

Sygn. akt I C 461/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2019 r.

Sąd Rejonowy w Piszcu I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Magdalena Łukaszewicz
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Anita Topa

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2019 r. w Piszcu

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko S. S., B. S.

o wydanie rzeczy ruchomej

o r z e k a :

I. Oddała powództwo.

II. Zasądza od powódki K. P. na rzecz pozwanych S. S., B. S. solidarnie kwotę 107 zł (sto siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

K. P. wystąpiła z powództwem przeciwko S. S. i B. S. o wydanie rzeczy w postaci kluczy do garażu posadowionego na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w K..

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 9 listopada 2017 roku kupiła od pozwanych lokal mieszkalny nr (...), stanowiący odrębną nieruchomość, położony w K. w budynku posadowionym na działce gruntu o numerze geodezyjnym (...), wraz z udziałem we współwłasności gruntu pod budynkiem oraz we współwłasności budynków gospodarczych posadowionych na tejże działce gruntu. Pozwani zobowiązali się do wydania powódce wszystkich kompletów kluczy do lokalu i budynków gospodarczych. W akcie notarialnym jeden z tych budynków nazwano potocznie garażem. Pozwani odmówili opróżnienia tego pomieszczenia twierdząc, iż stanowi ono własność osoby trzeciej. Zgodnie z umową z 30 grudnia 1992 roku pozwani kupili od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa lokal mieszkalny wraz z udziałami w gruncie i we wszystkich pomieszczeniach niemieszkalnych, tj. również w przedmiotowym pomieszczeniu nazywanym garażem. Z wypisu z kartoteki budynków wynika, iż właścicielami tego pomieszczenia są wszyscy mieszkańcy budynku nr (...) w udziale po 1/8 części. Powódka uzyskała zgodę pozostałych mieszkańców na wykorzystywanie przedmiotowego pomieszczenia jako garażu. Tymczasem syn pozwanych założył nowe kłódki i zagroził powódce, że oskarży ją o kradzież z włamaniem jeżeli wejdzie do tego pomieszczenia.

Pozwani S. S. i B. S. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz od pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że przedmiotowy garaż wolnostojący, oznaczony literą (...) na mapie znajdującej się na karcie 25 akt sprawy, formalnie stanowi współwłasność wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych położonych w budynku posadowionym na działce gruntu (...) w K.. Garaż ten wybudowany został przez C. M. i jej zmarłego w 1981 roku męża. Po śmierci pana M., z przedmiotowego garażu za zgodą C. M. korzystali przez pewien czas pozwani, którzy jednak jeszcze przed sprzedażą powódce lokalu mieszkalnego nr (...), opróżnili przedmiotowy garaż i klucze od niego zwrócili C. M.. Ta z kolei oddała przedmiotowy garaż do używania swojej córce i zięciowi będącemu synem pozwanych. Obecnie pozwani nie dysponują kluczem do tego garażu.

Sąd ustalił, co następuje:

Właściciele ośmiu lokali mieszkalnych położonych w budynku posadowionym na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej w K., formalnie są współwłaścicielami budynków gospodarczych posadowionych na działce (...), a także pomieszczeń gospodarczych posadowionych przed tymi budynkami gospodarczymi. W rzeczywistości jednak, na mocy nieformalnego podziału do korzystania, każdy właściciel lokalu mieszkalnego korzystał z jednego budynku gospodarczego, a siedmiu z ośmiu właścicieli używało ponadto pomieszczenie gospodarcze posadowione przed budynkiem gospodarczym.

S. S. i B. S. korzystali z budynku gospodarczego oznaczonego na mapie znajdującej się na karcie 25 akt sprawy literą „i” oraz z posadowionego przed nim pomieszczenia gospodarczego. Ponadto, za zgodą C. M., przez pewien czas korzystali także z pomieszczenia gospodarczego, zwanego „garażem”, posadowionego przed budynkiem gospodarczym oznaczonym na wymienionej wyżej mapie literą (...), używanym przez C. M..

S. S. i B. S. w związku z zamiarem sprzedaży K. P. stanowiącego ich własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku posadowionym na działce gruntu o numerze geodezyjnym (...) w K. wraz z udziałem we współwłasności gruntu pod budynkiem, we współwłasności wszelkich części budynki i innych urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz we współwłasności zabudowanej działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), opróżnili pomieszczenie gospodarcze zwane „garażem” i oddali C. M. klucze od tego pomieszczenia. Obecnie pomieszczenie to używane jest za zgodą C. M. przez jej córkę J. S. i zięcia D. S.. S. S. i B. S. nie posiadają kluczy do tego pomieszczenia.

(dowód: umowa sprzedaży z 09.11.2017r. k. 24; mapa k. 25; wypis z kartoteki budynków k. 9; zeznania świadków: C. M. k. 27v-28, D. S. k. 40v-41, J. S. k. 41-41v, J. R. k. 41v-42)

Sąd zważył, co następuje.

Żądanie strony powodowej znajduje podstawę prawną w przepisach gwarantujących ochronę interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy w wyniku posiadania jej przez nieuprawnioną do tego osobę. Interesy właściciela chronione są m. in. za pomocą roszczenia windykacyjnego uregulowanego w kodeksie cywilnym w art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Należy podkreślić, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Tak więc w niniejszej sprawie na powódce spoczywał obowiązek udowodnienia faktów potwierdzających zasadność jej roszczenia. W myśl art. 232 k.p.c. to na powódce ciążył obowiązek wskazywania dowodów, z których wywodzi skutki prawne.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że materiał dowody zgromadzony w sprawie w żadnej mierze nie wykazał, aby pozwani faktycznie byli w posiadaniu przedmiotowych kluczy.

Bezspornym jest, że w związku z umową sprzedaży z 9 listopada 2017 roku zawartą pomiędzy pozwanymi a powódką, pozwani nie są obecnie właścicielami żadnego lokalu mieszkalnego położonego w budynku posadowionym na działce gruntu o numerze geodezyjnym (...) w K. ani współwłaścicielami budynków i pomieszczeń gospodarczych posadowionych na działce numer (...).

Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków: C. M., D. S. i J. S., wynika jednoznacznie, że w przeszłości pozwani faktycznie korzystali z przedmiotowego pomieszczenia gospodarczego, jednakże czynili to za zgodą C. M., która wraz ze zmarłym mężem poczyniła nakłady na pobudowanie tego pomieszczenia, i której, w związku z umową sprzedaży zawartą z powódką, pozwani zwrócili klucze od tego pomieszczenia i od tego czasu nie są w ich posiadaniu. Przedmiotowe pomieszczenie jest obecnie użytkowane za zgodą C. M. przez jej córkę J. S. i zięcia D. S., co potwierdziła również zawnioskowana przez powódkę świadek J. R.. Należy zauważyć, iż D. S. jest synem pozwanych, w związku z czym nie dziwi fakt, iż pozwany S. S. jest widywany w przedmiotowym pomieszczeniu. Z całą pewnością fakt ten nie dowodzi posiadania przez pozwanych klucza do przedmiotowego pomieszczenia.

Mając na uwadze powyższe, uznając roszczenie powódki za nieudowodnione, Sąd powództwo oddalił.

Na marginesie dodać należy, iż rozwiązanie problemu korzystania z pomieszczeń gospodarczych przez członków wspólnoty mieszkaniowej (czyli wszystkich właścicieli lokali) wymaga aktywności wspólnoty, a zwłaszcza jej zarządu lub zarządcy i podjęcia stosownych uchwał.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis § 2 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.) oraz 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. W tym przypadku jest to kwota 90 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz kwota 17 złotych tytułem zwrotu opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.