

*Sygn. akt II Ca 409/13*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SSR del. Agnieszka Trytek - Błaszak
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 stycznia 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **W. K.**

przeciwko **Wspólnocie Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.**

o zaniechanie naruszeń

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 6 grudnia 2012 r., sygn. akt I C 62/11

1. **oddala apelację;**

2. **odstępuje od obciążania powoda kosztami zastępstwa prawnego pozwanej w postępowaniu apelacyjnym;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie adwokatowi W. S. tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym kwotę 369 (trzystu sześćdziesięciu dziewięciu) złotych, w tym podatek VAT.**

II Ca 409/13

**Uzasadnienie wyroku z dnia 10 stycznia 2014 r.:**

**Powód W. K.** wniósł o zobowiązanie **pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w S.** do zaniechania naruszeń jego prawa do używania lokalu w postaci suszarni na strychu, która przed powodem miała zostać zamknięta.

Pozwana zażądała oddalenia powództwa podnosząc, iż powodowi nie przysługiwało jakiegokolwiek prawo do pomieszczeń strychowych. Nadto, iż pomieszczenia strychowe zostały wydane inwestorom D. O. i R. O. w dniu 29 grudnia 2010 r., którzy dokonali ich adaptacji na lokale mieszkalne.

Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 6 grudnia 2012 r. wydanym w sprawie o sygn. akt I C 62/11 oddalił powództwo, poczynając następujące ustalenia:

Właścicielem lokalu mieszkalnego numer 8a, położonego w S. przy ulicy (...) w S. była Gmina M. S.. Lokal ten położony jest w nieruchomości należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ulicy (...) w S.. W dniu 13 sierpnia 1996 r. Gmina M. S. zawarła z W. K. umowę najmu opisanego tu lokalu o łącznej powierzchni 19,08 m<sup>2</sup>. Prawomocną uchwałą numer (...) z dnia 25 czerwca 2009 r. pozwana Wspólnota Mieszkaniowa wyraziła zgodę na sprzedaż i ustanowienie odrębnej własności lokali, powstałych w wyniku adaptacji części wspólnych nieruchomości - strychu na rzecz R. O.. Aktem notarialnym z dnia 21 stycznia 2010 r. pozwana Wspólnota zawarła z D. O. i R. O. przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży czterech lokali mieszkalnych powstałych w wyniku adaptacji części wspólnych - strychu w budynkach przy ulicy (...) w S.. W dniu 29 grudnia 2010 r. strychy w budynkach przy ulicy (...) zostały przekazane inwestorowi R. O., który uzyskał pozwolenie na budowę z dnia 18.10.2010 r.

Sąd Rejonowy opierając się m.in. na zeznaniach powoda ustalił, iż w pomieszczeniach strychowych budynku przy ulicy (...) W. K. bezumownie suszył pranie oraz przechowywał przedmioty osobiste i codziennego użytku. W związku z przedwstępną umową sprzedaży dotyczącą pomieszczeń strychowych wzywany był przez wynajmującego na wniosek pozwanej Wspólnoty do uprzątnięcia strychu ze sprzętów oraz wiszących na sznurkach rzeczy. Od dnia 22 kwietnia 2011 r. pomieszczenia strychowe zostały zamknięte przez inwestora i powód nie ma już do nich dostępu. Adaptacja strychu na lokale mieszkalne została zakończona i obecnie znajdują się tam dwa mieszkania.

Sąd Rejonowy ustalił, iż mieszkanie powoda położone jest na ostatniej kondygnacji budynku, a zostało zaadaptowane z pomieszczenia pralni. Jest w złym stanie technicznym, zawilgocone i zagrzybione. Powód wielokrotnie zwracał się do Gminy M. S. o zamianę mieszkania, jednakże bez rezultatu. W. K. ma 50 lat, jest osobą niepełnosprawną. Choruje na cukrzycę, nadciśnienie tętnicze i depresję nawracającą. Utrzymuje się z zasiłku stałego (...) w wysokości 359,08 zł miesięcznie oraz zasiłku celowego na utrzymanie diety cukrzycowej w wysokości 80 zł miesięcznie.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji powództwo W. K., które ten usiłował oprzeć o przepisy art. 690 k.c. i art. 222 § 2 k.c. uznał za bezzasadne.

Sąd wyraził przekonanie, iż z przedłożonej do akt sprawy umowy najmu z dnia 13 sierpnia 1996 r. wynika, iż pomieszczenia strychowe w budynku przy ulicy (...) w S. nie były jej przedmiotem, zaś powód ze strychu korzystał samowolnie i bezumownie. Nadto stwierdzono, iż aczkolwiek roszczenia powoda zasługują w pełni na zrozumienie i aprobatę, to jednak w żaden sposób ich adresatem nie może być pozwana Wspólnota. Gmina M. S. jako właściciel lokalu, w którym zamieszkuje powód jako najemca winna być adresatem wszelkich roszczeń kierowanych przez pozwanego z tytułu umowy najmu, jak również związanych z jej przedmiotem.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył powód, żądając jego zmiany poprzez nakazanie pozwanej Wspólnocie Mieszkaniowej zaniechania naruszeń prawa powoda do używania lokalu w postaci suszarni znajdującej się na strychu budynku przy ul. (...) w S. oraz zasadzenia od pozwanej na rzecz, powoda kosztów postępowania, w tym kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Powód ewentualnie zażądał uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi celem jej dalszego prowadzenia.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono obrazę:

1. obrazę art. 690 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie przez Sąd Rejonowy, iż w niniejszej sprawie powodowi nie przysługuje ochrona przewidziana tymi przepisami,

2. art. 233 k.p.c. poprzez nieprawidłowe ocenienie zgromadzonego w toku niniejszego postępowania materiału dowodowego polegające na przyjęciu, iż powód korzystał ze strychu samowolnie i bezumownie.

W uzasadnieniu apelacji powód podał, iż zawarł w dniu 13 sierpnia 1996 roku umowę najmu z gminą, wraz z prawem do wspólnego używania z innymi najemcami zamieszkałymi w tym domu pralni ogólnej, suszarni (strychu). Na strychu mieszkańcy suszyli swoje prania, a także składowali pojedyncze rzeczy. Powód wskazał, iż strych był mu niezbędny ze względu na wielkość i zły stan techniczny jego lokalu mieszkalnego. W chwili zamknięcia strychu powód zmuszony został do suszenia swoich rzeczy na wspólnym, ogólnodostępnym korytarzu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

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

Wbrew pogładowi Sądu I instancji powodowi przysługiwało prawo do korzystania z powierzchni strychu co wynikało wprost z treści § 1 umowy najmu z dnia 13 sierpnia 1996 r., gdzie stwierdzono, iż: „przedmiotem najmu jest lokal... z prawem wspólnego używania z innymi najemcami ... suszarni (strychu)”, a więc co do zasady przysługiwała mu ochrona praw najemcy opisana w treści art. 690 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 1975 r. w sprawie III CRN 224/75).

Tym niemniej zauważyć należy, co w efekcie przesądza o bezzasadności powództwa, iż o ile pozwana Wspólnota naruszyła sferę uprawnień powoda związanych z korzystaniem ze strychu, o tyle zostało to uczynione w interesie innych osób, tj. D. O. i R. O., którzy 22 kwietnia 2011 r. zamknęli strych i od tego czasu stali się wyłącznymi posiadaczami jego przestrzeni. Powództwo winno więc być skierowane wobec tych osób, zaś wobec innych, a w niniejszej sprawie pozwanej Wspólnoty nie mogło być skuteczne.

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że w sytuacji gdy dokonano naruszenia poprzez pozbawienie władztwa nad rzeczą czy też w inny sposób, to legitymowaną biernie może osoba, na której korzyść naruszenie nastąpiło (zob. Andrzej Kidyba (red.), Katarzyna Dadańska, Teresa Filipiak „Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II” (komentarz do art. 222), za SIP Lex). W niniejszej sprawie ustalono, iż sfera praw powoda dotycząca możliwości korzystania ze strychu została naruszona przez pozwaną Wspólnotę w zasadzie tylko i wyłącznie poprzez wezwanie do opuszczenia tego pomieszczenia, pozostałe czynności związane z usunięciem rzeczy powoda ze strychu i jego zajęciem odbywały się na polecenie D. O. i R. O., którzy 22 kwietnia 2011 r. zamknęli strych i dokonali jego przebudowy na odrębne lokale mieszkalne. Okoliczność powyższa, jako istniejąca w chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem I instancji, musiała być stosownie do treści art. 316 § 1 k.p.c. brana pod uwagę zarówno przez ten Sąd jaki i Sąd odwoławczy.

Marginalnie zauważyć należy, iż powód zarówno żądanie pozwu, jak i wnioski apelacyjne sformułował jako roszczenie negatoryjne - „zaprzestanie naruszeń”, co wobec faktu pozbawienia powoda posiadania części strychu i to przez osoby trzecie przesądza o bezzasadności apelacji.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o treść art. 385 k.p.c. apelację oddalono, zaś wobec ciężkiej sytuacji życiowej i materialnej powoda, w oparciu o treść art. 102 k.p.c. odstąpiono od obciążania go kosztami postępowania apelacyjnego poniesionymi przez powódkę.

W oparciu o treść § 19 i § 13 pkt 1 w zw. § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.) przyznano od Skarbu Państwa - Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie adwokatowi W. S. tytułem pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu kwotę 369 zł, wraz z podatkiem vat.

SSR del. Agnieszka Trytek - Błaszak SSO Dorota Gamrat - Kubeczak SSO Zbigniew Ciechanowicz