

Sygnatura akt I C 2505/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 18-04-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Sylwia Bańka-Mrozewska

Protokolant: Anna Kieryluk

po rozpoznaniu w dniu 18-04-2013 r. w Jeleniej Górze sprawy

z powództwa M. W. i K. W. (1)

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle (...) w S.

o naruszenie posiadania

I. nakazuje stronie pozwanej **Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle (...)w S.** przywrócić powodom **M. W. i K. W. (1)** posiadania miejsca postojowego (garażu) nr (...), znajdującego w budynku przy ul. (...)w S. poprzez usunięcie zapory oraz znaku uniemożliwiających korzystanie z tego miejsca postojowego;

II. zakazuje stronie pozwanej **Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle (...)w S.** dokonywanie dalszego naruszania posiadania powodów **M. W. i K. W. (1)** miejsca postojowego (garażu) nr (...), znajdującego w budynku przy ul. (...)w S. poprzez umieszczanie zapory oraz znaków uniemożliwiających korzystanie z tego miejsca postojowego;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 373,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 156,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

UZASADNIENIE

Powodowie M. W. i K. W. (1) reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika po sprecyzowaniu żądania na rozprawie w dniu 21 lutego 2013r. domagali się ostatecznie nakazania stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle (...)w S. przywrócenia posiadania miejsca postojowego (garażu) nr (...), znajdującego w budynku przy ul. (...)w S. poprzez usunięcie zapory oraz znaku uniemożliwiających korzystanie z tego miejsca postojowego, a nadto zakazania dokonywania dalszego naruszania ich posiadania przedmiotowego miejsca postojowego, poprzez umieszczanie zapory oraz znaków uniemożliwiających korzystanie z niego. Wnieśli również o zasądzenie kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu żądania wskazali, że są wyłącznymi posiadaczami opisanego miejsca garażowego, a co za tym idzie również członkiem pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej. W dniu 18 listopada 2012r. Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle (...) w S., działając przez Zarząd umieściła betonowy słupek uniemożliwiający korzystanie im z miejsca garażowego, czym naruszyła ich swobodny stan posiadania.

Powodowie podali, że motywem działania strony pozwanej była okoliczność, iż w miejscu w którym znajduje się ich garaż ma przebiegać droga ewakuacyjna. W chwili obecnej na ich nieruchomości znajduje się przeszkoda w postaci pasa ostrzegawczego, który narusza posiadanie oraz uniemożliwia korzystanie z miejsca postojowego.

Powodowie podnieśli, że pomimo prób ugodowego załatwienia sprawy i wezwania do usunięcia naruszeń, pozwana Wspólnota nadal postępuje niezgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony posiadania.

Strona pozwana Wspólnota Mieszkaniowa Osiedle (...) w S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu przyznała, że powodowie posiadają wyłączne prawo do korzystania ze stanowiska postojowego nr (...), znajdującego się w garażu podziemnym, lokalu usługowym nr (...)w budynku (...). Potwierdziła również, że dokonała oznakowania drogi ewakuacyjnej prowadzącej z garażu podziemnego na klatkę schodową budynku. Oznakowanie to dotyczyło czerech miejsc postojowych w tym powodów. Strona pozwana podała, że wykonanie oznakowania stało się konieczne w celu zapewnienia bezpieczeństwa i zdrowia użytkowników budynku i garaży. Decyzja o powyższych czynnościach była realizacją zaleceń wynikających ze sporządzonej przez rzeczoznawcę ds. przeciwpożarowych opinii technicznej dotyczącej bezpieczeństwa przeciwpożarowego w lokalach garażowych Wspólnoty Mieszkaniowej. Dodatkowo kontrolę w wym. zakresie przeprowadziła Państwowa Straż Pożarna w J.wydając tożsame zalecenia.

Strona pozwana wskazała, że dokonała zgodnego z zaleceniami oznakowania dróg ewakuacyjnych. W związku z nierespektowaniem przez powodów oznaczenia drogi ewakuacyjnej oraz korzystania z miejsca postojowego w sposób, który tamował drogę ewakuacyjną, zostały na nim zamontowane słupki uniemożliwiające postój samochodów.

Zdaniem pozwanej Wspólnoty ochrona posiadania w odniesieniu do powodów w zaistniałej sytuacji powinna zostać wyłączona ze względu na normę przepisu art. 5 k.c.

W toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Projekt budowlany budynku mieszkalno – usługowego, położonego w S.przy ul. (...)Dz. Nr (...) z grudnia 2005r., zakłada iż budynek dostępny jest dla osób niepełnosprawnych. W części podziemnej zaprojektowano pomieszczenia garażowe, które dostępne są dla osób niepełnosprawnych. Również mieszkania na parterze i piętrze budynku mogą zostać adoptowane, przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych, w tym poruszających się na wózkach. Jednocześnie w projekcie nie stwierdzono takich potrzeb.

/ **dowód** : projekt budowlany z grudnia 2005r. – k. 64 – 83 akt sprawy /

Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w J.z dnia 15 lipca 2010r. zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie inwestycji „Budowa dwóch budynków mieszkalno – usługowych wraz z infrastrukturą techniczną i wjazdem na działkę w S.przy ul. (...)dz nr (...)”.

/ **dowód** : decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w J. z

dnia 15.07.2010r. – k. 95 akt sprawy /

W listopadzie 2011r. została sporządzona opinia techniczna w zakresie ochrony przeciwpożarowej przez Rzeczoznawcę do Spraw Zabezpieczeń Przeciwpożarowych mgr A. K. (1) dotycząca garażu samochodowego przy ul. (...) w S.. W opinii stwierdzono zablokowanie drogi ewakuacyjnej i zalecono wyraźne oznakowanie pasa drogi ewakuacyjnej do drogi w garażu z napisem nie zastawiać „Droga ewakuacyjna”. Wskazano również, że można ograniczyć możliwość parkowania samochodów przez postawienie okrągłego słupa na całej długości.

/ **dowód** : opinia techniczna w zakresie ochrony przeciwpożarowej A. K. – k.

35-37 akt sprawy /

W dniu 14 grudnia 2011r. M.i K. W. (2)nabyli od K. J.lokal mieszkalny nr (...), położony w S.przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...)wraz z udziałem (...)części w samodzielny lokalu niemieszkalnym nr (...), składającym się z 10 miejsc postojowych (garaż), stanowiącym odrębną nieruchomość, o powierzchni 253,70m², znajdującym się na minus pierwszej kondygnacji w budynku położonym w S.przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

W ramach nabytego wyżej udziału M.i K. W. (2) nabyli prawo posiadania i korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli z miejsca postojowego nr (...), co zostało wpisane w dziale III księgi wieczystej Kw nr (...).

/dowód: umowa sprzedaży z dnia 14.12.2011r. – k.17-25 akt sprawy /

Pismem z dnia 27 listopada 2012r. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...)w S.poinformował M.i K. W. (1), iż korzystanie z miejsc postojowych w garażach podziemnych w budynkach (...), polegające na parkowaniu pojazdu stoi w sprzeczności z zasadami bezpieczeństwa pożarowego. Wskazał również, że jako organ Wspólnoty, ponoszący całkowitą odpowiedzialność w tym zakresie, oznakował i częściowo wyłączył z parkowania 120 cm drogi ewakuacyjnej. Podał, że fakt, iż M.i K. W. (2) dokonali transakcji obciążonej wadą i nabyli miejsce postojowe pokrywające się częściowo z drogą ewakuacyjną nie wyłącza obowiązku Zarządu jej wytyczenia oraz zapewnienia drożności.

/ dowód : pismo z dn. 27. (...). Zarządu Wspólnoty – k. 13 akt sprawy /

W dniu 13 września 2012r. funkcjonariusze Pożarnictwa Komendy Miejskiej PSP w J.przeprowadzili kontrole umiejscowienia dróg ewakuacyjnych w garażach podziemnych w budynkach Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...).

Pismem dnia 17 września 2012r. Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w J. poinformował Zarządcę wyżej wymienionej Wspólnoty, że minimalna szerokość poziomej drogi ewakuacyjnej w pomieszczeniu garażu powinna wynosić 120 cm. Na tej szerokości nie można jej zastawiać. Jednocześnie Komendant wskazał, że obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego w budynku spoczywa na właścicielu, zarządcy lub użytkowniku obiektu.

/ dowód : pismo z dn. 17.09.2012r. Komendant Miejski Państwowej Straży Pożarnej w

J. - 38 akt sprawy /

Zarządca i Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...)w S.dokonali oznakowania dróg ewakuacyjnych w pomieszczeniach garażowych budynku. W związku z korzystaniem przez M.i K. W. (1)z miejsca postojowego nr (...) w sposób, który tamował drogę ewakuacyjną, zostały na nim dodatkowo zamontowane słupki uniemożliwiające postój samochodów.

/ okoliczność bezsporna /

Sąd zważył co następuje:

Powodowie oparli swoje roszczenie o przepis art. 344 § 1 k.c., zgodnie z którym przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie Sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia (art. 344 § 2 k.c.) .

Jak wynika z powyższego przepisu do przesłanek sądowej ochrony posiadania należą: samowolne naruszenie posiadania i dochodzenie roszczenia w ciągu roku od chwili naruszenia.

Samowolne naruszenie posiadania polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza. Kwalifikacja naruszenia jak samowolnego wymaga więc ustalenia, że osoba dokonująca naruszenia nie była do tego uprawniona, tzn. że było ono obiektywnie bezprawne, przy czym zła lub dobra wiara nie ma żadnego znaczenia.

Sądowa ochrona posiadania jest realizowana w procesie (art. 478-479 k.p.c.). Zgodnie z art. 478 k.p.c. Sąd bada w sprawach o naruszenie posiadania jedynie stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznaje natomiast prawa

do spornej rzeczy ani dobrej wiary pozwanego. Z komentowanego przepisu wynika więc, że osoba pozwana nie może podnieść zarzutu, że to ona, a nie dotychczasowy posiadacz, jest osobą uprawnioną do władania rzeczą (jako właściciel lub uprawniony z innego prawa). Od tej zasady przepis art. 344 § 1 in fine k.c. wprowadza jeden wyjątek. Zezwala on na podniesienie przez pozwanego zarzutu prawa, jeżeli prawomocne orzeczenie sądu lub innego organu, powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju, stwierdza, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Jeżeli pozwany przedstawi takie orzeczenie, to powództwo posesoryjne zostanie oddalone, choćby naruszenie posiadania było samowolne (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 797; też uchwałę SN z dnia 26 lipca 1968 r., III CZP 52/68, OSNCP 1969, nr 3, poz. 48; uchwałę SN z dnia 30 sierpnia 1968 r., III CZP 70/68, OSNCP 1969, nr 5, poz. 92).

W przedmiotowej sprawie okolicznością bezsporną pozostawał fakt, że powodowie byli samoistnymi posiadaczami miejsca postojowego nr (...), znajdującego w budynku przy ul. (...)w S.. Korzystali z tego miejsca do czasu, kiedy Zarządca i Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Osiedle (...)w S.nie dokonali oznakowania dróg ewakuacyjnych w pomieszczeniach garażowych i nie zamontowali słupków uniemożliwiających im postój samochodu.

Strona pozwana usprawiedliwiając swoje działanie w tym zakresie powoływała się na opinię techniczną w zakresie ochrony przeciwpożarowej A. K.. W ocenie Sądu powyższy dokument nie mógł uzasadniać bezprawności działania po stronie pozwanej. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 30 sierpnia 1968 r., III CZP 70/68 (OSNCP 1969, z. 5, poz. 92), stwierdził bowiem, że w świetle art. 344 § 1 zdanie drugie k.c. stan prawny może mieć wpływ na skuteczność roszczenia posesoryjnego tylko wtedy, gdy stan ten został stwierdzony w prawomocnym orzeczeniu sądu lub innego organu państwowego, w którego zakres kompetencji wchodzi ustalenie prawa własności lub innego prawa do przedmiotu procesu posesoryjnego; skutku takiego nie wywiera stwierdzenie stanu prawnego na piśmie jednostki państwowej, nie mającym charakteru orzeczenia.

Niewątpliwie zatem opinia techniczna w zakresie ochrony przeciwpożarowej nie mogła stanowić podstawy stwierdzającej, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Nadto w orzecznictwie sądowym utrwalił się pogląd, że chodzi tu o orzeczenia wydane po naruszeniu posiadania, a przed zakończeniem procesu posesoryjnego (vide: orzecz. S.N. z dn. 28.07.1968r., III CZP 52/68, OSNCP 3/69, poz. 48). Jeżeli chodzi o organ administracji rządowej, to orzeczeniem tym jest decyzja administracyjna, a nie zaświadczenie lub pismo stwierdzające zgodność ze stanem prawem (Komentarz do kodeksu cywilnego Księga druga Własność i inne prawa rzeczowe - S. Rudnicki).

Oceniając natomiast drugą z przesłanek sądowej ochrony posiadania, stwierdzić należało, iż powodowie zachowali roczny termin do dochodzenia swojego żądania.

Wiadomo, że roszczenie posesoryjne służy ochronie faktycznego stanu posiadania, a nie ochronie praw podmiotowych. W takiej funkcji powinno być szybko wykorzystywane. Z tej przyczyny postanowił ustawodawca, że wskazane roszczenie wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone „w ciągu roku od chwili naruszenia” (art. 344 § 2 k.c.).

W niniejszej sprawie powodowie zostali pozbawieni możliwości swobodnego korzystania z miejsca parkingowego poprzez uniemożliwienie im parkowania pojazdu. W takim przypadku naruszenie posiadania nastąpiło przez jego zakłócenie. Naruszenie posiadania mogło być potraktowane zatem jako stan ciągły i nie rozpoczął się bieg terminu zawitego z art. 344 § 2 dopóki ustawicznie trwa stan naruszenia posiadania (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 795).

W toku procesu strona pozwana podniosła również, że w zaistniałej sytuacji ochrona posiadania powodów winna zostać wyłączona ze względu na normę przepisu art. 5 k.c.

Wprawdzie posesoryjny charakter sporu nie zwalnia Sądu od obowiązku oceny roszczeń z punktu widzenia ich zgodności z zasadami współzycia to jednak, powództwo o naruszenie posiadania powinno ulec oddaleniu tylko w razie rażącej kolizji roszczenia z tymi zasadami (vide: wyrok S.N. z dn. 06.05.1974r., III CRN 79/74).

W ocenie Sądu przepis art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może mieć zastosowanie tylko w wyjątkowych sytuacjach. Zdaniem Sądu w rozpoznawanej sprawie nie doszło do rażącej kolizji roszczenia powodów z zasadami współżycia społecznego. W budynku garażowym powinna być wyznaczona droga ewakuacyjna, jednak trudno wymagać od powodów, aby to oni ponosili konsekwencje działania osób, które wyznaczyły, a następnie sprzedały im w tym miejscu garaże. Takie działanie zasługuje na negatywną ocenę. Nie można przyjąć, aby powodowie w tym wypadku czynili taki użytek ze swojego prawa, który byłby rażąco sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Podnoszony przez stronę pozwaną argument w zakresie zapewnienia dostępu do budynku osobom niepełnosprawnym poprzez część garażową również nie miał znaczenia dla oceny zasadności roszczenia pod względem art. 5 k.c.

Pozwana Wspólnota nie wykazała, aby korzystanie przez powodów z miejsca postojowego naraziło kogokolwiek na brak dostępu do nieruchomości. Przeciwnie z projektu budowlanego wynikało, że nie stwierdzono potrzeb zaadaptowania pomieszczeń do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Wąskie ujęcie nadużycia prawa prezentuje również TK w wyroku z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99, OTK 2000, nr 7, poz. 254, opowiadając się przeciwko "samoistnemu stosowaniu art. 5 k.c.", rozumianemu jako zastępowanie przez ten przepis innych norm, które mogą zabezpieczyć interes zagrożony wykonywaniem prawa podmiotowego. Trybunał Konstytucyjny wskazuje, że nie chodzi tu o normę nadrzędną pozwalającą na "zastępowanie szczegółowych instytucji prawa cywilnego przez tę klauzulę". W ten sposób Trybunał dąży do wyeliminowania ewentualnej prawotwórczej roli sądów, która mogłaby zagrozić pewności prawa. Ponadto Trybunał stwierdza, że "klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie kształtuje praw podmiotowych ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa". Takie też jest stanowisko Sądu Najwyższego, który stwierdza, że "klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie może być rozumiana jako pozostawienie sądowi orzekającemu dowolności w udzielaniu stronie powodowej ochrony prawnej lub odmowy takiej ochrony" (por. wyrok z dnia 3 lutego 1998 r., I CKN 459/97, Lex, nr 78424).

Reasumując dotychczasowe rozważania Sąd uznał za uzasadnione nakazanie stronie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej Osiedle (...)w S.przywrócenie powodom M.i K. W. (1)posiadania miejsca postojowego (garażu) nr (...), znajdującego w budynku przy ul. (...)w S.poprzez usunięcie zapory oraz znaku uniemożliwiających korzystanie z tego miejsca postojowego.

Jednocześnie Sąd zakazał pozwanej Wspólnocie dokonywanie dalszego naruszania posiadania powodów miejsca postojowego (garażu) nr (...)poprzez umieszczanie zapory oraz znaków uniemożliwiających korzystanie z tego miejsca postojowego.

Sąd badał jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary strony pozwanej (art. 478 k.p.c.). Ochronie przed samowolnym naruszeniem podlega bowiem posiadanie nieoparte tytułem prawnym, a uwzględnienie powództwa posesoryjnego nigdy nie przesądzało samego prawa do posiadania, o którym może orzec Sąd w postępowaniu zwykłym. Orzeczenie rozstrzygało spór o posiadanie, natomiast tymczasowo jedynie Sąd orzekł o atrybucie samego prawa (vide: wyrok S.N. z dn. 17.10.1997r., III CKU 37/07, Lex nr 497655).

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd oparł treść przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W związku z tym, że strona pozwana przegrała proces, a powodowie wnieśli o zasądzenie zwrotu przedmiotowych kosztów, zasadnym było orzec jak w pkt III wyroku, tj. kwotę 373 złotych obejmującą 200 złotych tytułem opłaty od pozwu, 156 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego i 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.