

Sygn. akt X Ga 57/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 sierpnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy

w składzie

o.o.1.Przewodniczący Sędzia SO Iwona Wańczura

o.o.2. Sędzia SO Barbara Przybyła

Sędzia SR (del.) Rafał Baranek (spr.)

Protokolant Grzegorz Kaczmarczyk

po rozpoznaniu w dniu 26 sierpnia 2016r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej „(...)” w R.

przeciwko M. G. i D. G.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 3 grudnia 2015r.

sygn. akt VI GC 897/14

1. oddała apelację;

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów w postępowaniu odwoławczym.

SSO Barbara Przybyła SSO Iwona Wańczura SSR (del.) Rafał Baranek

Sygn. akt X Ga 57/16

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...)w R. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych M. G. i D. G. solidarnie kwoty 1.717,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania. Jako podstawę roszczenia wskazała odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z powierzchni reklamowej na ścianie budynku administrowanego przez powódkę i stanowiącego jej własność.

W sprzeczności od wydanego nakazu zapłaty pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powódki kosztami postępowania. W uzasadnieniu poniesiono zarzut niewskazania

podstawy roszczenia. Pozwani zaprzeczyli jednocześnie twierdzeniu powódki, że sporny napis jest reklamą, oraz że jest umieszczony na części budynku należącego powódki.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo, zasądając na rzecz pozwanych solidarnie koszty postępowania w kwocie je na rzecz powoda w kwocie 617,00 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka i Skarb Państwa są współwłaścicielami budynku położonego w R. przy ul. (...), a pozwani od 4 września 2001r. wynajmowali lokal o powierzchni użytkowej 53,03 m² położony w tym budynku. Pozwani zamieścili na ścianie części budynku napis (...), a następnie w maju lub czerwcu 2014 r. - napis ten został zamocowany na części elewacji zewnętrznej lokalu wynajmowanego przez pozwanych. W okresie od 1 lutego 2012r. do 23 kwietnia 2013r. powódka obciążyła pozwanych siedmioma notami księgowymi na łączną kwotę 2.979,99 zł za bezumowne zawieszenie reklamy w okresie od października 2000r. do marca 2013r. Pomimo wezwań do zapłaty pozwani nie uiszcili żądanej kwoty.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie twierdzeń stron, i dopuszczonych dowodów, w tym także zeznań świadka A. C..

Sąd Rejonowy zważył, że sporny napis (...) nie spełniała funkcji reklamy, ponieważ nie zawierała danych teleadresowych. Powództwo podlegało oddaleniu ponieważ nie zostało wykazane co do wysokości. W analizowanej sprawie powódka nie wykazała, że wysokość dochodzonego roszczenia znajduje uzasadnienie w wysokości średnich stawek rynkowych za korzystanie z elewacji budynku. Nie miała wystarczającej siły dowodowej niezaakceptowana przez pozwanego stawka zawarta w podejmowanych uchwałach zarządu powódki. Powódka nie zgłosiła wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który to dowód był właściwy do wykazania stawki rynkowej. Ewentualne należności za korzystanie z elewacji budynku powinny być ustalone proporcjonalnie do udziału powódki we współwłasności całego budynku, a powódka nie wykazała również wielkości swojego udziału.

W ocenie Sądu powództwo jako nieudowodnione należało oddalić w całości.

Od powyższego wyroku powódka wniosła apelację i zaskarżyła go w całości. Powódka zarzuciła wyrokowi:

- naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 §1 k.p.c. poprzez naruszenie przez Sąd zasady swobodnej oceny dowodów wyrażającym się w snuciu logicznie nieuzasadnionych i niezgodnych z doświadczeniem życiowym wniosków, a w konsekwencji — sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez uznanie przez Sąd I instancji, iż napis (...) nie służy celom reklamowym, bowiem nie zawiera danych teleadresowych, co nie daje zdaniem Sądu podstaw do żądania wynagrodzenia za umieszczenie napisu na części wspólnej budynku zarządzanego przez powódkę, podczas gdy napis ten jest zastrzeżonym znakiem towarowym firmy zajmującej się siecią sprzedażą ekskluzywnej odzieży damskiej i służy wyłącznie interesom pozwanych, a ponadto ocena zawartości treściowej tego napisu nie ma znaczenia z punktu widzenia żądania wynagrodzenia przez sprawującego zarząd za zajęcie i korzystanie z cudzej własności;

- naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 §1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego I w sprawie materiału dowodowego i błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu i przez Sąd I instancji, że powódka nie wykazała że stawki będące podstawą żądanego odszkodowania są stawkami rynkowymi i nie wniosła o przeprowadzenie dowodu na tę okoliczność z opinii biegłego w sytuacji, gdy powódka wykazała, że stawki będące podstawą żądanego przez powódkę wynagrodzenia są takie same, jak stawki zastosowane przez powódkę w odniesieniu do innych podmiotów korzystających z części wspólnej (elewacji) nieruchomości zarządzanej przez powódkę i znajdują stawki te zastosowanie w stosunkach obligacyjnych pomiędzy powódką a tymi podmiotami, dając tym samym podstawę do uznania, iż są to stawki rynkowe;

- naruszenie przepisów postępowania, a to art. 230 i 233 §1 k.p.c. polegające na naruszeniu przez Sąd zasad swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji błędnym ustaleniu, iż pozwani kwestionowali wysokość zastosowanej przez powódkę stawki odpłatności za 1 m² używania powierzchni nieruchomości wspólnej, w sytuacji gdy pozwani podczas procesu zarówno w pismach procesowych jak i na rozprawie nie kwestionowali tej wysokości, właściwie nie wdali się w spór co do wysokości dochodzonego roszczenia poprzestając na ogólnym stwierdzeniu, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, a w efekcie czego powinno zostać oddalone, podnosząc przy tym zarzuty, które nie legły u podstaw wydanego orzeczenia, i w tej sytuacji Sąd winien uznać, iż fakty nie objęte oświadczeniem strony przeciwnej zostały przez nią przyznane.

W związku z powyższymi zarzutami powódka wniosła o zmianę wyroku i zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 1.717,49 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych w postępowaniu przed Sądem I instancji a także zasądzenie kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Powódka podniosła, że uszło uwadze Sądu I instancji, iż powódka jako spółdzielnia mieszkaniowa wykonująca zarząd nieruchomością wspólną na podstawie art. 27 ust. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych sprawuje ex lege zarząd nieruchomością wspólną tak, jak zarząd nieruchomościami stanowiącymi jej wyłączną własność i w tym zakresie wyłączone są przepisy ustawy o własności lokali w zakresie zarządu nieruchomością wspólną. Konsekwencją takiego uregulowania jest to, że powódka uprawniona jest do dochodzenia należności z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z części tej nieruchomości przez inne podmioty niezależnie od tego, czy byli by to pozostali współwłaściciele, tym bardziej osoby trzecie, jak to miało miejsce w niniejszym procesie. Nadto jako zarządca powódka uprawniona jest do żądania całości wynagrodzenia, które zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych jako pożytek z nieruchomości wspólnej służy pokrywaniu wydatków związanych z jej eksploatacją i utrzymaniem, co w efekcie prowadzi do obniżenia stawki eksploatacji podstawowej, do zapłaty której zobowiązane są osoby wymienione w art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, w tym również Skarb Państwa, będący właścicielem odrębnych lokali.

W jej ocenie błędny jest pogląd zawarty w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że napis (...) o wymiarach 340 cm x 80 cm jest oznaczeniem prowadzonej w pomieszczeniu zajmowanych przez pozwanych działalności, nie ma cech reklamy i że pozwani z fragmentu zewnętrznej ściany czynią użytek odpowiadający charakterowi lokalu. Napis ten ma na celu zwiększenie dochodów osiąganych przez danego przedsiębiorcę, który w ten sposób działa we własnym interesie, a nie w interesie wszystkich współwłaścicieli. Z uwagi na to zasady logiki oraz doświadczenia życiowego stwierdzić należy iż napis ten spełnia warunki napisu reklamowego.

Powódka zarzuciła dalej, że nietrafiona jest ocena, iż powódka nie wykazała, że stawki będące podstawą żadanego wynagrodzenia nie są stawkami rynkowymi. Wysokość stawki można dowodzić wszelkimi sposobami zasadności zastosowanych stawek i nie jest konieczne powołanie w tym zakresie biegłego celem sporządzenia opinii. Wynagrodzenie ustala się w takiej wysokości, w jakiej w danych okolicznościach właściciel mógłby ją uzyskać gdyby daną rzecz wynajął lub wydzierżawił czy też oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego, w szczególności zaznaczyć iż o doborze właściwych środków dowodowych decydują okoliczności konkretnej sprawy. Miarodajnym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wspólnej mogą być czynszu dzierżawnego rzeczywiście przez powoda uzyskanego.

Powódka wykazała stawki jakie stosowała w stosunkach obligacyjnych w odniesieniu do innych podmiotów, które korzystały z tej samej nieruchomości poprzez umieszczenie na niej reklam. Przedmiotem sporu pomiędzy stronami nie była wysokość stawek, ponieważ pozwani w żaden sposób nie kwestionowali ich wysokości ani obliczania wynagrodzenia. Nadto pozwani w okresie korzystania z nieruchomości wspólnej zapłacili częściowe wynagrodzenie.

W odpowiedzi na apelację pozwani wniesli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa. Na uzasadnienie pozwani w pierwszej kolejności zaprzeczyli, aby wywieszona witryna stanowiła formę reklamy. Wskazali dalej, że w toku postępowania powódka nie przedstawiła żadnego obiektywnego kryterium cen rynkowych do ustalania stawek za korzystanie z rzeczy zawieszenie reklamy

na elewacji budynku położonego w R. przy ulicy (...). Pozwani wnosząc sprzeciw od nakazu zapłaty zajęli stanowisko w sprawie oraz wskazali wszystkie znane im okoliczności faktyczne niniejszej sprawy, kwestionując tym samym zasadność żądaniu powódki. Wobec niewykazania przez stronę powodową kryterium obiektywnego, stanowiącego podstawę ustalenia stawki, apelacja powinna być oddalona w całości. Przyznanie faktu sprowadza się do oświadczenia wiedzy strony, że twierdzenie jej przeciwnika procesowego odpowiada rzeczywistości, co nie miało miejsca w przedmiotowej sprawie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy były prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznał za własne. Sąd Rejonowy dokonał pełnej i prawidłowej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz opisał w uzasadnieniu podstawy swojej decyzji, a także fakty, które uznał za wykazane.

Spośród zarzutów apelacji w pierwszej kolejności rozważenia wymaga zarzut naruszenie norm prawa procesowego poprzez ustalenia nie odpowiadające logice oraz zasadom doświadczenia życiowego.

Zarzuty te okazały się całkowicie bezzasadne.

Przepis art. 233 k.p.c., którego naruszenie zarzuciła pozwana, odnosi się wprost do oceny dowodów wskazując, według jakich kryteriów winna być ona przeprowadzona. Wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów stanowiąc w § 1, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, które jedynie mogą zostać przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. 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. 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 (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r., II CKN 817/00). Z tego wynika, że do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. nie jest wystarczające przekonanie strony o ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z dnia 1 marca 2012r. I ACa 111/12; z dnia 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Również same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11). Mając na względzie powyższe, apelujący stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., jest obowiązany wykazać, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego.

Kolejne zarzuty apelującej sprowadzające się do kwestionowania ustaleń stanu faktycznego nie zasługują na uwzględnienie w świetle zebranego materiału dowodowego i są one li tylko nieuzasadnioną polemiką z prawidłową jego analizą oraz wnioskami przeczącymi roszczeniu powódki. Sąd Rejonowy w granicach swoich uprawnień ustalił, że napis (...) nie służy celom reklamowym, lecz stanowi jedynie sztyld prowadzonej działalności gospodarczej. Cel, któremu służyła witryna, realizował uprawnienia powódki wynikające już z umowy najmu lokalu położonego przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 53,03 m² z dnia 4 września 2001r. Potwierdza rozumowanie Sądu I instancji odnośnie do różnicy pomiędzy sztyldem a reklamą powołane orzeczenie SA w W. z dnia 26 lutego 2013 r., sygn. akt VI ACa 972/12, Lex 1383575.

Podobnie nie zasługiwało na uwzględnienie twierdzenie powódki, jakoby w toku postępowania została wykazana wysokość stawki rynkowej, należnej powódce za ewentualne bezumowne korzystanie z elewacji. Powódka nietrafnie wskazywała,

że uchwalone przez nią stawki powinny zostać uznane za stawki rynkowe, bowiem znajdują zastosowanie w stosunkach obligacyjnych pomiędzy powódką a innymi podmiotami. Skarżąca – powódka nie wykazała bowiem, aby pozostałe podmioty, którymi ma podpisane umowy najmu lokali, spełniały jej roszczenia z tego tytułu. Nawet jeśli podmioty te akceptowały pierwotnie stawki wymieniane w uchwale, to nie oznacza to automatycznie, że powódka uzyskałaby w przedmiotowym lokalu tożsamy przychód.

Całkowicie nietrafionym okazał się również zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. W świetle art. 230 sąd może uznać za przyznane przez stronę niezaprzeczone twierdzenia strony drugiej tylko w wypadku, gdy takie domniemane przyznanie jest uzasadnione wszechstronnym rozważeniem wszystkich okoliczności sprawy (por. wyrok SN z dnia 27 maja 1971 r., II CR 122/71, LEX nr 6935). Strona pozwana kwestionowała roszczenie powódki, jednak w okresie korzystania z części wspólnej nieruchomości w dniu 26 września 2012r. zapłacili częściowe wynagrodzenie w kwocie 500,00 zł (k. 53). Skoro więc pozwani zapłacili wynagrodzenie jedynie częściowo, to logicznie Sąd pierwszej instancji wywiódł, że kwestionowali oni roszczenie także co do wysokości. Nie sposób było zatem przyjąć, że wysokość stawki została przyznana przez pozwanych.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy, mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy oraz zgromadzony materiał dowodowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony pozwanej jako niezasadną.

W przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do wyniku sprawy, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c i § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (j.t. Dz.U. z 2015r. poz. 1804) zasądając od powódki na rzecz pozwanych kwotę 600,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Barbara Przybyła SSO Iwona Wańczura SSR (del.) Rafał Baranek