W dalszej kolejności wskazano, że skoro samodzielny lokal mieszkalny stanowiący przedmiot odrębnej własności jest nieruchomością, a tym, co odróżnia jedną nieruchomość od drugiej, jest własność, części składowe nieruchomości lokalowej, takie jak pomieszczenia przynależne i pomocnicze, powinny być wymienione w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, a ich powierzchnia powinna być wliczona do powierzchni lokalu. W przeciwnym razie, nie staną się one przedmiotem indywidualnej własności i w konsekwencji nie będą częścią składową lokalu, ale nieruchomością wspólną. Nie zawsze zatem części budynku, z których korzysta wyłącznie właściciel jednego lokalu są częściami składowymi samodzielnych lokali. Przepis art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali należy analizować w powiązaniu z kolejnymi przepisami tej ustawy, w których zawarte są postanowienia przewidujące wystąpienie sytuacji, w których pomieszczenia, z których korzysta wyłącznie właściciel jednego lokalu nie będą pomieszczeniami przynależnymi do lokali. Stosownie do treści art. 3 ust. 7 ustawy sytuacja taka może wystąpić np. wówczas, gdy w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu, ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych, a przy wyodrębnianiu własności kolejnych lokali ustalano wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób. O tym, czy dane pomieszczenie jest pomieszczeniem przynależnym do konkretnego samodzielnego lokalu czy pomieszczeniem pomocniczym, nie decyduje faktyczne władztwo nad tym pomieszczeniem, ale to, czy jest ono własnością właściciela wraz z tym konkretnym lokalem wyodrębnionym zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali. Tymczasem w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności z dnia 28 grudnia 2000 roku postanowiono, że lokal użytkowy nr (...) składa się na parterze z pokoju biurowego, a w piwnicy z wc, schodów (wewnętrznych) i zaplecza socjalnego (par. 4). Na podstawie tej umowy powód wraz z żoną nabyli własność tego lokalu, bez schodów zewnętrznych prowadzących do lokalu, które w par. 5 umowy nie zostały wymienione. Nie stanowią zatem przedmiotu własności powoda. W świetle powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że schody zewnętrzne przy lokalu powoda stanowią część wspólną nieruchomości. Tym samym część nieruchomości gruntowej będącej własnością Gminy M. S., która znajduje się pod schodami zewnętrznymi przy lokalu powoda, jest zajęta przez część budynku stanowiącą nieruchomość wspólną. W tej sytuacji Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. nie mogła oddać powodowi do używania tej części nieruchomości, która była już zajęta poprzez posadowione na niej schody stanowiące część wspólną nieruchomości, z jednoczesnym zobowiązaniem powoda do uiszczania czynszu za używanie tej części nieruchomości gruntowej. Błąd powoda co do tego, że jako właściciel lokalu nr (...) obowiązany jest do uiszczania należności za zajmowanie terenu pod schodami, dotyczył zatem niewątpliwie treści czynności prawnej.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że gdy oświadczenie woli zostało złożone – jak to miało miejsce w niniejszej sprawie – drugiej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Nie ma przy tym znaczenia, czy uprawnionemu do uchylenia się od oświadczenia woli z powodu błędu można zarzucić brak dbałości o własne sprawy, nieostrożność albo niedbalstwo. Nie ma też znaczenia stopień przyczynienia się do błędu. Jeżeli chodzi o zachowanie się adresata, to decyduje wyłącznie związek przyczynowy tego zachowania z powstaniem błędu. Jest przy tym obojętne, czy miało ono charakter czynny, czy bierny, czy było zawinione, czy nie. Sąd Rejonowy uznał, że błąd powoda został wywołany przez drugą stronę umowę dzierżawy z dnia 30 marca 2015 roku. Świadczy o tym ta część zeznań świadka S. W. – pracownika pozwanej Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S., z których wynika, że w sytuacji zajęcia terenu pod schodami uregulowania tej sytuacji mogło nastąpić przez zawarcie umowy dzierżawy przez właściciela lokalu albo przez wezwanie do wydania nieruchomości zajętej bez tytułu prawnego. Z zeznań tego świadka wynika, że takich właśnie informacji standardowo udziela. Tym samym pozwana niejako automatycznie za podmiot obowiązany do uiszczania należności za zajęcie tej części jej nieruchomości, która znajduje się pod schodami prowadzącymi do danego lokalu uznaje właściciela tego lokalu, a nie Wspólnotę Mieszkaniową. Właściciel lokalu – jak wynika z zeznań świadka S. W. – nie jest bowiem standardowo informowany o tym, że uregulowanie sytuacji związanej z zajęciem terenu pod schodami może nastąpić przez zawarcie umowy dzierżawy przez właściciela lokalu albo przez Wspólnotę Mieszkaniową w zależności od tego czy schody stanowią czy też nie stanowią części nieruchomości wspólnej. Takie zachowanie pozwanej Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. niewątpliwie mogło wywołać u powoda błędne przeświadczenie co do tego, że jako właściciel lokalu nr (...) musi uiścić należność za zajęcie nieruchomości Gminy M. S. przez schody prowadzące do jego lokalu. Tym bardziej, że do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości

przy ul. (...) w S. nie zostało nawet skierowane pismo o treści analogicznej do adresowanego do powoda pisma z dnia 17 lipca 2014 roku. Okoliczność ewentualnego zawinienia pozwanej jest przy tym bez znaczenia. Z tej przyczyny Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom powoda, z których wynika, że zawierając umowę z dnia 30 marca 2015 roku działał w zaufaniu do pracownika Gminy M. S., który powiedział mu, że „musi płacić za schody”, gdyż nie znał stanu prawnego schodów i nie był pewny, czy „schody należą do niego, czy nie”, w tym czy jego mama H. K. twierdząc, że schody „nie są ich własnością tylko budynku” miała rację czy też nie oraz że nie posiadał wiedzy na temat tego, że schody stanowią część wspólną nieruchomości, gdyż gdyby był o tym przekonany nie zawarłby umowy dzierżawy. Pozwana Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. podnosiła, że nikt powodowi nie groził rozebraniem schodów i w związku z tym taka okoliczność nie mogła mieć wpływu na podjęcie przez niego decyzji o zawarciu umowy z dnia 30 marca 2015 roku. Z zeznań świadka L. W. wynika, że w sytuacji, gdyż właściciel lokalu zaprzeczy temu, że jest właścicielem obiektu zajmującego nieruchomość Gminy M. S., to wówczas pismo dotyczące zajęcia nieruchomości kierowane jest do innych osób, potencjalnych właścicieli. Z faktu, iż pismo takie do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nie zostało skierowane, a powód umowę dzierżawy z dnia 30 marca 2015 roku zawarł, należy – w oparciu o zasady logiki – wyprowadzić wniosek, że powód nie przeczył wobec pozwanej Gminy M. S. temu, że jest właścicielem schodów oraz że w chwili zawierania umowy dzierżawy nie mógł być przeświadczony o tym, że stanowią one część wspólną nieruchomości. W konsekwencji należy uznać za wiarygodne zeznania powoda, z których wynika, że przy zawarciu umowy pozostawał w błędnym przeświadczeniu co do tego, że jest obowiązany do uiszczania należności za zajęcie terenu pod schodami. Oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu powód złożył bowiem dopiero po konsultacji z prawnikiem. Pozwana Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. natomiast konsekwentnie, także w toku niniejszego postępowania, stała na stanowisku, że schody nie stanowią części wspólnej nieruchomości, ale część składową lokalu powoda i w związku z tym to właśnie powód, a nie pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S., jest obowiązany do uiszczania należności za zajęcie terenu pod schodami.

W odniesieniu do drugiej przesłanki z art. 84 par. 2 k.c. – istotności błędu Sąd Rejonowy wskazał, że przyjęcie jako miernika istotności rozsądnej oceny stanu rzecz każdej innej osoby w podobnych okolicznościach prowadzi do wniosku, że nie wystarcza subiektywne odczucie istotności błędu przez błądzącego, ale niezbędna jest jego obiektywizacja”. Przy badaniu przesłanki dopuszczalności powoływania się na działanie pod wpływem błędu należy zatem odwołać się do przypuszczenia, jak by się w danej sytuacji zachował się człowiek oceniający sprawę rozsądnie i niedziałający pod wpływem błędu, to jest czy złożyłby oświadczenie tej treści. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Rejonowy uznał, że błąd powoda przy zawieraniu umowy dzierżawy z dnia 30 marca 2015 roku był błędem istotnym, gdyż rozsądnie działający człowiek, który nie działałby pod wpływem błędu co do tego, że to on, a nie Wspólnota Mieszkaniowa, zajmuje nieruchomość Gminy M. S. poprzez umieszczenie na niej schodów, nie zawarłby umowy dzierżawy tej nieruchomości. Umowa dzierżawy bowiem zawiera przecież w swej treści zobowiązanie wydzierżawiającego do oddania dzierżawcy przedmiotu dzierżawy do używania i pobierania pożytków.

Sąd Rejonowy wskazał, że uprawnienie do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu ma charakter prawa podmiotowego kształtującego. Wykonanie go definitywnie kształtuje stosunki prawne między stronami, doprowadzając do unieważnienia czynności prawnej ex tunc. Oznacza to, że już w momencie dojścia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu do adresata powstaje sytuacja ostatecznego odpadnięcia podstawy prawnej świadczenia. Świadczenie spełnione przez powoda stało się zatem nienależne z momentem dotarcia do Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. złożonego przez niego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w umowie dzierżawy z dnia 30 marca 2015 roku, czyli najpóźniej z dniem 28 grudnia 2015 roku. Od tego momentu powód mógł domagać się zwrotu spełnionego świadczenia. Roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia staje się wymagalne w terminie, w którym powinno być spełnione zgodnie z art. 455 k.c., co jest utrwalone w orzecznictwie. Skoro roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania. Sąd Rejonowy wskazał, że powód nie przedłożył żadnego dowodu, z którego wynikałaby faktyczna data doręczenia Gminie M. S. – Zarządowi Dróg i (...) Miejskiego w S. wezwania do zapłaty z dnia 24 listopada 2015 roku. Z pisma z dnia 28 grudnia 2015 roku wynika jednak, że wezwanie to niewątpliwie dotarło do

adresata i że nastąpiło to najpóźniej w dniu 28 grudnia 2015 roku. Wskazany w wezwaniu do zapłaty z dnia 24 listopada 2015 roku siedmiodniowy termin do spełnienia świadczenia upłynął zatem w dniu 4 stycznia 2016 roku, a to oznacza, że od dnia następnego pozwana Gmina M. S. – Zarząd Dróg i (...) Miejskiego w S. pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia i w związku z tym na mocy art. 481 § 1 k.c. obowiązana jest zapłacić powodowi odsetki ustawowe za opóźnienie od zasądzonej kwoty za okres od 5 stycznia 2016 roku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy stwierdził, że powód skutecznie uchylił się od złożonego przez siebie pod wpływem błędu oświadczenia woli i tym samym podstawa spełnionego przez niego na rzecz pozwanej Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. świadczenia odpadła. W konsekwencji świadczenie to stało się nienależne i jako takie podlega zwrotowi. Z uwagi na to, że świadczenie zostało spełnione przez powoda w wykonaniu nieważnej ex tunc czynności prawnej brak jest – w świetle art. 411 k.c. – podstaw do wyłączenia obowiązku jego zwrotu.

Sąd Rejonowy odwołując się do treści art. 405 k.c. wskazał, że w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do uznania, by pozwana Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w S. odniosła korzyść majątkową kosztem powoda, gdyż roszczenie Gminy M. S. – Zarządowi Dróg i (...) Miejskiego w S. o zapłatę odszkodowania za zajęcie terenu pod schodami do chwili obecnej nie stało się wymagalne, albowiem Wspólnota nie została jeszcze wezwana do spełnienia świadczenia z tego tytułu. Sąd Rejonowy zaznaczył, że jak wynika z zeznań L. W. zaniechanie Gminy M. S. w tym zakresie nie pozostaje w związku ze spełnieniem świadczenia przez powoda, ale wynika jedynie z tego, że Gmina M. S. wzywa podmioty do zapłaty odszkodowania sukcesywnie i dlatego w stosunku do pozwanej Wspólnoty jeszcze tego nie uczyniła. Co więcej, Sąd Rejonowy uznał, że brak jest na chwilę obecną podstaw do przyjęcia, że Gmina M. S. w ogóle wystąpi przeciwko pozwanej Wspólnocie z roszczeniem o zapłatę, że uczyni to przed upływem okresu przedawnienia oraz że po stronie pozwanej Wspólnoty zaktualizuje się obowiązek spełnienia świadczenia. Tym samym żądanie powoda oparte na art. 405 k.c. należy uznać za co najmniej przedwczesne.

Z tych też względów powództwo w stosunku do pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) w S. podlegało oddaleniu.

Sąd Rejonowy wskazał, że o kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. W związku z tym, że powód utrzymał się niemal w całości swojego żądania w stosunku do pozwanej Gminy M. S. – Zarządu Dróg i (...) Miejskiego w S. należał mu się zwrot od tej pozwanej poniesionych przez niego kosztów procesu, na które złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 60 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych i wynagrodzenie pełnomocnika powoda będącego radcą prawnym ustalone na podstawie par. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 27 października 2016 roku i znajdującym zastosowanie do spraw wszczętych po dniu 1 stycznia 2016 roku i przed 27 października 2016 roku, na kwotę 360 złotych. Odnosząc się do wniosku pełnomocnika powoda o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości według norm przepisanych Sąd Rejonowy wskazał, że stopień skomplikowania niniejszej sprawy, ilość materiału dowodowego oraz wymagany od pełnomocnika powoda nakład pracy i poświęcony czas nie odbiega od spraw tego rodzaju, co sprawa niniejsza na tyle, by przyznanie wynagrodzenia w podwójnej stawce było uzasadnione.

Sąd Rejonowy podał, że na zasądzoną od powoda na rzecz pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) 18a-20 w S. z tytułu zwrotu kosztów procesu kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika tej pozwanej ustalone na kwotę 360 złotych na podstawie powołanego wyżej wymienionego przepisu par. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

Apelację od wyroku wniosła pozwana Gmina M. S., zaskarżając go w punktach I i III.

Skarżąca zarzuciła wyrokowi:

1. wadliwość ustaleń faktycznych przejawiająca się w:

a/ sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w toku sprawy materiału dowodowego poprzez błędne przyjęcie, że powód pozostawał w mylnym wyobrażeniu co do stanu prawnego schodów prowadzących do jego lokalu w chwili podpisywania umowy dzierżawy podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że powód miał świadomość co do stanu faktycznego i prawnego schodów;

b/ sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w toku sprawy materiału dowodowego poprzez błędne przyjęcie, że pracownicy pozwanej utwierdzali powoda w przekonaniu, że musi podpisać umowę dzierżawy, a tym samym pozwana podejmowanymi przez siebie działaniami wywołała błąd powoda;

2. naruszenia przepisów postępowania mających wpływ na treść wydanego wyroku w postaci naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, nie zaś swobodną oceną materiału dowodowego w sprawie, a w konsekwencji ustalenia stanu faktycznego sprzecznie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a także wybiórczej, a nie wszechstronnej ocenie materiału dowodowego wyrażającego się w szczególności w:

a/ pominięciu przez sąd istotnej dla sprawy okoliczności, w postaci fragmentu przesłuchania powoda, w którym to powód przyznaje, że „powiedział mamie, żeby zrobiła wszystko, żebyśmy podpisali umowę, a później będziemy dochodzili swoich praw”, a także zeznań H. K., która twierdziła, iż wiedzieli o tym, że schody są częścią wspólną, co w konsekwencji świadczyło o pełnej świadomości powoda co do otaczającej rzeczywistości, czyli niepozostawaniu w błędzie;

b/ pominięciu przez sąd istotnej dla sprawy okoliczności upływu czasu, jaki minął od złożenia wniosku do podpisania umowy dzierżawy (8 miesięcy), a w konsekwencji niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego przyjęcie, że pomimo upływu tak długiego czasu oraz przeprowadzonych rozmów z przedstawicielami wspólnoty lub zarządcy co do wątpliwości konieczności ponoszenia opłat za schody, powód nie wyjaśnił istotnej dla niego sprawy, twierdząc, że pozostawał w błędzie oraz że błąd został wywołany przez pozwaną, która w tym czasie nie czyniła żadnych nacisków na powoda w kwestii podpisania umowy dzierżawy, dając mu tym samym czas na przemyślenie sprawy;

c/ niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego przypisanie większej mocy dowodowej dowodowi z przesłuchania strony powodowej niż zeznaniom świadków pozwanej – pracowników samorządowych poprzez przyjęcie, że wbrew twierdzeniom świadków pozwanej pracownicy udzielili informacji, iż „musi płacić za schody”, tym samym pomijając w rozważaniach okoliczności, że strona powodowa jest osobiście zainteresowana w korzystnym dla niej rozstrzygnięciu oraz uznając w konsekwencji, że pozwana wywołała błąd;

d/ pominięciu przez sąd istotnej dla sprawy okoliczności, iż w żadnym z powołanych przez strony dowodów z dokumentów nie ma wzmianki o zwracaniu się do powoda jako do właściciela schodów, a jedynie jako właściciela lokalu, który korzystał ze schodów, czy poruszania kwestii własności schodów, a w konsekwencji uznanie, że błąd został wywołany przez pozwaną;

e/ niezgodnym z zasadami logiki błędnym wnioskowaniu, że skoro powód nie przeczył wobec gminy, że jest właścicielem schodów, to nie mógł być przeświadczony o tym, że stanowią one część wspólną nieruchomości, a w konsekwencji, że przy zawarciu umowy pozostawał w błędnym przekonaniu co do tego, że jest obowiązany do uiszczenia należności za zajęcie terenu pod schodami;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez:

a/ błędne zastosowanie art. 84 k.c. w sytuacji, gdy nie zachodzą okoliczności co do uznania, że powód pozostawał w błędzie, iż jest właścicielem schodów przy swoim lokalu użytkowym;

b/ błędną wykładnię art. 84 § 1 k.c. w sytuacji, gdy nie zachodzą okoliczności do uznania, iż błąd powoda odnosił się do treści czynności prawnej, która stanowiła zawartą umowę dzierżawy;

c/ błędną wykładnię art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali polegającą na przyjęciu, że schody prowadzące do lokalu powoda, służące wyłącznie do użytku powoda jako właściciela lokalu użytkowego należą do części nieruchomości przy ulicy (...) w S.;

W oparciu o powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punktach I i III poprzez oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej Gminy M. S. i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów postępowania za obie instancje ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w punktach I i III i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu wraz z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony pozwanej zasługiwała na uwzględnienie.

W ocenie sądu odwoławczego słuszny okazał się zarzut skarżącej, iż sąd pierwszej instancji na skutek wadliwej oceny zgromadzonego materiału dowodowego błędnie ustalił, że powód zawierając umowę dzierżawy z dnia 30 maja 2015 roku działał pod wpływem błędu co do treści powyższej czynności prawnej, co doprowadziło go ostatecznie do wadliwego zastosowania w badanej sprawie przepisów art. 84 k.c. i art. 410 k.c. w związku z art. 405 k.c.

Na wstępie wskazać trzeba, że w rozpoznawanej sprawie zasadnicze znaczenie miała okoliczność, czy powód składając oświadczenie woli w ramach umowy dzierżawy z dnia 30 maja 2015 roku pozostawał w mylnym wyobrażeniu co do stanu prawnego schodów wejściowych prowadzących do lokalu użytkowego przy ulicy (...) w S., to jest, czy traktował je jako część składową powyższego lokalu czy też jako element nieruchomości wspólnej. Powód uzasadniając bowiem swoje twierdzenie o działaniu pod wpływem błędu przy dokonywaniu powyższej czynności prawnej podnosił, że zasadniczą przyczyną, dla której zdecydował się zawrzeć umowę dzierżawy było wywołane u niego przez pozwaną Gminę M. S. przekonanie, że opisane wyżej schody wejściowe są częścią lokalu użytkowego przy ulicy (...) w S. i powód jako właściciel tego lokalu obowiązany jest do uzyskania tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości gminnej zajętej przez przedmiotowe schody. W tym miejscu Sąd Okręgowy obowiązany jest zauważyć, że w pełni podziela stanowisko sądu pierwszej instancji, że powyższe schody powinny być traktowane jako element nieruchomości wspólnej z uwagi na to, że stanowią one część konstrukcyjną budynku. Sąd Rejonowy w tym zakresie dokonał prawidłowej wykładni art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, co czyni chybionym podniesiony w apelacji zarzut naruszenia powyższego przepisu. Sąd Rejonowy w sposób przekonywający wyjaśnił – odwołując się w tej mierze do orzecznictwa Sądu Najwyższego i sądów powszechnych – że sam fakt, że schody prowadzą do lokalu powoda i tym samym służą do jego użytku nie oznacza, że stanowią one część składową powyższego lokalu, skoro jednocześnie – podobnie jak klatka schodowa czy balkon – pozostają integralnymi częściami konstrukcyjnymi budynku.

Okoliczność, że opisane wyżej schody wejściowe wchodzi w skład nieruchomości wspólnej nie oznacza jednak, że zawarta przez powoda i pozwaną Gminę M. S. umowa dzierżawy jest nieważna. Zaznaczyć bowiem trzeba, że przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, zaś dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. W badanej sprawie przedmiotem dzierżawy była część nieruchomości gruntowej, stanowiąca własność pozwanej Gminy M. S., zajęta przez posadowione na niej schody wejściowe prowadzące do lokalu użytkowego przy ulicy (...) w S.. Dla bytu powyższej czynności prawnej w istocie bez znaczenia pozostawała kwestia, czy opisane wyżej schody stanowią część lokalu użytkowego powoda czy też nieruchomości wspólnej. Możliwa była bowiem sytuacja, że umowę dzierżawy zawrze osoba, która nie jest właścicielem schodów, lecz jedynie ich posiadaczem [a tym samym posiadaczem gruntu, na którym te schody się znajdują], skoro umowa dzierżawy kreuje jedynie stosunek obligacyjny. Zauważyć bowiem należy, że z punktu widzenia możliwości efektywnego wykonywania umowy dzierżawy istotne było

jedynie to, czy wydzierżawiający może korzystać z przedmiotu dzierżawy. Sama okoliczność, że schody wejściowe stanowiły część nieruchomości wspólnej nie wykluczało natomiast możliwości oddania jej do wyłącznego korzystania jednemu z właścicieli lokali ani nawet osobie trzeciej. W tym stanie rzeczy wyobrażenie powoda o rzeczywistym stanie prawnym przedmiotowych schodów jako części nieruchomości wspólnej było relewantne prawnie tylko w aspekcie motywów prowadzących do zawarcia umowy dzierżawy z dnia 30 maja 2015 roku, gdyż brak takiej wiedzy mogło determinować jego przekonanie o konieczności dokonania powyższej czynności prawnej celem uzyskania tytułu prawnego do korzystania z gruntu zajętego przez schody. Sąd odwoławczy wziął pod uwagę, że wprawdzie w doktrynie i judykaturze istniał spór co do tego, czy pojęciem błędu co do treści czynności prawnej w rozumieniu art. 84 k.c. objęty był także błąd w sferze motywacyjnej, to jednak należy podzielić dominujące obecnie stanowisko, że nie można odmówić znaczenia prawnego pobudce w kontekście powyższej wady oświadczenia woli. Tym samym ewentualne mylne wyobrażenie powoda, że grunt pozwanej gminy został zajęty przez schody wejściowe stanowiące część składową należącego do niego lokalu i tym samym musi on uregulować w drodze umowy istniejący stan faktyczny, należałoby uznać za istotny błąd co do treści czynności prawnej.

W ocenie sądu odwoławczego słuszny okazał się jednak zarzut skarżącej, że sąd pierwszej instancji błędnie ustalił, że powód zawierając umowę dzierżawy z dnia 30 maja 2015 roku nie wiedział o tym, że stanowią one część nieruchomości wspólnej, co było następstwem wadliwej oceny dowodów. W tym zakresie doszło do naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. Zauważyć trzeba, że zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 roku, II CR 423/66, OSNPG 1967/ 5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 roku, I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 roku, IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 roku, IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267]. Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy; zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego [vide uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980/ 10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 roku, II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/ 17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 roku, III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 roku, IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 roku, V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 roku, IV CKN 1383/00, Lex, nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 roku, II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 roku, IV CKN 859/00, Lex, nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 roku, IV CKN 1050/00, Lex, nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Lex, nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex, nr 80273]. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku [I ACa 180/08, LEX nr 468598], jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest

tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Zwalczanie swobodnej oceny dowodów nie może, więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy [analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08].

W rozpoznawanej sprawie – w świetle zarzutów apelacji – uznać trzeba, że sąd pierwszej instancji w istocie dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż nie rozważył w sposób wszechstronny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności nie uwzględnił w sposób dostateczny tych elementów wypowiedzi świadka H. K. i samego powoda, z których wynikało, że osoby te miały świadomość rzeczywistego stanu prawnego schodów prowadzących do lokalu powoda. Skarżący trafnie zwrócił uwagę, że powyższych dowodów wynika, że powód i jego pełnomocnik zawierając umowę dzierżawy co najmniej liczyli się z tym, że powyższe schody stanowią część nieruchomości wspólnej i dokonując spornej czynności prawnej zakładali, że będą dochodzić stosownych roszczeń w stosunku do wspólnoty mieszkaniowej. Świadczy o tym także fakt, że jednocześnie z zawarciem umowy dzierżawy powód podjął czynności zmierzające do tego, aby to wspólnota mieszkaniowa przejęła na siebie obowiązek ponoszenia opłat za zajęty pod schody pas gruntu. W tym stanie rzeczy jedynym logicznym wnioskiem jest uznanie, że powód zawarł umowę dzierżawy z dnia 30 maja 2015 roku będąc w pełni świadomy tego, że w istocie dzierżawiony grunt zajęty jest przez część nieruchomości wspólnej, a przyczyną dokonania powyższej czynności prawnej było zamiar tymczasowego uregulowania możliwości korzystania z gruntu pod schodami jako niezbędnych do używania lokalu powoda. Tym samym nie można przyjąć, że powód działał pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, a w konwencji nie mógł skutecznie uchylić się od skutków zawartej umowy dzierżawy. W tym stanie rzeczy, skoro umowa dzierżawy była ważna, to powód nie mógł domagać się zwrotu spełnionego świadczenia z tytułu czynszu dzierżawnego w oparciu o przepis art. 410 k.c. w związku z art. 405 k.c.

Z powyższych przyczyn powództwo w stosunku do pozwanej Gminy M. S. powinno zostać oddalone, co czyniło koniecznym zmianę odmiennego rozstrzygnięcia zawartego w punkcie pierwszym wyroku.

Jednocześnie konieczna stała się zmiana orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie trzecim wyroku. Skoro powód przegrał sprawę w całości, to powinien zwrócić pozwanej Gminie M. S. całość kosztów procesu, które w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji wyniosły kwotę 360 złotych i obejmowały wynagrodzenie radcowskie ustalone na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1804), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 27 października 2016 roku.

Kierując się powyższymi przesłankami na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego należnych stronie pozwanej, rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Z regulacji art. 98 § 1 i 3 k.p.c. wynika zasada odpowiedzialności za wynik postępowania, zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę zobowiązana jest zwrócić swojemu przeciwnikowi poniesione przez niego koszty oraz zasada kosztów niezbędnych i celowych, zobowiązującą stronę przegrywającą do zwrotu przeciwnikowi procesowemu tylko tych poniesionych faktycznie kosztów, jakie były niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Zatem na gruncie niniejszej sprawy to powód winien zwrócić pozwanemu przedmiotowe koszty. Poniesione przez pozwanego koszty postępowania odwoławczego wyniosły 195 złotych, obejmując opłatę od apelacji w kwocie 60 złotych i wynagrodzenie radcy prawnego, ustalone na podstawie § 10 ust. 1 pkt. 1 w związku z § 2 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym od dnia 27 października 2016 roku.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie drugim sentencji.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Tomasz Sobieraj SSO Dorota Gamrat – Kubeczak