

Sygn. akt I C 450/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Data 15 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, Wydział I Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Marzena Żywucka

Protokolant: protokolant N. Al (...)

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2016 r., w O., na rozprawie,

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

przeciwko W. D.

o wydanie nieruchomości

I nakazuje pozwanemu W. D., aby opuścił i wydał powódce Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. miejsce postojowe nr 46, położone w O. na parkingu przy ul. (...) i zakazuje dalszych naruszeń;

II zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 107 zł (sto siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Marzena Żywucka

Sygn. akt I C 450/16

UZASADNIENIE

Powódka Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w O. wniosła o nakazanie pozwanemu W. D., aby opuścił i wydał powódce miejsce postojowe nr 46 położone w O., na parkingu przy ul. (...) wraz z zakazem dalszych naruszeń, a także zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podała, że wezwała pozwaną do zawarcia umowy najmu zajmowanego przez nią miejsca postojowego nr 46 na parkingu przy ul. (...), stanowiącego część nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obręb 104, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą przedmiot użytkowania wieczystego przysługującego powódce. Pozwana w określonym terminie nie przystąpiła do podpisania umowy (k. 2).

Pozwany W. D., w odpowiedzi na pozew, wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że sporne miejsce postojowe zostało przekazane pozwanemu do nieodpłatnego używania już w latach 90-tych. Od tamtego czasu użytkownicy miejsc postojowych poczynili liczne nakłady na parking społecznie strzeżony, m.in. z własnych środków wybudowali ogrodzenie, zamontowali bramę automatyczną, zainstalowali oświetlenie z czujnikami ruchu, kupili budkę wartowniczą w której znajduje się monitoring parkingu. Pozwany przyznał, że w 2015r. otrzymał informację o konieczności zawarcia z powódka umowy najmu co do miejsca postojowego na społecznie strzeżonym parkingu. Pozwany nie wiedział, że nie posiadał tytułu prawnego do korzystania z miejsca postojowego. Zgodził się na zawarcie umowy najmu, jednak po zażądaniu uiszczenia przez niego

kwoty 136,44 zł za korzystanie z miejsca postojowego uznał żądanie za nieuzasadnione i odmówił zawarcia umowy. Pozwany był gotowy wydać powódce miejsce postojowe za zwrotem poczynionych nań nakładów. (k. 33-35)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódce - Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. przysługuje prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), obręb 104, położonej w O. przy ulicy (...), stanowiącej własność Gminy O..

(dowód: elektroniczny wyciąg z księgi wieczystej nr (...) - k. 16-20)

Na przedmiotowej działce znajduje się parking strzeżony społecznie, w obrębie którego znajduje się miejsce postojowe oznaczone numerem 46, z którego korzysta wyłącznie pozwany W. D..

(bezsporne; rysunek sytuacyjny – k. 14-15)

Uchwałą z dnia 6 sierpnia 2014 r. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w O. uchwaliła regulamin najmu miejsc postojowych na parkingach usytuowanych na terenie spółdzielni. Przedmiotowy regulamin określa zasady organizacji i funkcjonowania parkingów położonych na nieruchomościach stanowiących własność lub przedmiot użytkowania wieczystego spółdzielni. Zgodnie z § 1 ust. 2 regulaminu, z miejsca postojowego na wskazanych wyżej parkingach korzystać mogą członkowie spółdzielni i zamieszkujący wspólnie z nimi członkowie ich rodzin, osoby nie będące członkami spółdzielni, o ile przysługuje im tytuł prawny do lokalu znajdującego się w zasobach spółdzielni oraz inne osoby. W myśl § 1 ust. 3 regulaminu, dotychczasowi użytkownicy miejsc postojowych zachowują swoje prawo do używania miejsca pod warunkiem zawarcia umowy najmu.

(dowód: uchwała z dnia 06.08.2014r. wraz z załącznikiem - k. 9-10)

W/w uchwała z dnia 6 sierpnia 2014 r. była przedmiotem postępowania prowadzonego przed Sądem Okręgowym w Olsztynie w sprawie prowadzonej pod sygnaturą I C 655/14. Wyrokiem z dnia 13 marca 2015 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo w przywołanej sprawie o uchylenie ww. uchwały spółdzielni mieszkaniowej. W uzasadnieniu podjętego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że w sprawie nie wykazano niezgodności zaskarżonej uchwały rady nadzorczej spółdzielni z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, stosownie do art. 58 § 1 k.c., podniósł nadto, że nie zachodzi niezgodność podjętej uchwały z zasadami współzycia społecznego. Od powyższego rozstrzygnięcia wniesiono apelację, którą wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku, w sprawie I Aca 481/15, z dnia 23 października 2015 r. oddalono.

(dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie w sprawie I C 655/14, z dnia 13 marca 2015 r. – k. 169 akt I C 655/14 SO w Olsztynie; uzasadnienie – k. 175-180, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w sprawie I Aca 481/15, z dnia 23 października 2015 r. – k. 233 akt I C 655/14 SO w Olsztynie)

Pismem z dnia 17 listopada 2015 r. powódka zaproponowała pozwanemu W. D. zawarcie umowy najmu miejsca postojowego na warunkach ustalonych w regulaminie.

(dowód: pismo powódki - k. 11-13)

Pozwany do chwili wyrokowania nie zawarł umowy najmu miejsca postojowego.

(bezsporne)

Pismem doręczonym pozwanemu w dniu 1 grudnia 2015 r. powódka wezwała pozwanego do opuszczenia, opróżnienia i wydania miejsca postojowego w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania. W odpowiedzi pozwany zgłosił swoją gotowość do wydania miejsca postojowego pod warunkiem zwrotu poczynionych nakładów w kwocie 5.000 zł. Powodowa Spółdzielnia zgodziła się, zgodnie z regulaminem, na zwrot nakładów przy uwzględnieniu ich amortyzacji.

(dowód: wezwanie do opróżnienia i wydania miejsca postojowego wraz z z.p.o.- k. 21-22, pismo pozwanego – k. 38, odpowiedź powódki wraz z z.p.o. – k. 23-24)

Pozwany do dnia wyrokowania nie opróżnił i nie wydał miejsca postojowego powódce.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny, na podstawie dokumentów złożonych w sprawie których prawdziwość i wiarygodność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu oraz w oparciu o wiadomości znane Sądowi z urzędu, obejmujące orzeczenie i dokumenty w sprawie prowadzonej przez sąd Okręgowy w Olsztynie pod sygnaturą I C 655/15 i Sąd Apelacyjny w Białymstoku - I ACa 481/15,.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania pozwanego, gdyż były one spójne i logiczne, a w bezpośrednim kontakcie brzmiały przekonująco.

Zbędne dla rozstrzygnięcia były pozostałe zawnioskowane dowody.

W sprawie strony były zgodne, co do ustalonego stanu faktycznego. Pozwany przyznała, że zajmuje miejsce parkingowe oznaczone pozwem. Wniósł o oddalenie powództwa podnosząc że nie jest prawdą, że zajmuje miejsce postojowe bez tytułu prawnego, skoro sama spółdzielnia oddała mu je do używania.

W myśli art. 140 k.c. w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą.

Dla ochrony uprawnień właścicielskich służy m.in. roszczenie windykacyjne przysługujące właścicielowi, gdy osoba trzecia dokonała bezprawnej ingerencji w sferę jego własności poprzez pozbawienie go faktycznego władztwa nad rzeczą. Wówczas właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.).

Powyższe uprawnienia w zakresie ochrony własności przysługują również, z mocy art. 251 k.c., użytkownikowi wieczystemu, który - jak wynika z art. 233 k.c. - w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego ma prawo korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób i w tych samych granicach może swoim prawem rozporządzać. Treść prawa użytkowania wieczystego, określona art. 233 k.c. wskazuje, na uprawnienie do korzystania z gruntu z wyłączeniem innych osób, a zatem jest ono skuteczne względem innych osób. Prawo użytkowania wieczystego podlega takiej samej ochronie, jak prawo własności, a wobec braku przepisu odsyłającego do odpowiedniego stosowania przepisów o ochronie prawa własności, należy sięgnąć do art. 251 k.c. (zob. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 lutego 2009 r., II CSK 501/08, LEX nr 528129).

Z powyższego wynika, że legitymowanym do wystąpienia z roszczeniem windykacyjnym, obok właściciela rzeczy, jest także użytkownik wieczysty. W myśl art. 6 k.c. spoczywa na nim ciężar udowodnienia, że przysługuje mu prawo użytkowania wieczystego. Stronę przeciwną z kolei obciąża ciężar wykazania skutecznego wobec właściciela prawa władania rzeczą. Podniesienie zarzutu hamującego nie wyłącza przy tym roszczenia windykacyjnego na stałe, a wstrzymuje jego realizację na czas przysługiwania pozwanemu, skutecznego wobec właściciela, uprawnienia do władania rzeczą.

Innymi sposobami obrony pozwanego mogą być: zaprzeczenie prawa własności powoda; twierdzenie, że rzecz nie znajduje się we władaniu pozwanego bądź też wskazanie, że właściciel, żądając wydania rzeczy, nadużywa w okolicznościach sprawy przysługującego mu prawa podmiotowego (art. 5 k.c.).

W sprawie bezspornym było, że pozwany zajmuje miejsce postojowe zlokalizowane na nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego powódki oraz, że nie zawarł z powódką umowy najmu w/w miejsca.

Pozwany nie kwestionował prawa użytkowania wieczystego przysługującego powódce, ani własnego władania miejscem postojowym.

Wskazać trzeba, że Sąd Najwyższy, co do zasady, nie wyklucza możliwości oddalenia powództwa windykacyjnego na podstawie art. 5 k.c., podkreśla jednak, że może to nastąpić zupełnie wyjątkowo (por. m.in. wyrok SN z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92, Lex nr 9086; wyrok SN z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, LEX nr 51884; wyrok SN z dnia 18 stycznia 2007 r., I CSK 223/06, LEX nr 319619, OSP 2008/3/25).

W przedmiotowym postępowaniu, Sąd nie stwierdził niezgodności działań powodowej spółdzielni z zasadami współzycia społecznego, brak jest również podstaw do wnioskowania niezgodności, podjętej przez Radę Nadzorczą spółdzielni, uchwały wraz z regulaminem z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa. Wskazać trzeba, że zarzut nieważności w/w uchwały, w oparciu o treść art. 58 k.c., był przedmiotem rozpoznania Sądu Okręgowego w Olsztynie w sprawie I C 655/14, a następnie Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w sprawie I ACa 481/15. W obu wyrokach Sądy uznały, że nie wykazano niezgodności zaskarżonej uchwały z przepisami prawa, stąd też brak jest podstaw do jej uchYLENIA. Argumentacje obu Sądów, tutejszy Sąd w całości podziela. Sporna uchwała została podjęta w sposób zgodny z prawem, a wprowadzony nią regulamin nie prowadzi do osiągnięcia zysku przez spółdzielnię, a jedynie do pokrycia kosztów związanych z użytkowaniem parkingu. Brak jest również podstaw do wnioskowania, że koszty utrzymania spornych miejsc postojowych są pokrywane podwójnie, bowiem zrezygnowano z obciążania tymi kosztami lokali mieszkalnych. Wprowadzony regulamin nie narusza przy tym zasady równości praw i obowiązków członków spółdzielni, nie stoi także w sprzeczności z § 3 ustawy – Prawo spółdzielcze.

W ocenie Sądu, uchwała Rady Nadzorczej spółdzielni wraz z regulaminem, a następnie wyjście z roszczeniem jak w pozwie, nie jest także niezgodne z zasadami współzycia społecznego. Działania powódki uznać należy w tym względzie za realizację uprawnień właścicielskich, która z wyłączeniem innych podmiotów, uprawniona jest do rozporządzania i prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem mienia spółdzielni. Pozbawienie prawa do faktycznego władania rzeczą przez jej użytkownika wieczystego mieści się w granicach społecznie akceptowanego wzorca zachowań. Odrębne rozumowanie w tej kwestii, na kanwie studium niniejszego przypadku, prowadziłoby do legitymizacji aktywności mających na celu samodzielne, z pominięciem spółdzielni i ogółu jej członków, władanie mieniem spółdzielni przez wyłącznie niewielką grupę osób, w dodatku na zasadach przez nich samych określonych.

W powyższych okolicznościach, wobec wykazania przez powódkę jej prawa do nieruchomości oraz bezspornej okoliczności, iż obecnie częścią tej nieruchomości bez tytułu prawnego włada pozwana, a nadto ustalenia, że działania spółdzielni nie są sprzeczne z prawem ani zasadami współzycia społecznego, Sąd na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 251 k.c. nakazał pozwanej opróżnienie, opuszczenie i wydanie powódce miejsca parkingowego nr 46, położonego w O. przy ul. (...) i zakazał pozwanej dalszych naruszeń, o czym orzekł w pkt I wyroku.

Powódka wygrała proces w całości, stąd też zasądzeniu na jej rzecz podlegała całość poniesionych przez nią kosztów procesu tj. 107 zł, w tym 60 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 30 zł opłaty sądowej od pozwu. (pkt II wyroku)

SSR Marzena Żywucka