

Sygn. akt XI GC 872/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 29 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: Karolina Mateja

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2016 r. w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o opróżnienie lokalu użytkowego

oddala powództwo.

Sygn. akt XI GC 872/16

Sprawa rozpoznawana była w postępowaniu zwykłym

UZASADNIENIE

Dnia 17 czerwca 2016 roku powódka (...) S. – Zarząd (...) w S. wniosła przeciwko pozwanej (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. pozew o nakazanie opróżnienia i wydania powódce części lokalu użytkowego w oficynie budynku przy ul. (...) w S. o powierzchni 27,5 m⁽²⁾ oraz złożyła wniosek o zasądzenie kosztów postępowania sądowego według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swego żądania powódka wskazała, iż jest właścicielem przedmiotowego lokalu użytkowego. Podała, że (...) oraz spółka (...) zawarły w dniu 14 czerwca 1999 r. umowę najmu przedmiotowej części lokalu użytkowego. Umowa została wypowiedziana 21 maja 2009 r. z uwagi na zaległości w zapłacie czynszu najmu. Wskazała, że pozwana zajmuje obecnie sporny lokal. Wyjaśniła, że nie doszło do zawarcia umowy najmu spornego lokalu ani do wykupienia go przez pozwaną.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że wielokrotnie informowała powódkę, iż nie użytkuje gminnego lokalu. Potwierdziła, że przedmiotowa oficyna znajduje się na zapleczu lokalu użytkowego stanowiącego własność pozwanej. Zaprzeczyła, iż lokal na zapleczu wynajęty został pozwanej. Przyznała, że zwróciła się w 2006 r. do powódki o wykup oficyny, ale powódka nie podjęła wówczas żadnych kroków, a pozwana straciła zainteresowanie tym lokalem.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) S. była właścicielem lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 126,74 m⁽²⁾. Część lokalu o powierzchni 99,35 m⁽²⁾ została wyodrębniona jako samodzielny lokal i sprzedana przez

Gminę M. S. A. S. i D. S. (1). Pozostała część lokalu użytkowego położonego w oficynie o powierzchni 27,59 m⁽²⁾ nie była przedmiotem umowy sprzedaży.

Dowód: inwentaryzacja, k. 8 – 12v, mapa sytuacyjna, k. 13 – 13v, 26 – 26v, zeznania świadka J. E., k. 55 – 56.

A. S. i D. S. (2) w dniu 16 grudnia 1998 r. sprzedali będący ich własnością lokal użytkowy (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Zarząd Miasta S. zawarł dnia 14 czerwca 1999 r. z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 27,59 m².

W § 12 umowy wskazano, iż zawarta została ona na czas nieokreślony.

Aneksem z dnia 5 października 1999 r. ustalono czas obowiązywania umowy od dnia 1 stycznia 1999 r.

Dowód: umowa, k. 4 – 6v, aneks, k. 7, zeznania świadka J. E., k. 55 – 56.

Pismem z dnia 14 kwietnia 1999 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zwróciła się do Gminy M. S. z prośbą o obniżenie stawki czynszu za najem lokalu użytkowego położonego przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 27,59 m². W piśmie wskazano, że pomieszczenie jest przeznaczone na toaletę i pokój socjalny dla pracowników.

Dowód: pismo, k. 14.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przejęła sklep położony w S. w lokalu przy ul. (...) w 2001 r. Lokal wniósł aportem do spółki właściciel – spółka (...).

Dowód: zeznania prokurenta pozwanej – W. W., k. 49v – 50, zeznania świadka J. E., k. 55 – 56 w części.

Pismem z dnia 7 marca 2002 r. powódka wezwała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. do zapłaty kwoty 1.928,72 zł wraz z odsetkami tytułem zaległości czynszowych.

Dowód: wezwanie do zapłaty, 14v, potwierdzenie odbioru, k. 15.

Pismem z dnia 21 maja 2003 r. kierowanym do spółki (...), (...) S. rozwiązała umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) (...) zawartą w dniu 14 czerwca 1999 r. bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz wezwała do wydania lokalu użytkowego wolnego od osób i rzeczy w dniu 15 czerwca 2003 r.

Dowód: pismo, k. 15v, wyciąg z książki nadawczej, k. 16, zeznania świadka J. E., k. 55 – 56.

Pismem z dnia 4 grudnia 2006 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zwróciła się do Zarządu (...) w S. z prośbą o wyrażenie zgody na wykup pozostałej części lokalu użytkowego mieszczącego się w parterze budynku przy ul. (...).

Dowód: pismo, k. 25v.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., zwróciła się z informacją do powódki, że pracownik spółki omyłkowo odebrał pismo od powódki. Pozwana nadmieniła, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ma siedzibę w P. i nie prowadzi działalności gospodarczej.

Dowód: pismo, k. 16v.

W dniu 23 września 2014 r. sporządzona została notatka służbowa, w której wskazano, iż tego dnia przeprowadzono wizję lokalną w lokalu użytkowym przy ul. (...). Wskazano, iż całość powierzchni sklepu, w tym powierzchnię 27,59 m² należąca do Gminy zajmuje i użytkuje firma (...). Notatkę podpisały M. (...) i T. P..

Dowód: notatka, k. 17, zeznania świadka I. M., k. 57.

Pismem z dnia 18 listopada 2014 r. powódka poinformowała W. W. o wynikach wizji lokalnej oraz wezwała do wskazania od kiedy pozwana korzysta z przedmiotowego lokalu.

Dowód: pismo, k. 17v.

Pismem z dnia 1 września 2015 r. powódka wezwała pozwaną do opróżnienia i wydania lokalu użytkowego przy ul. (...)(...) w S. w stanie wolnym od osób i rzeczy do dnia 30 września 2015 r.

Dowód: wezwanie, k. 18v.

W dniu 15 września 2015 r. sporządzono notatkę służbową, z której wynika, iż w dniu 14 września 2015 r. pracownicy (...) przeprowadzili wizję komunalnego lokalu użytkowego o powierzchni 27,59 m², położonego w S. przy ul. (...). Wskazano, iż lokal był zamknięty i nie było do niego dostępu.

Dowód: notatka, k. 18, zeznania świadka I. M., k. 57, zeznania świadka M. J., k. 58.

Pracownicy sklepu położonego w lokalu przy ul. (...) odmówili pracownikom powódki dostępu na teren lokalu.

Dowód: zeznania prokurenta pozwanej – W. W., k. 49v – 50, zeznania świadka J. E., k. 55 – 56.

Pismem z dnia 20 maja 2015 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. poinformowała dyrektora Zarządu (...), iż spółki ze (...) nie łączył stosunek prawny oraz, że spółka nie korzystała i nie korzysta z żadnego lokalu będącego własnością Gminy M. S..

Dowód: pismo, k. 33.

W dniu 7 sierpnia 2015 r. powódka wystawiła pozwanej notę za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego tytułem opłat od sierpnia 2015 r. w wysokości 353,26 zł.

W odpowiedzi na przesłanie noty, pozwana podniosła, że nie korzystała i nie korzysta z żadnego lokalu będącego własnością Gminy M. S..

Pismem z dnia 20 sierpnia 2015 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. ponownie poinformowała dyrektora Zarządu (...), iż spółki ze (...) nie łączył stosunek prawny oraz, że spółka nie korzystała i nie korzysta z żadnego lokalu będącego własnością Gminy M. S..

W dniu 4 września 2015 r. powódka wystawiła pozwanej notę księgową nr (...)(...) w wysokości 353,26 zł.

Pismem z dnia 22 września 2015 r. pozwana podtrzymała stanowisko, iż nie jest prawdą jakoby (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. korzystała z lokalu będącego własnością gminy, zaś żądanie opróżnienia i wydania lokalu jest bezprzedmiotowe.

Dowód: noty, k. 35, 37 , pisma, k. 34, 36, 38.

(...) S. pismem z dnia 18 maja 2016 r. wezwała E. C. do wydania lokalu użytkowego przy ul. (...) w terminie do dnia 25 maja 2016 r.

Pismem z dnia 25 lipca 2016 r. pozwana ponownie poinformowała powódkę, że nie korzystała i nie korzysta z oficyny przy ul. (...).

Dowód: wezwanie, k. 19, pismo, k. 38.

Sporządzono notatkę służbową z dnia 13 lipca 2016 r., w której wskazano, iż tego dnia przeprowadzono wizję lokalu przy ul. (...). W ocenie pracowników przeprowadzających wizję, lokal komunalny jest połączony z własnościowym, zlokalizowany jest na tyłach własnościowego i prawdopodobnie stanowi zaplecze socjalne sklepu.

Dowód: notatka służbowa, k. 25, zeznania świadka I. M., k. 57.

Bezpośrednie wejście na teren oficyny przy ul. (...) zostało zamurowane. Jedyne wejście do oficyny prowadzi przez lokal przy ul. (...) należący do pozwanej.

Dowód: zeznania świadka I. M., k. 57.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie jest uzasadnione.

Podstawę prawną roszczenia powódki stanowi art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

To, że powódka jest właścicielem spornego lokalu, nie budzi wątpliwości. Natomiast w ocenie Sądu nie można przyjąć w niniejszej sprawie, że pozwana włada tym lokalem. Właściciel rzeczy może żądać na podstawie art. 222 § 1 wydania rzeczy od każdego, kto faktycznie nią włada, nie będąc do tego uprawnionym, zarówno od tego, kto włada rzeczą we własnym imieniu, jak i od tego, kto włada faktycznie rzeczą za kogo innego lub prawo swoje wywodzi od innej osoby. Tak więc w procesie o wydanie rzeczy legitymowany biernie jest każdy posiadacz, jak też dzierżyciel. Założeniem ochrony przewidzianej w art. 222 § 1 k.c. jest to, że właściciel został bezprawnie pozbawiony władztwa nad rzeczą i władztwo to przejął inny podmiot. W niniejszej sprawie w ocenie Sądu sytuacja taka nie zachodzi. Jak bowiem wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego powódka sama pozbawiła się dostępu do lokalu, sprzedając lokal użytkowy, przez który wiodła jedyna droga dostępu do spornego pomieszczenia. To, iż obecnie pomieszczenie to pozostaje we władaniu pozwanej, nie zostało wykazane.

Jedynym dokumentem, stwierdzającym użytkowanie przez pozwaną spornego lokalu jest notatka z 23 września 2014 r., podpisana przez M. K. i T. P.. Powódka nie wniosła jednak o przesłuchanie w charakterze świadków osób podpisanych pod tą notatką. Wobec tego notatka może dowodzić wyłącznie tego, że osoby w niej podpisane złożyły zawarte w niej oświadczenie. Nie wiadomo, jaki przebieg miała wizja, czy pracownicy Gminy rzeczywiście weszły do lokalu i stwierdziły, że znajdują się tam przedmioty pozwanej lub inne wskazówki świadczące o wykorzystywaniu lokalu. Biorąc pod uwagę, że przesłuchane pracownicy Gminy wyprowadzały wnioski o korzystaniu przez pozwaną ze spornego pomieszczenia tylko i wyłącznie z faktu, że (...) nie ma do pomieszczenia dostępu (którego zresztą sama się pozbawiła), a pozwana nie zamierza takiego dostępu umożliwić poprzez własny lokal (i nie ma takiego obowiązku), nie można uznać, że notatka stanowi wiarygodny dowód na korzystanie przez pozwaną z pomieszczenia. O korzystaniu czy posiadaniu nie świadczą także inne podawane przez pracownicy gminy przesłanki – fakt, że w lokalu są zamontowane rolety zewnętrzne wyglądające na zadbane, czy fakt, że pracownicy pozwanej odmawiają wpuszczania urzędników Gminy do lokalu. Co do rolet, nie wiadomo, kto i kiedy je zamontował, jeśli zaś idzie o przechodzenie przez lokal pozwanej, to umożliwianie takiego przejścia zależy wyłącznie od dobrej woli pozwanej. Nawet rozważając ustanowienie na rzecz Gminy służebności przechodu należałoby uwzględnić, że (...) sama doprowadziła do obecnej sytuacji, sprzedając lokal użytkowy i nie zapewniając sobie żadnego dostępu do własnego lokalu. Należy zgodzić się z prokurentką pozwanej spółki, że nie do przyjęcia jest sytuacja, w której (...) z pozycji siły wyznacza właścicielowi odrębnej nieruchomości termin do umożliwienia urzędnikom dostępu do lokalu Gminy.

Przesłuchane w charakterze świadków pracownicy Gminy w istocie nie potwierdziły niczego poza własnymi domysłami. W lokalu nie były, bo nie zostały tam wpuszczone, (...) nie wniosła w toku postępowania o przeprowadzenie dowodu z oględzin, który mógł doprowadzić do jednoznacznego stwierdzenia, czy w lokalu są ślady użytkowania go przez pozwaną. Tymczasem pozwana konsekwentnie, jeszcze na długo przed wszczęciem procesu, wskazywała, że lokalu obecnie nie użytkuje i nie zamierza tego robić. Wniesienie prawa najmu aportem do spółki (...) nie zostało w ocenie Sądu wykazane, z faktu, że prezes pozwanej w 2006 r. chciał wykupić sporne pomieszczenie bynajmniej nie wynika, że obecnie pozwana włada lokalem. Z uwagi na specyficzną sytuację (brak innego dostępu do lokalu niż przez lokal pozwanej) nie może obciążać pozwanej także i to, że po zakończeniu umowy najmu ze spółką (...) nie doszło do protokolarnego przejęcia przedmiotu najmu. Także kwestie spłacania zadłużenia związanego z bezumownym korzystaniem pozostają w ocenie Sądu wyłącznie w sferze twierdzeń powódki.

W niniejszej sprawie istnieje konflikt pomiędzy prawem własności powódki a prawem własności pozwanej. Brak jest podstaw, by prawu powódki przypisywać jakiś prymat nad prawem pozwanej tylko dlatego, że chodzi o Gminę. Uwzględnienie roszczenia powódki w sytuacji, w której sama do takiego konfliktu doprowadziła, stanowiłoby w ocenie Sądu nadmierną ingerencję w prawo własności pozwanej. Dyskusyjne jest także wykonanie ewentualnego wyroku uwzględniającego powództwo – wydanie zakładu bowiem pewną trwałość, tymczasem na podstawie wyroku powódka mogłaby co najwyżej uzyskać jednorazowy dostęp do lokalu, obejrzeć go czy zaplombować, ale na pewno wyrok taki nie mógłby być podstawą trwałego nakazania pozwanej, aby znosiła każdorazowe wizyty urzędników gminy, pragnących sprawdzać stan lokalu w przyszłości. Z zeznań pracownic powódki wynika ponadto, że (...) nie próbowała odzyskać dostępu do lokalu w inny sposób, np. usuwając zamurowania w istniejących wcześniej przejściach.

Z powyższych względów powództwo oddalono.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)