

UZASADNIENIE

W dniu 30 października 2019 roku (...) w P. wniosła do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie pozew przeciwko (...) F. H., K. H.” spółka jawna w P. (poprzednio (...) L. H., K. H.” spółce jawnej w P.) o nakazanie pozwanej, aby opróżniła pomieszczenie użytkowe o pow. 30,17 m⁽²⁾ znajdujące się w piwnicy budynku mieszkalno-usługowego położonego przy ul. (...) w P. i wydała go powódce w stanie wolnym od rzeczy. Powódka wniosła też o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu. Powódka wskazała, że pozwana wypowiedziała umowę najmu pomieszczenia piwnicznego w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. (...) w P. z przeznaczeniem na magazyn. Pozwana nie chce opuścić lokalu pomimo wezwania. Powódce przysługuje tytuł prawny do ww. nieruchomości jako współwłaścicielowi, nadto powódka pełni zarząd nad nieruchomością wspólną.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu swego stanowiska pozwana podniosła, że nie jest w posiadaniu pomieszczenia piwnicznego, o którym mowa w pozwie. Pomieszczenie to znajduje się w osobistym posiadaniu K. H., który jest właścicielem lokalu użytkowego nr (...) w budynku położonym przy ul. (...) w P., a z prawem własności tego lokalu związany jest udział w wysokości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. H. jest właścicielem lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w P., z udziałem we współwłasności nieruchomości budynkowej i prawie użytkowania wieczystego gruntu wynoszącym (...). Prawo to ustanowiono i przeniesiono w dniu 5 grudnia 2008 r. Prawo to nabył od rodziców J. i L. H. na mocy umowy darowizny z dnia 3 grudnia 2013 r.

Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...). Z własnością lokalu związany jest udział (...) części w częściach wspólnych budynku i urządzeniach do wspólnego użytku oraz w prawie użytkowania wieczystego działki, dla których prowadzona jest księga wieczysta KW Nr (...), udział (...) w użytkowaniu wieczystym niezabudowanej działki nr (...) o powierzchni 1,0474 ha.

Właścicielem części lokali w tym samym budynku jest powodowa spółdzielnia – współużytkownik wieczysty gruntu i współwłaściciel części nieruchomości wspólnej w udziale (...).

Lokalom mieszkalnym w tym budynku w momencie ich zasiedlenia zostały przydzielone do korzystania komórki lokatorskie w piwnicach. Dla lokali użytkowych nie przydzielano piwnic do korzystania, natomiast w odniesieniu do jednego lokalu, stanowiącego własność R. P., w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowie przeniesienia tego prawa wskazano pomieszczenie piwniczne jako element tego prawa.

W lokalu przy ul. (...) w P. spółka (...), K. H.” spółka jawna w P. (poprzednio (...) L. H., K. H.” spółka jawna w P.) prowadzi sklep (...). K. H. jest współnikiem pozwanej. Pozwana korzysta z tego lokalu na podstawie umowy użyczenia.

Uprzednio pozwana zajmowała na podstawie umowy najmu z powódką inny lokal użytkowy (dawnej klubo-kawiarni), położony w tym samym budynku na pierwszym piętrze. J. H. działający w imieniu (...) i (...). (...) spółki jawnej w P. zwrócił się do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. o przyznanie pozwanej pomieszczenia piwnicznego w budynku nr (...) przy ul. (...) w P., w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą - sklepem w wynajmowanym lokalu użytkowym o pow. 157 m². Wcześniej piwnica wynajmowana była od spółdzielni przez współników spółki cywilnej o tej samej nazwie. Pozwana powstała w 2004 r. z przekształcenia tej spółki w spółkę jawną.

Dowód:

- księga wieczysta k.41-53,

- zaświadczenie o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego k.54,
- odpis z KRS pozwanej k.71-73,
- przesłuchanie za powódkę B. A. k.109-110,
- przesłuchanie za pozwaną K. H. k.110-110 verte.

W dniu 22 grudnia 2008 r. nr (...) pomiędzy powódką a pozwaną została zawarta umowa najmu pomieszczenia piwnicznego (dawnej wentylatorowni) w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. (...) z przeznaczeniem na pomieszczenie magazynowe dla materiałów i towarów bezpiecznych dla zdrowia ludzi. W umowie postanowiono, że pomieszczenie piwniczne znajdujące się w budynku stanowi własność Spółdzielni, a przydzielone zostaje najemcy na zasadzie najmu od dnia 1 stycznia 2009 r.

W okresie od lutego 2017 roku do sierpnia 2018 roku powódka wystawiła z tytułu opisanej umowy najmu na K. H. - właściciela sklepu (...)”, faktury wpisując w ich tytule dzierżawa i eksploatacja.

W okresie od grudnia 2018 roku do sierpnia 2019 roku powódka wystawiła z tytułu opisanej umowy najmu faktury Vat na pozwaną.

Na skutek pozwu złożonego przez powódkę przeciwko pozwanej o zapłatę czynszu wynikającego z umowy (...) w Sądzie Rejonowym Szczecin-Centrum w Szczecinie toczył się proces pod sygnaturą (...), zakończone wydaniem wyroku z dnia 9 kwietnia 2019 r. , którym Sąd zasądził całość roszczenia na rzecz powódki.

Dowód:

- umowa najmu k.10-10 verte,
- protokół zdawczo – odbiorczy k.11,
- szkic sytuacyjny – k. 12,
- faktury Vat k.56-61,
- odpis z KRS pozwanej k.83-85,
- odpis z księgi wieczystej (...) k.13-17,
- faktury k.91-99,
- odpis wyroku Sądu Rejonowego z uzasadnieniem k.86-90,
- pismo powódki k.100,
- odpis wyroku Sądu Okręgowego k.101,
- wydruk z konta k.102-106,
- przesłuchanie za powódkę B. A. k.109-110,
- przesłuchanie za pozwaną K. H. k.110-110 verte.

K. H. uważa, że jako właścicielowi lokalu użytkowego oraz współwłaścicielowi części wspólnych, do których należą piwnice, służy mu na tej samej zasadzie co właścicieli lokali mieszkalnych prawo do wyłącznego korzystania z

pomieszczenia piwnicznego dawnej wentylatorowni. Uważa, że powierzchnia spornego lokalu jest adekwatna do powierzchni należącego do niego lokalu użytkowego w tym budynku.

Po powzięciu wiadomości, że pomieszczenie to było najmowane przez pozwaną, pismem z dnia 31 lipca 2019 r. imieniem pozwanej wypowiedział powódce opisaną wyżej umowę najmu spornego lokalu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2019 roku powódka w związku wypowiedzeniem umowy najmu wezwała pozwaną do przygotowania pomieszczenia piwnicznego do przekazania na dzień 30 sierpnia 2019 r.

Pismem z dnia 19 września 2019 roku powódka wystosowała do pozwanej pismo, w którym zastrzegł, że w przypadku niewydania pomieszczenia piwnicznego zostaną naliczone opłaty miesięczne tak jakby najem trwał nadal.

Pismem z dnia 2 października 2019 r. powódka wezwała pozwaną do dobrowolnego wydania pomieszczenia piwnicznego.

Sporne pomieszczenie jest w posiadaniu K. H., który jako jedyny dysponuje kluczami do niego. K. H. trzyma tam kartony z osobistymi rzeczami, jak również sprzęt do ćwiczeń. W spornym pomieszczeniu jest niewielki otwór okienny bez szyby. Pozwana spółka magazynuje towar w pomieszczeniu gospodarczym znajdującym się w lokalu użytkowym K. H. na parterze budynku.

Dowód:

- wypowiedzenie k.18,
- pismo z dnia 8.08.2019 r. k.20 wraz z pokwitowaniem odbioru k.21,
- pismo z dnia 19.09.2019 r. k.22 wraz z pokwitowaniem odbioru k.23,
- wezwanie do wydania k.24 wraz z potwierdzeniem nadania k.25,
- oględziny zdjęcia w telefonie – k. 110;
- przesłuchanie za powódkę B. A. k.109-110,
- przesłuchanie za pozwaną K. H. k.110-110 verte.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej przywołanych dokumentów i pomocniczo w oparciu o dowód z przesłuchania stron. Strony nie kwestionując autentyczności dokumentów, wyprowadzały jedynie częściowo odmienne wnioski. Dla porządku wskazać należy, że sąd przyjął, że w petitum pozwu zachodzi oczywista omyłka pisarska w zakresie ulicy, przy której położony jest budynek z zasobu powódki. Z uzasadnienia pozwu ewidentnie wynika, że chodzi o budynek przy ul. (...), a nie D. i także w świetle stanowiska pozwanej nie budzi wątpliwości usytuowanie spornego pomieszczenia.

Sąd ocenił zeznania stron zasadniczo jako szczerze i prawdziwe. Sąd uznał zeznania współnika pozwanej, że sporne pomieszczenie znajduje się w jego osobistym, a nie pozwanej spółki, posiadaniu. Przedstawiciel pozwanej w sposób wiarygodny wyjaśnił motyw wypowiadania umowy przez pozwaną oraz pobudki, dla których jako właściciel lokalu zajmuje uprzednio najmowane przez pozwaną pomieszczenie. O szczerości zeznań K. H. świadczy również to, że sporne pomieszczenie posiada otwór okienny, bez szyby. Mało prawdopodobne jest, aby pozwana prowadząca sklep (...) magazynowała w spornym pomieszczeniu piwnicznym, niezabezpieczonym choćby od czynników atmosferycznych, swój towar (sprzęt elektroniczny). Zważywszy że w lokalu użytkowym K. H. jest urządzone do tego celu osobne pomieszczenie gospodarcze, poza częścią handlową. Wersję przedstawiciela pozwanej, który czuje się uprawniony do wyłącznego dysponowania spornym pomieszczeniem, uwiarygadnia także jego konflikt z pozwaną, czego wyrazem były dwa procesy wytoczone przez powódkę o zapłatę w tut sądzie. Wersji forsowanej

przez K. H. nie dyskredytują również wyjaśnienia prezesa powódki, który stan lokalu zna ze słyszenia od swojego pracownika i osobiście po wypowiedzeniu najmu w nim nie przebywał. Przedstawiciel powódki potwierdził, że w spornym pomieszczeniu jest nieosłonięty otwór okienny, którego zdjęcie współnik pozwanej okazał na telefonie podczas rozprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawę prawną powództwa windykacyjnego stanowi art. 222 § 1 k.c. Zgodnie z nim właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Legitymacja czynna powódki nie była przez pozwaną kwestionowana. Natomiast pozwana podniosła zarzut braku legitymacji biernej.

Zgodnie z poczynionymi ustaleniami to nie pozwana, a K. H., wprawdzie będący współnikiem pozwanej, zajmuje sporne pomieszczenie dawnej wentylatorowni. Sąd ustalił, że K. H. zajmuje to pomieszczenie dla celów prywatnych, a nie związanych z działalnością gospodarczą pozwanej spółki. Bezsporne w sprawie było, że imieniem pozwanej wypowiedział najem tego pomieszczenia. Niemniej jednak wypowiedzenie spowodowane było subiektywnym przekonaniem K. H., że jako właścicielowi lokalu użytkowego o znacznej powierzchni w tym budynku służy mu prawo do wyłącznego dysponowania pomieszczeniem piwnicznym na takich samych zasadach, z jakich korzystają z komórek lokatorskich właściciele lokali mieszkalnych, do których i on nie ma dostępu.

Pozwana wprawdzie nie zareagowała na wezwanie do wydania spornej części nieruchomości powódce. Niemniej jednak w świetle poczynionych ustaleń to nie pozwana, a K. H. posiada sporne pomieszczenie. Tym samym podniesiony przez pozwaną zarzut braku legitymacji biernej okazał się skuteczny.

Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że niniejszym niekorzystnym rozstrzygnięciem dla powódki sąd nie przesądza, że K. H. przedstawił skuteczne uprawnienie względem powódki do wyłącznego władania zajmowanym pomieszczeniem piwnicznym. Sąd nie badał tej okoliczności, gdyż nie miała ona znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie przeciwko pozwanej spółce, a nie K. H.. Kwestia subiektywnych ocen i twierdzeń K. H. o jego prawie do wyłącznego dysponowania spornym pomieszczeniem miała natomiast znaczenie jedynie dla wykazania zarzutu pozwanej braku legitymacji biernej.

Z tych przyczyn powództwo windykacyjne przeciwko pozwanej oddalono.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 k.p.c.) powódka zobowiązana jest do zwrotu poniesionych przez pozwaną kosztów procesu, na które złożyły się wynagrodzenie adwokata w stawce 90 zł, obliczone na podstawie § 2 pkt 1 i § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z 22 października 2015 r. oraz opłata skarbową 17 zł.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)