

Sygnatura akt VIII Ga 99/17

VIII Ga 100/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj (spr.)

Sędziowie: SO Patrycja Baranowska

SO Robert Bury

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

przeciwko A. G.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 11 października 2016 roku, sygnatura akt XI GC 1142/15

I. oddała obie apelacje;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 450 zł (czterysta pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO (...)SSO (...)SSO (...)

Sygn. akt VIII Ga 99/17

VIII Ga 100/17

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. G. kwoty 7.156 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 3.066,72 od 1 lutego 2015 r., 1.022,24 zł od 28 stycznia 2015 r., 1.022,24 zł od 10 marca 2015 r., 1.022,24 zł od 18 marca 2015 r., 1.022,24 zł od 1 maja 2015 r., a także kosztów procesu.

W uzasadnieniu podała, że wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z tych części garaży wielostanowiskowego, do których nie posiada tytułu prawnego, a z których samowolnie korzystała od października 2014 r. do kwietnia 2015 r. Miejsca te pozwana wykorzystuje w ramach prowadzonej działalności gospodarczej i może ona korzystać z nieruchomości w ramach wyznaczonych miejsc postojowych, których granice określają linie na posadzce garażu oraz uchwała Zarządu Spółdzielni. Pozwana zgromadziła jednak poza wyznaczonymi miejscami

postojowymi, tj. w nieruchomości wspólnej i na ciągach komunikacyjnych, różnego rodzaju przedmioty. Zdaniem powódki pozwana pozostaje w złej wierze, bowiem z uwagi na treści umów, na podstawie których nabyła spółdzielcze własnościowe prawa do miejsc postojowych, a także jasnego i jednoznacznego stanowiska powódki, musiała, a przynajmniej powinna zdawać sobie sprawę z zakresu jej uprawnień, tj. faktu, że nabyła jedynie spółdzielcze własnościowe prawa do miejsc postojowych w garażu wielostanowiskowym i w związku z tym prawa te winna wykorzystywać w ich granicach i zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. do parkowania pojazdów. Ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie powódka wzięła pod uwagę powierzchnię zajętej nieruchomości oraz stawkę za m² czynszu najmu obowiązującego na terenie S..

W dniu 27 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty z w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu. Nadto wniosła o zawieszenie postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c. w związku z toczącym się postępowaniem, którego rozstrzygnięcie będzie miało wpływ na wyniki niniejszego postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że przysługuje jej uprawnienie do korzystania z nieruchomości w ramach należących do niej miejsc postojowych, które nabyła 18 kwietnia 2008 r. aktem notarialnym od małżeństwa D. i J. Z.. Podniosła, że na skutek podjętej przez Zarząd powódki uchwały z 18 września 2014 r. nabyte przez nią spółdzielcze własnościowe prawo do miejsc postojowych zostało przez powódkę ograniczone, a w wyniku dokonanego podziału powierzchnia należnych do pozwanej miejsc postojowych została pomniejszona. Nadto pozwana zakwestionowała także wielkość wskazanej przez stronę powodową powierzchni miejsc postojowych, a także stawek zastosowanych przez powódkę do wyliczenia należności za rzekomo bezumowne korzystanie z tej powierzchni.

Wyrokiem z dnia 11 października 2016 r. (sygn. akt XI GC 1142/15) Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.957,89 zł z ustawowymi odsetkami (od dnia 1 stycznia 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie) od kwot: - 2.124,81 zł od dnia 1 lutego 2015 r., - 708,27 zł od dnia 28 stycznia 2015 r., - 708,27 zł od dnia 10 marca 2015 r., - 708,27 zł od dnia 1 kwietnia 2015 r., - 708,27 zł od dnia 1 maja 2015 r. (pkt I. sentencji), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II.), zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.132,60 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III.), nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 108,04 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt IV.) i nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 46,30 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt VI.).

Powyższe orzeczenie oparte zostało na następujących ustaleniach faktycznych i wnioskach.

Pozwana jest uprawniona z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do miejsc postojowych nr 1, 2, 5, 6 znajdujących się w garażu wielostanowiskowym stanowiącym część hali handlowo-usługowej przy ul. (...) w S..

W latach 1998-2000 Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) zawarła z I. G. (1), B. W. (1), M. M. (1) i W. Z. umowy, na których podstawie zobowiązała się do wybudowania miejsc postojowych na rzecz nabywców. Członkowie Spółdzielni określani w umowach mieli nabyć miejsca postojowe na zasadach własnościowego spółdzielczego prawa, po ich wybudowaniu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Przyszli nabywcy dokonali także wpłaty stosownego wkładu. Wszystkie wkłady były równe, umowy nie określały powierzchni miejsc postojowych.

Po wybudowaniu miejsc postojowych nastąpiło przydzielenie ich osobom, z którymi zawarto umowy. Miejsca były wyznaczone w ten sposób, że na powierzchni podłogi wymalowano prostokąty z numerami miejsc, przy czym miejsca były mniej więcej tej samej powierzchni. Początkowo wszyscy uprawnieni korzystali z miejsc zgodnie z ich wyznaczeniem. Jeśli były składowane jakieś rzeczy, to tylko w obrębie miejsca postojowego.

W dniu 18 lipca 2005 r. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę ustalającą sposób korzystania z garażu sześciostanowiskowego zlokalizowanego w hali usługowej Centrum 2000 przy ulicy (...) w S..

W dniu 26 lipca I. G. (1) (mąż pozwanej) złożył do Rady Nadzorczej Spółdzielni wniosek o uchylenie uchwały z dnia 18 lipca 2005 r., zarzucając iż wyznaczone miejsca postojowe mają zbyt małą powierzchnię. W następstwie powyższego wniosku zlecono dwóm rzeczoznawcom majątkowym sporządzenie opinii dotyczącej tych miejsc postojowych. Rzeczoznawcy uznali, że szkic, stanowiący załącznik do uchwały z 18.07.2005 r. jest zgodny z przepisami prawa budowlanego, a wniosek I. G. nie ma uzasadnienia prawnego.

W 2007 r. rozpoczęły się starania Spółdzielni, by przekształcić prawa do miejsc postojowych w odrębną własność. W tym celu starano się uzyskać zaświadczenia o samodzielności lokali – miejsc postojowych. Starosta (...) postanowieniem z 5.06.2007 r. odmówił wydania zaświadczenia, stwierdzając, że miejsca postojowe nie spełniają wymogów wynikających z ustawy o własności lokali. SKO utrzymało to postanowienie w mocy. W dniu 7 lutego 2011 r. Starosta (...) wydał zaświadczenie o samodzielności lokalu – garażu sześciostanowiskowego.

W piśmie z 28 września 2015 r. Starosta (...) stwierdził, że przedmiotowy garaż w sposób oczywisty jest lokalem niesamodzielnym, a znajdujące się w nim miejsca postojowe są miejscami niesamodzielnymi.

W dniu 30 października 2008 r., kiedy funkcję prezesa pełnił I. G. (1) RN Spółdzielni ponownie zajęła się rozpatrzeniem ww. wniosku. W trakcie posiedzenia I. G. zadeklarował przeniesienie na własny koszt infrastruktury energetycznej, znajdującej się w pomieszczeniu przyległym do jego miejsc postojowych (nr 1 i 2), wskutek czego doszło do uchylenia uchwały z dnia 18 lipca 2005 r.

W dniu 9 września 2010 r. Zarząd Spółdzielni podjął uchwałę określającą sposób korzystania z garażu sześciostanowiskowego. Na mocy tej uchwały wyznaczono sześć miejsc postojowych: dwa o powierzchni 12,89 m² (nr 1 i 2), dwa o powierzchni 14,15 m² (nr 3 i 4), jedno o powierzchni 65,26 m² (nr 5) oraz jedno o powierzchni 46,16 m² (nr 6). Jednocześnie pomieszczenia techniczne, które wcześniej nie stanowiły części garażu włączono w jego obręb czyniąc z nich pomieszczenia przynależne do miejsc postojowych. I tak rozdzielnia elektryczna stała się pomieszczeniem przynależnym do miejsca postojowego nr 2, pomieszczenie z wodomierzami zasilania zapasowego - pomieszczeniem przynależnym do miejsca postojowego nr 5, natomiast wentylatorownia - pomieszczeniem przynależnym do miejsca postojowego nr 6. Nadto uchwałą usunięto nieruchomości wspólną i zmieniono przebieg drogi dojazdowej.

Od 2010 lub 2011 r. I. G., zarządzający miejscami postojowymi w imieniu żony, zaczął składować materiały budowlane wokół miejsc postojowych 5 i 6. Zajął też pomieszczenia określane jako przynależne – rozdzielnię elektryczną, pomieszczenie z wodomierzami i wentylatorownię (pomieszczenia o nr 1/66, 1/68 i 1/69 na mapie k. 22). Do dnia wniesienia pozwu zajęte przez pozwaną i jej męża były powierzchnie zgodne z uchwałą z 9.09.2010 r.

W dniu 18 września 2014 r. nowo powołany Zarząd SM (...) podjął uchwałę uchylającą uchwałę z dnia 9 września 2010 r. (uchwała nr 5/21/8/2014). Tego samego dnia podjęto uchwałę nr 6/22/9/2014, w której wyznaczono miejsca postojowe nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 wraz z drogami komunikacyjnymi, o powierzchni wskazanej na szkicu. Zgodnie z tym szkicem miejsca postojowe nr 1 i 2 miały powierzchnię 15,30 m², miejsca 3 i 4 - 14,25 m², a miejsca 5 i 6 - 15,15 m². Uchwałę wysłano pozwanej.

Pozwana zaskarżyła uchwałę nr 6/22/9/2014 i wyrokiem z 25 maja 2016 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie ustalił nieważność tej uchwały, wskazując w uzasadnieniu, że zakres ograniczonego prawa rzeczowego może być ustalony i zmieniany tylko umową stron, a nie decyzją zarządu.

Pismem z dnia 26 września 2014 r. powódka poinformowała pozwaną o podjętej w dniu 18 września 2014 r. uchwale przesyłając pozwanej jej odpis. W piśmie tym powódka wezwała pozwaną do uprzątnięcia zgromadzonych poza wyznaczonymi miejscami postojowymi przedmiotów, tj. znajdujących się zgodnie z ww. uchwałą na ciągach komunikacyjnych, wentylatorowni oraz pomieszczeniach elektrycznych będących częścią wspólną. Pismem z dnia 6 października 2014 r. powódka ponownie wezwała pozwaną do uprzątnięcia zgromadzonych poza wyznaczonymi

miejscami postojowymi przedmiotów, wskazując jednocześnie, że pozwana nie mogła nabyć praw do pomieszczeń wspólnych.

Pismem z 8 stycznia 2015 r. pozwana poinformowała powódkę o „penetrowaniu” przez osoby postronne przedmiotów złożonych w garażu wielostanowiskowym, stanowiących własność pozwanej i jej męża i wniosła o uregulowanie tej kwestii pod rygorem skierowania roszczeń cywilnoprawnych.

Powódka wystawiła pozwanej faktury VAT: z 31.12.2014 r. na kwotę 3066,72 zł z terminem płatności 31.01.2015 r. tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnej garażu o pow. 83,13m² za okres od października do grudnia 2014 r.; z 13.01.2015 r. na kwotę 1022,24 zł z terminem płatności 27.01.2015 r. za korzystanie z tej samej powierzchni w styczniu 2015 r.; z 16.02.105 r. na kwotę 1022,24 zł z terminem płatności 16.02.2015 r. za korzystanie z tej powierzchni w lutym 2015 r.; z 3.03.105 r. na kwotę 1022,24 zł z terminem płatności 17.03.2015 r. za korzystanie z powierzchni w marcu 2015 r.; z 16.04.105 r. na kwotę 1022,24 zł z terminem płatności 30.04.2015 r. za korzystanie w kwietniu 2015 r. Faktury były pozwanej wysyłane listami poleconymi.

Wezwaniem do zapłaty z dnia 9 stycznia 2015 r., doręczonym 28 stycznia 2015 r., powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 3.066,72 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości wspólnej w garażu wielostanowiskowym przy ul. (...), tj. za okres od października 2014 r. do grudnia 2014 r.

Wezwaniem do zapłaty z dnia 28 kwietnia 2015 r. doręczonym pozwanej w dniu 29 kwietnia 2015 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 7.155,68 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy - nieruchomości wspólnej w garażu wielostanowiskowego przy ul. (...) tj. za okres od października 2014 r. do kwietnia 2015 r.

Powierzchnia zajmowana przez pozwaną w garażu wielostanowiskowym ponad przypadającą powierzchnię miejsc postojowych nr 1, 2, 5 i 6 wynosi 81,13 m². Średnia miesięczna stawka najmu za 1 m² powierzchni będącej przedmiotem sporu obowiązującej w S. w okresie od października 2014 r. do kwietnia 2015 r. wynosi 3,54 zł/m²/miesiąc, przy czym jest to czysty zysk, wyliczony na podstawie cen sprzedaży miejsc postojowych. Możliwy do uzyskania czynsz w okresie od października 2014 r. do kwietnia 2015 r., z uwzględnieniem transakcji dokonywanych przez powódkę to 8,73 zł/m²/m-c netto.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy uznał powództwo, którego podstawę stanowiły normy prawne zawarte w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., w przeważającej części za zasadne.

Sąd Rejonowy wskazał, że w niniejszej sprawie spór ogniskował się przede wszystkim wokół kwestii, jak daleko sięgają uprawnienia pozwanej z tytułu spółdzielczych praw do miejsc postojowych nr 1, 2, 5 i 6. Pozwana wywodziła bowiem, że zajmuje powierzchnie odpowiadające miejscom ustalonym w 2010 r. Fakt ten był niemal przez cały proces poza sporem – zeznający w charakterze świadka mąż pozwanej potwierdził, że zajmuje cały obszar, przyznany mu uchwałą z 2010 r., a więc miejsca postojowe nr 5 i 6 o powierzchni odpowiednio 65 i 46 m² oraz pomieszczenia, nazwane w tej uchwale przynależnymi. Dopiero przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik pozwanej oświadczył, że pozwana nie ma legitymacji biernej, gdyż osobą korzystającą z powierzchni spornych jest mąż pozwanej, a nie pozwana. W ocenie Sądu Rejonowego twierdzenie to jest po pierwsze, spóźnione (art. 207 § 6 k.p.c.), po drugie, niewiarygodne i podniesione wyłącznie na użytek procesu. Mąż pozwanej oświadczył bowiem, że „zarządza” miejscami postojowymi, co należy rozumieć w ten sposób, że decyduje o sposobie ich wykorzystania w imieniu żony, do której prawa te należą. Korzystanie ze spornych powierzchni potwierdza też pismo pozwanej, w którym informuje Spółdzielnię o „penetrowaniu” rzeczy należących do niej i do jej męża i zawiadamia o możliwości skierowania przeciwko Spółdzielni roszczeń cywilnoprawnych. Pismo to, jak również treść odpowiedzi na pozew, potwierdza, że pozwana czuje się uprawnioną do tego, by zajmować sporne powierzchnie i że znajdują się tam przedmioty należące do pozwanej. Wobec tego nie budzi wątpliwości, że pozwana jest posiadaczem zależnym powierzchni, których sprawa dotyczy. Samo wyliczenie tejże powierzchni także nie budzi wątpliwości. Spór bowiem sprowadza się do odpowiedzi na pytanie, czy pozwana ma prawo użytkować miejsca postojowe w takim kształcie, jak określone uchwałą z 2010 r. (k. 120 i szkic k.

121), a więc miejsca postojowe nr 5 i 6 o powierzchni odpowiednio 65,27 m² i 46,16m², czy też jej prawo ogranicza się do powierzchni, wyznaczonych uchwałą z 2014 r., a wynoszących po 15,15 m² dla obu tych miejsc postojowych. Odjęcie powierzchni z 2014 od powierzchni z 2010 daje powierzchnię wskazaną w pozwie i potwierdzoną przez biegłego – 81,13 m², co oznacza, że niniejsza sprawa dotyczy wyłącznie wynagrodzenia za „nadmetraż” miejsc postojowych nr 5 i 6, a powódka nie obciążała pozwanej za zajmowanie pomieszczeń tzw. przynależnych (nr 1/66, 1/68 i 1/69).

W ocenie Sądu Rejonowego charakter prawny prawa do miejsca postojowego w garażu wielostanowiskowym to prawo do używania takiej powierzchni, jaka jest potrzebna do zaparkowania jednego pojazdu, przy czym miejsca te co do zasady powinny być równe, ewentualne różnice powierzchni mogą być uwarunkowane elementami architektonicznymi (np. filary konstrukcyjne podpierające strop), które w danej sytuacji nieco zmniejszą powierzchnię miejsca postojowego. Potwierdzeniem tego, że tak było w niniejszej sprawie, jest treść umów, jakie spółdzielnia zawierała ze spółdzielcami – wszystkie umowy przewidywały jednakowy wkład spółdzielcy w zamian za prawo do miejsca postojowego, zatem wszystkie ustanowione prawa powinny dotyczyć zbliżonej powierzchni. Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom P. Ś., że uchwała z 2010 r. przywracała pierwotny podział miejsc postojowych. Zeznania te są sprzeczne z materiałem dowodowym, odmiennie zeznały obecne członkinie zarządu powódki, ale także J. T., który wskazał, że jedynym powodem, dla którego powiększono powierzchnię miejsc 5 i 6 były starania o uzyskanie zaświadczeń o samodzielności lokali. Ponadto nie da się logicznie wyjaśnić, dlaczego za te same pieniądze (wartość wkładu wskazana w umowie i rozliczona po zakończeniu budowy) jedni spółdzielcy mieliby otrzymać miejsce o powierzchni około 15 m², a inni o powierzchni 3 lub 4 razy większej. Taki sposób podziału pozostaje w sprzeczności z istotą miejsca postojowego, a więc przyznaniem takiej powierzchni, jaka jest potrzebna do zaparkowania jednego pojazdu – około 15 m². Z zeznań większości przesłuchanych osób (odmiennie zeznał wyłącznie zainteresowany rozstrzygnięciem I. G. oraz P. Ś.) wynika, że spółdzielcy, na rzecz których ustanowiono wskazane prawo, tak właśnie rozumieli jego istotę i zakres – zgodnie ze wskazanymi zeznaniami miejsca były wyznaczone poprzez wyrysowanie prostokątów i miejsca były użytkowane zgodnie z tym wyznaczeniem. Podjęcie uchwały przez zarząd spółdzielni w 2010 r. naruszyło tę zasadę.

W ocenie Sądu Rejonowego sposób użytkowania miejsc postojowych zanim podjęto uchwałę z 2010 r. oraz rola męża pozwanej w całym przedsięwzięciu muszą prowadzić do wniosku, że pozwana była w złej wierze, a więc wiedziała, że tak, jak uchwała zarządu nie może pozbawić jej części uprawnień nabytych mocą umowy, tak samo uchwała ta nie może być źródłem powiększenia tych uprawnień, w taki sposób, jak na nastąpiło to w niniejszej sprawie - pozwanej przyznano powierzchnię 3- i 4-krotnie większą niż pozostałe miejsca postojowe, bez żadnego ekwiwalentu finansowego na rzecz spółdzielni lub pozostałych uprawnionych z tytułu miejsc postojowych, z których każdy zapłacił taką samą kwotę za swoje miejsce, mógł więc oczekiwać, że uprawnienia wszystkich nabywców będą takie same. Taka zmiana sprzeczna jest z istotą tego rodzaju praw i z mocy prawa nieważna. Sąd Rejonowy miał na uwadze, że wkład budowlany pokrywa koszty budowy danego lokalu, co wynika z przepisów, zarówno obecnie obowiązujących (art. 4 ust 3 i art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych), jak i przed 24 kwietnia 2001 r. (art. 213 § 1 ustawy z dnia 16 września 1982 r.). Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 19 maja 1989 r. (sygn. akt III CZP 47/89, OSNCP 1990, nr 4-5, poz. 59) „wkład budowlany stanowi ekwiwalent uzyskanego od spółdzielni lokalu. O wysokości wkładu decyduje wyłącznie koszt budowy lokalu”. Oczywiście jest, iż odnosi się to również do miejsc postojowych. Tym samym, od początku było wiadome, że spółdzielcze prawo do poszczególnych miejsc postojowych ma taką samą treść dla wszystkich uprawnionych, co odnosi się także do jego powierzchni. Pozwana nie wykazała, aby w późniejszym czasie dokonywała stosownych dopłat do wkładu budowlanego w związku ze zwiększeniem powierzchni zajmowanych miejsc postojowych 5 i 6. Pozwana nie mogła być w usprawiedliwionym przekonaniu, że przysługuje jej więcej, niż pozostałym członkom spółdzielni w zakresie miejsc postojowych. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że I. G. (1) przez pewien czas był prezesem spółdzielni, a więc znał zasady funkcjonowania tego podmiotu; skoro zaś „zarządzał” miejscami postojowymi w imieniu żony, to jego stan świadomości jako pełnomocnika przekłada się też na ocenę dobrej lub złej wiary pozwanej. W ocenie Sądu Rejonowego obie te osoby wiedziały lub – z racji sprawowania przez jakiś czas przez I. G. funkcji prezesa zarządu spółdzielni – powinny wiedzieć, że uchwały o zwiększeniu powierzchni miejsc postojowych nr 5 i 6 nie rodzą dla pozwanej

rzeczywistego uprawnienia do nieodpłatnego użytkowania owych zwiększonych powierzchni. Ponadto, nawet gdyby uznać, że pozwana uprawniona była do użytkowania dodatkowych powierzchni wyłącznie w oparciu o uchwałę z 2010 r., to w 2014 r. zarząd podjął uchwałę (nr 5/21/8/2014), którą uchylił uchwałę z 2010 r. Natomiast odrębną uchwałą z tegoż roku (nr 6/22/9/2014) zostały przywrócone powierzchnie tych miejsc określone uchwałą z 2005 r. Pozwana zaskarżyła jedynie tę drugą uchwałę, natomiast nie wniosła zastrzeżeń co do uchwały uchylającej uchwałę z 2010 r. To zaś oznaczało powrót do stanu sprzed 2010 r., kiedy to powierzchnie miejsc postojowych były co do zasady równej wielkości. Uchwała ta została skutecznie pozwanej doręczona i znana była jej treść. Tym samym w październiku 2014 r. (początek okresu naliczanego wynagrodzenia) bez wątpienia miała ona świadomość, iż nie przysługuje jej tytuł prawny do zwiększonej powierzchni miejsc postojowych, a więc była wówczas już w złej wierze.

Pomiędzy stronami postępowania sporna była nadto wysokości należnego pozwanej wynagrodzenia. Przepisy o ochronie własności nie określają wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza bez tytułu prawnego z rzeczy, ani też sposobu jego ustalenia. Powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, iż powinno ono odpowiadać zwykłemu dochodowi, jaki właściciel (odpowiednio wieczysty użytkownik) mógłby uzyskać, gdyby rzecz nie była we władaniu posiadającego bez tytułu prawnego. Miernikiem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości jest czynsz, jaki właściciel (użytkownik wieczysty) uzyskałby z tytułu najmu albo dzierżawy. Prowadzi to do wniosku, iż dochodzący należności z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy musi wykazać, jaki okres korzystania z rzeczy objęty jest żądaniem pozwu, a także udowodnić, jaka jest wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W ocenie Sądu I instancji określenia powierzchni zajmowanej w garażu wielostanowiskowym przy ul. (...) w S. ponad przypadającą powierzchnię miejsc postojowych nr 1, 2, 5 i 6 oraz średniej miesięcznej stawki za najem powierzchni takich jak będące przedmiotem sporu obowiązujące w S. w okresie od października 2014 r. do kwietnia 2015 r. dla potrzeb niniejszego postępowania dokonał biegły z zakresu szacowania nieruchomości. W ocenie Sądu Rejonowego opinia biegłego była wiarygodna. Została ona opracowana zgodnie z treścią postanowienia Sądu Rejonowego i w sposób rzetelny. Rozumowanie biegłego oraz sposób wyciągnięcia wniosków końcowych zostały prawidłowo uzasadnione, a na rozprawie biegły odniósł się do wszelkich zgłaszanych przez strony zastrzeżeń. Błąd w postanowieniu dowodowym (pominięcie jednego miejsca postojowego) nie wpływał na ostateczny kształt opinii, gdyż jak wskazano powyżej, żądanie pozwu dotyczy wyłącznie zwiększonej powierzchni miejsc postojowych nr 5 i 6. Tym samym Sąd Rejonowy uznał sporządzoną przez biegłego w sprawie opinię za całkowicie przekonującą i posiłkując się wyliczeniami w niej przedstawionymi poczynił istotne w sprawie ustalenia w zakresie stanu faktycznego. Jeśli idzie o wysokość możliwego do uzyskania czynszu, to w pierwszej opinii biegły wskazał kwotę 3,54/m²/miesiąc, jednakże zastosowana metodologia – co wyjaśniono na rozprawie – umożliwiła wyłącznie wyliczenie czystego dochodu z rzeczy, przy założeniu jej wynajmowania, nie uwzględnia natomiast kosztów utrzymania rzeczy, które – co oczywiste – składają się na wysokość czynszu, jakim obciążany jest najemca. Wobec tego biegły dokonał ponownego wyliczenia czynszu z uwzględnieniem czynszów stosowanych przez powódkę i wskazał, że czynsz z uwzględnieniem opłat eksploatacyjnych winien wynosić 8,73 zł/m²/m-c netto. Tę właśnie kwotę przyjęto do wyliczenia należnego powodce wynagrodzenia.

W ocenie Sądu Rejonowego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy o podatku od towarów i usług podatkowi temu podlega odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Organy podatkowe uzależniają obowiązek uiszczania tego podatku od tego, czy właściciel wyraża zgodę na bezumowne korzystanie z rzeczy, czy nie. W niniejszej sprawie bezspornym jest, że powódka nie wyraża zgody na korzystanie przez pozwaną z miejsc postojowych w taki sposób, jak czyni to pozwana (świadczą o tym pisma wzywające do usunięcia rzeczy), zatem wynagrodzenie nie podlega opodatkowaniu podatkiem VAT.

Uwzględniając powyższe Sąd Rejonowy ustalił wartość należnego powodce od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z objętej sporem części nieruchomości za okres jednego miesiąca, poczynając od października

2014 r., na kwotę 708,27 zł. Ponieważ dochodzone było wynagrodzenie za 7 miesięcy, łączna kwota należna powódce to 4.957,89 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c., przy przyjęciu, że rolę wezwań do zapłaty spełniały faktury VAT wysłane przez powódkę pozwaną. Pozwana nie zakwestionowała otrzymania faktur w czasie umożliwiającym zapłatę, wobec czego zasądzone odsetki od dnia następnego po dniu płatności faktur. W przypadku faktury za marzec przyjęto, że żądanie zapłaty za cały miesiąc mogło stać się wymagalne dopiero w ostatnim dniu tego miesiąca.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., przyjmując, że powódka wygrała proces w 70%, natomiast nieuregulowane koszty opinii biegłego rozliczono w oparciu o art. 113 u.k.s.c.

Powódka zaskarżyła powyższy wyrok w części, tj. co do punktu II., co do kwoty 1.140,31 zł niezasądnionego podatku VAT oraz co do punktu III., zarzucając błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, wyrażający się w uznaniu, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie podlega w niniejszym stanie faktycznym opodatkowaniu podatkiem VAT, choć stosownie do stanowiska prezentowanego przez organy podatkowe w sytuacji, gdy właściciel nie czyni starań o odzyskanie nieruchomości, a jedynie pozywa o zapłatę, używanie takiej nieruchomości traktować należy jako świadczenie usług podlegające opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Mając na uwadze powyższy zarzut powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w zaskarżonej części, rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed sądami I i II instancji.

Pozwana również zaskarżyła powyższy wyrok w części, tj. co do punktów I., III. i IV. sentencji wyroku zarzucając mu naruszenie:

- art. 230 k.c. w zw. z art. 225 i 224 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że to pozwana jest obowiązana do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie części nieruchomości powódki położonej w S. przy ul. (...), podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że w okresie objętym sporem tę część nieruchomości należącej do powódki zajmowała osoba trzecia - I. G. (1);

- art. 7 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c. i w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że pozwana jest posiadaczem w złej wierze części nieruchomości stanowiącej własność powódki położonej w S. przy ul. (...), a także, że powódka obaliła domniemanie dobrej wiary pozwanej i może z tego tytułu żądać zapłaty odszkodowania za bezumowne zajmowanie nieruchomości;

- art. 224 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że - przy założeniu istnienia po stronie pozwanej legitymacji procesowej biernej - powódce należy się wynagrodzenie za korzystanie z części jej nieruchomości w wysokości 8,73 zł/m² pow. tej nieruchomości, podczas gdy nie jest to stawka rynkowa uwzględniająca miasto S., a stosowana jedynie przez powódkę i to tylko w jednej nieruchomości;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprawidłową ocenę zebranego w postępowaniu materiału dowodowego w zakresie przyjęcia, że pozwana pozostawała w złej wierze w zakresie korzystania z części nieruchomości powódki położonej w S. przy ul. (...), jak i że to ona zajmowała w spornym okresie przedmiotową część nieruchomości powódki, nadto - przy założeniu istnienia po stronie pozwanej legitymacji procesowej biernej - by pozwana zajmowała bezumownie powierzchnię 81,13 m², podczas gdy wynosiłaby ona co najwyżej 65,83 m², jak też by opinia biegłego sądowego sporządzona w sprawie była rzetelna i zawierała prawidłowe oraz zgodne z zasadami obowiązującymi w tym zakresie wyliczenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powódki;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i brak wyjaśnienia, na jakiej podstawie Sąd I instancji przyjął, że powierzchnia zajmowana przez pozwaną - przy założeniu istnienia po jej stronie legitymacji procesowej biernej - części nieruchomości powódki położonej w S. przy ul. (...) wynosi 81,13 m², gdy tymczasem z wyliczeń biegłego

sądowego wynosi ona co najwyżej 65,83 m², jak też sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego - które to naruszenia mają istotny wpływ na wynik sprawy.

Mając na uwadze powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwanej powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed sądem II instancji.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 kwietnia 2017 r. powódka wskazała, że pozwana nie wydała zajmowanej części nieruchomości pomimo wezwań z jej strony.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje okazały się nieuzasadnione.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów poniesionych przez stronę pozwaną, gdyż jej apelacja była środkiem zaskarżenia dalej idącym i miała na celu zmianę orzeczenia co do istoty, z częściowo zasądzonego roszczenia powódki na oddalające je w całości. Natomiast powódka zażądała zmiany rozstrzygnięcia jedynie w zakresie nie powiększenia zasądzonej na jej rzecz kwoty o podatek od towarów i usług, do zapłaty którego - w jej ocenie - jest zobowiązana.

W niniejszej sprawie pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego w postaci art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i 224 § 2 k.c. oraz art. 7 k.c. w zw. z art. 255 i art. 224 § 2 k.c. i w zw. z art. 6 k.c. oraz art. 224 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie. W pierwszej kolejności należy poczynić pewną uwagę natury ogólnej. Pozwana posługując się zwrotem „w szczególności” sugeruje, że jej intencją jest zarzucenie naruszenia przez Sąd Rejonowy jeszcze innych przepisów, niż te które wskazuje w petitum apelacji. Należy ocenić, że jest to zwrot semantycznie pusty. Jeśli skarżąca uważa, że Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia innych jeszcze, poza wskazanymi w środku odwoławczym przepisów, to powinna te zarzuty te wyartykułować wprost. W obowiązującym modelu apelacji pełnej sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę w taki sposób, w jaki mógł i powinien uczynić to sąd pierwszej instancji. Oznacza to, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego.

Dodać należy, że naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie może polegać na błędnej subsumcji. Wadliwa subsumcja wyraża się w niezgodności między ustalonym stanem faktycznym a hipotezą zastosowanej normy prawnej, na błędnym przyjęciu czy zaprzeczeniu związku zachodzącego między faktem ustalonym w procesie a normą prawną (vide wyroki SN z 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, z 2 kwietnia 2003 r., I CKN 160/01). W doktrynie na ogół przyjmuje się, że naruszenie prawa przez jego niewłaściwe zastosowanie może być również efektem oparcia się na normie prawnej nieistniejącej lub przyjęcia, że nie istnieje norma obowiązująca (tzw. pogwałcenie prawa w ścisłym znaczeniu). Można jednak spotkać pogląd traktujący tę ostatnią wadliwość jako naruszenie prawa przez jego błędną wykładnię.

Oceniając zasadność podstawy apelacyjnej naruszenia prawa materialnego, należy opierać się jedynie na stanie faktycznym, który stał się podstawą zaskarżonego wyroku (por. wyrok SN z 11 grudnia 2002 r., I CKN 1315/00, LEX nr 75349). W szczególności nie można skutecznie dowodzić błędu w subsumcji przez kwestionowanie prawidłowości dokonanych przez sąd ustaleń faktycznych (zob. wyrok SN z 20 grudnia 2001 r., V CKN 510/00, LEX nr 53098).

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, mając na uwadze zwłaszcza uzasadnienie podniesionych zarzutów stwierdzić należy, że skarżąca wskazując naruszenie art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i 224 § 2 k.c.

nie tyle zarzuca Sądowi Rejonowemu niewłaściwe zastosowanie wskazanych przepisów, tylko błąd w ustaleniach faktycznych polegający na wadliwym przyjęciu, że to pozwana zajmowała objętą sporem część nieruchomości, podczas gdy zajęcia dokonał I. G. (1). Podobnie ocenić należy zarzut naruszenia art. 224 § 2 k.c., który został uzasadniony nieprawidłowym ustaleniem co do wysokości stawki rynkowej wynagrodzenia (czy odszkodowania) za bezumownie zajmowaną powierzchnię. Z uwagi na powyższe prawidłowość ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd, które w istocie rzutują na zastosowanie norm prawa materialnego, zostaną omówione przy odniesieniu się do zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Dopiero bowiem prawidłowe ustalenie stanu faktycznego, pozwala na dokonanie oceny prawnej roszczenia. Natomiast zarzut niewłaściwego zastosowania art. 7 k.c. w zw. z art. 255 i art. 224 § 2 k.c. i w zw. z art. 6 k.c., który pozwana uzasadnia błędnym ustaleniem co do istnienia złej wiary powódki, zostanie dokonany dopiero po ocenie zasadności naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

W myśl tego ostatniego przepisu, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia.

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Sędziowskiej ocenie dowodów nie można przeciwstawiać własnej oceny, przeciwnie – konieczne jest wskazanie, umiejscowionych w realiach danej sprawy, przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem wykazać, że sąd przekroczył granice swobodnej oceny dowodów. Dopóki zatem skarżący nie wykaże istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, dopóty nie można uznać, że sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c. W niniejszej zaś sprawie zarzuty pozwanej ograniczyły się do przedstawienia własnej wersji ustaleń faktycznych, których w jej ocenie winien dokonać Sąd Rejonowy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego.

Najdalej idący zarzut sformułowany przez pozwaną zmierzał, do wykazania wadliwych ustaleń w zakresie istnienia legitymacji procesowej biernej pozwanej. Stoi ona bowiem na stanowisku, że sporna część nieruchomości była bezumownie zajmowana przez osobę trzecią - I. G. (1). W pierwszej kolejności należy zatem wskazać, że z materiału procesowego zgromadzonego przed Sądem pierwszej instancji wynika, iż sporna część nieruchomości była zajmowana przez przedmioty znajdujące się na zdjęciach załączonych do pozwu. Okoliczność ta nie była kwestionowana również przez samą pozwaną. Sąd wyjaśnił również, co zdaje się uszło uwadze pozwanej, dlaczego jest ona posiadaczem zależnym spornej części nieruchomości. Z przedłożonych umów sprzedaży, darowizny oraz o częściowy podział majątku wspólnego wynika, że to pozwana jest uprawniona do miejsc postojowych nr 1, 2, 5 i 6. Jak to wcześniej wskazano, nie zakwestionowała ona faktu zgromadzenia przedmiotów na załączonych do pozwu zdjęciach, natomiast w piśmie kierowanym do Spółdzielni wskazała wprost, że: „penetrowane są przez osobę/osoby postronne przedmioty będące moją i mojego męża własnością”. Natomiast małżonek pozwanej zeznał, że zarządza jej miejscami postojowymi. Z uwagi na powyższe nie sposób w świetle zasad doświadczenia życiowego ustalić, że to małżonek zajmował bezumownie część nieruchomości będącą przedmiotem niniejszego postępowania. Ponadto taka ocena byłaby zupełnie dowolna albowiem dokonana wbrew zgromadzonemu materiałowi dowodowemu.

Odnosząc się do wielkości zajmowanej powierzchni wyjaśnić należy, że szczegółowe rozważania w tym zakresie zostały przedstawione w pierwszym akapicie na str. 7-8 pozwu. Przed podjęciem uchwały z dnia 9 września 2010 r. miejsca

postojowe o nr 5 i 6 miały powierzchnię po 15,15 m², co łącznie daje 30,30 m² powierzchni, natomiast pozwana zajmowała odpowiednio powierzchnię 65,27 m² i 46,16 m², co łącznie daje 111,43 m² powierzchni. Pomniejszając powierzchnię faktycznie zajmowaną przez pozwaną o powierzchnię, która jej przysługuje z tytułu zawartych umów (30,30 m²) uzyskujemy część powierzchni, którą pozwana zajmuje bez tytułu prawnego (111,43 m² – 30,30 m² = 81,13 m²). Wnioski wyprowadzone przez Sąd I instancji są więc prawidłowe.

Pewne wątpliwości mógł budzić dowód z opinii biegłego, zakres tej opinii, wsparcie się opiniującego na umowach najmu zawartych przez powodową Spółdzielnię. Jednak dokładna analiza zwłaszcza opinii uzupełniającej sporządzonej przez biegłego sądowego P. A. wskazuje, że biegły przyjął dla porównania pięć nieruchomości (tabela na 11 stronie opinii uzupełniającej). Z uwagi na powyższe należy przyjąć, że kwota wyliczona przez biegłego jest kwotą reprezentatywną dla wynajmu powierzchni z przeznaczeniem na parking. Nadto kwota 8,73 zł/m², nie jest wygórowana, mając na uwadze wielkość zajmowanej przez pozwaną powierzchni oraz koszty związane z utrzymaniem garażu wielostanowiskowego.

Z art. 7 k.c. wynika, że jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Ponadto, ponieważ to powódka z faktu istnienia po stronie pozwanej złej wiary wywodziła skutki prawne, to niewątpliwie - zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c. - na niej spoczywał ciężar udowodnienia tego faktu. Elementem konstrukcji prawnej dobrej wiary jest przekonanie, o tym, że określonej osobie przysługuje określone prawo mające się wywodzić z określonego stosunku cywilnoprawnego. W świadomości wyraża się aspekt psychologiczny dobrej wiary. We wskazanym przepisie chodzi o pojęcie dobrej wiary w sensie podmiotowym (subiektywnym), a nie w sensie obiektywnym. Dobra wiara oznacza zatem stan psychiczny osoby (określonego podmiotu prawnego) wyrażający się w błędnym, ale usprawiedliwionym jej przekonaniu o istnieniu jakiegoś prawa lub stosunku prawnego lub też sytuacji istotnej z punktu widzenia prawa, mimo że rzeczywisty stan prawny obiektywnie oceniany jest odmienny. Inaczej ujmując, można powiedzieć, że w dobrej wierze jest ten, kto „powołując się na pewne prawo lub stosunek prawny mniema, że owo prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet mniemanie to było błędne, jeżeli tylko błędność mniemania należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną” (S. Grzybowski (w:) System prawa cywilnego, t. I, s. 275).

Przepis art. 7 k.c. stanowi wyjątek, *lex specialis* względem art. 6 k.c., ponieważ w odniesieniu do faktu dobrej wiary zdejmuje ciężar związanego z nią dowodu z podmiotu, który korzysta z jej skutków prawnych. W myśl art. 6 k.c. podmiot ten zmuszony byłby prowadzić trudny dowód na istnienie swojej dobrej wiary, lecz dzięki domniemaniu z art. 7 k.c. jest z tego zwolniony, a ewentualny dowód przeciwny obciąża drugą stronę (por. postanowienie SN z 6 lutego 1998 r., I CKN 484/97).

W niniejszej sprawie z umów zawartych przez pozwaną i z umów zawartych przez I. G., B. W., M. M. i I. Z. ze Spółdzielnią wynika, że pozwana nabyła spółdzielcze własnościowe prawa do czterech miejsc postojowych, a mąż pozwanej i pozostali nabywcy tych miejsc wnosili takie same wkłady. Z powyższego, w świetle zasad doświadczenia życiowego, wynika, że powierzchnia miejsc parkingowych musiała być jednakowa. Trudno inaczej wytłumaczyć fakt zróżnicowania tej powierzchni, przy braku zróżnicowania wysokości wkładów. Pomimo braku wskazania w umowach ich powierzchni pozwana musiała więc zdawać sobie sprawę, że odpowiada to prawu parkowania czterech pojazdów. Biorąc pod uwagę, że pozwana prowadzi działalność gospodarczą w zakresie indywidualnej praktyki lekarskiej, a więc siłą rzeczy jest osobą zaradną życiowo, posiadającą wykształcenie wyższe musiała zdawać sobie sprawę, że skoro zajęła powierzchnię przekraczającą obszar odpowiadający czterem oznaczonym konkretnymi numerami miejscem parkingowym, to wykorzystuje nieruchomość w sposób nieodpowiadający jej uprawnieniom. Brak jest bowiem jakichkolwiek dowodów na to, że nabywając miejsca parkingowe pozwana przekonana była, że miejsca oznaczone numerami 5 i 6 mają większą powierzchnię od pozostałych miejsc. Pośrednio na wiedzę pozwanej wskazuje również fakt, że gdy jej małżonek piastował funkcję członka zarządu Spółdzielni, to uchwałą z dnia 9 września 2010 r. próbował usankcjonować uprawnienie pozwanej do korzystania z większej powierzchni nieruchomości wspólnej. Nadto w postępowaniu, które toczyło się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, sygn. akt I C 1251/14, pozwana podnosiła zarzuty, że miała świadomość, iż zakres spółdzielczych własnościowych praw nie może zostać zmodyfikowany uchwałą

zarządu Spółdzielni, a uchwała z 9 września 2010 r. nie mogła jej przyznać większych uprawnień. Wszystkie wskazane wyżej argumenty przemawiają za tym, że pozwana zajmując nieruchomości wspólną działała w złej wierze, to znaczy miała świadomość, że w sposób nieuprawniony zajmuje większy obszar niż przysługująca jej powierzchnia z tytułu nabycia prawa do miejsc parkingowych.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego. Skarżąca nie wykazała, żeby taka sytuacja miała miejsce. W uzasadnieniu wyroku Sąd pierwszej instancji szczegółowo odniósł się do tych kwestii, które dotyczyły istnienia złej wiary po stronie pozwanej oraz co do sposobu ustalenia zajmowanej powierzchni. Sąd Rejonowy wskazał z jakich przyczyn uznaje za wiarygodne dowody, które zostały przedstawione dla wykazania istnienia dochodzonego roszczenia, wyjaśnił także podstawę prawną rozstrzygniętego powództwa, co czyni zarzut naruszenie ww. przepisu chybionym.

W odróżnieniu od apelacji pozwanej, apelacja powódki oparta była na zarzucie nieprawidłowego niepowiększenia zasądzonej od pozwanej kwoty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości o podatek od towarów i usług. Na uzasadnienie swojego stanowiska skarżąca przywołała poglądy organów podatkowych wyrażone w interpretacjach indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy zwrócić uwagę skarżącej, że interpretacje indywidualne prawa podatkowego wydawane są w imieniu Ministra Finansów. Mają służyć przede wszystkim zapewnieniu podatnikowi jednostkowej ochrony w sytuacji, gdy zachodzi po jego stronie niepewność co do przepisów prawa podatkowego. Uprawnione do wydania interpretacji indywidualnej organy, mogą wydać innemu podmiotowi interpretację, w której wyrażą odmienny pogląd, co do danych instytucji prawa podatkowego.

W niniejszej sprawie analizując indywidualne interpretacje, na które powołała się powódka, Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, że płyną z nich wnioski odmienne od tych, które wyprowadziła skarżąca.

Wynika bowiem z nich, że podatek od towarów i usług się należy wtedy, kiedy właściciel znosi - toleruje korzystanie ze swojej nieruchomości. Natomiast w niniejszej sprawie, powódka wzywała pozwaną do wydania tej powierzchni, więc nie jest tak, jak wskazują dyrektorzy izb skarbowych w tych interpretacjach, że w sytuacji, kiedy jest tolerowanie korzystania z pomieszczenia, wtedy można mówić o tym, że dochodzi do zawarcia pewnego stosunku zobowiązaniowego, od którego powinien być odprowadzony VAT, natomiast wprost w przytoczonych przez pełnomocnik interpretacjach, jest mowa o tym, że inaczej należy jednak oceniać sytuację, gdy korzystający z nieruchomości użytkuje ją za zgodą właściciela, nawet dorozumianą, płacąc z tego tytułu określone kwoty, a także w sytuacji kiedy właściciel rzeczy - tutaj nieruchomości - z różnych względów toleruje sytuację, w której przy braku formalnego stosunku prawnego, inny podmiot korzysta z należącej do niego rzeczy. W tych okolicznościach wynagrodzenie właściciela otrzymane z tytułu domniemanego korzystania z rzeczy spełnia definicję świadczenia usług w rozumieniu art. 8 ust. 1 i art. 5 ustawy, podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. W tej sprawie, co znalazło potwierdzenie na rozprawie apelacyjnej, Spółdzielnia jako właściciel spornych powierzchni nie toleruje dalszego zajmowania ich przez pozwaną, żąda wydania i obciąża ją stosownymi kwotami. Natomiast pozwana tych kwot nie płaci w żadnym zakresie, ani bez VAT-u ani z VAT-em. W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że dochodzi do jakiegoś stosunku zobowiązaniowego, od którego należałoby odprowadzać podatek VAT.

Z tych przyczyn nie znajdując podstaw do tego, aby podzielić argumentację zawartą w apelacjach obu stron Sąd Okręgowy, stosując normę art. 385 k.p.c., orzekł o ich oddaleniu jako bezzasadnych.

O kosztach postępowania apelacyjnego zainicjowanego przez powódkę orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. obciążając nimi pozwaną jako przegrywającą sprawę w całości. Jedyne koszty poniesione przez powódkę stanowi wynagrodzenie reprezentującego ją zawodowego pełnomocnika w stawce minimalnej, obliczone na podstawie § 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października

2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r., poz. 1804 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia apelacji, tj. 5 grudnia 2016 r.

Nie zasądzono kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz strony pozwanej, albowiem w postępowaniu zainicjowanym przez powódkę nie złożyła takiego żądania.

SSO(...)SSO (...)SSO (...)