

Sygnatura akt I C 1929/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 11-07-2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Siwek

Protokolant: Marcin Szczypiński

po rozpoznaniu w dniu 02-07-2013 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko J. C. (1)

o zapłatę

powództwo oddała.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 21 września 2012 r. J. B. domagał się zasądzenia od J. C. (1) kwoty 6.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2009 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu swojego pozwu powód wskazał, iż w roku 2008 J. C. (1) dokonał samowolnego zajęcia budynku gospodarczego i przebudował go na garaż. Budynek ten jest wspólny: podzielony był na 3 odrębne komórki. Komórka oznaczona na planie nr 301 należała do lokalu nr (...), którego powód jest właścicielem. Komórkę tą pozwany sobie zawłaszczył. Po interwencji pozwany obiecał zapłacić kwotę 6.000 zł. Z zobowiązania tego nie wywiązał się do dnia dzisiejszego, mimo ustnych i pisemnych wezwań do zapłaty ustalonej kwoty.

W odpowiedzi na pozew J. C. (1) wniósł o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany wskazał, że w 2007 r. dokonał remontu pomieszczeń gospodarczych na działce nr (...) położonej przy ul. (...) w J., gdyż ich stan techniczny stwarzał zagrożenie zdrowia i życia. Posesja graniczy bezpośrednio z zapleczem szkoły (...), a uczęszczająca tam młodzież w trakcie przerw wchodziła na spróchniały daszek rzucając się kulkami śnieżnymi lub urządzając skoki na śnieg stwarzając tym samym zagrożenie dla swojego zdrowia i życia.

Równocześnie pozwany zaprzeczył jakoby samowolnie zajął komórkę należąca do powoda.

Po wprowadzeniu się bowiem do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) wszystkie trzy komórki przedstawiały sobą obraz trwałej ruiny.

Zwrócił się wówczas do powoda z zapytaniem, co dalej z tym robić. Uzyskał odpowiedź w stylu, że może robić co chce, bo powód z tego nie korzysta. Może to rozebrać, wyremontować, przerobić, itp. Przed przystąpieniem do prac remontowych powód dodatkowo zapewnił w obecności świadków, że oddaje tą komórkę na własność, gdyż nie przedstawia żadnej wartości. Nie był jednak na te okoliczność spisany żaden dokument, gdyż w chwili obecnej pozwany nie jest, ani właścicielem, ani użytkownikiem wieczystym gruntu.

Na rozprawie w dniu 04 kwietnia 2013 r. J. B. potwierdził, że kwota 6.000 zł to suma za jaką gotów sprzedać komórkę. Ponadto oświadczył że komórka stanowi jego wyłączną własność.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość przy ulicy (...) w J. w postaci działki nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalnym w którym wyodrębniono dwa lokale mieszkalne nr (...), których właściciele są w udziale po 1/2 współużytkownikami wieczystymi gruntu oraz: właściciel lokalu nr (...) współwłaścicielem budynku stanowiącego odrębną nieruchomość w udziale w wysokości 525/1.000, a właściciel lokalu nr (...) współwłaścicielem budynku stanowiącego odrębną nieruchomość w udziale w wysokości 475/1.000.

Zgodnie z odpisem księgi wieczystej Kw nr (...) lokal mieszkalny nr (...) nie ma pomieszczeń przynależnych.

Zgodnie z odpisem księgi wieczystej Kw nr (...) lokal mieszkalny nr (...) nie ma pomieszczeń przynależnych.

Poprzedni właściciel lokalu nr (...) C. S. zmarł i obecnie brak jest danych o osobie właściciela lokalu.

Współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są E. B. i J. B..

Na nieruchomości przy ulicy (...) w J. znajduje się również budynek gospodarczy.

(Dowód: - odpis zwykły księgi wieczystej Kw nr (...) k. 30 – 35

- odpis zwykły księgi wieczystej Kw nr (...) k. 36 – 41

- odpis zwykły księgi wieczystej Kw nr (...) k. 42 – 47

- akt notarialny z dnia (...) r., Rep. A nr (...)k. 80 – 83v

- opis nieruchomości k. 84)

Na zasadzie podziału do korzystania właściciel lokalu mieszkalnego nr (...)mógł korzystać z komórki oznaczonej numerem 302 i 303, zaś właściciel lokalu mieszkalnego nr (...)z komórki oznaczonej numerem 301. Wszystkie komórki znajdują się we wspólnym budynku gospodarczym.

Budynek gospodarczy przed remontem znajdował się w złym stanie.

(Dowód: - rzut budynku gospodarczego k. 7

- dokumentacja fotograficzna k. 18)

Remontu budynku gospodarczego dokonał J. C. (1). J. B. nie sprzeciwiał się wykonanym pracom.

Obecnie budynek gospodarczy w całości jest wykorzystywany przez J. C. (2) jako garaż.

(Dowód: - zeznania świadka M. S. (1) k. 28v

- zeznania świadka M. S. (2) k. 28v

- dokumentacja fotograficzna k. 76)

Pismem z dnia 14 kwietnia 2009 r. J. B. wzywając J. C. (1) do zaniechania bezprawnych działań równocześnie wskazał, iż samowolnie zajmuje on budynek gospodarczy i przebudował go na garaż. W związku z obietnicą uregulowania tej sprawy przez J. C. (1), J. B. zaoferował gotowość sprzedaży swojego udziału za kwotę 6.000 zł.

(Dowód: - pismo z dnia 14.04.2009 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 4)

W piśmie z dnia 14 maja 2009 r. J. C. (2) oświadczył, że jest skłonny powrócić do tematu odpłatnego zrzeczenia się udziału za użytkowanie pomieszczenia gospodarczego, jeżeli zdecyduje się na pozostanie w lokalu nr (...). Opłata miałaby wynosić pięciokrotność opłaty ustalonej uchwałą nr 119/XVIII/2007 Rady Miejskiej J.z dnia 13 listopada 2007 r. w sprawie stawek podatku od nieruchomości.

(Dowód: - pismo z dnia 14.05.2009 r. k. 6)

Pismem z dnia 01 lutego 2012 r. J. B. wezwał J. C. (1) m. in. do zapłaty kwoty 6.000 zł plus odsetki, za zajęcie przynależnego pomieszczenia gospodarczego, określając termin do uregulowania zobowiązania na dzień 20 lutego 2012 r.

(Dowód: - pismo z dnia 01.02.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania k.5)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie należało wskazać, że zgodnie z wyjaśnieniami powoda udzielonymi na rozprawie w dniu 04 kwietnia 2013 r. domagał się on zapłaty kwoty 6.000 zł za którą gotów jest sprzedać komórkę o numerze 301.

W związku z tym w pierwszym rzędzie należało wskazać, że umowa sprzedaży wymaga aby sprzedawca zobowiązał się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązał się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę (art. 535 § 1 k.c.).

Powód nie przedstawił żadnego dowodu, ażeby do zawarcia takiej umowy doszło.

Zresztą taka umowa nie mogłaby wywołać skutku prawnego w postaci przeniesienia prawa własności komórki numer 301. Przedmiotowa komórka bowiem stanowi część składową nieruchomości przy ul. (...) w J. (zgodnie z art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych). Tymczasem nieruchomość ta w 1/2 udziału jest we współużytkowaniu wieczystym właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym posadowionym na terenie tej nieruchomości, a w 1/2 udziału we współużytkowaniu wieczystym współwłasność właściciela lokalu mieszkalnego nr (...). Przy czym powód nawet nie jest właścicielem lokalu nr (...), ale jedynie współwłaścicielem na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej z E. B..

Jest to o tyle istotne, że zgodnie z art. 3 ust.1 w zw. z art. 4 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r., Nr 80, poz. 903) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w prawie wieczystego użytkowania nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współużytkowanie wieczystego nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Z tym, że na mocy art. 5 ustawy jeżeli powierzchnia gruntu zabudowanego budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia niezbędna do korzystania z niego, współużytkownicy wieczysti mogą dokonać podziału tej nieruchomości.

To zaś oznaczało, że komórka nr 301 stanowi współwłasność (na mocy art. 235 k.c. budynki i urządzenia wniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowią własność użytkowników wieczystych) właścicieli lokali nr (...) przy ul. (...) w J. i aby dokonać jej sprzedaży należałoby wpiąć w wydzielić z działki gruntu nr (...), działkę na której posadowiona komórka, a dopiero następnie możliwy byłby obrót taką nieruchomością. Przy czym ponieważ byłyby to czynności przekraczające zwykły zarząd nieruchomością wymagana byłaby zgoda wszystkich właścicieli lub współwłaścicieli lokali nr (...) – art. 199 k.c.

A skoro ani działka pod komórką nr 301 nie została wydzielona, ani powód nie legitymował się zgodą pozostałych współwłaścicieli lokali na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd, nie mógł on rozporządzać tą komórką. Tym samym żądanie zapłaty od pozwanego kwoty 6.000 zł za sprzedaż tej komórki było bezzasadne.

Można było oczywiście w ramach przytoczonych w pozwie okoliczności faktycznych poszukiwać podstawy roszczenia powoda w przepisach o bezumownym korzystaniu z części nieruchomości w postaci komórki nr 301 – art. 224 i 225 k.c. i w tym zakresie uznać że powództwo J. B. ma charakter czynności zachowawczej (art. 209 k.c.) do której nie potrzebna jest zgoda pozostałych współużytkowników wieczystych gruntu (właścicieli lokali). Ale z zeznań świadków M. S. (1) i M. S. (2) wynikało, że powód godził się na prace wykonywane przy budynku gospodarczym przez pozwanego. Ponadto ze względu na ich zakres i charakter trudno było przyjąć, że ich nie widział. A zatem należało uznać za wiarygodne twierdzenia pozwanego, że działał za zgodą J. B. dokonując remontu budynku gospodarczego. Czyli że jego posiadanie tego budynku ma oparcie w jakimś stosunku prawnym (np. umowie użyczenia zawartej w formie dorozumianej), co wyklucza roszczenia z tytułu bezumownego korzystania.

Do tego trzeba było jeszcze zważyć, że powód w żadnym zakresie nie wykazał w jakiej wysokości przysługiwałoby mu roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Nie stanowiły na tą okoliczność wystarczającego dowodu wydruki ze stron internetowych dotyczące sprzedaży garaży, albowiem były to jedynie oferty sprzedaży, a więc nie wiadomo w jakim stopniu odpowiadały one rzeczywistym cenom transakcyjnym. Ponadto samo ustalenie wysokości wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości jest zagadnieniem wymagającym wiedzy z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego, a więc wymagającym wiedzy specjalnej. A tym samym konieczna byłaby opinia biegłego na okoliczność wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Jednak wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na taką okoliczność nie został przez powoda złożony.

Ostatecznie w okolicznościach sprawy można byłoby poszukiwać podstawy roszczenia J. B. w przepisach normujących odpłatny stosunek prawny, co uzasadniłoby żądanie wskazanej w pozwie kwoty. Jednakże powód istnienia takiego stosunku nie wykazał.

I dlatego też powództwo J. B. przeciwko J. C. (1) zostało oddalone jako bezzasadne.