

Sygn. akt I C 1074/15

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Dorota Podskalna - Baum

Protokolant st. sekr. sąd. Julita Świgut

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 maja 2016 r. w N.

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko T. K.

o zapłatę

I. oddała powództwo,

II. zasądza od powoda J. M. na rzecz pozwanej T. K. kwotę 617 (sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów zastępstwa prawnego.

Z/

1. (...)

2. (...)

Sędzia:

Sygn. Akt I C 1074/15

Uzasadnienie wyroku z dnia 11 maja 2016r.

Powód J. M. pozwem z 19 października 2015r. domagał się zapłaty od pozwanej T. K. kwoty 3.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 października 2015r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazał, że jest współwłaścicielem kamienicy w N. przy ul. (...) w której są wyodrębnione samodzielne lokale mieszkalne. Na elewacji budynku, która jest częścią wspólną powieszono są tablice informacyjne reklamujące działalność gospodarczą pozwanej. Powód wywodził, że umieszczono je bez zgody współwłaścicieli, zaś pozwana wzywana do zapłaty zlekceważyła próby porozumienia. Wyjaśnił, że kwota wskazana w pozwie to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego własności za pięć lat wstecz, przy przyjęciu stawki 50 zł za miesiąc.

Pozwana T. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości (k.37). Wskazała, że jedną ze współwłaścielek nieruchomości jest A. D. (1), od której wynajmuje pomieszczenia użytkowe na potrzeby prowadzonego przez siebie gabinetu psychologicznego. Wywodziła, że na podstawie zawartej umowy posiada prawo oznaczenia swojej działalności na elewacji budynku, nadto, że wynika to także z zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Zakwestionowała swoją legitymację procesową, wskazując, że spór powinien toczyć się pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości. Argumentowała, że większość wydzielonych lokali ma charakter użytkowy w tym i lokale powoda, przed wejściem na elewacji współwłaściciele oznaczają prowadzoną działalność tablicami informującymi lub reklamami, dlatego umieszczenie przez nią tablicy informacyjnej nie utrudnia powodowi korzystania z nieruchomości wspólnej i nie pozbawia go prawa do korzystania z elewacji. Podniosła także, że powód z tytułu umieszczenia na elewacji reklamy swojej działalności gospodarczej nie rozliczał się z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości.

Zarzuciła, że powód nie wykazał, na czym polegało pobawienie go korzystania z nieruchomości wspólnej i zakwestionowała wysokość dochodzonego roszczenia wskazując, że kwota ta jest zawyżona (k. 37-40).

W piśmie procesowym z dnia 11 kwietnia 2016r. podniosła zarzut przedawnienia roszczenia, jako roszczenia okresowego (k. 45-46).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dla nieruchomości położonej w N. oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) obręb (...) prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Nieruchomość jest zabudowana budynkiem nr (...) przy ul. (...), w którym wydzielono jeden lokal mieszkalny oraz 5 lokali użytkowych. Powód jest właściciel lokalu użytkowego nr (...) i lokalu mieszkalnego (...) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej wraz z żoną A. M.. Z lokalem mieszkalnym (...) związany jest udział (...) części w prawie własności gruntu oraz częściach wspólnych nieruchomości niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Z lokalem użytkowym (...) związany jest udział (...) części. W sumie udział powoda w prawie własności części wspólnych nieruchomości wynosi (...). Pozostałe udziały należą min. do A. D. (1) oraz B. D..

Dowód ; zapis w KW (...) i (...)

Na elewacji budynku umieszczone są liczne reklamy prowadzonych w budynku działalności. W szczególności powód ma umieszczona duża reklamę firmy (...). Prócz niej na elewacji umieszczona jest reklama sklepu (...) oraz reklama prowadzonej przez A. D. (1) przychodni (...). A. D. (1) w lokalach, których jest wyłączną właścicielką prowadzi działalność medyczną. Niezależnie od tego pomieszczenia w swoich lokalach wynajmuje innym lekarzom lub przedsiębiorcą. Między innymi 1 listopada 2011r. zawarła umowę z pozwaną T. K. na mocy, której odpłatnie udostępniła jej gabinet dwa razy w tygodniu na dwie godziny na potrzeby prowadzonego przez pozwaną gabinetu psychologicznego. Na prośbę A. D. (1) pozwana umieściła we wrześniu 2014r. tablicę informującą o prowadzonej działalności na elewacji budynku. Wcześniej w tym miejscu wisiały tabliczki innych lekarzy, którzy prowadzili działalność w lokalu tej współwłaścicielki. Pozwana za umieszczenie tablicy informującej o prowadzonej przez nią działalności nie uiszcza na rzecz A. D. (2) osobnego wynagrodzenia.

A. D. (1) nie konsultowała treści zawartej umowy oraz swojej decyzji o umieszczeniu tabliczki informującej o prowadzeniu przez pozwaną działalności z pozostałymi współwłaścicielami, albowiem żadne z nich wcześniej nie konsultował własnych decyzji o wywieszaniu tablic lub zamieszczaniu reklam na elewacji.

Dowód : zeznania A. D. (1) k.o:01:38- 00:16:46, opis umowy k. 58-59, faktura zakupu k. 49

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o umowę najmu, fakturę zakupu , dokumentację fotograficzną oraz zeznania świadka A. D. (1). Te dowody uzupełniały się wzajemnie tworząc spójny obraz stanu faktycznego w sprawie . Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka M. D. i W. S. uznają, że okoliczności na które mieli być przesłuchani świadkowie zostały dostatecznie wyjaśnione przy pomocy przeprowadzonych w sprawie dowodów.

Sąd oddalił także dowód z przesłuchania pozwanej uznając że z uwagi na treść zeznań A. D. (1) oraz treść umowy najmu przeprowadzenie tego dowodu jest zbędne.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie

W niniejszej sprawie bezspornym było, że powód jest współwłaścicielem nieruchomości przy ul. (...) w N.. Poza sporem było także, że na elewacji tego budynku umieszczona jest tablica informująca, że pozwana prowadzi w nim gabinet psychologiczny oraz że działalność ta prowadzona jest w lokalu użytkowym, którego właścicielką jest A. D. (1).

Dokonując oceny zgłoszonego roszczenia stwierdzić należy, że w oparciu o zalegającą w aktach umowę najmu (k. 58), bezspornym jest, że pozwaną z A. D. (1) łączy umowa najmu od listopada 2011r. Powód nie wykazał, aby

pozwana prowadziła w kamienicy działalność wcześniej, w szczególności by tablica informująca była umieszczona przed listopadem 2011r. Z tego powodu powództwo za okres sprzed 1 listopada 2011 r. podlegała oddaleniu.

Powód także nie wykazał, aby pozwana umieściła tablicę na elewacji w okresie od 1 listopada 2011r. do września 2014r. Pozwana wykazała przy pomocy faktury zalegającej w aktach sprawy i zeznań A. D. (1), że tablicę zakupiła 8 września 2014r. Z tego względu powództwo w tym zakresie podlegało oddaleniu, jako nieudowodnione.

Spór sprowadzał się do ustalenia, czy na mocy umowy zawartej z właścicielką lokalu pozwana miała prawo umieścić na elewacji tablicę informującą i tym samym, czy w ten sposób pozbawiła powoda możliwości korzystania z części wspólnych nieruchomości, co uzasadniałoby jego żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z elewacji za okres od września 2014r. do 19 października 2015r.

Zgodnie z art. 230 k.p.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi min. o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Pozwana bez wątplenia z uwagi na treść zawartej umowy najmu traktowana może być, jako posiadaczka zależna. Z tego względu ocena zasadności żądania pozwu wymagała ustalenia, czy pozwana miała tytuł prawny do umieszczenia reklamy prowadzonej przez siebie działalności.

Na tak postawione pytanie w świetle przeprowadzonego dowodu z zeznań A. D. (1) odpowiedź musi być pozytywna.

Świadek wprost zeznała, że tablica została umieszczona na jej prośbę w miejscu tablicy istniejącej wcześniej, a reklamującej działalność innego lekarza. Pozwana działała, więc w oparciu o pisemną umowę najmu oraz ustne porozumienie z właścicielką lokalu. Tego wniosku nie podważa to, że w umowie pisemnej brak jest informacji o tym, albowiem wynika to bezspornie z zeznań świadka A. D. (1). Odmienna ocena dokonana przez powoda jest nieuprawniona z tej przyczyny, że powód nie był świadkiem ani zawarcia umowy, ani dokonywanych ustaleń pomiędzy najemcą, a wynajmującym.

W tym stanie rzeczy nie sposób pozwanej pociągnąć do odpowiedzialności za bezumowne korzystanie z elewacji, albowiem źródłem jej uprawnienie jest owa umowa oraz porozumienie ustne i tym samym prawo do współkorzystania z elewacji, które przysługuje współwłaścicielce lokalu.

Niezależnie od przytoczonej argumentacji wskazać należy także, że zgodnie z art. 12. ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem i w konsekwencji do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Pozwana umieszczając tablicę informacyjną uczyniła to w ramach prawa do współposiadania i korzystania, jakie przysługuje współwłaścicielce A. D. (1). Powód nie wykazał, aby owo korzystanie naruszało jego uprawnienie do współposiadania nieruchomości wspólnej, w szczególności by nie dało się pogodzić z jego posiadaniem. Nie wykazał, aby pozwana wywodząc swoje uprawnienia od jednej ze współwłaścielek korzystała z nieruchomości wspólnej w szerszym zakresie niż pozostali współwłaściciele odnosząc z tego tytułu nieuprawnioną korzyść. Za takim wnioskiem przemawia to, że sam powód posiada umieszczoną na elewacji własną reklamę. Wywodzić z tego należy, że nie utracił możliwości korzystania z nieruchomości wspólnej. W szczególności umieszczenie reklamy pozwanej nie odbyło się jego kosztem, nie został pozbawiony należnego mu miejsca na elewacji, ani nie został ograniczony do zamieszczenia np. reklamy mniejszych rozmiarów. Bezspornym jest także, że żaden z właścicieli lokali i jednocześnie współwłaściciel nieruchomości wspólnej nie uiszcza opłat za umieszczenie tablic informacyjnych i reklam na elewacji na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

Powód, jeżeli chce korzystać z ochrony prawnej powinien szukać jej na drodze przepisów regulujących zarząd nieruchomością wspólną jaką jest elewacja, zwłaszcza w sytuacji, gdy brak jest zgody i porozumienia pomiędzy współwłaścicielami wydzielonych lokali w tym zakresie.

Mając to na uwadze sąd na podstawie powołanych przepisów powództwo oddalił.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

Na koszty poniesione przez pozwaną złożono się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika obliczone zgodnie §6 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.)

SSR Dorota Podskalna-Baum

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. K.. 14 dni.

1 czerwca 2016r.