

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 14 sierpnia 2019 roku wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C 1017/17 Sąd Rejonowy w Skierniewicach w sprawie z powództwa Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej z siedzibą w S. przeciwko J. S. i P. S. i zapłatę, wydanie rzeczy i zobowiązanie zasądził od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 450 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 13 maja 2017 roku do dnia zapłaty, nakazał pozwany aby wydali powodowi klucze do bramy garażowej prowadzącej do pomieszczenia garażowego numer (...) znajdującego się w budynku położonym w S. przy ulicy (...) na działce o nr ew. 177/4, zakazał pozwany korzystania z powyższego pomieszczenia garażowego w innym celu niż przechodzenie i przejeżdżanie do znajdującego się w tym samym budynku pomieszczenia garażowego numer (...), oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz orzekł o nierozliczonych wydatkach sądowych.

Sąd Rejonowy wskazał, iż strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Na nieruchomości tej znajduje się budynek garażowy, w którym pozwani posiadają spółdzielcze własnościowe prawo do garażu numer (...). Do powyższego garażu prowadzi droga dojazdowa przez pomieszczenie garażowe numer (...), którego właścicielem jest strona powodowa – jest to jedyna droga dojścia i dojazdu do garażu numer (...). Powierzchnia pomieszczenia numer 9 wynosi 79,03 m<sup>2</sup>. Opłata za garaż numer (...) o powierzchni 15,93 m.kw. wynosiła za cały rok 2017 – 213,97 zł. Pozwani posiadają klucze do garażu numer (...), a strona powodowa kluczy nie posiadała i nie posiada. Pozwani od 1995 roku dysponują garażem nr (...) i korzystają z pomieszczenia numer 9. W pomieszczeniu numer 9, także w czasie, gdy w garażu numer (...) nie były prowadzone prace porządkowe, pozwani parkowali należący do nich samochód. Obok ich pojazdu parkowany był także pojazd należący do P. P.. Stały tam także lub wisiały na ścianie – przez dwa lata – rowery i stała szafka. Na dzień 13 czerwca 2018 roku pozwani usunęli z pomieszczenia numer 9 wszystkie swoje rzeczy. Zdarzyła się sytuacja, że pozwany, który początkowo odmawiał wydania kluczy do garażu nr (...) przedstawicielom spółdzielni ostatecznie przyszedł i otworzył to pomieszczenie. Pozwana udostępniała klucze do tego pomieszczenia. Strona powodowa wystawiła pozwany notę numer 2/2017, która opiewa na kwotę 450 zł (po 150 zł za miesiąc) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia numer 9 za miesiące: styczeń, luty, marzec 2017. Data noty to 16 marca 2017 roku. Kwoty te nie zostały zapłacone. W piśmie z dnia 27 sierpnia 2015 roku Spółdzielnia wezwała pozwaną do uregulowania zasad korzystania z pomieszczenia nr 9 oraz do dostarczenia do niego kluczy. Pismem z dnia 9 października 2015 roku pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do kontaktu z zarządem spółdzielni celem zawarcia umowy najmu, a dnia 26 października 2015 roku pełnomocnik pozwanych wyraził wolę polubownego rozwiązania sporu. Pismem z dnia 27 listopada 2015 roku strona powodowa wyraziła gotowość zawarcia z pozwaną umowy najmu pomieszczenia nr 9 za stawkę miesięczną 12 zł za m.kw pod rygorem wynajęcia tej powierzchni innym osobom. Pismem z dnia 9 lutego 2016 roku zarząd spółdzielni wezwał pozwaną do natychmiastowego dostarczenia kluczy do garażu numer (...), a pismem z dnia 7 grudnia 2016 roku strona powodowa wezwała pozwanych do podjęcia działań mających na celu uregulowanie ich statusu jako użytkowników pomieszczenia garażowego numer (...). Pismem z dnia 7 lutego 2017 roku pełnomocnik pozwanych wskazał, iż brak jest podstaw do obciążenia jego mocodawców należnością z tytułu bezumownego korzystania.

W dniu 5 kwietnia 2017 roku pozwani wystąpili o ustanowienie na rzecz każdorazowego właściciela garażu numer (...) nieodpłatnej służebności polegającej na prawie przechodu i przejazdu przez pomieszczenie garażowe nr (...). Strona powodowa ponownie wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 450 zł. Pismem z dnia 20 września 2017 roku strona powodowa wezwała pozwanych do wydania pomieszczenia nr 9 przez usunięcie z niego ich rzeczy oraz wydania kluczy do bramy wjazdowej do tego pomieszczenia w terminie 3 dni pod rygorem naliczania do dnia wydania kluczy opłaty za bezumowne korzystanie w wysokości 150 zł za miesiąc. Przeciętna powierzchnia garaży wynosi 18 m.kw, a średnia wysokość stawki czynszu najmu takiego pomieszczenia w S. wynosi 10 zł za metr kwadratowy za miesiąc. W wypadku gdy powierzchnia garażu jednostanowiskowego jest większa od około 24 m.kw całkowita kwota czynszu nie

zwiększa się, a przynajmniej nie zwiększa się proporcjonalnie do zwiększonej powierzchni garażu, gdyż dodatkowa powierzchnia z reguły nie jest przydatna najemcy.

Na gruncie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy wskazał, iż powództwo niemal w całości podlegało uwzględnieniu. Zasadne bowiem okazały się roszczenia o wydanie kluczy do garażu numer (...) oraz zakazu korzystania z tego pomieszczenia przez pozwanych w innym celu niż przechodzenie i przejeżdżanie do garażu numer (...). Sąd I instancji wskazał, iż żądania te mają oparcie w treści art. 222 k.c. oraz art. 235 k.c. Strona powodowa jest użytkownikiem wieczystym gruntu, na którym znajduje się garaż numer (...), a zatem budynek na gruncie stanowi własność spółdzielni. Pozwani reglamentują dostęp strony powodowej do tego pomieszczenia, co należy poczytywać za inne naruszenie prawa własności (art. 222 § 2 k.c.). Pomieszczenie nr 9 jest bowiem niezbędne do korzystania przez pozwanych z garażu numer (...), jednak z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż pozwani korzystali z garażu numer (...) także w inny sposób – stał tam samochód pozwanych pomimo braku uprawnień do takiego wykorzystywania tego pomieszczenia. Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia Sąd Rejonowy uwzględnił natomiast na podstawie art. 225 zd.1 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. i art. 230 k.c. Wskazał, iż pozwani mieli świadomość, że nie mają tytułu prawnego do tego aby z wyłączeniem spółdzielni włączyć pomieszczeniem garażowym numer 9w celu innym niż dojście i dojazd do garażu numer (...). Jednocześnie charakter ich władztwa wskazuje na posiadanie zależne, co oznacza, iż winni zapłacić stronie powodowej z tego tytułu należne w pozwie wynagrodzeniem które Sąd zasądził w oparciu o dowód z opinii biegłego. Oddaleniu podlegało jedynie żądanie zapłaty odsetek za okres poprzedzający dzień 13 maja 2017 roku – bowiem wtedy roszczenie stało się wymagalne (pierwszy dokument wzywający do zapłaty to wezwanie z k.11, gdzie termin płatności oznaczono na 7 dni tj. 12 maja 2017 roku). Sąd rozliczył także odpowiednio koszty procesu (wyrok z uzasadnieniem).

Od powyższego wyroku apelację wnieśli pozwani zaskarżając wyrok w zakresie pkt 1,2,3,5 i 6, i zaskarżonemu orzeczeniu zarzucając:

1) sprzeczność ustaleń faktycznych ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym poprzez:

- przyjęcie, że pozwani reglamentują powódce dostęp do pomieszczenia garażowego w sytuacji, gdy nie wynika to z zebranego materiału dowodowego;

- błędne przyjęcie, iż spółdzielnia będzie miała możliwość realizowania prawa własności bez uszczuplenia uprawnień pozwanych w sytuacji, gdy z materiału dowodowego wynika, iż spółdzielnia planowała sprzedać lub wynająć pomieszczenie garażowe numer (...), co uniemożliwiłoby pozwany korzystanie z garażu stanowiącego ich własność;

- błędne przyjęcie, iż pozwani garażowali w pomieszczeniu nr 9 samochód, w sytuacji gdy nie znajduje to potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, w szczególności w zeznaniach pozwanej

2) naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj. art. 233 § 1 k.p.c. na skutek dokonania przez sąd I instancji oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w sposób całkowicie dowolny poprzez:

- pominięcie, iż strona powodowa nie udowodniła, aby w okresie od stycznia do marca 2017 roku pozwani wykorzystywali pomieszczenie nr 9 w celu innym niż droga dojazdowa;

- pominięcie, że z materiału dowodowego, w szczególności z opinii biegłego sądowego wynika, iż pomieszczenie nr 9 nigdy nie pełniło funkcji garażu bowiem projekt budowy nie przewidywał „boksów garażowych nr (...)” a jedynie drogę dojazdową do garaży numer (...);

- pominięcie, że z uzupełniającej opinii biegłego wynika, iż dojazd do garaży powinien być nieodpłatny;

- pominięcie, że stawki czynszu ustalone w opinii biegłego rażąco przekraczają opłaty pobierane przez stronę powodową za korzystanie z powierzchni garażowej;

- pominięcie, że strona powodowa nie przedstawiła uchwały Rady Nadzorczej ustalającej wysokość opłat za korzystanie z nieruchomości spółdzielni;
- pominięcie, że pozwanych łączyła umowa użyczenia ze stroną powodową pomieszczenia garażowego, która nie została wypowiedziana;
- pominięcie, że władze spółdzielni nie zgłaszały wcześniej zastrzeżeń co do sposobu korzystania przez pozwanych ze spornego pomieszczenia;
- pominięcie, iż zeznań Z. R. nie wynika, aby rzeczy znajdujące się w pomieszczeniu garażowym stanowiły własność powoda;
- pominięcie, iż pozwani na każde żądanie powoda udostępniali mu klucze do pomieszczenia nr 9, z materiału dowodowego nie wynika czyją własnością były haki na rowery, kto je zamontował ani kiedy zostały zdemonstrowane oraz czy były na ścianie w okresie, za który powód dochodzi odszkodowania;
- pominięcie uchwał strony powodowej dotyczących rozliczenia kosztów eksploatacyjnych, przy jednoczesnym przyjęciu, że pomieszczenie nr 9 było wykorzystywane w innym celu niż droga dojazdowa;
- pominięcie, że przed Sądem Rejonowym w Skierniewicach toczy się sprawa przeciwko innym podmiotom dotycząca korzystania z tej samej powierzchni;
- pominięcie, że pomieszczenie garażowe nie może być przedmiotem obrotu, co wynika z opinii biegłego, a w konsekwencji błędne przyjęcie stawek rynkowych za wynajem;
- pominięcie treści ugody zawartej między stronami w dniu 15 września 2017 roku przed Sądem Rejonowym w Skierniewicach w sprawie o sygnaturze akt I Ns 183/17

3) naruszenie art. 217 § 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. w związku z art. 229 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dokonanie oględzin, mimo, iż wniosek ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie;

4) obrazę prawa materialnego tj. art. 222 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że pozwani naruszają prawo własności powoda, w sytuacji gdy pozwani korzystają z pomieszczenia garażowego wyłącznie w zakresie przysługującej im służebności.

Ostatecznie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanych solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (apelacja).

W złożonej odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję (odpowiedź na apelację).

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

Sąd pierwszej instancji przeprowadził prawidłowo postępowanie dowodowe, na podstawie którego dokonał istotnych do rozstrzygnięcia sprawy ustaleń, choć w zakresie kwoty będącej podstawą wyliczenia odszkodowania – przy uwzględnieniu okoliczności podanych jedynie w uzasadnieniu – dopuścił się – jak się wydaje - omyłki bądź niedokładności. Ustalenia te, poza kwestia powyższą, Sąd Okręgowy w Łodzi uznaje za prawidłowe i przyjmuje za własne. Sąd odwoławczy nie dostrzega potrzeby ponowienia dowodów dopuszczonych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym oraz podziela ocenę ich wiarygodności wyrażoną przez sąd pierwszej instancji. Wówczas wystarczająca jest aprobatą dla stanowiska przedstawionego w orzeczeniu sądu pierwszej instancji (zob. m.in.

postanowienie SN z dnia 22 lipca 2010 r., sygn. I CSK 313/09, niepubl.; wyrok SN z dnia 16 lutego 2005 r., sygn. IV CK 526/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 20 maja 2004 r., sygn. II CK 353/03, niepubl.). Sąd Okręgowy w Łodzi podziela przedstawiony pogląd.

Wskazać należy, iż – wbrew twierdzeniom apelującego – z materiału dowodowego wynika, iż pozwani wykorzystywali pomieszczenie nr 9 w celu także innym, niż dojście i dojazd do garażu numer (...) – wskazując na to zdjęcia obrazujące samochód oraz rowery, a także zeznania świadka D. W., a ponadto sama pozwana przyznała (k.140), iż zdarza się, że z wygody samochód jest parkowany w pomieszczeniu nr 9. Wskazała także, iż spółdzielnia nigdy nie miała kluczy do pomieszczenia nr 9 – a dysponuje nimi pozwana i pan P. (k.140). Pozwana sama wskazała, iż na zdjęciach na k. 13 są „porządki” a na k.15 po lewej „nasze auto”. Nie ulega zatem wątpliwości, iż zostały spełnione przesłanki z art. 222 § 2 k.c. w związku z art. 235 k.c. – bowiem właściciel został pozbawiony możliwości władania rzeczą przez brak dostępu do pomieszczenia.

Nie ulega także wątpliwości, iż strona powodowa wielokrotnie wzywała pozwanych do uregulowania stosunków prawnych związanych z korzystaniem z powyższego pomieszczenia. Brak jakichkolwiek dowodów na to, że strony łączyła umowa użyczenia – przeciwnie, wniosku takiego nie można wyprowadzać wprost z postępowania poprzedniego zarządu spółdzielni, skoro do akt sprawy załączono liczne pisma poruszające stale tą samą kwestię uregulowania sposobu korzystania z garażu nr (...). Pozwana wskazała, że prezes sugerował sprzedaż czy wynajem tego pomieszczenia więc dla bezpieczeństwa nie oddawała kluczy (k.140). Nie jest sporna okoliczność, iż dla dostępu do garażu nr (...) niezbędnym jest droga – dojście i dojazd przez garaż nr (...). Wynika to także wprost z zeznań świadka H. P. składanych w sprawie I C 1967/15.

Podkreślić także należy, jak zasadnie zresztą wskazał Sąd Rejonowy, iż rozkład pomieszczeń nie był między stronami sporny stąd też dowód z oględzin był nieprzydatny dla rozstrzygnięcia, zwłaszcza, iż na datę orzekania wszystkie rzeczy pozwanych zostały z pomieszczenia usunięte.

Słusznie Sąd Rejonowy uznał, że garaż ten jest dla strony powodowej niedostępny ze względu na działania i zaniechania pozwanej. Takie zajmowanie garażu pozwala zatem pozwanym przypisać znamiona posiadaczy w rozumieniu art. 224 i 225 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że celem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nie jest przyznanie go tylko za korzystanie z rzeczy w sposób, który odpowiada społeczno – gospodarczemu przeznaczeniu rzeczy, ale za jakiegokolwiek korzystanie z rzeczy przez posiadacza, które może polegać tylko na tym, że posiadacz „zajął” rzecz i w każdej chwili może z niej uczynić użyte. Nadto, nie ulega wątpliwości, iż pozwani mieli taką świadomość, że korzystają z garażu nr (...) bez tytułu prawnego. Czyni to zasadnym roszczenie powoda o zapłatę kwoty za bezumowne korzystanie z pomieszczenia. Kwota 150 zł miesięcznie została wskazana przez biegłego jako nieprzekraczająca rynkowych stawek czynszu najmu.

Wszystkie przedstawione powyżej okoliczności nakazują Sądowi Okręgowemu oddalenie apelacji jako bezzasadnej na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądając od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 281 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Na koszty te złożyła się kwota 161 zł tytułem zwrotu kosztów dojazdu na rozprawę pełnomocnika powoda (art. 98 § 2 k.p.c.) oraz kwota 120 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 2 pkt 1 Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku poz.1800 ze zm.)