

## UZASADNIENIE

Powodowie I. R. i W. R. pozwem z dnia 27 października 2014 r. wnieśli o nakazanie pozwanym J. G. i P. G. opróżnienia i opuszczenia piwnicy oznaczonej numerem 17 zlokalizowanej w budynku mieszkalnym przy ul. (...) oraz o zasądzenie od pozwanych kwoty po 625 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem odszkodowania, a także o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie nabyli na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27 marca 2013 r. lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w W. na ul. (...) wraz przynależną piwnicą o numerze 17, która jest używana przez pozwanych J. G. i P. G.. Powodowie opłacają należności na rzecz właściciela budynku w związku z przysługującym im prawem własności piwnicy w wysokości 6,50 zł za każdy metr kwadratowy powierzchni, co daje miesięcznie sumę 58,50 zł. Powodowie zostali pozbawieni od 27 marca 2013 r. możliwości korzystania z piwnicy, w związku z powyższym żądają od pozwanych odszkodowania za 18 miesięcy ponoszenia opłat z tytułu używania piwnicy oraz zwrotu kwoty 200 zł stanowiącej różnicę w cenie zakupu węgla luzem i w workach. Powodowie wskazują, że nie dysponują piwnicą dlatego też muszą kupować węgiel konfekcjonowany, który jest droższy o 200 zł. (pozew k. 2-4)

W odpowiedzi na pozew pozwani J. G. i P. G. wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów postępowania sądowego. W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwani wskazali, że przed dokonaniem sprzedaży mieszkań (...) S. A. miało uaktualnić plan piwnic, czego nie dokonano, w związku z powyższym pomieszczenia piwniczne sprzedano według błędnego planu piwnic. Pozwani podnoszą, że zgodnie z załączonym planem piwnic, pozwani zajmują pomieszczenia oznaczone jako kotłownia. (odpowieź na pozew k. 24-28)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Aktem notarialnym sporządzonym przed Notariuszem D. K. w dniu 27 marca 2013 r. za repertorium A nr 5115/2013 I. i W. małżonkowie R. nabyli na mocy umowy sprzedaży prawo odrębnej własności lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W. wraz przynależną piwnicą nr 17, o powierzchni użytkowej 8,67 mkw. (wypis z księgi wieczystej. 7-10)

Lokal numer (...) znajdujący się w W. przy ul. (...) początkowo zajmowali H. G., I. G. i J. G. na podstawie umowy najmu zawartej przez H. G. z Dyрекcją Okręgową Kolei Państwowej w dniu 17 lipca 1964 r. Mieszkanie to składa się z dwóch pokoi i kuchni. (umowa najmu k. 61-63)

Pomieszczenia znajdujące się w piwnicy budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W. zajmowane były przez lokatorów według ich własnego uznania, w zależności od tego, która piwnica była aktualnie wolna. Sąsiedzi niejednokrotnie zamieniali się między sobą na piwnice. Umowy najmu sporządzane były bez oznaczenia przynależności pomieszczenia piwnicznego. J. G. i P. G. zajmują pomieszczenie piwniczne zaznaczone na mapie jako kotłownia (plan piwnic k. 30, zdjęcia k. 31, 33-50 zeznania świadków A. S., D. G. - płyta z nagraniem protokołu rozprawy k. 130)

Przed sprzedażą lokali mieszkalnych w nieruchomości przy ul. (...) w W. w dniu 4 listopada 2009 r. na zlecenie (...) S. A. została wykonana inwentaryzacja lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi przez rzeczoznawcę majątkowego. W trakcie inwentaryzacji zostały wykonane rzuty lokali mieszkalnych i rzuty piwnic z zaznaczonymi numerami odpowiadającymi numerom lokali mieszkalnych. Przed inwentaryzacją rzeczoznawca wykonał karty lokali mieszkalnych, gdzie najemcy lokali i inne osoby zajmujące lokale bez tytułu prawnego podpisywały kartę jako zgodną ze stanem faktycznym. Zgodnie z wypełnionym drukiem karty lokalu mieszkalnego J. G. zajmująca lokal numer (...) o powierzchni 36,83 m<sup>2</sup> otrzymała pomieszczenie przynależne w postaci piwnicy oznaczonej numerem 15. Piwnica oznaczona numerem 17 została przypisana do lokalu numer (...), w którym jako najemcę wskazano J. S. (1), J. S. (2) i W. R.. (protokół z inwentaryzacji lokali mieszkalnych k. 65-82)

Pismem z dnia 7 lutego 2014 r. J. i P. G. zostali wezwani przez (...) Państwowe S. A. do opróżnienia i wydania piwnicy oznaczonej numerem 17 w budynku mieszkalnym położonym w W. przy ul. (...) zajmowanej w sposób bezprawny i bez jakiegokolwiek podstaw faktycznych. Nie zachowanie wyżej wymienionego terminu skutkowało skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego. (pismo z dnia 7.02.2014r. k. 11)

Pismem z dnia 22 lipca 2014 r. J. i P. G. zostali wezwani przez pełnomocnika I. i W. R. do opróżnienia i opuszczenia piwnicy oznaczonej numerem 17 znajdującej się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W. w terminie nieprzekraczalnym do dnia 4 sierpnia 2014 r. (pismo z dnia 22 lipca 2014r )

W listopadzie 2015 r. (...) S.A. stwierdziła nieprawidłowości inwentaryzacji w zakresie położenia piwnicy nr 17 i kotłowni w budynku przy ul. (...) w W..(pismo (...) 12 listopada 2015 r. k. 133)

Ustalając stan faktyczny Sąd wziął pod uwagę wyszczególnione powyżej dowody z dokumentów i zeznań świadków, które nie były przez strony kwestionowane w zakresie ich autentyczności i zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy.

Sąd uznał za wiarygodne w całości zeznania świadków A. S. i D. G.. Zeznania te były spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniały. Sąd oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie stron postępowania z uwagi na fakt, że załączone do pozwu dokumenty oraz zeznania świadków stanowiły wystarczający dowód służący do ustalenia stanu faktycznego i rozstrzygnięcia o zasadności powództwa. Nie zachodziła zatem potrzeba wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które nie zostały wyjaśnione przy pomocy innych dowodów. Przesłuchanie stron w takiej sytuacji zmierzałoby jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania sądowego.

Na rozprawie w dniu 18 listopada 2015 r. Sąd na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. oddalił wniosek pełnomocnika powoda o określenie terminu na zgłoszenie wniosków dowodowych z uwagi na fakt, że wniosek ten był spóźniony, a pełnomocnik powoda nie uprawdopodobnił, że nie zgłosił go wcześniej bez swej winy.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgłoszone w niniejszej sprawie żądanie opróżnienia piwnicy oznaczonej numerem 17 znajdującej się w budynku przy ul. (...) w W. należało rozważyć w świetle art. 222 § 1 k.c. Przesłankami udzielenia ochrony przewidzianej w powyższym przepisie jest kumulatywne spełnienie dwóch przesłanek pozytywnych i jednej negatywnej:

- 1) właściciel wzytuty jest z posiadania rzeczy;
- 1) roszczenie kieruje przeciwko posiadaczowi jego rzeczy;
- 1) posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Podkreślenia wymaga, że wszystkie powołane przesłanki muszą być spełnione w chwili orzekania o zgłoszonym żądaniu.

W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszym postępowaniu nie ulega wątpliwości, że I. R. i W. R. przysługiwał tytuł prawny do władania piwnicą o numerze 17 znajdującą się w budynku przy ul. (...) w W.. Powodowie są bowiem współwłaścicielami tejże piwnicy jako pomieszczenia przynależnego do lokalu o tym samym numerze, który nabyli na podstawie notarialnej umowy sprzedaży z dnia 27 maja 2013 r. Podnoszone przez pozwanych natomiast było to, że pozwani nie zajmują pomieszczenia przynależnego do lokalu powodów, jakim jest piwnica oznaczona numerem 17, tylko inne pomieszczenie oznaczone na rzucie piwnic jako kotłownia.

W świetle stanu faktycznego niniejszej sprawy, Sąd uznała, że brak jest przesłanek do orzeczenia eksmisji pozwanych z piwnicy oznaczonej numerem 17. Roszczenie o opuszczenie i opróżnienie lokalu musi być bowiem skierowane przeciwko posiadaczowi rzeczy, który nią włada, nadto posiadaczowi nie przysługuje skuteczne względem właściciela

uprawnienie do władania rzeczą. Legitymowanym biernie będzie więc w takim przypadku osoba, która wbrew woli właściciela zajmuje pomieszczenie przynależne, jakim jest piwnica. W niniejszej sprawie ustalono, że pozwani nie zajmują pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy oznaczonej numerem 17, należącej do powodów I. R. i W. R., tylko zajmują pomieszczenie oznaczone na planie jako kotłownia. Piwnica oznaczona numerem 17 znajduje się tuż obok i jest zajmowana przez innych lokatorów budynku. Wprawdzie w toku postępowania sądowego wpłynęło pismo (...) S.A. o nieprawidłowościach, jakie wynikły przy sporządzaniu inwentaryzacji piwnic i błędnego ich oznaczenia, jednakże wadliwość ta nie została jeszcze ostatecznie skorygowana. Niewątpliwie nieprawidłowości te wynikały z faktu, że lokatorzy budynku znajdującego się w W. przy ul. (...) zajmowali piwnice według własnego uznania i często zamieniali się między sobą piwnicami. Poza tym przez długi okres czasu brakowała konkretnego oznaczenia pomieszczeń piwnicznych i ich ponumerowania, co wynika z zeznań słuchanych w sprawie świadków. Nadto na uwagę zasługuje fakt, że powodowie lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w W. przy ul. (...) nabyli wraz z pomieszczeniem przynależnym tj. piwnicą o numerze 17 na podstawie umowy sprzedaży sporządzonej w formie aktu notarialnego. Fakt nabycia przez powodów własności lokalu wraz z piwnicą oznaczona numerem 17 jako pomieszczeniem przynależnym został wpisany w księdze wieczystej tejże nieruchomości. Wpis został dokonany na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży powodowi tego lokalu. Z treści umowy wynika bezspornie, że pomieszczeniem przynależnym do prawa odrębnej własności lokalu numer (...) jest piwnica oznaczona numerem 17. W takiej sytuacji powodowie mogą żądać ochrony petytoryjnej jedynie w odniesieniu do pomieszczenia piwnicy oznaczonego numerem 17. W toku postępowania ustalono, że pozwani nie zajmują pomieszczenia piwnicy oznaczonego numerem 17. Ponadto w piśmie (...) SA z dnia 12 listopada 2015 r. wyraźnie wskazano, że poprawa inwentaryzacji piwnic w budynku przy ulicy (...) będzie skutkować również zmianą umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku przy ulicy (...) oraz że realizacja tych czynności nie jest możliwa w krótkim czasie. Z oczywistych względów brak jest więc podstaw do nakazania pozwanym opuszczenia pomieszczenia przynależnego, którego de facto nie zajmują. Podzielić zatem należy stanowisko pełnomocnika z urzędu pozwanych, że nie służy im legitymacja bierna w niniejszej sprawie. Powództwo należało zatem oddalić.

W związku z tym niezasadne również było powództwo o zapłatę odszkodowania z tytułu opłat, jakie ponosili powodowie w związku z posiadaniem prawa własności pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy oraz zwiększonych wydatków na zakup węgla. W tym zakresie Sąd również z przyczyn opisanych powyżej uznał brak legitymacji biernej po stronie pozwanych.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu Sąd wydał w oparciu o zasadę finansowej odpowiedzialności za wynik sprawy w myśl art. 98 § 1 k.p.c. Zatem w przypadku wygrania procesu, koszty procesu, w tym koszty zastępstwa prawnego zasądza się od przeciwnika procesowego na rzecz strony wygrywającej postępowanie. W przypadku wygrania procesu przez stronę reprezentowaną przez pełnomocnika z urzędu, co miało miejsce w niniejszym postępowaniu zwrot kosztów z tytułu nieopłaconej pomocy prawnej przez niego świadczonej zasądza się na rzecz strony reprezentowanej, nie zaś jej pełnomocnika. W myśl § 21 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 w sprawie cywilnej, w której kosztami procesu został obciążony przeciwnik procesowy strony korzystającej z pomocy udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu, koszty, o których mowa w § 19, sąd przyznaje po wykazaniu bezskuteczności ich egzekucji. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika strony pozwanej będącego adwokatem Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt 1 i § 10 pkt 1 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 w wysokości 180 zł powiększonej o kwotę 41,40 zł tytułem podatku od towarów i usług (VAT 23%).

SSR Paweł Szymański

Zarządzenie: odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów.