

Sygn. akt I C 669/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 lipca 2017 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Bartosz Kasielski

Protokolant: sekretarz sądowy Sylwia Wróblewska

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2017 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł.

przeciwko A. J.

o zapłatę

1. oddała powództwo;

2. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w Ł. na rzecz A. J. kwotę 4.817 zł (cztery tysiące osiemset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt I C 669/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 maja 2016 roku Wspólnota Mieszkaniowa ul. (...) w Ł. wystąpiła przeciwko A. J. o zapłatę kwoty 11.960 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z części wspólnej nieruchomości przy ulicy (...) (miejsca parkingowego) za okres od kwietnia 2007 roku do listopada 2015 roku, a także przyznanie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe powódka wskazała, że A. J. korzystał bezumownie z jednego z miejsc parkingowych na terenie Wspólnoty Mieszkaniowej, które uprzednio wygrodził słupkami i metalowym łańcuchem w wyniku czego uniemożliwił korzystanie z przestrzeni części wspólnej innym członkom wspólnoty. Zdaniem powódki A. J. powinien wiedzieć przy dochowaniu należytej staranności, że nie przysługuje mu wyłączne prawo do korzystania z zajętego miejsca parkingowego. W konsekwencji jako posiadacz w złej wierze winien uiścić wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania.

(pozew k.3 – 6)

Nakazem zapłaty z dnia 21 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k.22)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty A. J. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany podniósł zarzut braku legitymacji czynnej Wspólnoty Mieszkaniowej z uwagi na wytoczenie powództwa bez uprzedniego podjęcia stosownej uchwały w tym przedmiocie. W ocenie pozwanego czynność procesowa związana z zainicjowaniem niniejszego postępowania jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, co czyni ją całkowicie bezskuteczną wobec braku podjęcia uchwały przez właścicieli lokali. Kwestionując wysokość dochodzonego roszczenia oraz brak podstaw do opierania wysokości ewentualnego odszkodowania na opłatach pobieranych w ramach pobliskich, komercyjnych miejsc postojowych, A. J. zgłosił zarzut przedawnienia roszczenia w zakresie do dnia 23 maja 2013 roku. Nadto pozwany zaznaczył, że charakter wykorzystywania miejsc parkingowych w ramach nieruchomości zarządzanej przez Wspólnotę Mieszkaniową, w tym zajmowanie poszczególnych miejsc, ukształtowany był od wielu lat na podstawie wzajemnego porozumienia i szacunku między mieszkańcami nieruchomości. Stan ten zaczął być podważany dopiero z chwilą zamieszkania na jej terenie W. G. i prowadzi obecnie do silnego konfliktu między poszczególnymi członkami Wspólnoty na wielu płaszczyznach, nie tylko cywilnej, ale również karnej.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k.24 – 29)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny :

Właściciele lokali mieszkalnych wchodzących w skład nieruchomości, położonej w Ł. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), tworzą Wspólnotę Mieszkaniową.

(okoliczność bezsporna, odpis elektronicznej księgi wieczystej (...) – <https://przekladarka-ekw.ms.gov.pl>)

A. J. nie jest członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...). Mężczyzna zamieszkuje w lokalu numer (...), stanowiącym własność jego syna – T. J., stale od ponad 20 lat (od końca lat 80 – tych XX wieku). W przeszłości A. J. pełnił funkcje członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej aż do marca 2015 roku.

(dowód z przesłuchania pozwanego k.91 – 92 w zw. z k.131, zeznania świadka T. J. k.119)

W dniu 2 marca 2010 roku Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę numer (...) wprowadzając zakaz parkowania samochodów w obrębie nieruchomości dla osób, które nie są najemcami lub właścicielami lokali mieszkalnych.

(uchwała nr 55 k.44)

Teren podwórza nieruchomości przy ulicy (...) jest wykorzystywany od lat przez mieszkańców nieruchomości w celach parkingowych. W okresie do 2015 roku istniała możliwość równoległego zaparkowania od 10 do 15 samochodów przy umiejętnym parkowaniu i poszanowaniu wzajemnych praw sąsiedzkich.

Na przestrzeni lat mieszkańcy nieruchomości przy ulicy (...), którzy dysponowali pojazdami mechanicznymi zaczęli parkować je na terenie podwórza, przy czym każdy z nich starał się zajmować to samo miejsce. Taki sposób wykorzystywania przestrzeni nieruchomości był respektowany i nie stanowił zarzewia żadnych konfliktów. Żaden z mieszkańców nie kwestionował takiego stanu rzeczy, który wynikał z sąsiedzkich porozumień i wzajemnego poszanowania miejsc parkingowych. Sporadycznie dochodziło do pozostawienia samochodu na miejscu wykorzystywanym zwyczajowo przez innego z mieszkańców, jednak i w tym przypadku pojazd był ostatecznie przeparkowywany w inne miejsce, tak aby nie naruszać ustalonego porządku. Członkowie Wspólnoty Mieszkaniowej nie widzieli potrzeby uregulowania przydziału miejsc parkingowych w drodze uchwały, gdyż zakres wykorzystywania terenu przez poszczególne osoby nie był sporny. Każda z osób korzystających z miejsca parkingowego na terenie nieruchomości dbała o jego porządek, w tym utrzymanie w okresach zimowych (odgarnięcie śniegu).

Nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. położona jest w ścisłym centrum miasta w pobliskiej odległości od centrum handlowego (...). Do 2003 – 2004 roku wjazd na teren nieruchomości nie był ograniczony dla osób trzecich, w związku z czym możliwość swobodnego parkowania pojazdów była utrudniona. Osoby postronne wykorzystywały

teren podwórza w celach parkingowych. Z chwilą zainstalowania bramy sytuacja uległa znacznej poprawie, przy czym nadal dochodzi do sytuacji parkowania na terenie nieruchomości przez osoby obce.

W okresie przed zainstalowaniem bramy A. J. wraz ze swym synem zainstalowali na terenie nieruchomości metalowe słupki pomiędzy którymi zawieszali zamykany na kłódkę łańcuch. Konstrukcja ta uniemożliwiała dostęp do trzech miejsc parkingowych zajmowanych zwyczajowo przez A. J., T. J. i W. P.. Głównym celem takiego działania było zaniechanie wykorzystywania części nieruchomości przez osoby niebędące jej mieszkańcami. Przez pewien okres czasu, dwa dalsze miejsca parkingowe (położone przy frontowej części podwórza obok budynku frontowego) zagradzane były łańcuchem również przez małżonków W.. Po instalacji bramy wjazdowej na terenie posesji słupki i łańcuchy nie zostały zdemontowane. Były nadal wykorzystywane, przy czym w różnych okresach czasu kłódka pozostawała zamknięta bądź nie. Do czasu zamieszkania przy ulicy (...) przez W. G. i jego rodzinę, nikt nie żądał od A. J. usunięcia tych zabezpieczeń. Słupki i łańcuchy nikomu nie przeszkadzały, a przy tym nie ograniczały dostępu do dalszej części podwórza, pomimo że zamknięta kłódka wykluczała możliwość zaparkowania samochodu na wolnym w danym czasie miejscu, a także wjechanie na ogrodzone miejsce z boku. W przypadkach pozostawienia łańcucha jedynie na haczyku (bez zamknięcia kłódki) każdy z mieszkańców miał swobodną możliwość pozostawienia samochodu w miejsca wydzielonych słupkami i łańcuchami.

Poza okresami świątecznymi, nie zdarzały się sytuacje, w których brakowałyby miejsca parkingowego dla mieszkańców nieruchomości przy ulicy (...), zamierzających zaparkować swój samochód na terenie posesji.

A. J. zajmuje to samo miejsce parkingowe od 1993 roku. Mężczyzna nigdy nikomu nie zabraniał czy zakazywał stawiania samochodu w przestrzeni zazwyczaj przez niego wykorzystywanej. W tym samym miejscu od kilkunastu lat pozostawiają swoje pojazdy inni mieszkańcy nieruchomości przy ulicy (...) m.in. Z. O. (do 2012 roku, kiedy sprzedał samochód), T. K. (od około 13 lat), A. Ś. (od 24 lat), W. P. (od 13 – 14 lat, przy czym wcześniej przez 10 lat w innym miejscu), a także T. J., pan B., państwo W., czy też syn państwa W.. W przeszłości ze zwyczajowych miejsc parkingowych korzystali również panowie S. i P., którzy już nie zamieszkują na terenie nieruchomości.

(dowód z przesłuchania pozwanego k.92 – 94 w zw. z k.131, zeznania świadka Z. O. k.114 – 115, zeznania świadka T. J. k.119 – 121, zeznania świadka T. K. k.121 – 123, zeznania świadka A. Ś. k.123 – 124, zeznania świadka D. P. k.125 – 126, zeznania świadka W. P. k.126 – 127, dokumentacja fotograficzna k.11 – 12, k.32 – 43, k.47 – 50, k.78 – 90, k.105)

W. G. wraz z żoną stali się członkami Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) na przełomie 2012/2013 roku wraz z nabyciem prawa własności lokalu mieszkalnego numer (...) (księga wieczysta (...), prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi). Pomimo dostępnego miejsca parkingowego na terenie nieruchomości (m.in. między słupkami, a śmietnikiem, przy garażu oraz w dalszej części podwórza) mężczyzna nie akceptował długoletniego porozumienia dotychczasowych mieszkańców i zajmował miejsca, zwyczajowo wykorzystywane przez osoby zamieszkujące przy ulicy (...) przez wiele lat przed nim. W związku z tym dochodziło do licznych nieporozumień i kłótni między W. G., a innymi mieszkańcami, po których mężczyzna zmieniał miejsce parkingowe. Zdarzały się sytuacje, w których samochód W. G. bądź jego żony był zastawiany.

(dowód z przesłuchania W. G. k.98 – 102 w zw. z k.131, dowód z przesłuchania pozwanego k.93 – 94 w zw. z k.131, zeznania świadka I. G. k.115 – 118, zeznania świadka T. J. k.119 – 121, zeznania świadka T. K. k.121 – 123, zeznania świadka A. Ś. k.123 – 124, zeznania świadka D. P. k.125 – 126, zeznania świadka W. P. k.126 – 127)

Pismem z dnia 23 września 2013 roku W. G. zwrócił się do zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o wyjaśnienie m.in. kwestii związanej z wykorzystywaniem terenu podwórza na cele parkingowe i ograniczenia niektórych miejsc łańcuchami. W odpowiedzi z dnia 2 października 2013 roku mężczyzna został poinformowany o umownym zajmowaniu miejsc parkingowych przez mieszkańców nieruchomości od lat. W kolejnym piśmie z dnia 31 grudnia

2013 roku podpisanym przez ośmiu członków wspólnoty powielone zostało stanowisko zarządu Wspólnoty o wieloletnim, wzajemnym respektowaniu sąsiedzkich zasad przeznaczenia podwórza.

(pismo z dnia 23 września 2013 roku k.52,74, pismo z dnia 2 października 2013 roku k.51, pismo z dnia 31 grudnia 2013 roku k.53)

Z dniem 29 kwietnia 2015 roku Wspólnota Mieszkaniowa powołała zarząd w osobach W. G. i P. S..

(uchwała nr 89 k.8)

W dniu 10 grudnia 2015 roku usunięto łańcuchy ograniczające miejsca parkingowe. Zarząd Wspólnoty, w osobie W. G., informując mieszkańców o tym fakcie poddał możliwość zawarcia umowy quoad usum między wszystkimi właścicielami w formie aktu notarialnego, przy czym zazaczył, że dotychczasowy podział miejsc parkingowych, jako „umowa dzentelmeńska”, ustalony poprzednio i wzajemnie respektowany pozostaje formą wystarczającą.

(pismo z dnia 10 grudnia 2015 roku k.70)

Usunięcie łańcuchów nie wpłynęło w jakikolwiek sposób na dotychczasowy podział miejsc parkingowych. Pojazdy były nadal parkowane w tych samych miejscach, co przed demontażem elementów ograniczających dostęp do miejsc zajmowanych m.in. przez A. J.. Mężczyzna w dalszym ciągu zajmuje miejsce, które zwyczajowo wykorzystywał przez ostatnie 24 lata.

Na skutek wycięcia drzew i wyburzenia części budynku (listopad/ grudzień 2016 roku) na terenie nieruchomości przy ulicy (...) dostępnych jest około 20 miejsc parkingowych. Aktualnie nie występują żadne spory i konflikty, co do zajmowania poszczególnych części podwórza na cele parkingowe. Nie zmienił się również podział miejsc, które nadal są wykorzystywane przez osoby zajmujące je od wielu lat.

(dowód z przesłuchania W. G. k.102 w zw. z k.131, zeznania świadka I. G. k.117 – 118, zeznania świadka T. J. k.120 – 121, zeznania świadka A. Ś. k.124, zeznania świadka D. P. k.126, zeznania świadka W. P. k.127)

W toku zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 31 grudnia 2016 roku nie została podjęta uchwała w przedmiocie udzielenia zarządowi absolutorium z wykonania obowiązków za 2015 roku oraz przyjęcia sprawozdania finansowego za ten rok. Za odmową przyjęcia uchwały głosowali właściciele lokali posiadający łączne udziały w wysokości (...) (tj. 75 %).

(protokół zebrania Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 31 grudnia 2016 roku k.75 – 77)

Do chwili obecnej Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ulicy (...) nie podjęła uchwały w przedmiocie sposobu wykorzystywania tereny nieruchomości, w szczególności przydziału miejsc parkingowych dla poszczególnych mieszkańców. Pomiędzy W. G., a częścią członków Wspólnoty Mieszkaniowej istnieje od lat silny konflikt, który znajduje swoje odzwierciedlenie w licznych toczących się postępowaniach zarówno cywilnych, jak i karnych. Przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzone jest w sprawie o sygn. akt (...) postępowanie w sprawie o ustanowienie zarządcy przymusowego dla nieruchomości przy ulicy (...) w Ł..

(okoliczności bezsporne)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności depozycji W. G., A. J., zeznań świadków I. G., Z. O., T. J., T. K., A. Ś., D. P. i W. P., jak również załączonych dokumentów, których treść nie była kwestionowana przez żadną ze stron oraz ogólnie dostępnych informacji w ramach elektronicznego dostępu do ksiąg wieczystych.

Sąd oddalił wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mając na względzie fakt, że dowód ten pozostawałby zbędny w kontekście braku wykazania zasady odpowiedzialności

pozwanego, o czym szerzej będzie mowa w dalszej części rozważań. Nie ulega wątpliwości, że brak udowodnienia zasady żądania nie rodzi konieczności prowadzenia postępowania dowodowego w kierunku wysokości ewentualnego roszczenia. Tym samym przeprowadzenie tego dowodu powodowałoby nie tylko zbędne wydłużenie samego postępowania, w którym zgromadzony materiał dowodowy pozwalał na wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia w sprawie, ale również nieuzasadnione generowanie kosztów sądowych, które w ostatecznym rozrachunku obciążałyby strony procesu.

Sąd nie widział również potrzeby przeprowadzenia dowodu z zeznań drugiego z członków obecnego zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej – P. S.. Warto zaznaczyć, że dowód z przesłuchania w charakterze strony ma charakter subsydiarny (art. 299 k.p.c.), co oznacza konieczność jego przeprowadzenia tylko w przypadku, gdy zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na poczynienie ustaleń faktycznych spornych między stronami. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w niniejszej sprawie. Sama okoliczność, że zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej jest dwuosobowy nie rodzi konieczności przesłuchania wszystkich jego członków, tym bardziej, że zakreślona teza dowodowa była tożsama zarówno dla P. S., jak i W. G., przy czym ten ostatni złożył wyczerpujące depozycje, które nie wymagały uzupełnienia. Nie można przy tym pominąć, że P. S. był wzywany na termin rozprawy w dniu 10 stycznia 2017 roku, jednak nie stawiał się pomimo osobistego odbioru korespondencji zawierającej wezwanie (k.96). Na marginesie jedynie godzi się zauważyć, że stan faktyczny między stronami był co do zasady bezsporny, a kwestia zasadności roszczenia sprowadzała się do jego oceny w kontekście obowiązujących przepisów.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje :

Powództwo podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Podstawa materialnoprawna zgłoszonego żądania opierała się na treści art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. zgodnie z którym właściciel może domagać się od posiadacza zależnego w złej wierze wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. W tym miejscu należy zaznaczyć, że w myśl art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Konfrontując przedstawioną definicję z ustaleniami faktycznymi nie może budzić wątpliwości, że A. J. władał zajmowanym miejscem parkingowym na mocy innego niż użytkowanie, zastaw, najem, czy dzierżawa prawa, a mianowicie niekwestionowanej w niniejszym postępowaniu na żadnym jego etapie zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na wykorzystywanie części posesji w celach parkingowych nie tylko przez członków wspólnoty, ale również mieszkańców nieruchomości przy ulicy (...). Uwaga ta ma jednak charakter wyłącznie porządkowy, gdyż charakter odpowiedzialności posiadacza samoistnego i zależnego zostały przez ustawodawcę uregulowane w tożsamy sposób (art. 230 k.c.), a jedynie jej zakres warunkowany jest przesłanką w postaci dobrej lub złej wiary posiadacza (art. 224 i 225 k.c.).

Szczegółowe omówienie przesłanek tej odpowiedzialności musi zostać jednak poprzedzone rozstrzygnięciem zgłoszonego przez powoda zarzutu braku legitymacji czynnej z uwagi na niepodjęcie przez Wspólnotę Mieszkaniową uchwały w przedmiocie zainicjowania postępowania sądowego przeciwko A. J..

Ocena przedmiotowego zarzutu wymaga odwołania się do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. 2015, poz. 1892 t.j., w dalszej części ustawa). Po pierwsze, z uwagi na treść art. 19 ustawy oraz liczbę lokali w nieruchomości (tzw. duża wspólnota mieszkaniowa – z treści księgi wieczystej nr (...) wynika wyodrębnienie 13 lokali zarówno mieszkalnych jak i użytkowych) zastosowanie znajdują przepisy tej ustawy, nie zaś kodeksu cywilnego. Po wtóre, zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej uprawniony jest do samodzielnego podejmowania czynności zwykłego zarządu (art. 22 ust. 1 ustawy), a jedynie w przypadku czynności przekraczających zwykły zarząd niezbędne jest uprzednie wyrażenie zgody w formie uchwały właścicieli lokali (art. 22 ust. 2 ustawy). Sąd w niniejszym składzie podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uchwale z dnia 6 czerwca 2012 roku (III CZP 25/12, OSNC 2012/12/142), zgodnie z którym zarząd wspólnoty mieszkaniowej może dochodzić od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, a dochodzenie roszczenia uzupełniającego jest

czynnością zachowawczą, która jest czynnością zarządu. A. J. nie jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej, a jedynie mieszkańcem nieruchomości, zamieszkującym w lokalu stanowiącym własność jego syna. Pozostaje on zatem osobą trzecią, w stosunku do której dochodzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości stanowi czynność zwykłego zarządu i nie wymaga uprzedniego wyrażenia zgody w formie uchwały właścicieli lokali. Przyjęcie odmiennego stanowiska czyniłoby roszczenie nieuzasadnionym już tylko z tego względu.

Przechodząc do merytorycznej oceny zgłoszonego roszczenia w kontekście normy art. 224 i 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. koniecznym pozostaje analiza dwóch kwestii tzn. czy A. J. władał częścią nieruchomości bezumownie, a jeśli tak to czy był posiadaczem w dobrej, czy też w złej wierze. Rozstrzygnięcie pierwszej ze wskazanych kwestii (bezumowne korzystanie) determinuje ewentualną konieczność rozpatrzenia drugiej z nich (dobra/zła wiara).

Zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie potwierdza, aby korzystanie przez A. J. z miejsca parkingowego miało charakter bezumowny. Warto jedynie zaznaczyć, że brak samej umowy między Wspólnotą Mieszkaniową, a pozwanym co do zakresu i formy zajmowania części nieruchomości, czy też podjęcia stosownej uchwały w przedmiocie podziału miejsc parkingowych nie prowadzi automatycznie do konkluzji, że korzystanie to ma charakter bezumowny.

W myśl art. 3 ust. 2 ustawy nieruchomości wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 12 ust. 1 ustawy właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Co więcej właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną, a w szczególności mogą powierzyć zarząd osobie fizycznej albo prawnej (art. 18 ust. 1 ustawy).

Podział *quoad usum* jest najbardziej charakterystycznym dla praktyki podziałem nieruchomości do korzystania (użytkowania). Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Przepisy prawa materialnego owego podziału nie regulują wprost, wynika on z interpretacji art. 206 k.c. (w przypadku współwłasności) oraz korelującego z nim art. 12 ust. 1 u.w.l. stanowiącego, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 23 września 2016 roku, Lex nr 2137018). Umowa o podziale rzeczy *quoad usum* może być zawarta także w sposób dorozumiany przez utrwalony między współwłaścicielami sposób korzystania z części rzeczy wspólnej. Nie muszą być w niej określone zasady podziału korzyści i dochodów oraz wydatków i ciężarów. Wola osoby zawierającej umowę o podziale nieruchomości *quoad usum* może być wyrażona przez każde jej zachowanie ujawniające dostatecznie wolę tej osoby (art. 60 k.c.). Dorozumianym oświadczeniem woli i przystaniem na taki podział jest także milczenie i zachowanie bierne, godzenie się na faktyczny sposób korzystania z nieruchomości. Istnienie takiego podziału można więc przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób ten musi być jednak utrwalony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 roku, III CSK 446/14, Lex nr 1816593, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 roku, IV CSK 46/16, Lex nr 2169498, uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2017 roku, III CSK 137/16, Lex nr 2278294, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 9 marca 2017 roku, I ACa 1455/16, Lex nr 2306325, wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 10 listopada 2016 roku, III Ca 1240/16, Lex nr 2179784).

Podzielając w całej rozciągłości powyżej zaprezentowane stanowisko judykatury należy stwierdzić, że nieruchomości wspólne uległa podziałowi *quoad usum per facta concludentia*.

Po pierwsze, podział miejsc parkingowych w obrębie podwórza nieruchomości kształtował się na przestrzeni wielu lat na podstawie wzajemnych ustaleń mieszkańców. Co istotne podział ten nie ograniczał się jedynie do właścicieli lokali, ale również osób zamieszkujących nieruchomości bez takiego tytułu. Konkluzja ta wynika wprost ze zgromadzonego materiału dowodowego, a jej potwierdzeniem są nie tylko spójne depozycje osobowych źródeł dowodowych, ale

również uchwała Wspólnoty z dnia 2 marca 2010 roku, pismo właścicieli lokali z dnia 31 grudnia 2013 roku, czy też stanowisko W. G. zawarte w piśmie z dnia 10 grudnia 2015 roku.

Po wtóre, przez okres kilkunastu lat mieszkańcy nieruchomości wzajemnie respektowali swoje prawa związane z zajmowaniem miejsc parkingowych, starali się ich nie zajmować wbrew umownym ustaleniom, a przy tym dbali we własnym zakresie o ich stan. Nie ulega więc wątpliwości, że stan ten uległ utrwaleniu.

Po trzecie, pomimo prób zmiany zastanego stanu rzeczy nawet W. G. od chwili uzyskania statusu członka Wspólnoty (...) stosował się do tych zwyczajowo określonych reguł. Wobec zastrzeżeń poszczególnych właścicieli, w tym licznych sporów i kłótni, zmieniał miejsce postoju w sytuacjach zajmowania miejsca zwykle wykorzystywanego przez inną osobę. Niewątpliwie mogło również dochodzić do sytuacji celowego, jak sam stwierdził „złośliwego” blokowania jego pojazdu przez innych mieszkańców. Zachowania tego nie można pochwalić, a wręcz trzeba ocenić jako naganne, przy czym stanowiły one wyraz reakcji na próbę ingerowania w istniejących od dłuższego czasu stan i brak woli jego akceptacji przez W. G.. Co więcej, po demontażu spornych łańcuchów nie decydował się on na parkowanie pojazdu w obszarze do tej pory (10 grudnia 2015 roku) ograniczonym. Wręcz przeciwnie pozostawiał samochód w tym samym miejscu co dotychczas. Obrazu rzeczy nie zmienił również fakt powiększenia przestrzeni parkingowej na skutek wycięcia drzew i wyburzenia części budynku.

Po czwarte, zmiana składu zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej, w tym co istotne uzyskanie statusu jego członka przez W. G. (z dniem 29 kwietnia 2015 roku), nie skutkowało podjęciem uchwały w przedmiocie określenia przydziału miejsc parkingowych. Ustalony stan faktyczny wyraźnie wskazuje, że potrzeba taka nie istniała ani w przeszłości, ani obecnie.

Po piąte, pozwany nadal zajmuje miejsce parkingowe, które wykorzystywał od 1993 roku i brak jakichkolwiek przesłanek do uznania, aby stan ten miał się zmienić. Jednocześnie ze stanowiska procesowego powódki nie wynika w żadnej mierze, aby miała co do tego faktu jakiegokolwiek zastrzeżenia.

Wreszcie należy podkreślić, że brak jest przekonujących argumentów, które ograniczałyby zakres podziału quoad usum jedynie do właścicieli lokali wchodzących w skład nieruchomości. Co do zasady podział ten następuje pomiędzy właścicielami, którzy posiadają stosowne udziały w częściach nieruchomości wspólnej. Skoro jednak właściciele, tak jak w realiach niniejszej sprawy, akceptują wykorzystywanie obszaru wspólnego także przez osoby trzecie (mieszkańców nie posiadających statusu właściciela), to trudno kwestionować tak zgodnie ustalony stan rzeczy.

Powyzsze argumenty prowadzą do stwierdzenia, że korzystanie przez A. J. z części wspólnej nieruchomości nie miało charakteru bezumownego. Brak zaś tej przesłanki czyni zgłoszone roszczenie, czy to na gruncie art. 224 k.c., czy też art. 225 k.c. niezasadnym. Pozwany korzystając z rzeczy opierał się bowiem na usprawiedliwionych w tym konkretnym przypadku przekonaniu, że przysługuje mu takie uprawnienie, wynikające z umownego podziału części wspólnej nieruchomości przez właścicieli lokali.

Takie stanowisko nie rodzi konieczności ustalenia, czy pozwany był posiadaczem w dobrej lub złej wierze. Zakładając jednak bezumowny charakter władania faktycznego rzeczą, strona powodowa pomimo ciężącego na niej obowiązku wykazywania faktów, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne (art. 6 k.c. – onus probandi) nie udowodniła, aby A. J. był posiadaczem w złej wierze. Pomijając w tym miejscu zawarte w art. 7 k.c. domniemanie, zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że pozwany miał pełne prawo przypuszczać, że dysponuje uprawnieniem do korzystania z miejsca parkingowego. Stan ten trwał około 20 lat i nigdy nie był przedmiotem zastrzeżeń ze strony Wspólnoty Mieszkaniowej (pierwsze sygnały pochodziły od W. G. w 2013 roku). Oceny tej nie może zmienić ogólnie sformułowana w treści uzasadnienia pozwu myśl, że „przy dołożeniu należytej staranności, pozwany powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z nieruchomości w sposób uniemożliwiający korzystanie innym właścicielom”. Z ustaleń faktycznych nie wynika jednak, aby W. G. pozostawał ograniczony w tej mierze, w szczególności wobec stwierdzonego podziału quoad usum nieruchomości wspólnej. Należy rozróżnić brak możliwości korzystania z terenu posesji od nieakceptowania przypadającego mężczyźnie miejsca parkingowego, co potwierdziła większość przesłuchanych w toku procesu świadków (poza I. G.).

Jak wynika zaś z treści art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c., odpowiedzialność posiadacza w dobrej wierze datuje swój początek na chwilę dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa. W niniejszej sprawie chwilą tą było doręczenie nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu (5 lipca 2016 roku – k.23), zaś zgłoszone roszczenie dotyczyło okresu do listopada 2015 roku.

Z tych wszystkich względów powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik. Pozwany poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 4.817 złotych (2.400 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu sprzed nowelizacji z dnia 3 października 2016 roku – Dz.U. 2016, poz.1667 oraz 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa) i w takiej kwocie zostały one przyznane na jego rzecz od powódki.