

Sygn. akt II C 847/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**I. Dnia 5 lipca 2017 roku**

Sąd Rejonowy dla W. M. w W. II W. C.

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Nakwaska-Szczepkowska

Protokolant: Edyta Dąbrowska

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2017 roku w W. na rozprawie

sprawy z powództwa K. D. i W. D. (1)

przeciwko B. D. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w W.

o naruszenie posiadania

**I. nakazuje pozwanemu B. D. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w W. przywrócić powodowi K. D. i W. D. (1) posiadania lokalu niemieszkalnego stanowiącego garaż, usytuowanego w podziemnej części budynku wzniesionego na nieruchomości stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), położonej w W. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), w zakresie miejsca garażowego oznaczonego numerem (...) (numer budowlany (...)) usytuowanego na kondygnacji pierwszej podziemnej - poprzez usunięcie z przedmiotowego miejsca garażowego platformy parkingowej w terminie 7 dni od uprawomocnienia się niniejszego wyroku;**

**II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od B. D. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółki komandytowej z siedzibą w W. solidarnie na rzecz K. D. i W. D. (1) kwotę 537 zł (pięćset trzydzieści siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.**

SSR Agnieszka Nakwaska-Szczepkowska

Sygn. akt II C 847/17

## UZASADNIENIE

W dniu 24 lutego 2017r. (data prezentaty Sądu) powodowie K. D. i W. D. (1) wystąpili przeciwko B. D. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółce komandytowej z siedzibą w W. (dalej również jako „deweloper”) z pozwem o przywrócenie posiadania. Powodowie żądali nakazania pozwanej przywrócenia im posiadania lokalu niemieszkalnego stanowiącego garaż, usytuowanego w podziemnej części budynku wzniesionego na nieruchomości stanowiącej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), w zakresie miejsca garażowego oznaczonego numerem (...) (numer budowlany (...)), usytuowanego na kondygnacji pierwszej podziemnej poprzez usunięcie z przedmiotowego miejsca garażowego platformy parkingowej oraz otwarcie bramy wjazdowej do przedmiotowego lokalu niemieszkalnego w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku. Na wypadek nieuwzględnienia tego roszczenia powodowie zgłosili jako roszczenie ewentualne roszczenie odszkodowawcze o nakazanie pozwanej usunięcia w terminie 7 dni od dnia

uprawomocnienia się wyroku platformy parkingowej znajdującej się na w/w miejscu garażowym. Ponadto powodowie wnieśli o upoważnienie ich, w przypadku niewykonania przez pozwanego w terminie wynikającym z wyroku wydanego w niniejszej sprawie obowiązku usunięcia platformy parkingowej znajdującej się na przedmiotowym miejscu garażowym, do usunięcia przedmiotowej platformy na koszt i ryzyko pozwanego. Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych bądź złożonego na rozprawie spisu kosztów.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w dniu 29 października 2015r. zawarli z poprzednikiem prawnym pozwanego, tj.B. I. Sp. z o.o. z siedzibą w W., umowę deweloperską dotyczącą lokalu mieszkalnego oraz umowę przedwstępną sprzedaży udziału w lokalu garażowym wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego oznaczonego numerem (...) (obecnie nr 158) położonego na kondygnacji pierwszej podziemnej tego budynku. Zarówno w umowie deweloperskiej, jak i w umowie przedwstępnej sprzedaży udziału w lokalu garażowym, wskazana była definicja (...), zgodnie z którą było to podziemne miejsce postojowe przeznaczone na postój samochodu osobowego – w odróżnieniu od pojęcia (...), które zostało zdefiniowane jako podziemne miejsce postojowe przeznaczone na postój dwóch samochodów osobowych, a takie miejsca deweloper również oferował. Powodowie uścili całą cenę nabycia udziału w lokalu garażowym – w dniu 4 listopada 2015 r. uścili z tego tytułu 25.000 zł, a w dniu 25 listopada 2015 r. kolejne 25.000 zł.

Po zrealizowaniu inwestycji lokal mieszkalny, będący przedmiotem umowy deweloperskiej, został powodom wydany. Pozwany wydał również powodom - w dniu 9 września 2016r. - miejsce garażowe nr (...) (które nie było wówczas miejscem zależnym - nie miało zamontowanej platformy parkingowej). Na tę okoliczność sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy. Pozwany wydał powodom również jeden pilot do bramy garażowej. Strony ustaliły, że od dnia wydania powodom miejsca garażowego, powodowie będą ponosić koszty utrzymania lokalu garażowego. Od tego czasu powodowie korzystali z tego miejsca i ponosili związane z tym opłaty eksploatacyjne, natomiast pozwany pozostał właścicielem lokalu garażowego.

W dniu 18 października 2016 r. strony – w wykonaniu umowy deweloperskiej – zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) (poprzedni nr – 315) i przeniesienia jego własności na powodów w udziałach po 1/2.

Powodowie od czasu wydania im miejsca garażowego, to jest od dnia 9 września 2016 r., władali tym miejscem jako posiadacze samoistni w oczekiwaniu na zawarcie umowy przyrzeczonej przeniesienia udziału we współwłasności lokalu garażowego. Zawarcie tej umowy nie było wcześniej możliwe z uwagi na to, że lokal garażowy nie miał założonej księgi wieczystej.

W dniu 10 stycznia 2017r. powodowie otrzymali od pozwanego emailem informację, że od dnia 16 stycznia 2017 r. garaż podziemny zostanie zamknięty i wyłączony z użytkowania z uwagi na bliżej niesprecyzowane prace montażowe, na co powodowie nie wyrażali zgody. W dniu 16 stycznia 2017 r. pozwany zamknął bramę garażową tak, że nie można było otworzyć jej pilotem przekazanym powodom przy wydaniu miejsca garażowego. Okazało się, że pozwany na części miejsc parkingowych, w tym na miejscu garażowym wydanym w posiadanie powodom, montuje platformy parkingowe służące do zależnego parkowania dwóch samochodów jeden nad drugim. Montaż platformy powoduje ograniczenia w zakresie wymiarów samochodów, które mogą być parkowane na miejscu garażowym. Zmniejszona zostaje szerokość miejsca postojowego o 35 cm w tylnej części i o 15 cm w przedniej części, w efekcie czego szerokość ta wynosi odpowiednio 220 cm i 240 cm. Wyłącza to możliwość swobodnego parkowania samochodu.

Powodowie zwrócili uwagę, że nie wyrażali zgody na montaż platformy, nie przewidywała też tego zawarta pomiędzy stronami umowa. W ocenie powodów platforma ogranicza możliwość korzystania z miejsca garażowego, w tym uniemożliwia bezpieczne i swobodne parkowanie samochodu, utrudnia też wsiadanie do samochodu i wysiadanie z niego, a w przypadku większych samochodów ich zaparkowanie w ogóle nie jest możliwe. Nadto sposób montażu platformy powoduje, że podczas parkowania istnieje realne niebezpieczeństwo uszkodzenia samochodu: opon, obręczy kół, karoserii.

Powodowie podnieśli, że działania pozwanego należy oceniać jako naruszenie współposiadania lokalu garażowego w zakresie miejsca garażowego wydane uprzednio powodom poprzez wyzucie powodów z posiadania oraz wkroczenie w sferę władztwa poprzez jego ograniczenie wynikające z samowolnego montażu platformy parkingowej.

Uzasadniając roszczenie ewentualne powodowie wskazali, że pozwany dopuścił się bezprawnego naruszenia posiadania, czym wyrządził szkodę w majątku powodów, polegającą na pozbawieniu ich uprawnienia o charakterze majątkowym, to jest możliwości korzystania z przedmiotowego miejsca garażowego. Naruszenie to miało również charakter zawiniony, a pomiędzy szkodą powodów a działaniem pozwanego zachodzi zdaniem powodów adekwatny związek przyczynowy, co uzasadnia żądanie przez powodów naprawienia szkody w postaci przywrócenia stanu poprzedniego na podstawie art. 362 k.c. w zw. z art. 415 k.c. w zw. z art. 372 k.c. w zw. z art. 390 § 2 k.c.

Powodowie zgłosili również alternatywne żądanie ewentualne. Wskazali, że pomiędzy stronami w istocie doszło do zawarcia umowy użyczenia w zakresie przedmiotowego w sprawie miejsca garażowego. Roszczenie powodów znajduje zatem również podstawę prawną w art. 710 k.c. w zw. z art. 353 § k.c. w zw. z art. 354 § 1 k.c. i stanowi żądanie wykonania zobowiązania umownego poprzez wydanie miejsca garażowego i przywrócenie go do stanu zgodnego z umową poprzez usunięcie platformy parkingowej.

Uzasadniając żądanie upoważnienia do wykonania zastępczego usunięcia platformy parkingowej na koszt i ryzyko pozwanego, powodowie powołali się na art. 480 § 1 k.c. Podnieśli, że stan, w którym nie mogą korzystać z miejsca garażowego, rażąco narusza ich interesy, a zasadne jest przypuszczenie, że pozwany nie wykona dobrowolnie wyroku w niniejszej sprawie. Zdaniem powodów brak upoważnienia ich do wykonania zastępczego w wyroku uwzględniającym powództwo narazi powodów nie tylko na konieczność wytaczania kolejnego powództwa, ale także wydłuży okres, w którym pozbawieni będą oni możliwości korzystania z przedmiotowego miejsca garażowego, czego nie zrekompensuje im ewentualne odszkodowanie pieniężne.

(pozew – k. 1-16)

W piśmie procesowym z dnia 10 marca 2017 r. (data nadania) powodowie wskazali, że na miejscu garażowym powodów została zamontowana platforma parkingowa, zaś zgodnie z widniejącymi na niej oznaczeniami na miejscu garażowym mogą obecnie parkować jedynie pojazdy o wadze nieprzekraczającej 2 t, o szerokości nie większej niż 1,8 m i nie wyższe niż 1,5 m. Konstrukcja platformy wyklucza zatem możliwość parkowania większością samochodów, w tym samochodami posiadanymi przez powodów z uwagi na ich wymiary.

(pismo powodów z dnia 10.03.2017 r. – k. 222 i n.)

Pismem z dnia 18 kwietnia 2017r. (data nadania) powodowie cofnęli pozew w zakresie żądania nakazania pozwanemu otwarcia bramy wjazdowej do lokalu garażowego. Wskazali, iż otwarcie bramy do garażu podziemnego przez pozwanego nastąpiło po wniesieniu pozwu - w dniu 1 marca 2017r. W pozostałym zakresie powodowie podtrzymali stanowisko w sprawie.

(pismo powodów z dnia 18.04.2017 r. – k. 239-240)

Pozwany B. D. Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w W. w odpowiedzi na pozew z dnia 5 maja 2017r. (data nadania) wniósł o umorzenie postępowania z uwagi na fakt, iż roszczenie stało się bezprzedmiotowe oraz o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwany przyznał, że w dniu 29 października 2015r. powodowie zawarli z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży miejsca garażowego, jak również, że miejsce garażowe zostało powodom wydane w dniu 9 września 2016r. Wskazał, że w związku z koniecznością przeprowadzenia prac montażowych w lokalu garażowym brama wjazdowa do niego została zamknięta na okres od dnia 16 stycznia do dnia 28 lutego 2017r., o czym wszyscy mieszkańcy budynku zostali

poinformowani; brama wjazdowa do lokalu garażowego została ponownie otwarta w dniu 28 lutego 2017r. Pozwany przyznał również, że na miejscu garażowym powodów została zamontowana platforma parkingowa zależna.

Pozwany podniósł, że pierwotny projekt budowlany przewidywał wzniesienie budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego, w którym miało znaleźć się 105 lokali mieszkalnych, natomiast w projekcie wykonawczym liczba lokali mieszkalnych została zwiększona do 148. W związku ze zwiększeniem liczby lokali mieszkalnych pozwany był zmuszony zapewnić i utworzyć 80 nowych miejsc postojowych tak, aby zostały spełnione kryteria przewidziane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowej nieruchomości, które wymagają zapewnienia 1,5 miejsca parkingowego na lokal mieszkalny. Pozwany do końca procesu inwestycyjnego chciał rozwiązać problem miejsc postojowych poprzez utworzenie parkingu w poziomie terenu, lecz propozycja utworzenia lub wynajęcia parkingu naziemnego w poziomie terenu spotkała się z negatywną decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Jedynym rozwiązaniem zaakceptowanym przez Urząd Nadzoru Budowlanego było zapewnienie 80 nowych miejsc postojowych na kondygnacjach podziemnych poprzez zainstalowanie platform z podnośnikami hydraulicznymi. W przypadku niespełnienia tego warunku, wyrażonego w decyzji nr (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 27 lipca 2016r. niemożliwe było uzyskanie ostatecznego pozwolenia na użytkowanie przedmiotowej inwestycji, co doprowadziłoby do braku podstaw na legalne użytkowanie budynku. Pozwany podkreślił, że z uwagi na zaawansowany stan prac budowlanych zapewnienie dodatkowego poziomu parkingu podziemnego nie było możliwe.

Pozwany wskazał też, że umowa przedwstępna sprzedaży została z powodami zawarta zanim projekt wykonawczy budynku został dostarczony do pozwanego. Pozwany nie informował powodów o zamiarze instalowania platformy parkingowej, wyrażając nadzieję, że możliwe będzie zapewnienie parkingu na poziomie terenu.

Pozwany podkreślił, że prace montażowe w lokalu garażowym prowadzone były na podstawie zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonej w uchwale nr 9/2016 z dnia 19 września 2016r. Ponadto zamknięcie bramy garażowej było konieczne przez wzgląd na obowiązek zachowania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, a lokal garażowy został ponownie udostępniony do użytkowania mieszkańcom budynku w dniu 28 lutego 2017r.

Pozwany przyznał, że maksymalne wymiary samochodów, które mogą być parkowane na miejscu garażowym z zainstalowaną platformą parkingową, zgodnie z instrukcją obsługi tego urządzenia, to 4800 cm długości, 1800 cm szerokości i 1500 cm wysokości. Pozwany podkreślił przy tym, że przepisy prawa nie przewidują minimalnej wysokości miejsca garażowego, zatem nie jest zasadne wywodzenie przez powodów, że skoro większość samochodów jest wyższych niż 150 cm, to posiadanie zostało naruszone. Zdaniem pozwanego zamontowanie platformy parkingowej w żaden sposób nie ogranicza posiadania miejsca garażowego przez powodów. Nadal mogą oni swobodnie z niego korzystać. Platforma parkingowa urządzona nad miejscem powodów może zostać podniesiona do góry tak, aby swobodnie parkować na płycie garażu. Po przeniesieniu własności udziału w garażu współwłaściciele mogą rozporządzać platformami dowolnie, a do tego czasu posiadają dodatkowe miejsce warte na rynku około 40 tys. zł. Pozwany podkreślił, że powodowie od momentu wydania miejsca garażowego w pełni je posiadają i mogą z niego korzystać.

Pozwany wskazał również, że nie przysługuje mu uprawnienie do zdemontowania platform parkingowych zależnych – po pierwsze ze względu na fakt zobligowania do tego przez organy nadzoru budowlanego, a po wtóre dlatego, że platformy parkingowe zostały przekazane na majątek współwłaścicieli garażu wraz z podpisaniem pierwszego aktu notarialnego przenoszącego udział w lokalu garażowym.

(odpowiedź na pozew – k. 244-248)

Postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie żądania nakazania pozwanemu otwarcia bramy wjazdowej do lokalu garażowego.

(postanowienie – k. 297)

Na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017r. powodowie podtrzymali swoje stanowisko w sprawie. Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, przedstawiając jednak częściowo odmienną argumentację na poparcie swojego stanowiska w stosunku do treści odpowiedzi na pozew. Otóż pozwany podniósł, iż miejsce garażowe zostało wydane powodom tymczasowo, a powodowie zostali poinformowani, że w garażu będą przeprowadzone rozruchy i roboty. Zdaniem pozwanego istotne znaczenie w sprawie ma fakt, że prace budowlane zostały zakończone w lokalu garażowym i lokal garażowy został oddany do użytku dopiero w lutym 2017r. Skoro wcześniej prace nie były ukończone, przekazanie w posiadanie miejsca garażowego nie było możliwe. Wątpliwości budzi, w ocenie pozwanego, czy w ogóle doszło do wydania miejsca garażowego na rzecz powodów. Pozwany wskazał również, że nie ma wiedzy, czy powodowie uprzednio korzystali z przedmiotowego miejsca garażowego w ten sposób, że parkowali na nim samochód. Natomiast w ocenie pozwanego samo wydanie powodom pilota do bramy garażowej nie oznacza, że powodowie objęli w posiadanie miejsce garażowe. Opłaty eksploatacyjne za garaż były naliczane powodom przez zarządcę, a nie przez pozwanego. Nadto opłaty te nie były naliczane w okresie, gdy w lokalu garażowym prowadzone były roboty.

Z kolei powodowie podnieśli, że twierdzenie strony pozwanej, że miejsce garażowe nie zostało powodom przekazane w posiadanie, zostało pierwszy raz podniesione na rozprawie, a zatem jest spóźnione. Jednocześnie zaprzeczyli twierdzeniom strony pozwanej co do tego, że przy wydaniu miejsca garażowego byli informowani, że wydanie im miejsca garażowego ma charakter tymczasowy, jak również, że będą tam prowadzone rozruchy i prace budowlane. Podkreślili, że dla posiadania nie ma znaczenia fakt, czy garaż był ukończony.

Pełnomocnik powodów wniósł o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej.

(protokół rozprawy z dnia 23.06.2017 r. – min. 00:04:01 i n. /protokół skrócony – k. 300-302)

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

W dniu 29 października 2015r. powodowie K. D. i W. D. (1) zawarli ze spółką B. I. Sp. z o.o. z siedzibą w W., poprzednikiem prawnym pozwanego, umowę deweloperską w formie aktu notarialnego, Rep. A nr 15261/2015. Zgodnie z tą umową B. I. Sp. z o.o. z siedzibą w W. zobowiązał się do realizacji przedsięwzięcia inwestycyjnego pod nazwą (...), to jest wybudowania budynku wielorodzinnego mieszkalno-usługowego na nieruchomości stanowiącej własność w/w spółki, obejmującej działki ewid. nr (...) i (...), położonej w W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), który to budynek miał posiadać 9 kondygnacji nadziemnych i 3 kondygnacje podziemne, oraz do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego w tym budynku, nr projektowy lokalu (...), i przeniesienia tego prawa w udziałach po 1/2 części na rzecz powodów. W umowie deweloperskiej wskazano (art. 1 pkt 5), że lokal garażowy (garaż podziemny) o projektowanej powierzchni użytkowej (...) m<sup>(2)</sup>, mieścić się będzie na poziomach -1, -2 i -3 budynku. W lokalu garażowym przewidziano 218 miejsc garażowych nie stanowiących samodzielnych pomieszczeń, w tym 112 rodzinnych miejsc garażowych. W umowie deweloperskiej zawarto również definicję (...), które określono jako podziemne miejsce postojowe wyznaczone w lokalu garażowym na poziomach od -1 do -3 budynku i przeznaczone na postój samochodu osobowego. Wskazano też definicję (...) - jako podziemne miejsce postojowe wyznaczone w w/w lokalu garażowym na w/w poziomach, przeznaczone na postój 2 samochodów osobowych, których parkowanie jest od siebie wzajemnie zależne.

(okoliczności bezsporne, a ponadto umowa deweloperska – k. 20-52)

Również w dniu 29 października 2015 r. powodowie zawarli z B. I. Sp. z o.o. z siedzibą w W. w formie aktu notarialnego, Rep. A nr (...), umowę przedwstępną sprzedaży udziału we współwłasności opisanego wyżej lokalu garażowego, z którym to udziałem związane miało być uprawnienie do korzystania i pobierania pożytków z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, z Miejsca Garażowego, zdefiniowanego jak w umowie deweloperskiej, oznaczonego numerem (...). Cena, do uiszczenia której zobowiązani byli powodowie, została określona w umowie na kwotę 50.000 zł brutto.

(okoliczności bezsporne, a ponadto kopia umowy przedwstępnej sprzedaży – k. 87-109)

Powodowie uiszczyli na rzecz pozwanego cenę nabycia udziału we współwłasności lokalu garażowego wraz z uprawnieniem do wyłącznego korzystania z Miejsca Garażowego nr (...) w 2 częściach po 25.000 zł – w dniach 4 i 25 listopada 2015r.

(niezaprzeczone przez pozwanego twierdzenia powodów, potwierdzenia przelewów – k. 144-145, załącznik do protokołu – k. 140-142)

W dniu 9 września 2016r. strony podpisały protokół zdawczo-odbiorczy oznaczony numerem 79, w którym wskazano, że pozwany przekazuje powodowi miejsce garażowe na kondygnacji -1 o numerze 158 (nr budowlany (...)) w lokalu garażowym w budynku przy ul. (...) w W.. W załączniku do tego protokołu zaznaczono, że na rzecz powód przekazano jeden pilot do bramy garażowej. Wskazano też, że uregulowane zostały wszystkie płatności wynikające z umowy przedwstępnej, a kupujący począwszy od dnia protokolarnego przejęcia Miejsca Garażowego zobowiązuje się do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości i terminowego regulowania opłat z tym związanych, przy czym nabywca będzie obciążany zryczałtowaną kwotą za utrzymanie nieruchomości wspólnej. Powodowie otrzymali również od pozwanego pilota do bramy garażowej.

(okoliczności bezsporne, a ponadto: protokół zdawczo-odbiorczy nr 79 – k. 139; załącznik do protokołu – k. 140-142)

Pozwany wystawił powodowi w dniu 19 września 2016 r. fakturę na kwotę 94,08 zł obejmującą opłatę eksploatacyjną za miejsce parkingowe za okres od 9 do 11 września 2016r., która to faktura została przez powodów opłacona przelewem z dnia 27 września 2016r.

(faktura – k. 146, potwierdzenie przelewu – k. 147)

Powodowie poczynając od października 2016r. otrzymywali od Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w W. powiadomienia o wysokości opłat za media i eksploatację lokalu mieszkalnego oraz za eksploatację garażu. Za okres od 12 do 30 września 2016r. opłaty zostały ustalone łącznie na kwotę 230,68 zł (w tym 3,17 zł za eksploatację garażu), która to kwota została zapłacona przez powodów przelewem z dnia 3 listopada 2016r.

(niezaprzeczone przez pozwanego twierdzenia powodów, zawiadomienie o wysokości opłat – k. 149, 152, 154; potwierdzenie przelewu k. 151)

Dnia 18 października 2016r. powodowie zawarli z pozwanym w formie aktu notarialnego, Rep. A (...), umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia tego prawa, na podstawie której powodowie nabyli, w udziałach po 1/2 części, własność lokalu mieszkalnego nr (...) (numer projektowy w umowie deweloperskiej – 315).

(okoliczność bezsporna, a ponadto: umowa przyrzeczona – k. 112-136)

Lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy deweloperskiej został powodowi wydany przed zawarciem umowy przenoszącej jego własność na powodów.

(niezaprzeczone przez pozwanego twierdzenia powodów, art. 6 umowy przyrzeczonej – k. 112 - 136)

W dniu 10 stycznia 2017r. powodowie zostali poinformowani przez pozwanego drogą elektroniczną – emailem, że w dniach od 16 stycznia do 28 lutego 2017r. w garażu podziemnym budynku M. P. będą prowadzone konieczne prace montażowe, w związku z czym wyłączona będzie możliwość korzystania z garażu podziemnego przez okres prowadzenia tych prac.

(okoliczność bezsporna, a ponadto wydruk wiadomości e-mail – k. 155)

W dniu 16 stycznia 2017r. pozwany zamknął bramę wjazdową do garażu podziemnego w budynku przy ul. (...). Następnie, w okresie od 16 stycznia do 28 lutego 2017r., pozwany zamontował na części miejsc postojowych, w tym na

miejscu postojowym nr 158, platformy parkingowe zależne M. Z 2000. Nie zostało to uprzednio ustalone z powodami, powodowie nie wyrażali zgody na taką modyfikację miejsca garażowego nr (...).

(okoliczności bezsporne)

Platforma parkingowa M. Z 2000 jest urządzeniem służącym do zależnego parkowania dwóch samochodów jednej nad drugim. Na platformę samochód może wjeżdżać zarówno przodem jak i tyłem; przy opuszczeniu podestu samochód parkujący pod nim musi odjechać. W zasadzie platforma nie nadaje się dla samochodów parkujących krótko, chwilowo lub niemających ze sobą kontaktu. Producent platform tego typu przewiduje, że maksymalne wymiary samochodu parkującego na takim miejscu garażowym to 4600 cm długości, 1800 cm szerokości i 1500 cm wysokości. Szerokość miejsca garażowego nr (...) ( (...)) po zamontowaniu na nim platformy parkingowej została zwężona z obu końców o szerokość bocznych części platformy.

(okoliczności bezsporne, a nadto: dokumentacja techniczna platformy parkingowej – k. 161-165)

Prace montażowe w lokalu garażowym zostały zakończone w dniu 28 lutego 2017r. i tego samego dnia pozwany otworzył bramę garażową do lokalu, udostępniając go m.in. powodom. Do chwili obecnej platforma parkingowa zamontowana na miejscu postojowym powodów nie została przez pozwanego usunięta.

(okoliczności bezsporne, a ponadto wydruk wiadomości e-mail z dn. 28 lutego 2017r. – k. 241)

Dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie, Sąd oparł się przede wszystkim na twierdzeniach stron, które w znacznej mierze były spójne w zakresie dotyczącym stanu faktycznego, a także na dowodach z dokumentów przedstawionych przez obie strony. Część z dokumentów została złożona w kopiach bądź w formie wydruków komputerowych, jednak ich autentyczność (zgodność z oryginałem) nie była kwestionowana w toku postępowania, a nadto ich treść na ogół była spójna z niezaprzeczonymi twierdzeniami stron bądź też dotyczyła okoliczności bezspornych.

Sąd oddalił zgłoszone przez powodów wnioski o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: W. D. (2), P. G., R. G., P. G., A. G., K. K., T. D. oraz M. C., jak również wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron. Okoliczności, na jakie zgłoszono te dowody, w ocenie Sądu, zostały wystarczająco wyjaśnione i wykazane za pomocą innych środków procesowych. Dodać należy, iż dowód z przesłuchania stron Sąd może dopuścić jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca. Wypada też zaznaczyć, że strona powodowa nie zgłosiła zastrzeżenia do protokołu co do oddalenia wniosku w zakresie zeznań świadków.

Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. C. (1) zgłoszony przez pozwanego w odpowiedzi na pozew. Dowód ten zgłoszono na okoliczność otwarcia bramy garażowej po zakończeniu prac, która to okoliczność ostatecznie okazała się bezsporna, a powództwo w zakresie żądania nakazania pozwanemu otwarcia bramy zostało cofnięte. Natomiast zgłoszenie dowodu z zeznań ww. świadka na okoliczności wskazane przez pełnomocnika pozwanego na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017r., to jest na okoliczność nieprzekazania pozwanym w posiadanie miejsca parkingowego, ocenić należało jako spóźnione. Dowód ten był spóźniony po pierwsze dlatego, że tak sformułowany wniosek nie został zgłoszony w odpowiedzi na pozew, po wtóre dlatego, że spóźnione były same twierdzenia pozwanego podniesione na rozprawie co do tego, że nie doszło do przeniesienia posiadania przedmiotowego miejsca garażowego na powodów (o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia). Niewątpliwie uwzględnienie przez Sąd wniosku o przeprowadzenie dowodu z zeznań A. C. (1), skoro nie był on obecny na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017 r., prowadziłoby do przedłużenia postępowania, ponieważ rodziłoby konieczność odroczenia rozprawy. Sąd oddalił bowiem również pozostałe wnioski stron dotyczące osobowych źródeł dowodowych, zatem zamknięcie rozprawy było możliwe już na pierwszym jej terminie. W tym miejscu wypada zwrócić uwagę na fakt, że pełnomocnik strony pozwanej wprawdzie zgłosił zastrzeżenie do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. co do oddalenia

przez Sąd wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. C. (2), natomiast jedynym przepisem proceduralnym, na naruszenie którego wskazał, był art. 299 k.p.c.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powodowie ostatecznie domagali się nakazania pozwanej przywrócenia im posiadania lokalu niemieszkalnego stanowiącego garaż, usytuowanego w podziemnej części budynku wzniesionego na nieruchomości obejmującej działki gruntu oznaczone numerami ewidencyjnymi (...), położonej w W. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...), w zakresie miejsca garażowego oznaczonego numerem (...) (numer budowlany (...)), usytuowanego na kondygnacji pierwszej podziemnej, poprzez usunięcie z przedmiotowego miejsca garażowego platformy parkingowej w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku. Na wypadek nieuwzględnienia tego roszczenia powodowie zgłosili roszczenie ewentualne - wnieśli o nakazanie pozwanej w ramach naprawienia szkody alternatywnie w ramach wykonania umowy użyczenia usunięcia w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku platformy parkingowej znajdującej się na w/w miejscu garażowym. Ponadto powodowie wnieśli o upoważnienie ich, w przypadku niewykonania przez pozwanego w terminie wynikającym z wyroku wydanego w niniejszej sprawie obowiązku usunięcia platformy parkingowej znajdującej się na przedmiotowym miejscu garażowym, do usunięcia przedmiotowej platformy na koszt i ryzyko pozwanego.

W pierwszej kolejności należało rozważyć zasadność roszczenia posesoryjnego dochodzonego przez powodów. Uwzględnienie roszczenia głównego sprawia, że bezprzedmiotowym staje się rozważanie przez Sąd zasadności roszczenia ewentualnego. Z kolei roszczenie o wykonanie zastępcze w okolicznościach tej sprawy zgłoszone zostało jako roszczenie o charakterze uzupełniającym w stosunku do roszczenia głównego, zatem potrzeba rozważania jego zasadności aktualizuje się dopiero po uprzednim stwierdzeniu, że roszczenie główne podlega uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 342 k.c. nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze. Stosownie zaś do przepisu art. 344 § 1 k.c. przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń; roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Definicję posiadacza zawiera przepis art. 336 k.c., który stanowi, iż posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Wskazać należy, iż dla istnienia posiadania nie jest konieczne rzeczywiste korzystanie z rzeczy, lecz sama możliwość takiego korzystania (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 czerwca 1966r., III CR 108/66). Na posiadanie składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Najogólniej rzecz ujmując corpus oznacza, że pewna osoba znajduje się w sytuacji, która daje jej możliwość władania rzeczą w taki sposób, jak mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo, przy czym nie jest konieczne efektywne wykonywanie tego władztwa. A. natomiast oznacza zamiar władania rzeczą dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której przysługuje do rzeczy określone prawo (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 768 i n., A. Kunicki (w:) System Prawa Cywilnego, t. II, 1977, s. 830). Przejawia się ona w postępowaniu posiadacza wobec otoczenia (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 769).

W okolicznościach rozpatrywanej sprawy Sąd nie miał wątpliwości co do tego, że powodowie od dnia wydania im miejsca garażowego nr (...) (...) w dniu 9 września 2016r. byli samoistnymi posiadaczami udziału we współwłasności lokalu garażowego wraz prawem do wyłącznego korzystania z ww. miejsca garażowego na podstawie podziału quoad usum.

Podkreślić należy, że między stronami bezsporne było, że w dniu 29 października 2015r. zawarta została umowa przedwstępna sprzedaży udziału we współwłasności lokalu garażowego w budynku na nieruchomości przy ul. (...)



wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego nr (...) (numer budowlany (...)) oraz że powodowie uіścili na rzecz pozwanego pełną cenę sprzedaży określoną w tej umowie, a w dniu 9 września 2016 r. doszło między stronami do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego co do miejsca garażowego nr (...). Bezsprzeczne było również, że w dniach od 16 stycznia do 28 lutego 2017r. brama wjazdowa do garażu podziemnego została zamknięta przez pozwaną na czas montowania tzw. parkingowych platform zależnych i że platforma tata została zainstalowana między innymi na miejscu garażowym nr (...).

Początkowo nie było też między stronami sporu co do tego, że wyżej wskazane miejsce garażowe zostało powodom wydane w dniu podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego - 9 września 2016 r. i że od tego czasu powodowie byli posiadaczami owego miejsca garażowego. W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego wprost wskazał po pierwsze, że „pozwany potwierdza, że Miejsce garażowe zostało wydane powodom w dniu 9 września 2016 r.”, po drugie, że „powodowie od momentu wydania miejsca garażowego (...) w pełni posiadają i mogą korzystać z Miejsca Garażowego”. Pozwany podnosił jedynie, że nie doszło do naruszenia posiadania, ponieważ „zamontowanie platformy parkingowej w żaden sposób nie ogranicza posiadania Miejsca Garażowego przez powodów”. Na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017 r. pozwany zmienił stanowisko i oświadczył, że wątpliwym jest, czy w ogóle doszło do wydania miejsca garażowego na rzecz powodów, a nadto zaprzeczył, jakoby powodowie kiedykolwiek posiadali przedmiotowe miejsce garażowe. Te twierdzenia strony pozwanej Sąd uznał jednak za spóźnione i pominął.

Podkreślić należy, że w zarządzeniu z dnia 23 marca 2017 r. (k. 218) zobowiązano pozwanego do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie 14 dni pod rygorem pominięcia spóźnionych twierdzeń i wniosków. Nadto art. 207 § 6 k.p.c. wprost stanowi, że sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. W okolicznościach rozpatrywanej sprawy pozwany nie wyjaśnił przyczyn, dla których podniósł na rozprawie twierdzenia przeciwne tym wynikającym z odpowiedzi na pozew. Sąd nie dopatrywał się przesłanek pozwalających na uwzględnienie spóźnionych twierdzeń pozwanego podniesionych na rozprawie. W szczególności nie sposób uznać, że uwzględnienie owych twierdzeń nie spowodowałyby zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Podkreślić należy, że w świetle stanowiska pozwanego zajętego w odpowiedzi na pozew spór pomiędzy stronami sprowadzał się w istocie tylko do tego, czy doszło do naruszenia posiadania miejsca garażowego, a w szczególności, czy zamontowanie platformy parkingowej można uznać za takie naruszenie. Rozstrzygnięcie tej kwestii, w istocie o charakterze materialnoprawnym, a nie faktycznym, nie wymagało w zasadzie przeprowadzenia żadnego postępowania dowodowego, w szczególności z osobowych źródeł dowodowych, a zatem nie rodziło konieczności odroczenia rozprawy. W wypadku rozszerzenia sporu również na płaszczyznę ustaleń faktycznych w zakresie samego posiadania miejsca garażowego, koniecznym mogłoby się okazać przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków i ewentualnie również z przesłuchania stron, co wymagałoby wyznaczenia kolejnego terminu rozprawy.

Natomiast nawet gdyby uznać, że nie została ostatecznie przyznana przez pozwanego okoliczność wydania powodom w dniu 9 września 2016 r. miejsca garażowego nr (...) ( (...)) oraz wykonywania przez powodów począwszy od tej daty posiadania lokalu garażowego w tej części jako posiadacze samoistni, to i tak okoliczności tę należało uznać za wykazane na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Zgodnie z art. 348 k.c.: Przeniesienie posiadania następuje przez wydanie rzeczy. Wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzanie rzeczą, jak również wydanie środków, które dają faktyczną władzę nad rzeczą, jest jednoznaczne z wydaniem samej rzeczy. Wydanie rzeczy, o którym mowa w powołanym, przepisie, nie musi zatem nastąpić przez jej wręczenie „z ręki do ręki”, a zatem w formie traditio corporalīs. Możliwe jest także wydanie rzeczy za pomocą aktów symbolicznych, np. umieszczenia odpowiednich oznaczeń na gruncie, obejścia gruntu, wskazania jego granic lub przedstawienia nabywcy gruntu osobom trzecim. Ponadto według art. 348 zdanie drugie k.c. z wydaniem samej rzeczy jednoznaczne jest wydanie dokumentów, które umożliwiają rozporządzenie rzeczą, jak również środków dających faktyczną władzę nad rzeczą - traditio longa manu. (tak uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2010r., I CSK 355/09; Gudowski J., Komentarz do art. 348 k.c. [w:] Gudowski J. /red./, Kodeks

cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, Lex 2016; E. Gniewek [w:] Kodeks Cywilny. Księga Druga. Własność i inne prawa rzeczowe. Komentarz, komentarz do art. 169 k.c., Zakamycze 2001).

W okolicznościach rozpatrywanej sprawy fakt wydania miejsca garażowego na rzecz powodów wynika wprost z dokumentu – protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez strony w dniu 9 września 2016 r. Twierdzenie pozwanego, że było to jedynie „wydanie tymczasowe”, niezależnie od tego, że twierdzenie to nie zostało bliżej sprecyzowane, a przy tym było spóźnione, nie zostało też ono wykazane. Pozwany podnosił, że powodowie przy podpisywaniu protokołu zdawczo-odbiorczego byli informowani, że w lokalu garażowym będą jeszcze prowadzone prace i rozruchy. To twierdzenie pozwanego nie znajduje jednak potwierdzenia w materiale dowodowym, zaś strona powodowa wprost okoliczności tej zaprzeczyła. Nadto przypomnieć wypada, że w odpowiedzi na pozew pozwany wskazał wprost, że umowa przedwstępna sprzedaży miejsca garażowego została z powodami zawarta zanim projekt wykonawczy budynku został dostarczony do pozwanego, a pozwany nie informował powodów o zamiarze instalowania platformy parkingowej, wyrażając nadzieję, że możliwe będzie zapewnienie parkingu na poziomym terenie.

Z protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 9 września 2016 r. wynikało, że powodom przekazano jednocześnie pilot do bramy garażowej, czego pozwany nie kwestionował. Wydanie pilota do bramy wjazdowej do garażu uznać należało za równoznaczne z wydaniem powodom lokalu garażowego we współposiadanie. W świetle cytowanego wyżej brzmienia art. 348 zd. 2 k.c. nie można podzielić przeciwnego stanowiska strony pozwanej. Przekazanie pilota umożliwiającego otworzenie bramy wjazdowej do lokalu garażowego jest niewątpliwie przykładem wydania rzeczy w formie traditio longa manu, jak trafnie argumentował pełnomocnik powodów.

Okoliczność, że powodowie już wcześniej uiszcili na rzecz pozwanego całość ceny nabycia udziału we współwłasności lokalu garażowego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego nr (...) ( (...)) wskazuje, że posiadanie ich miało charakter samoistny. Potwierdza to również fakt zastrzeżenia w protokole zdawczo-odbiorczym, że od daty wydania miejsca garażowego powodowie są zobowiązani do uiszczania opłat eksploatacyjnych za owo miejsce garażowe. Takimi opłatami powodowie faktycznie zostali obciążeni – początkowo przez samego pozwanego (za okres od 9 do 11 września 2016 r.), a później przez zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej (począwszy od dnia 12 września 2016 r.) i opłaty te uiszczali. Sąd miał też na względzie okoliczność (na którą wskazywały obie strony), że do zawarcia umowy przyrzeczonej przeniesienia na powodów udziału we współwłasności lokalu garażowego wraz z prawem do wyłącznego korzystania z miejsca garażowego nr (...) nie doszło (mimo że w umowie przedwstępnej zastrzeżono, że umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta do dnia 31 października 2016 r.) jedynie z uwagi na fakt, że lokal garażowy nie miał jeszcze założonej księgi wieczystej i ten warunek na datę złożenia pozwu w niniejszej sprawie nie został jeszcze spełniony. Wypada też zauważyć, że w przypadku nabytego przez powodów w tym samym budynku lokalu mieszkalnego do jego wydania przez pozwanego na rzecz powodów również doszło jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia tego prawa na powodów.

W świetle powyższego, w ocenie Sądu, uznać należało, że fakt posiadania samoistnego przez powodów udziału we współwłasności lokalu garażowego wraz z wyłącznym prawem do korzystania z miejsca garażowego nr (...) od dnia 9 września 2016 r. był niewątpliwym. Zaznaczyć przy trzeba, iż w istocie w niniejszej sprawie mamy do czynienia z podziałem quoad usum w/w garażu wielostanowiskowego, zgodnie z którym właściciele poszczególnych lokali mieszkalnych (w tym powodowie) korzystają z wyznaczonych miejsc garażowych z wyłączeniem innych osób.

Podział quoad usum jest najbardziej charakterystycznym dla praktyki podziałem nieruchomości do korzystania (używania). Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część rzeczy. Przepisy prawa materialnego owego podziału nie regulują wprost, wynika on z interpretacji art. 206 k.c. (w przypadku współwłasności) oraz korelującego z nim art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowiącego, że właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. W niniejszej sprawie powodowie i pozwany od dnia 9 września 2016 r. byli współposiadaczami części wspólnej nieruchomości w postaci garażu podziemnego, przy czym powodowie byli uprawnieni do wyłącznego posiadania tej nieruchomości w zakresie miejsca garażowego nr (...). Owo miejsce garażowe wydzielone zostało poprzez oznaczenie jego granic kolorem czerwonym na nawierzchni garażu ze wskazanym numerem „158” (k. 159 i n., k. 225 i n.). Jakkolwiek jest to

tylko oznaczenie graficzne, należało mieć na względzie, że jest to rozwiązanie często spotykane w praktyce w przypadku garaży wielostanowiskowych w budynkach wielorodzinnych. Strony tego postępowania również nie miały wątpliwości co do tego, że wykonywanie przez powodów faktycznego władztwa lokalu garażowego sprowadzało się nie tylko do korzystania z części służących wszystkim współposiadaczom (w szczególności w postaci ciągów komunikacyjnych), ale przede wszystkim do wyłącznego korzystania z tej części garażu, która została oznaczona jako miejsce garażowe nr (...). Świadczy o tym chociażby posługiwanie się przez strony skrótem myślowym (zastosowanym zresztą również przez Sąd) co do „wydania miejsca garażowego” i „posiadania miejsca garażowego”.

Jednocześnie podkreślić należy, że w niniejszej sprawie brak było podstaw do zastosowania art. 346 k.c., zgodnie z którym roszczenie o ochronę posiadania nie przysługuje w stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy, jeżeli nie da się ustalić zakresu współposiadania. Wskazać należy, iż w uzasadnieniu uchwały z dnia 18 czerwca 1966 r., III CZP 49/66 (LEX nr 444) Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż nie da się ustalić zakresu współposiadania, gdy mamy do czynienia ze „współposiadaniem zależnym” w takim sensie, że współposiadanie polega na zgodnym współposiadaniu współposiadaczy, na przykład w przypadku prowadzenia wspólnego gospodarstwa rolnego. Ścisłe określony, a więc dający się ustalić zakres współposiadania występuje zaś przede wszystkim wtedy, gdy współposiadacze dokonali podziału quoad usum – tak jak to miało miejsce w okolicznościach tej sprawy.

Rozważyć w dalszej kolejności należało, czy doszło do naruszenia przez pozwanego posiadania w zakresie przedmiotowego miejsca garażowego nr (...). Przyjmuje się, że samowolne naruszenie posiadania należy rozumieć szeroko - jako każde zachowanie, które prowadzi do utrudnienia posiadaczowi wykonywania jego władztwa nad rzeczą. Naruszenie to jednak musi prowadzić do bezpośredniego zagrożenia lub spowodować utratę władztwa (całkowitą lub częściową). Obojętne jest, czy to zachowanie będzie miało charakter działania fizycznego, czy psychicznego (zob. m.in. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, Warszawa 2016). W sprawie niniejszej pozwany, co było bezsporne, zamontował na miejscu garażowym nr (...) platformę parkingową bez zgody powodów. Działanie pozwanego było zatem działaniem samowolnym w rozumieniu art. 342 k.c. Nie zmienia tej okoliczności fakt, że na przeprowadzenie prac montażowych zgodę wyraziła Wspólnota Mieszkaniowa.

Sąd nie podzielił przy tym stanowiska pozwanego co do tego, że fakt zamontowania platformy parkingowej na miejscu garażowym nr (...) nie ogranicza posiadania powodów. Przede wszystkim szerokość miejsca garażowego została zwięziona z obu końców o szerokość bocznych części platformy. Po podniesieniu platformy w celu zaparkowania samochodu na poziomie dolnym zmniejszeniu ulega też przestrzeń nad miejscem garażowym. Maksymalne wymiary samochodów, które mogą być bezpiecznie parkowane na miejscu garażowym z zamontowaną platformą to: 4600 cm długości, 1800 cm szerokości i 1500 cm wysokości (co podkreślał sam pozwany w odpowiedzi na pozew – k. 246v). Przed zamontowaniem przedmiotowej platformy korzystanie z miejsca postojowego było ograniczone jedynie wysokością lokalu garażowego i otworu bramy garażowej oraz wymiarami miejsca postojowego. Fakt zamontowania platformy wprowadza tu zatem wcześniej nie istniejące ograniczenia w zakresie korzystania z miejsca garażowego. Jak podkreślał pełnomocnik powodów, a czemu pozwany w istocie nie zaprzeczył, większość samochodów osobowych, w tym te, z których korzystają powodowie, ma wymiary przekraczające ww. maksymalne wymiary wskazane w instrukcji używania platformy parkingowej. Wyrażenie przez pełnomocnika pozwanego opinii, że większe samochody osobowe powinny być klasyfikowane jako pojazdy terenowe, nie może mieć żadnego znaczenia dla stwierdzenia, czy doszło do naruszenia posiadania miejsca garażowego.

Zgodnie z art. 478 k.p.c. w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada zaś jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Tym samym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miało znaczenia powoływanie się przez pozwanego na treść decyzji nr (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 27 lipca 2016r., z której jakoby miało wynikać zobowiązanie pozwanego do zapewnienia 80 nowych miejsc postojowych na kondygnacjach podziemnych poprzez zainstalowanie platform z podnośnikami hydraulicznymi. Wskazać nadto należy, iż przedmiotową decyzją (k. 264-266) uchylono zaskarżoną decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W., nr (...) z dnia 17 czerwca 2016r., udzielającą pozwolenia na użytkownika budynku przy ul. (...) w W. pod warunkiem wykonania 80 platform z podnośnikami hydraulicznymi i udzielono pozwanemu pozwolenia na użytkownika przedmiotowego budynku pod warunkiem wykonania robót

budowlanych polegających na zapewnieniu 80 miejsc postojowych zgodnych z przepisami rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2012r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – w terminie do dnia 30 czerwca 2017r. W uzasadnieniu decyzji wprost wskazano, że zobowiązanie pozwanego jako inwestora do wykonania 80 platform parkingowych z podnośnikami hydraulicznymi jest nakazem zbyt szczegółowym, a sposób zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych pozostaje w gestii inwestora. Tym samym w świetle przytoczonej decyzji pozwany nie miał obowiązku zamontowania platform parkingowych.

Podkreślić należy, że roszczenie posesoryjne w świetle art. 344 § 1 k.c. nie jest też uzależnione ani od wykazania winy naruszcyciela, ani też od tego, czy naruszenie posiadania prowadzi do stanu zgodnego z prawem. Jedynym wyjątkiem jest tu sytuacja, w której prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw danego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Taka sytuacja w okolicznościach tej sprawy nie miała miejsca. Okoliczność, że pozwany deweloper został zobowiązany decyzją organów administracji publicznej sprawujących nadzór budowlany do utworzenia dodatkowych 80 miejsc postojowych dla inwestycji (...), nie oznacza spełnienia przesłanki, o której mowa w art. 344 § 1 in fine k.c. Na marginesie natomiast wypada zauważyć, że sam fakt nakazania deweloperowi utworzenia owych miejsc postojowych wynikał z tego, że na etapie wykonania projektu pozwany postanowił zwiększyć liczbę lokali w budynku, pozostawiając nie zmienioną liczbę miejsc postojowych. W efekcie po zakończeniu budowy okazało się, że nie została zachowana wymagana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego proporcja 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.

W świetle powyższych ustaleń i rozważań powództwo w przedmiocie żądania przywrócenia powodowi posiadania garażu podziemnego w zakresie miejsca garażowego nr 158 (numer budowlany (...)), na podstawie art. 344 § 1 k.c. zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Rozpatrywanie zasadności roszczenia ewentualnego sformułowanego przez powodów jako roszczenie odszkodowawcze alternatywnie o wykonanie umowy użyczenia w tej sytuacji okazało się zbędne.

Powodowie domagali się natomiast także upoważnienia ich, w przypadku niewykonania przez pozwanego w terminie wynikającym z wyroku wydanego w niniejszej sprawie obowiązku usunięcia platformy parkingowej znajdującej się na przedmiotowym miejscu garażowym, do usunięcia przedmiotowej platformy na koszt i ryzyko pozwanego. Powodowie żądanie swoje w tym zakresie wywodzili z art. 480 § 1 k.c., zgodnie z którym w razie zwłoki dłużnika w wykonaniu zobowiązania czynienia, wierzyciel może, zachowując roszczenie o naprawienie szkody, żądać upoważnienia przez sąd do wykonania czynności na koszt dłużnika.

Przepis art. 480 k.c. znajduje się w części kodeksu cywilnego poświęconej prawu zobowiązań i z tą dziedziną prawa cywilnego pozostaje ściśle związany. Jakkolwiek doktryna i orzecznictwo dopuszczają w drodze analogii zastosowanie powyższego przepisu również w zakresie stosunków wynikających z prawa rzeczowego (tak powoływany przez powodów wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r. I CSK 531/12), to jednak nie oznacza to, że sięgnięcie do instytucji wykonania zastępczego jest możliwe i uzasadnione w przypadku każdego sporu prawnorzecowego. W ocenie Sądu orzekającego w sprawie niniejszej, żądanie upoważnienia do wykonania zastępczego w przypadku roszczenia posesoryjnego w ogóle zaś nie jest uprawnione.

Niezależnie od powyższego wypada zauważyć, że jakkolwiek większość autorów uważa, że nie jest wyłączone objęcie jednym powództwem roszczenia o nakazanie pozwanemu określonego zachowania i jednocześnie roszczenia o upoważnienie powoda do wykonania zastępczego w tym zakresie, to uwzględnienie obu roszczeń łącznie nie powinno następować automatycznie. W okolicznościach tu rozpatrywanych należało mieć na względzie fakt, że pozwany deweloper był przekonany, że nie doszło z jego strony do naruszenia posiadania wskutek zamontowania platformy parkingowej. Fakt odmowy usunięcia owej platformy z miejsca garażowego posiadanego przez powodów na etapie przedprocesowym wynikał zatem z odmiennej oceny podjętych działań przez stronę pozwaną. Dopiero wyrokiem wydanym przez Sąd I instancji powstały w tym zakresie między stronami spór został (nieprawomocnie) rozstrzygnięty.

Nadto na wypadek niewykonania przez pozwanego nakazu przewidzianego w wyroku, powodowie będą mogli domagać się wszczęcia egzekucji w trybie art. 1049 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem (zd. 1): Jeżeli w samym tytule egzekucyjnym nie postanowiono, że w razie niewykonania przez dłużnika w wyznaczonym terminie czynności, którą może wykonać także inna osoba, wierzyciel będzie umocowany do wykonania tej czynności na koszt dłużnika - sąd, w którego okręgu czynność ma być wykonana, na wniosek wierzyciela wezwie dłużnika do jej wykonania w wyznaczonym terminie, a po bezskutecznym upływie terminu udzieli wierzycielowi umocowania do wykonania czynności na koszt dłużnika. Pomimo zatem nieuwzględnienia powództwa w zakresie roszczenia o upoważnienie do wykonania zastępczego, interes powodów, w ocenie Sądu, nie dozna uszczerbku.

Dodać jeszcze należy, iż w niniejszej sprawie Sąd postanowieniem z dnia 23 czerwca 2017r. udzielił powodom na czas trwania niniejszego postępowania zabezpieczenia roszczenia o przywrócenie posiadania poprzez nakazanie pozwanemu usunięcia z przedmiotowego miejsca garażowego platformy parkingowej. Postanowieniu temu Sąd następnie postanowieniem z dnia 29 czerwca 2017r. nadał klauzulę wykonalności. Powodowie już teraz dysponują zatem tytułem egzekucyjnym umożliwiającym uzyskanie usunięcia platformy parkingowej z przedmiotowego miejsca garażowego.

Mając to wszystko na względzie, Sąd orzekł jak w punkcie I. i II. wyroku.

W punkcie III zasądzono od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 537 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Powodowie wygrali postępowanie w zakresie głównego roszczenia będącego przedmiotem żądania pozwu – to jest roszczenia posesoryjnego. Również w zakresie, w jakim postępowanie umorzono, za stronę wygrywającą traktować należy powodów, bowiem częściowe cofnięcie powództwa wynikało z zadośćuczynienia przez pozwanego w toku postępowania żądaniu otworzenia bramy wjazdowej do garażu. Sąd uznał, że powodowie ulegli w tak nieznacznej części, a przede wszystkim jedynie co do roszczenia, które miało charakter uzupełniający w stosunku do roszczenia głównego, że stosunkowe rozdzielenie kosztów w tej sprawie nie byłoby uzasadnione. Na koszty postępowania poniesione przez powodów złożyły się opłata od pozwu w wysokości 200 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 320 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Odnośnie uwzględnionego w zasądzonych kosztach wynagrodzenia pełnomocnika powodów należy podkreślić, że jego wysokość została ustalona na podstawie § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800). Sąd nie uwzględnił żądania powodów zasądzenia od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w wysokości sześciokrotności stawki minimalnej. Zgodnie z § 15 ust. 3 powołanego rozporządzenia opłatę w sprawach wymagających przeprowadzenia rozprawy ustala się w wysokości przewyższającej stawkę minimalną, która nie może przekroczyć sześciokrotności tej stawki, ani wartości przedmiotu sprawy, jeśli uzasadnia to:

1) niezbędny nakład pracy adwokata, w szczególności poświęcony czas na przygotowanie się do prowadzenia sprawy, liczba stawiennictw w sądzie, w tym na rozprawach i posiedzeniach, czynności podjęte w sprawie, w tym czynności podjęte w celu polubownego rozwiązania sporu, również przed wniesieniem pozwu;

2) wartość przedmiotu sprawy;

3) wkład pracy adwokata w przyczynienie się do wyjaśnienia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, jak również do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia istotnych zagadnień prawnych budzących wątpliwości w orzecznictwie i doktrynie;

4) rodzaj i zawilość sprawy, w szczególności tryb i czas prowadzenia sprawy, obszerność zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego lub biegłych sądowych, dowodu z zeznań świadków, dowodu z dokumentów, o znacznym stopniu skomplikowania i obszerności.

W ocenie Sądu sam fakt przygotowania przez pełnomocnika powodów w sposób rzetelny i profesjonalny treści pozwu oraz zgromadzenie obszernej dokumentacji załączonej do pozwu, nie może uzasadniać podwyższenia przyznanego

wynagrodzenia w stosunku do stawki minimalnej. Sądowi wiadomo przy tym z urzędu, że ten sam pełnomocnik reprezentuje również innych posiadaczy miejsc garażowych w tej samej inwestycji w sprawach o naruszenie posiadania przeciwko temu samemu pozwanemu, w których to sprawach stan faktyczny przedstawia się analogicznie jak w przypadku sprawy niniejszej. Nakład pracy pełnomocnika potrzebny do sprecyzowania roszczeń, opisanie ich podstawy faktycznej i prawnej, został zatem rozłożony pomiędzy kilka spraw. Sąd miał również na względzie fakt, że postępowanie w pierwszej instancji w sprawie niniejszej zostało zakończone po przeprowadzeniu jednej rozprawy, która ograniczała się do prezentacji stanowisk procesowych przez pełnomocników stron, natomiast nie były przeprowadzone żadne dowody z osobowych źródeł dowodowych. Z tych względów Sąd uznał wniosek pełnomocnika powodów o uwzględnienie w kosztach procesu wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości przekraczającej stawkę minimalną za nieuzasadniony.

SSR Agnieszka Nakwaska-Szczepkowska

## ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów, a pełnomocnikowi pozwanego o ile stosowny wniosek został złożony w ustawowym terminie;
2. zwrócić na rzecz powodów 30 zł uiszczone tytułem opłaty sądowej od zażalenia na postanowienie w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia z dnia 23.03.2017r. – na rachunek bankowy, z którego wykonano przelew (k. 291);
3. zwrócić pełnomocnikowi powodów 2 odpisy zażalenia z dnia 13.04.2017 r.

SSR Agnieszka Nakwaska-Szczepkowska