

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 2 stycznia 2017 r. w G. sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) IV 47 w G.

o wydanie

I. nakazuje pozwanemu Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) IV 47 w G., aby wydał powodowi (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pilota umożliwiającego otwieranie i zamykanie bramy wjazdowej na podwórze budynku przy ul. (...) IV 47 w G. od strony zaplecza budynku;

II. zasądza od pozwanego Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości przy ul. (...) IV 47 w G. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 167 zł (sto sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) IV 47 w G. jest dzierżawcą gruntu w postaci działki nr (...), obręb 26, objętej księgą wieczystą (...). Grunt ten przylega do budynku od strony zaplecza i jest wykorzystywany przez Wspólnotę Mieszkaniową jako miejsca parkingowe dla części mieszkańców. Piloty do bramy wjazdowej na tę działkę zostały wydane tym mieszkańcom budynku, którzy o to poprosili. Zarząd Wspólnoty odmówił wydania pilota do tej bramy właścicielowi lokalu użytkowego (...) sp. z o.o. w W.) znajdującego się w tym budynku na parterze, z istniejącym wejściem także od strony zaplecza, a objętego księgą wieczystą (...). Zarząd Wspólnoty jest niechętny prowadzeniu w tym lokalu działalności gastronomicznej, w szczególności sprzeciwia się zezwoleniu na sprzedaż w nim alkoholi, powołując się na opinie większości właścicieli lokali mieszkalnych w tym budynku.

Dowód: umowa dzierżawy, k. 90-93

zeznania M. T., k. 138-139

zeznania S. Ż., k. 138

Ocena dowodów

Sąd dał wiarę zeznaniom stron. Za wiarygodny należy uznać też dokument w postaci umowy dzierżawy.

Kwalifikacja prawna

Powództwo znajduje uzasadnienie w treści art. 222 § 2 k.c. Po pierwsze, należy stwierdzić, że naruszającym prawo własności może być każdy, a więc również podmiot, któremu nie przysługuje prawo własności, lecz każdy inny tytuł do spornych gruntów lub urządzeń, z którymi wiąże się ochrona własności uprawnionego. Bez znaczenia dla sprawy jest więc to, że pozwana jest dzierżawcą (a nie właścicielem) ogrodzonego gruntu, do którego następować może dostęp do tylnego wejścia do lokalu powoda. Objęcie tego gruntu w dzierżawę nastąpiło właśnie po to, aby umożliwić

właścicielom lokali w budynku przy ul. (...) IV 47 w G. odpowiedni zakres korzystania z prawa własności, a nie po to, aby te prawa ograniczać lub dowolnie reglamentować. Sens dzierżawy nie jest więc taki, aby zarząd Wspólnoty mógł ograniczać prawa wybranym członkom wspólnoty mieszkaniowej.

Po drugie, odmowa wydania powodowi pilota umożliwiającego dojazd pojazdem mechanicznym do wejścia do lokalu od strony zaplecza, narusza jego prawo własności, gdyż zorganizowanie i prowadzenie działalności gospodarczej związanej z szeroko pojętą gastronomią wymaga zachowania elementarnych i powszechnie akceptowanych metod dostaw produktów żywnościowych oraz usuwania odpadów, które nie mogą być wnoszone i wynoszone przez salę przeznaczoną dla klientów restauracji (tj. od frontu budynku). Zakres tego uprawnienia mieści się więc w społeczno-gospodarczym przeznaczeniu takiego lokalu. Jest to więc ochrona zwykłego zakresu posiadania związanego z własnością danego typu lokalu. Nie można argumentować, że skoro w lokalu jeszcze nie jest prowadzona działalność gastronomiczna, to na razie pilot pozwany do niczego nie jest potrzebny. Równie dobrze można odmówić nabywcy lokalu mieszkalnego w budynku klucza do wejścia na klatkę schodową, do momentu, aż się zamelduje i wprowadzi. Absurdalność i wewnętrzna sprzeczność takiej argumentacji nie musi być dalej wyjaśniana. Bez znaczenia jest też to, że powód rozważał sprzedaż lokalu – zamiar sprzedaży nie zmienia społeczno-gospodarczego przeznaczenia danej rzeczy.

Sąd w niniejszej sprawie nie rozstrzygał kwestii nie związanych z zakresem żądania, bo są one obojętne dla treści wyroku. Obszerne zeznania członka zarządu pozwanego dotyczące wyrażania w różnej formie przez właścicieli lokali mieszkalnych niechęci do prowadzenia w lokalu powoda działalności gastronomicznej nie mają znaczenia dla niniejszej sprawy. Ta niechęć i obawy nie są też argumentem uzasadniającym oddalenie powództwa na mocy art. 5 k.c., gdyż chęć prowadzenia restauracji w centrum miasta nie jest zachowaniem nagannym, sprzecznym z dobrymi obyczajami lub niemoralnym. Jest nawet odwrotnie, gdyż sprzeczne z prawem odmawianie powodowi dojazdu na sporną działkę może uzasadniać roszczenie o utracone korzyści wynikające z niemożności (lub utrudnienia) rozpoczęcia i prowadzenia działalności gastronomicznej.

Należy też podkreślić, że – w szczególności na rozprawie w dniu 2 stycznia 2017 r. – argumentacja pełnomocnika pozwanego dotyczyła innego roszczenia niż zgłoszone w pozwie. Niniejszy proces nie jest postępowaniem o ochronę naruszonego posiadania, a więc argument, że powód nigdy wcześniej nie był w posiadaniu spornego pilota nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia. Przywrócenie stanu zgodnego z prawem – w rozumieniu art. 222 § 2 k.c. oznacza także doprowadzenia do stanu, który nigdy wcześniej nie miał miejsca. W przeciwnym razie powództwo negatoryjne byłoby nieskuteczne w sytuacjach, w których prawo własności było od początku naruszane, a do takiego wniosku nie ma podstaw prawnych i aksjologicznych.

Mając powyższe na uwadze powództwo podlegało uwzględnieniu na mocy art. 222 § 2 k.c., o czym orzeczono jak w **punkcie I** sentencji. Treść sformułowań zawartych w sentencji nie wykracza poza ramy żądania (art. 321 § 1 k.p.c.), a jedynie formułuje obowiązek w sposób odpowiedni (tj. oderwany od przygodności związanej np. z marką pilota, która może ulec zmianie, nawet celowej celem uniemożliwienia wykonania wyroku).

Koszty

O kosztach procesu orzeczono w **punkcie II** sentencji na mocy art. 98 § 1 k.p.c. Pozwany jako przegrywający proces jest obowiązany zwrócić powodowi koszty procesu, na które składa się: opłata sądowa od pozwu (30 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej (120 zł, § 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie).