

Sygn. akt: I C 695/20

Sygn. akt I C 695/2

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2021 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 lutego 2021 r. w G. sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w G. przeciwko D. P.

o nakazanie

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda Wspólnoty Mieszkaniowej (...) nieruchomości przy ul. (...) w G. na rzecz pozwanej D. P. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 695/20

UZASADNIENIE

STAN FAKTYCZNY

D. P. przysługuje prawo do korzystania z dwóch przylegających do siebie miejsc parkingowych w hali garażowej budynku przy ul. (...) w G.. Skrajne z tych miejsc graniczy ścianą działową z przysługującą pozwanej komórką lokatorską.

Okoliczności bezsporne

Obecnie D. P. na tej ścianie posiada posadowione szafki metalowe z atestem przeciwpożarowym, w których trzyma drobne akcesoria samochodowe i płyny eksploatacyjne. Zasięgnęła prywatnej ekspertyzy specjalisty z zakresu ochrony przeciwpożarowej, z której wynika, że przedmiotowe szafki oraz sposób ich eksploatacji nie pogorsza warunków ewakuacji i nie narusza przepisów przeciwpożarowych.

Dowód: fotografie, k. 26-27

opinia, k. 67

zeznania pozwanej, k. 99 verso – 100

Wspólnota mieszkaniowa przedmiotowej nieruchomości podjęła w marcu 2019 r. uchwałę nr 6/2019, w ramach którego dopuszczono przechowywanie w hali garażowej (...) sztuk opon, płynów uzupełniających do samochodu i drobnych części samochodowych.

Dowód: uchwała z załącznikiem, k. 63-64

OCENA DOWODÓW

Zeznania pozwanej należy uznać za wiarygodne, szczere, logiczne. Fotografie złożone przez strony nie były kwestionowane co do autentyczności lub innych aspektów ich wykonania.

Dokumenty przedłożone przez strony nie budzą wątpliwości co do autentyczności i mocy dowodowej. Opinia specjalisty przedstawiona przez pozwaną dała pomocną podstawę sądowi do wniosku, że umieszczenie tych szafek i sposób ich eksploatacji nie narusza przepisów o ochronie przeciwpożarowej, bez konieczności powoływania biegłego (art. 505⁷ § 1 k.p.c.).

KWALIFIKACJA PRAWNA

Należy przyznać, że przedmiotowe szafki (wykorzystywane wyłącznie przez pozwaną) zostały umieszczone na fragmencie nieruchomości wspólnej (ściana budynku dzieląca różne rodzaje pomieszczeń) bez zgody wspólnoty i w tym sensie (od strony czysto formalnej, zewnętrznej) doszło do naruszenia przez pozwaną prawa (art. 222 § 2 k.c.).

Jednak bliższa analiza okoliczności przypadku prowadzi do wniosku, że skierowanie przeciwko pozwanej powództwa jest wykorzystaniem roszczenia negatoryjnego niezgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa (art. 5 k.c.).

Otóż właściciele uprawnieni do miejsc postojowych w hali mają prawo przechowywać w hali garażowej m.in. płyny eksploatacyjne, co wynika wprost z wymienionej wyżej uchwały właścicieli. Sposób tego przechowywania pozostaje nieokreślony, co oznacza, że mogą one leżeć na podłodze hali luzem lub być przechowywane np. w pudełku lub szafce, torebce, worku. Pozwana wyjaśniła, że dla zachowania porządku i estetyki hali zdecydowała się umieścić je w szafce, która jest umieszczona i eksploatowana w sposób absolutnie bezpieczny i nie stwarzający żadnego pogorszenia komfortu funkcjonowania pozostałych właścicieli, bo przecież nikomu nie przeszkadza pozostawienie tych szafek bezpośrednio przy parkującym samochodzie pozwanej. Szafka lub pudełko może być zarówno nieprzytwierdzone lub przytwierdzone do ściany, w przypadku powódki owo przytwierdzenie nie jest trwałe (szafki mogą być zdjęte bez zmiany właściwości ściany w przypadku zmiany przeznaczenia tej części nieruchomości).

Owa ściana nie pełni roli reprezentacyjnej, nie jest nawet otynkowana i nikt zapewne na nią w ogóle nie spogląda z jakimkolwiek zainteresowaniem (w odróżnieniu od ścian zewnętrznych budynku lub wewnątrz ciągów komunikacyjnych). Należy więc zdaniem Sądu powstrzymać się z analogiami orzecznymi dotyczącymi innych płaszczyzn części wspólnej nieruchomości, w szczególności o potencjalne merkantylne (np. na potrzeby reklamowe, ogłoszeń itp.).

Innymi słowy, stanowisko powoda świadczy o takim poziomie formalizmu i braku wyczucia dla naturalnych potrzeb pozwanej jako mieszkańca budynku, że należy uznać to za – w ujęciu potocznym – dużą przesadę, a w formule prawniczej – za skorzystanie z uprawnień w sposób zaprzeczający celowi ochrony prawa własności w kontekście wspólnot mieszkaniowych, gdzie większą rolę gra koncyliacyjny (niekonfrontacyjny) sposób współżycia wielu mieszkańców tego samego budynku i tolerowanie realizowania bezpiecznych i nikomu nie przeszkadzających indywidualizowanych potrzeb.

Należy też stwierdzić, że przechowywanie drobnych akcesoriów luzem na podłodze hali ogółem prowadzi do skutku, że hala jest wykorzystywana de facto właśnie do składowania przedmiotów, czego zabrania uchwała nr 6/2019. Tak więc sposób ich przechowywania przez powódkę nie jest gorszy, lecz lepszy.

Komfort związany z przechowywaniem w szafce owych przedmiotów jest związany z bliskością samochodu, trudno więc nie uznać, że bardziej kłopotliwe jest przechowywanie tegoż mienia w mieszkaniu lub w komórce lokatorskiej. To, że powódka chce zmaksymalizować swój komfort użytkowania pojazdów nie jest niczym nagannym.

Mając powyższe na uwadze powództwo oddalono na mocy art. 5 k.c. (punkt I. sentencji).

Orzeczenie sądu cywilnego dotyczy indywidualnego przypadku i Sąd wyrokując nie ma prawa zastanawiać się, czy i jakie skutki orzeczenia nadejdą w przyszłości, gdyż trafne przewidywanie przyszłości nie jest celem procesu cywilnego.

Na marginesie należy przypomnieć, że niniejsza sprawa dotyczyła sprawy o świadczenia (facere oraz non facere) i podlegała przepisom o postępowaniu odrębnym – uproszczonym. Oczywiście błędna dekretacja (rejestracja) sprawy tego nie zmienia, a w sprawie występowali profesjonalni pełnomocnicy stron.

KOSZTY

O kosztach orzeczono jak w punkcie II. na mocy art. 98 k.p.c. Pozwana wygrywająca proces otrzymuje koszty od przeciwnika, na które składa się: opłata za czynności radcy prawnego w stawce minimalnej (600 zł, § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).