

**Sygn. akt I C 509/15**

Dnia 24 lipca 2015 r.

**Sąd Rejonowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:**

Przewodniczący SSR Grażyna Poręba

Protokolant st. sekr. sąd. Katarzyna Chochla

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 lipca 2015 r. w N.

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N.

przeciwko S. M.

o opróżnienie lokalu użytkowego

**I. nakazuje pozwanej S. M. (pesel (...)) aby opróżniła z rzeczy a następnie wydała powódce (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. (NIP (...)) lokal użytkowy – pomieszczenie wózkowni, znajdujące się w piwnicy w klatce D budynku przy ulicy (...) w N.,**

**II. zasądza od pozwanej S. M. (pesel (...)) na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowym Sączu (NIP (...)) kwotę 137 (sto trzydzieści siedem) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,**

**III. zwraca powodowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w N. kwotę 140 (sto czterdzieści) złotych tytułem różnicy pomiędzy kosztami pobranymi a należnymi.**

**Sygn. akt I C 509/15**

Z/

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)

**Sygn. akt I C 509/15**

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 24 lipca 2015 r.**

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w N. wniosła w dniu 30 kwietnia 2015 r. do tut. Sądu Rejonowego pozew przeciwko S. M., domagając się wydania i opróżnienia lokalu użytkowego w postaci pomieszczenia wózkowni, znajdującego się w budynku przy ul. (...) w N.. Powódka wniosła także o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała, iż na podstawie Uchwały Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej numer (...) z dnia 01 czerwca 2004 r. przy ul. (...) i ul. (...). wszystkim członkom nieruchomości nr 144 przysługuje określony udział, w tym udział przedmiotowej wózkowni. Udział pozwanej w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części. Powódka podniosła, że pozwana samowolnie, bez tytułu prawnego, zawłaszczyła wózkownię, zamknęła ją i nie dopuszcza nikogo do korzystania z niej (nawet uprawnionej do korzystania wózkowni osoby niepełnosprawnej, która jeździ na wózku inwalidzkim), ograniczając tym samym prawa właścicielskie członkom

Spółdzielni. Powódka zaznaczyła, że podjął próby ugodowego załatwienia sprawy, kierując w tym celu do pozwanej wezwania o wydanie wózkowni – lecz bezskutecznie. Pozwana nie zastosowała się do wezwań powoda i w konsekwencji nie opróżniła lokalu, objętego przedmiotem niniejszego postępowania, co zdeterminowało powoda do skierowania sprawy na drogę sądową. (k. )

Pismem procesowym z dnia 27 maja 2015 r. pozwana S. M. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana podała, że klucze do przedmiotowego lokalu posiada od początku lat osiemdziesiątych i otrzymała je od Kierownika administracji (...) Spółdzielni (...). Pozwana stwierdziła, iż nie miała świadomości, że przedmiotowy lokal jest własnością wspólną, że pełni on funkcję wózkowni oraz przyznała, że w przetrzymuje w nim swoje rzeczy. Podkreśliła, iż od 2007 r. nie posiada kluczy do wózkowni, gdyż wówczas cały zestaw kluczy (tj. do drzwi wejściowych od piwnicy, a także własnej piwnicy) przekazała pracownikowi (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) na potrzebę dokonania przeglądu konserwacji centralnego ogrzewania i wymiany przewodów elektrycznych. Zarzuciła też, że powódka nie wykazała legitymacji czynnej.

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

Powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w N. jest współwłaścicielem nieruchomości objętej KW nr (...), na której posadowione są budynki mieszkalne m.in. przy ul. (...) w N.. W każdym z w/wym. budynków zostały wyodrębnione lokale mieszkalne stanowiące przedmiot odrębnej własności, pozostały jednak także lokale, do których przysługują własnościowe i lokatorskie prawa do lokali mieszkalnych.

(dowód: wydruk z księgi wieczystej nr (...) – k. 17-37, zeznania świadka M. (...):15:32 )

Pozwana S. M. zajmuje lokal mieszkalny nr (...) położony na III piętrze w klatce D przy ul. (...) o pow. 47,49 m<sup>2</sup> składający się z 4 izb. Przydział powyższego lokalu otrzymała w dniu 31 grudnia 1981r.

(dowód: uwierzytelniony odpis przydziału lokalu mieszkalnego z dnia 31.12.1981r. – k.3)

Na podstawie Uchwały Zarządu (...) Spółdzielni Mieszkaniowej numer (...)z dnia 01 czerwca 2004 r. w sprawie: określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości nr 144 przy ul. (...) i przy ul. (...) – z lokalem pozwanej związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący (...).

Na pomieszczenia i nieruchomości wspólne budynków składają się: klatki schodowe, pralnie, suszarnie, wózkownie, piwnice, pomieszczenia przyłącza wody, pomieszczenia węża ciepłego i wymiennikowni i inne.

(dowód: uwierzytelniony odpis Uchwały Zarządu GSM nr (...) – k. 4-5)

S. M. lokal nr (...) przy ul. (...) zajmuje od 1972r, równocześnie z przydzieleniem jej mieszkania pozwana, podobnie jak i inni mieszkańcy, zajęła jedno z pomieszczeń w piwnicy. Następnie około 1982r. prawdopodobnie za zgodą ówczesnego członka kierownictwa zarządu administracji budynków spółdzielni zajęła kolejne pomieszczenie piwniczne nazywane wózkownią. Otrzymała klucze do tego pomieszczenia i umieściła w nim swoje rzeczy. Około 8 lat temu w związku z awarią centralnego ogrzewania pracownik spółdzielni otrzymał od pozwanej klucze do pomieszczenia wózkowni. Awaria została usunięta i pomieszczenie zamknięte. Nie jest wiadome co stało się z kluczami do wózkowni, w każdym razie do chwili obecnej znajdują się w nim rzeczy pozwanej a ta odmawia opuszczenia wózkowni.

Od 2014r. inni mieszkańcy domagają się dostępu do wózkowni stanowiącej pomieszczenie wspólne.

Od listopada 2013 r. pozwana przestała być członkiem Spółdzielni, gdyż została z niej wykluczona za uporczywe naruszanie regulaminu o czystości i porządku oraz statutu. W przedmiotowej nieruchomości każde mieszkanie ma swoją piwnicę.

(dowód: zeznania pozwanej z dnia 22.07.2015r.- 00:28:08-37:21, zeznania świadka M. W. z dnia 12.06.2015r. – 00:15:32-00:31:38, zeznania świadka S. B. z dnia 22.07.2015r. 00:09:30, pisma k. 7-11, 15)

Z uwagi na treść Uchwały z 1.06.2004r. oraz w związku z interwencją mieszkańca, powódka pismami z dni 29 grudnia 2014 r., 13 stycznia 2015 r. i 05 lutego 2015 r. wzywała pozwaną do natychmiastowego posprzątania oraz udostępnienia pozostałym mieszkańcom spornego pomieszczenia.

(dowód: pisma powódki z dnia: 29.12.2014r., 13.01.2015r. i 05.02.2015r. wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 6-11)

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów przedłożonych w przedmiotowych aktach oraz w oparciu o zeznania świadków i pozwanej.

Zeznania świadków są w ocenie Sądu wiarygodne – znajdują one potwierdzenie w przedłożonych dokumentach, są rzeczowe, logiczne i spójne, jak również korelują ze sobą wzajemnie. Za częściowo wiarygodne sąd uznał zeznania pozwanej niemniej nie dał sąd wiary, iż pozwana nie ma kluczy do wózkowni bo nie zostały jej zwrócone po naprawie awarii c.o. Kwestię tę sąd uznał za nieudowodnioną i nieustaloną bowiem nie są wystarczające wyłącznie twierdzenia samej pozwanej, które na dodatek przedstawiają inną wersję zdarzeń niż świadek S. B.. Z kolei też jego twierdzenie w tej materii nie można stanowczo uznać za przekonujące. Nie wynika to z faktu niewiarygodności zeznań świadka a jedynie z konstatacji, że to nie on pożyczał klucze, samo zdarzenie miało miejsce ponad 8 lat temu a sytuacje kiedy pracownicy pożyczają klucze są nagminne. Wobec powyższego sąd przyjął jedynie, iż obecnie pozwana nie ma kluczy do wózkowni pozostawiając otwartą przyczynę powyższego co w ocenie sądu nie jest konieczne do uznania sprawy za dostatecznie wyjaśnioną, bowiem istotne jest to, że pozwana przyznała, iż nie ma woli opróżnienia wózkowni ze swoich rzeczy.

Oddalił sąd wnioski dowodowe przedstawione za pismami z dnia 20 i 21 lipca 2015r.. Wszelkie kwestie związane z negowaniem przez pozwaną wysokości opłat czynszowych i za media, stanem lokalu mieszkalnego, uciążliwością sąsiedztwa nie mają w niniejszej sprawie żadnego znaczenia.

### ***Sąd zważył co następuje:***

Zdaniem Sądu, powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie, Sąd ustalił, że pozwana jest biernie legitymowana, albowiem władza faktycznie spornym pomieszczeniem, nie dysponując skutecznym wobec powódki tytułem prawnym do jego zajmowania. Jak wskazano wyżej pomimo braku kluczy, w wózkowni znajdują się rzeczy pozwanej i pomimo woli strony powodowej ugodowego zakończenia postępowania i dobrowolnego zabrania swoich rzeczy, pozwana stanowczo stwierdza, że pomieszczenie nie opuści. Natomiast legitymacja czynna powódki wywodzi się zarówno z faktu, że jest ona współwłaścicielem nieruchomości jak i z racji tego, że jako spółdzielnia mieszkaniowa jest jej zarządca

Z ustaleń sądu wynika, że w budynku przy ul. (...), stanowiącym współwłasność powódki, część mieszkań zostało wydzielonych jako przedmiot odrębnej własności i przeniesionych na członków spółdzielni, część z nich tak jak lokal mieszkalny pozwanej stanowią nadal własnościowe lub lokatorskie spółdzielcze prawo.

W stosunku do wszystkich w myśl art. 42 ust. 2 Ustawy o spółdzielni mieszkaniowej (u.s.m.), Zarząd spółdzielni mieszkaniowej podjął uchwałę, określając przedmiot odrębnej własności lokali w przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z art. 42 ust. 4 u.s.m. do określenia wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu, dokonywanego w uchwale zarządu spółdzielni, mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 3 ust. 3-6 ustawy o własności lokali. Uchwały o których mowa powyżej, od dnia wejścia w życie stanowią podstawę oznaczania lokali i przypadających na każdy lokal udziałów w nieruchomości wspólnej przy zawieraniu umów o ustanowieniu odrębnej własności lokali na rzecz członków spółdzielni, osób niebędących członkami spółdzielni, którym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, lub spółdzielni mieszkaniowej oraz o przeniesieniu własności tych lokali przez spółdzielnię na rzecz członków spółdzielni lub innych osób.

Z opisanej uchwały wynika, iż żaden z lokali nie posiada przynależności w postaci piwnic, schowków, wózkowni. Także z treści przydziału lokalu mieszkalnego z dnia 31 grudnia 1981r. wynika, że żadne z pomieszczeń znajdujących się w piwnicy nie jest częścią składową lub przynależnością lokalu nr (...).

Znajdujące się w tym budynku jak i w innych, pomieszczenia typu piwnice, wózkownie i inne wymienione w uchwale są częścią wspólną nieruchomości, a prawo własności do nich przysługuje (...) Spółdzielni Mieszkaniowej i właścicielom lokali, które zostały wyodrębnione i których prawo własności zostało przeniesione na członka spółdzielni.

Nie tylko zresztą wózkowania ale także właściwa piwnica zajmowana przez pozwaną nie stanowi przynależności jej mieszkania, a jest jedynie „przypisana” zwyczajowo do jej mieszkania w celu korzystania. W przedmiotowym bloku jak i w innych zasadą przy zasiedlaniu mieszkań było oddawanie do korzystania dla każdego mieszkańca po jednym pomieszczeniu piwnicznym

Co oczywiste także zajęte czy nawet udostępnione pozwanej drugie pomieszczenie -wózkowania wchodzi w skład nieruchomości wspólnej, co oznacza, że zarząd tym pomieszczeniem odbywa się jako zarząd nieruchomością wspólną, którą sprawuje powódka, w ramach działalności regulowanej przez odpowiednie przepisy (m.in. prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych), a zatem jedynie powódka ma prawo decydować komu przyznać dane pomieszczenie do użytkowania. Jeżeli zatem podmiot jako zarządca przedmiotowego bloku domaga się wydania od pozwanej pomieszczenia nawet udostępnionego za uprzednią zgodą jej pracownika, a pozwana co zostało przyznane przez nią samą zajmuje to pomieszczenie i nie chce z niego usunąć swoich rzeczy to jest to działanie w granicach obowiązującego prawa a spółdzielnia posiada w tej kwestii legitymację czynną .

Warto dodać, że gdyby nawet przyjąć, że domaganie się wydania pomieszczenia wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej należało do czynności niemieszczących się w pojęciu „czynności zwykłego zarządu” – to Spółdzielnia także byłaby legitymowana do podjęcia tych czynności, bowiem w ramach wykonywania zarządu nieruchomością wspólną w oparciu o treść art. 27 u.s.m. może dokonywać także czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu tą nieruchomością.

Niezależnie od sprawowania przez powódkę funkcji zarządcy to jest ona także współwłaścicielką nieruchomości. Zgodnie z art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać wydania przedmiotu współwłasności od osoby, która nie posiada tytułu prawnego do władania rzeczą sporną a jak wykazano wyżej pozwana takiego tytułu nie posiada. Nie jest nim w każdym razie fakt przekazania pozwanej w przeszłości kluczy do pomieszczenia, które ma służyć ogółowi mieszkańców jako miejsce do przechowywania wózków, rowerów itp.

Na koniec należy zauważyć, iż spółdzielnia mieszkaniowa ma ustawowy obowiązek zarządzania ( dbania ) nieruchomościami stanowiącymi jej mienie ( art. 1 ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych ). Niewątpliwie nieruchomość w tym sporna wózkowania jest mieniem spółdzielni.

W konsekwencji Sąd uznał, że powództwo o nakazanie pozwanej wydania, opróżnienia i opuszczenia spornego pomieszczenia podlega uwzględnieniu, w związku z czym orzeczono jak w pkt I sentencji wyroku.

Koszty postępowania, z uwagi ma zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, w całości obciążają pozwaną (art. 98 k.p.c.).

Sędzia

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)

(...)

(...)

N. dnia 2 września 2015r.

Sędzia