

Sygn. akt I C 2288/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 września 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Dybowska

Protokolant: apl. radc. Bartłomiej Kowalczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa miasta (...) W.

przeciwko I. J. (1)

o zapłatę

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od miasta(...) W. na rzecz I. J. (1) kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.
3. Odrzuca wniosek o zwrot wyegzekwowanego świadczenia.

Sygn. akt I C 2288/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 lutego 2014 r. powód miasto (...)W. wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od I. J. (1) kwoty 3227,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu strona powodowa wywodziła, że zawarła z pozwaną umowę nr (...), przedmiotem której był najem stanowiska nr 20 w hali garażowej przy ul. (...) w W.. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 21 sierpnia 2013 r. Pozwana zaprzestała płacenia czynszu najmu, twierdząc, że powodowi nie przysługuje tytuł prawny do hali garażowej. Dochodzona pozwem kwota stanowiła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za okres od dnia 10 maja 2013 r. do dnia 31 grudnia 2013 r.

W dniu 30 kwietnia 2014 r. wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczy, w którym powództwo zostało uwzględnione w całości.

Po prawidłowym doręczeniu pozwanej odpisu nakazu zapłaty i odpisu pozwu pozwana I. J. (1) złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając nakaz zapłaty w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Ponadto pozwana złożyła wniosek o zasądzenie od powoda zwrotu kwoty 4100,71 zł wyegzekwowanego w toku postępowania egzekucyjnego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21 sierpnia 2013 roku w W. miasto (...) W. zawarło z I. J. (1) umowę nr (...), której przedmiotem był najem stanowiska nr(...)pow. podstawowej 14,84 m⁽²⁾ i powierzchni drogi dojazdowej 8,46 m⁽²⁾ w hali garażowej przy ul. (...) w W.. Umowa została zawarta na czas oznaczony, tj. jednego roku do dnia 21 sierpnia 2013 r. Strony ustaliły wysokość czynszu najmu na kwotę 190,70 zł miesięcznie. (Dowód: umowa najmu garażu/ stanowiska w hali garażowej k. 6-8).

Pismem z dnia 29 maja 2013 r. miasto stołeczne W. poinformowało I. J. (1), że w dniu 21 sierpnia 2013 r. mija okres, na jaki została zawarta umowa najmu i poinformował ją, że w razie nie wyrażenia przez nią woli zawarcia nowej umowy, zostanie obciążona odszkodowaniem za bezumowne korzystanie ze stanowisk. (pismo z dnia 29 maja 2013 r., k. 11).

W piśmie datowanym na dzień 31 lipca 2013 roku I. J. (2) złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych umowy zwartej pod wpływem błędu. W uzasadnieniu wskazała, że jest współwłaścicielką lokalu nr (...) położonego przy ul. (...), zaś z prawem własności lokalu związane jest prawo współużytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności części wspólnych budynków i urządzeń. Hala garażowa nie stanowi odrębnego przedmiotu własności, nie służy do wyłącznego użytku właściciela któregośkolwiek lokalu, jest zatem elementem części wspólnej. Wobec powyższego miasto (...) W., które nie jest właścicielem ani całej hali, ani żadnego znajdującego się w niej miejsca parkingowego i nie może zawrzeć jako wynajmujący umowy dotyczącej miejsca parkingowego. Wskazała, że zawierając umowę działała w zaufaniu do miasta (...) W., myśląc, że posiada ono tytuł prawny do hali garażowej. Wskazała też, że wobec uchylenia się przez nią od skutków prawnych oświadczenia woli, umowa najmu miejsca parkingowego jest bezskuteczna. (Dowód: pismo z dnia 31 lipca 2013 r.. k. 12).

Dla nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...), prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa X Wydział Ksiąg Wieczystych, księga wieczysta nr (...). Nieruchomość ta składa się z działek ewidencyjnych: (...) z obrębem (...) z oznaczeniem sposobu korzystania BI - inne tereny mieszkaniowe i 22/1 z obrębem(...)z oznaczeniem sposobu korzystania B – tereny mieszkaniowe. Na nieruchomości tej znajdują się dwa budynki: na działce (...) znajduje się budynek mieszkalny, z którego to wyodrębniono lokale mieszkalne, zaś na działce (...) znajduje się budynek - hala garażowa stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności. Jako właściciel nieruchomości w dziale II figuruje Miasto S. W.. Księga wieczysta dla tej nieruchomości została założona w dniu 10 listopada 1977 r. W dziale II rubryce 2.4 „Użytkownik wieczysty” księgi wieczystej gruntowej brak było wpisów. W dziale I.O, rubryka 1.9 wskazano, jako sposób korzystania: działki pod budynkiem i garażem. (Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k. 137-183).

I. J. (1) jest współwłaścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W. X Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z prawem własności tego lokalu związane jest prawo użytkowania wieczystego działek gruntu, na których znajduje się ten budynek oraz budynek hali garażowej w udziale (...). (Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 45-48; (...)umowa sprzedaży lokalu, k. 50-57).

Pismem datowanym na dzień 28 listopada 2013 r. miasto stołeczne W. wezwało I. J. (1) do zapłaty kwoty 2676,78 zł w terminie jednego miesiąca od daty otrzymania niniejszego wezwania. (Dowód: ostateczne wezwanie do zapłaty k. 9).

Wydanemu w dniu 30 kwietnia 2014 r. nakazowi zapłaty w postępowaniu upominawczym nadana została klauzula wykonalności, pomimo tego, że odpis nakazu zapłaty został wysłany do I. J. (1) nieprawidłowy adres. Na podstawie tego tytułu wykonawczego wszczęte zostało w stosunku do I. J. (1) postępowanie egzekucyjne przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Wołominie D. W.. (okoliczności niesporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów akt niniejszej sprawy, których prawdziwość nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie należy wskazać, iż miasto (...) W. domagało się zasądzenia od I. W. - J. kwoty 3227,98 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, z tytułu zadłużenia za korzystanie ze stanowiska garażowego nr (...) w hali przy ul. (...) w W..

Pozwana wywodziła zaś, że łącząca ją z powodem umowa najmu miejsca postojowego została zwarta pod wpływem błędy, gdyż pozwana zawarła tą umowę działając w przekonaniu, że miasto (...) W., które zawiera umowy najmu miejsc postojowych, posiada do nich tytuł prawny. Ostatecznie jednak uchyliła się od skutków prawnych zawartej umowy.

Z ustaleń stanu faktycznego wynikało jednoznacznie, iż księga wieczysta nr (...) prowadzona jest dla nieruchomości gruntowej składającej się z dwóch działek ewidencyjnych oznaczonych numerami (...), z których pierwsza jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, a druga budynkiem garażowym. Nadto nie ulegało wątpliwości, że właścicielem przedmiotowej nieruchomości gruntowej jest miasto (...) W., jak również że pozwanemu przysługuje udział wynoszący (...) w prawie użytkowania wieczystego w w/w nieruchomości. Niewątpliwie prawo to jest związane z prawem własności nieruchomości, jaką stanowi lokal nr (...) położony przy ul. (...) w W..

Zatem pozwana dysponuje prawem użytkowania wieczystego w w/w udziale w całej nieruchomości gruntowej (tj. zarówno w zakresie działki (...) jak i działki (...)).

Zdaniem Sądu, skoro pozwanej przysługiwało prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek garażowy, z którego wynikało prawo dysponowania nią, brak było podstaw do zawarcia umowy najmu miejsca garażowego, a tym samym wywodzenia z niej obowiązku ponoszenia opłat z tytułu czynszu.

Ponadto zgodnie z zasadą superficies solo cedit sporny garaż stanowił część składową nieruchomości gruntowej, na której jest posadowiony i w konsekwencji dzieli jej los prawny.

Przepis art. 235 k.c. stanowi, iż budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie Skarbu Państwa lub gruncie należącym do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków przez wieczystego użytkownika stanowią jego własność. To samo dotyczy budynków i innych urządzeń, które wieczysty użytkownik nabył zgodnie z właściwymi przepisami przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (§ 1). Przysługująca wieczystemu użytkownikowi własność budynków i urządzeń na użytkowanym gruncie jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (§ 2).

Ustawodawca w art. 235 k.c. przyznaje użytkownikowi wieczystemu prawo własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na gruncie. Innymi obok budynku urządzeniami są na przykład silosy, chłodnia, ogrodzenie działki. Budynki (inne urządzenia) mogą się znajdować na tym gruncie już w chwili ustanawiania użytkowania wieczystego bądź też mogą zostać wzniesione dopiero po jego ustanowieniu. Tej pierwszej sytuacji dotyczy specjalne uregulowanie, zgodnie z którym oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń (art. 31 u.g.n.). Umowa sprzedaży budynków (innych urządzeń) powinna być zawarta nawet wówczas, gdy do ustanowienia użytkowania wieczystego na gruncie zabudowanym doszło nieodpłatnie (por. uchwałę SN z dnia 24 listopada 1992 r., III CZP 124/92, OSP 1993, z. 7, poz. 154). Budynki i inne urządzenia wzniesione na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste przez użytkownika wieczystego stanowią jego własność, bez względu na to, czy budynki (inne urządzenia) zostały wzniesione zgodnie z postanowieniami umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste (por. np. J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2009, s. 187; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 440).

W myśl art. 48 k.c. regułą jest, że budynki i inne urządzenia trwale z gruntem związane stanowią jego część składową, chyba że ustawa stanowi inaczej. Jednym z wyjątków od tej zasady, zastrzeżonych w ustawie, jest przepis art. 235 k.c., który zgodnie z zasadą, iż wyjątek od reguły nie podlega interpretacji rozszerzającej, wymaga aby stosować go ściśle, co wyklucza wykładnię, która przyznawałaby użytkownikowi wieczystemu prawo własności budynków i urządzeń znajdujących się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w innych wypadkach niż literalnie wskazane w tym przepisie.

W granicach, określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swoim prawem rozporządzać (art. 233 k.c.).

Konkludując, przedmiotowa hala garażowa posadowiona została na działce ewidencyjnej nr (...), oddanej we współużytkowanie wieczyste właścicieli wyodrębnionych lokali położonych w budynku nr (...) przy ul. (...) w W. i stanowi ona odrębny od budynku mieszkalnego budynek. Pozwana corocznie wnosi opłaty za użytkowanie wieczyste ułamkowej części gruntu związanej z zajmowanym przez niego lokalem, a tym samym w ocenie Sądu nie jest ona obowiązana do dodatkowego uiszczania czynszu najmu za miejsce postojowe, które posadowione zostało na części gruntu, co do której przysługuje jej prawo użytkowania wieczystego. Wzajemne stosunki między stronami nie mogą więc wynikać z umowy najmu miejsca garażowego, a ewentualnie z istniejącego stosunku użytkowania wieczystego, umożliwiając stronie powodowej jedynie wystąpienie o zwrot nakładów poczynionych na sporną rzecz. Tutejszy Sąd podziela zapatrywanie wyrażone w wyroku Sądu Okręgowego z dnia 17 marca 2014 roku, sygn. akt V Ca 2736/13, zgodnie z którym skoro pozwanej przysługiwało prawo użytkowania wieczystego do nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek garażowy, z którego wynikało prawo dysponowania nią, brak było podstaw do zawarcia umowy najmu lokalu garażowego, a tym samym do wywodzenia z niej obowiązku ponoszenia opłat z tytułu czynszu.

W konsekwencji bez istotnego znaczenia dla niniejszej sprawy pozostaje fakt, że pozwana zawarła umowę najmu miejsca postojowego, skoro jednak ostatecznie od skutków prawnych tej umowy skutecznie się uchyliła.

W tym stanie rzeczy brak było podstaw do zasądzenia od pozwanej na rzecz strony powodowej dochodzonej kwoty pieniężnej tytułem zaległości za korzystanie z przedmiotowego lokalu garażowego i dlatego też Sąd, na zasadzie przepisów art. 48 k.c. w zw. z art. 235 § 2 k.c., orzekł o oddaleniu powództwa.

Odnosząc się do wniosku pozwanej o zwrot kosztów procesu Sąd zważył, iż stosownie do regulacji art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Tym samym, skoro strona powodowa przegrała spór w rozumieniu art. 98 k.p.c., spoczywa na niej obowiązek zwrócenia poniesionych kosztów procesu stronie wygrywającej proces.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 3 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. (Dz.U. 2002 nr 163 poz. 1348 ze zm.), zasądził od miasta (...) W. na rzecz I. J. (3) kwotę 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na zasądzoną kwotę składają się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł oraz 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Jednocześnie Sąd orzekł o odrzuceniu wniosku pozwanej o zwrot na podstawie art. 338 § 1 k.p.c. wyegzekwowanego roszczenia. Zgodnie z treścią tego przepisu uchylając lub zmieniając wyrok, któremu nadany został rygor natychmiastowej wykonalności, sąd na wniosek pozwanego orzeka w orzeczeniu kończącym postępowanie o zwrocie spełnionego lub wyegzekwowanego świadczenia lub o przywróceniu poprzedniego stanu. Z brzmienia art. 338 § 1 k.p.c., wynika, że czynność orzekania o żądaniu wniosku powinna być zsynchronizowana z uchYLENIEM lub zmianą nieprawomocnego wyroku, który był podstawą spełnienia świadczenia. Przepis ten nie znajdzie zatem zastosowania do innych orzeczeń niż natychmiast wykonalne, w szczególności do nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym, który utracił moc w momencie skutecznego wniesienia sprzeciwu. Nie zmienia tej oceny to, że w okolicznościach niniejszej sprawy nieprawomocnemu i nie podlegającemu natychmiastowemu wykonaniu nakazowi zapłaty nadana została klauzula wykonalności. Wniosek pozwanego jest zatem niedopuszczalny w powodów formalnych i jako taki podlega odrzuceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2001 r. V CKN 1240/00).

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w sentencji.