

Sygn. akt II Ca 187/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Gamrat - Kubeczak SO Iwona Siuta
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 października 2013 roku w S.

sprawy z powództwa A. F. i K. F.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.

o ochronę naruszonego posiadania

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 19 października 2012r., sygn. akt I C 1983/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów A. F. i K. F. na rzecz pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. kwotę 78 (siedemdziesiąt osiem) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 187/13

UZASADNIENIE

Powodowie K. F. i A. F. wnieśli o zobowiązanie pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. do otwarcia bramy uniemożliwiającej swobodny dostęp do sklepu stanowiącego ich własność, zlokalizowanego w W. przy ul. (...) i zakazanie zamykania tej bramy do czasu zapewnienia innej drogi dojazdu do lokalu i wreszcie o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazali, że w dniu 10 listopada 2010 roku nabyli od pozwanej lokal użytkowy znajdujący się na parterze budynku, położonego w W. przy ul. (...), składający się ze sklepu, magazynu, przedsionka oraz WC o łącznej powierzchni użytkowej 61,8 m², wraz z udziałem wynoszącym (...) części we wspólnych częściach budynków i urządzeń

oraz we współwłasności działki gruntu o obszarze 2,0781 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Powodowie zaznaczyli, że pozwana zgodnie z art. 27 ust. 2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych sprawuje zarząd nieruchomością wspólną, jako zarząd powierzony. Podkreślili, że początkowo pozwana miała wykonać dojazd do sklepu od strony ul. (...), czego ostatecznie nie wykonała. Powodowie podnieśli, że latem 2011 pozwana zamknęła wjazd na osiedle, instalując przy wjeździe domofony, z tym że ich lokal został pominięty. W rezultacie utrudniony aktualnie jest dowóz towarów do sklepu, zaś potencjalni klienci spoza osiedla nie mają do niego dostępu, co spowodowało spadek obrotów o połowę. Podkreślili, że pozwana w odpowiedzi na ich wezwanie zaprzeczyła, aby ograniczyła im dostęp do sklepu.

W toku postępowania powodowie sprecyzowali żądanie pozwu wskazując, że przedmiotem powództwa jest przywrócenia stanu posiadania oraz, że przywrócenie posiadania dotyczy otwarcia i zakazu zamykania tej bramy prowadzącej na osiedle, która znajduje się od strony ul. (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie solidarnie od powodów kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu przyznała, że powodowie nabyli od niej lokal użytkowy na osiedlu zamkniętym i mieli od początku świadomość, że dostęp na teren osiedla przez osoby trzecie będzie ograniczony do zwyczajowych kontaktów z mieszkańcami osiedla. Podniosła przy tym, że do wymienionego lokalu użytkowego niczym nieskrępowany dostęp mają zarówno wszyscy mieszkańcy osiedla, jak i wszystkie inne osoby poruszające się pieszo od strony ul. (...). Pozwana potwierdziła, że pierwotnie dostęp do osiedla nie był w jakikolwiek sposób ograniczany, jednakże z uwagi na skargi lokatorów, dotyczące wzmożonego ruchu samochodowego na drodze prowadzącej przez osiedle, zamknęła zainstalowaną przy wjeździe na drogę prowadzącą na osiedle (od strony ul. (...)) bramę, a przy wjeździe zainstalowano domofon. Pozwana zaprzeczyła, że powodowie mają utrudniony dostęp do wymienionej drogi wewnętrznej, prowadzącej do ich sklepu. Zaznaczyła, że sklep powodów ulokowano poza ogrodzeniem osiedla, aby zapewnić dostęp do niego także dla nie będących mieszkańcami nieruchomości znajdujących się w jej zarządzie. Podkreśliła, że mieszkańcom osiedla umożliwiono dostęp do niego przez zainstalowaną w ogrodzeniu furtkę. Argumentowała, że inne osoby mają dostęp do sklepu, a jedynie nie mogą do niego swobodnie dojechać samochodem. Na koniec podniosła, że powodowie nie mogą dla własnych korzyści zmuszać wszystkich mieszkańców osiedla do znoszenia nieprzewidzianego w założeniach projektowych osiedla ruchu kołowego.

Wyrokiem z dnia 19 października 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie: oddalił powództwo (I.) oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 173 zł tytułem kosztów procesu (II.).

Sąd Rejonowy ustalił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości, stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 2,0781 ha, położonej w W. przy ul. (...), gmina K., dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW (...).

Na wymienionej działce ulokowano budynki mieszkalne tworzące osiedle mieszkaniowe. Teren osiedla został ogrodzony. Poza obrębem ogrodzenia znalazł się jedynie budynek nr (...), w którym ulokowany miał być lokal użytkowy. Na działce wykonano drogę wewnętrzną, służącą do dojazdu do poszczególnych budynków na osiedlu. Przy wjeździe na teren osiedla od strony ul. (...) wykonano bramę wjazdową.

W dniu 10 listopada 2010 roku Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w S. ustanowiła odrębną własność lokalu użytkowego, zlokalizowanego na parterze budynku położonego w W. przy ul. (...), składającego się ze sklepu, magazynu, przedsionka oraz WC o łącznej powierzchni użytkowej 61,8 m², z którym związany został udział wynoszący (...) części we wspólnych częściach budynków i urządzeń oraz we współwłasności działki gruntu o obszarze 2,0781 ha, a następnie zbyła własność wymienionego lokalu mieszkalnego K. F. i A. F.. W § 7 umowy zapisano, że kupujący nabywają wymieniony lokal użytkowy w ramach prowadzonej przez K. F. działalności gospodarczej pod firmą Sklep ogólnospożywczo-monopolowy (...) K. F. z siedzibą w W.. W § 9 umowy zapisano, że kupujący zostali poinformowani,

że zgodnie z art. 27 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zarząd nieruchomością wspólną wykonywany jest przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w S. jako zarząd powierzony, o którym mowa w art. 18 ust. 1 ustawy o własności lokali.

W pobliżu sklepu w ogrodzeniu okalającym osiedle wykonano dodatkową bramę oraz furtkę, prowadzącą do drogi zlokalizowanej na terenie osiedla. Budynek nr (...) znajduje się nieopodal skrzyżowania ul. (...) z ul. (...). Do wymienionego budynku nie wykonano wjazdu od strony ul. (...), zaś jedyny możliwy dojazd do lokalu prowadzi wewnętrzną drogą osiedlową z wjazdem od ul. (...).

W nabytym lokalu użytkowym powodowie uruchomili sklep spożywczy. W pierwszych miesiącach po uruchomieniu sklepu brama wjazdowa na osiedle od strony ul. (...) pozostawała otwarta. W tym czasie powodowie swobodnie korzystali z drogi osiedlowej, którą dojeżdżali swoim pojazdem do parkingu, znajdującego się pod sklepem. Z wymienionej drogi korzystali także dostawcy, którzy dowozili zamówione przez powodów towary do sklepu, a nadto klienci sklepu.

Latem 2011 roku do pozwanego zaczęły wpływać skargi mieszkańców osiedla dotyczące wzmożonego ruchu na wewnętrznej drodze osiedlowej pojazdów samochodowych, dojeżdżających do sklepu prowadzonego przez pozwanych oraz przypadków zaśmiecania terenu osiedla i dewastacji elementów wyposażenia osiedla przez klientów sklepu spożywczego.

Po zasiedleniu lokali mieszkalnych na terenie osiedla, zarządca nieruchomości – Spółdzielnię-a Mieszkaniowa (...) w S. podjęła decyzję o zamknięciu bramy wjazdowej od strony ul. (...) oraz uruchomieniu instalacji domofonowej. Zarządca udostępnił poszczególnym mieszkańcom osiedla piloty oraz kody do domofonu, umożliwiające otwieranie bramy.

Powodowie otrzymali od zarządcy zarówno pilot do bramy, jak i kod do domofonu umożliwiający otwarcie bramy. Z lokalu powodów można zdalnie uruchomić bramę wjazdową po wywołaniu numeru sklepu przez osobę stojącą przed bramą. K. F. i A. F. udostępnił swoim dostawcom kod do domofonu, dzięki czemu mogą oni otwierać bramę i dojeżdżać na parking przed sklepem powodów. Klienci sklepu, którzy mieszkają poza osiedlem i nie znają kodu do sklepu, muszą docierać do sklepu poruszając się wokół osiedla, po chodniku prowadzącym do wejścia od strony ul. (...).

W piśmie z dnia 2 września 2011 roku powodowie, reprezentowani przez ustanowionego pełnomocnika, wezwali pozwaną do udostępnienia w terminie 7 dni swobodnego dostępu powodów do lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W.. W wymienionym piśmie wskazano, że w wyniku zamknięcia dojazdu do osiedla od strony ul. (...) ich klienci zostali pozbawieni dojścia i dojazdu do ich sklepu, co narusza ich prawo jako współwłaścicieli nieruchomości, na którym znajduje się osiedle.

W odpowiedzi pozwana zaprzeczyła, aby w jakikolwiek sposób ograniczyła dostęp do sklepu powodów. Podkreśliła, że sklep powodów znajduje się poza ogrodzeniem osiedla, co umożliwia dostęp do niego przez osoby trzecie bez potrzeby przejścia przez teren osiedla. Pozwana poinformowała ponadto, że właściciele sklepu uzyskali kody dostępu umożliwiające im otwieranie bramy wjazdowej na teren osiedla od strony ul. (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji, odwołując się do treści art. 344 kc oraz art. 478 kpc, uznał powództwo za bezzasadne.

Zadaniem sądu w toku niniejszego postępowania konieczne było ustalenie zakresu przedmiotowego i podmiotowego władztwa nad nieruchomością oraz tego, czy pozwana naruszyła stan posiadania powodów, ewentualnie w jaki sposób i czy jej działanie było samowolne.

Z uwagi na stanowiska procesowe zajęte przez obie strony bezsporne okazało się to, że powodowie władają w sposób wyłączny lokalem użytkowym położonym w budynku przy ul. (...) w S.. Jednocześnie zaś wraz z innymi osobami zajmującymi lokale znajdujące w kompleksie budynków wzniesionych przez pozwaną spółdzielnię, współposiadali teren tego osiedla znajdujący się na działce nr (...). Pozwana przyznawała również, że w 2011 roku brama zagrażająca

wjazd na osiedle od strony ul. (...) zaczęła być zamykana, przy czym jednocześnie uruchomiono powiązaną z nią instalację domofonową i wydano piloty do jej obsługi. Powodowie potwierdzili zaś, zaprzeczając tym samym twierdzeniom pozwu, że mają dostęp do urządzeń sterujących bramą, a ich sklepowi przypisany jest stosowny kod na domofonie przy bramie.

W ocenie Sądu Rejonowego, pozostałe fakty przytaczane przez stronę, w szczególności dotyczące zachowania się klientów sklepu powodów, czy też wpływu zamknięcia bramy na przychody sklepu były zupełnie nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sąd nie zajmował się, bowiem ważeniem interesów ekonomicznych stron, ani zasadami zarządu nieruchomością wspólną. Irrelevantne było także, to, czy istnieje alternatywny dostęp do sklepu powodów. Rzeczą Sądu było natomiast zbadać, czy poprzedni stan posiadania powodów został samowolnie ograniczony. W związku z tym fakty przytaczane przez strony były znacznej części zupełnie nieprzydatne.

Dlatego na zasadzie art. 227 kpc Sąd uznał za zbędne przesłuchania świadków zawioskowanych przez powodów w piśmie procesowym z dnia 14 czerwca 2012 roku i pozwaną w piśmie procesowym z dnia 15 czerwca 2012 roku. Poza tym wnioski dotyczące przesłuchania świadków powinny być zgłoszone przez strony w terminie wyznaczonym im uprzednio w trybie art. 207 § 3 kpc.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, przytoczone przez powodów fakty, w żadnym razie nie uzasadniały udzielenia im ochrony posesoryjnej. Sąd nie dopatrył się bowiem w skutkach działań podejmowanych przez pozwaną znamion naruszenia posiadania powodów. Bezsprene K. F. i A. F. zachowali, bowiem nadal pełne władztwo nad swoim lokalem użytkowym. Zamknięcie bramy wjazdowej na osiedle nie ograniczyło powodom w żaden sposób możliwości wstępu do ich lokalu. Po pierwsze bowiem znajduje się on poza obrębem ogrodzenia. Po drugie powodowie dysponują możliwością swobodnego otwierania bramy i przemieszczenia się przez teren osiedla. Po wtóre nie sposób uznać przeszkód komunikacyjnych wydłużających osobom trzecim drogę do danej nieruchomości za naruszenie posiadania właścicieli lokalu. Korzystanie z określonych ciągów komunikacyjnych przez osoby trzecie nie jest bowiem z pewnością atrybutem posiadania nieruchomości. Sfera władztwa powodów nie rozciągała się na usadowioną przy wjeździe na osiedle bramę. Jej zamknięcie nie stanowiło też fizycznej ingerencji, skoro powodowie mieli możliwość sterowania bramą. Poza wszystkim nie sposób uznać, że z faktu początkowego pozostawienia bramy w pozycji otwartej wynikał określony zakres władztwa nad nieruchomością. Skoro bowiem teren osiedla był ogrodzony to znaczy, że od początku przewidziana została możliwość ograniczenia dostępu osób trzecich.

Podobnie zdaniem Sądu Rejonowego odrzucić należało wniosek, iż działania pozwanej stanowiły naruszenie posiadania nieruchomości gruntowej – działki nr (...). Również w tym wypadku powodowie zachowali swobodę wstępu na teren działki i poruszania się po jego obszarze. Jedyna zmiana polegała na konieczności skorzystania z urządzenia zdalnie otwierającego bramę. Tego rodzaju zmiana nie jest jednak wystarczająca, aby przyjąć, że pozwana ograniczyła zakres posiadania powodów. Nie można też władztwa powodów rozciągać na sposób korzystania z nieruchomości przez osoby trzecie. To, czy osoby udające się na zakupy mogą samodzielnie przedostać się przez bramę, czy też ewentualnie zmuszone są teren osiedla nie jest kwestią zakresu posiadania powodów. Powodowie nadal mają zresztą możliwość, aby otworzyć bramę i wpuścić przez nią na przykład swoich klientów. Gdyby nawet sytuację taką traktować jako naruszenie posiadania, to było ono wynikiem nie tyle uruchomienia bramy, co ewentualnych trudności z wywołaniem sklepu powodów na domofonie przy niej zamontowanym. Powodowie nie byli nigdy wyłącznymi posiadaczami nieruchomości obejmującej teren osiedla mieszkaniowego. Mogli jedynie współposiadać przedmiotową nieruchomość wraz z innymi mieszkańcami. Decyzja o rozpoczęciu użytkowania przesuwnej bramy przy wjeździe na osiedle była w istocie decyzją z zakresu zarządu nieruchomością wspólną. O jej podjęciu zdecydował podmiot sprawujący zarząd nad nieruchomością, czyli pozwana spółdzielnia. Wynikiem tej zmiany nie było pozbawienie władztwa któregokolwiek ze współposiadaczy. Działanie to nie było więc naruszeniem posiadania. Nie odbywało się również samowolnie. Nie można bowiem przyjąć, że podjęcie działań w ramach zarządu nieruchomością wspólną i w odpowiednim trybie może być doczytywane za samowolne naruszenie posiadania. Przynajmniej dopóki nie pozbawia możliwości wykonywania posiadania któregokolwiek ze współposiadaczy.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 kpc, w zw. z art. 99 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie i zaskarżając wyrok w całości, wnieśli o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowego do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Apelujący zarzucili Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 344 kc, poprzez jego błędną wykładnię, sprowadzającą się do uznania, iż spowodowana zamontowaniem zamykanej bramy niemożność swobodnego dostępu do sklepu klientom tego sklepu nie stanowi naruszenia posiadania lokalu użytkowego.

W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że naruszenie posiadania może nastąpić także przez zagrożenie zakłócenia lub pozbawienia władztwa nad rzeczą o ile zagrożenie polega na dokonywaniu czynności bezpośrednio skierowanych na przedmiot posiadania. W ocenie apelujących Sąd nie rozważył również dostatecznie, czy naruszenie posiadania miało charakter samowolny.

W odpowiedzi na apelację, pozwana wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się bezzasadną i jako taka podlegała oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia, które Sąd Odwoławczy przyjmuje za własne. Ustalenia te Sąd Rejonowy poparł wnikliwą i rzetelną analizą zebranych dowodów, a ocena tych dowodów dokonana przez ten Sąd odpowiada zasadom logiki i obejmuje wszystkie okoliczności sprawy. W wyczerpującym i sporządzonym zgodnie z art. 328 § 2 kpc uzasadnieniu wyroku, Sąd Rejonowy dokładnie określił dowody, na których się oparł, wyjaśnił podstawę prawną wyroku i przytoczył w tym zakresie przepisy prawa.

W ocenie Sądu Okręgowego nie doszło w rozpoznawanej sprawie do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w art. 344 § 1 kc.

Wskazać należy, że zakres posiadania wyznacza faktyczne władztwo nad rzeczą. W niniejszej sprawie - co pozostaje poza sporem - powodowie faktycznie władają swym lokalem usługowym. W. także faktyczne władztwo na rzeczą wspólną w postaci wspólnych części budynku i urządzeń oraz właśnie działki gruntu, do którego wejście i wjazd stanowi sporna brama. Posiadaczem jest bowiem także współposiadacz, który wykonuje faktyczne władztwo nad rzeczą wspólnie z innymi osobami i jest uprawniony do korzystania z rzeczy wspólnej, niezależnie od prawa własności.

Prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, że w odniesieniu do posiadania lokalu w ogóle trudno mówić o jakiegokolwiek ingerencji osoby trzeciej. Naruszeniem posiadania jest bowiem takie zachowanie określonej osoby, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza. Poprzez zamknięcie bramy nie zostało bezpośrednio naruszone władztwo powodów nad lokalem oraz działką gruntu.

W tej ostatniej kwestii przypomnieć i podkreślić trzeba, że powodowie, poprzez posiadanie pilota i kodów do bramy mają pełne możliwości wejścia i wjazdu pojazdami na przedmiotowa działkę i dalej do ich sklepu. Co więcej mają także możliwość udostępniania tych kodów swoim dostawcom i klientom, a ostatecznie także zdalnego otwierania bramy, po wywołaniu w domofonie nr sklepu.

W takich okolicznościach nie sposób uznać, że doszło do naruszenia posiadania, w rozumieniu art. 344 § 1 kpc.

Jak słusznie podniósł Sąd pierwszej instancji na rozstrzygnięcie powództwa posesoryjnego, w świetle treści normy prawnej zawartej w art. 478 kpc, żadnego wpływu nie mogą mieć względy dotyczące interesów ekonomicznych strony powodowej, czy poprzednich uzgodnień stron i ewentualnego braku ich respektowania.

Biorąc pod uwagę wszystko powyższe, Sąd Okręgowy, działając na podstawie art. 385 kpc, oddalił apelację jako bezzasadną.

W punkcie 2 sentencji wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i art. 108 § 1 kpc, w zw. z § 7 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).