

Sygn. akt I C 2573/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Anna Ostrowska-Liss

Protokolant Sekretarz Sądowy Monika Pietruszewska

po rozpoznaniu w dniu 30 czerwca 2017 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko K. M.

o zapłatę i nakazanie

I. uchyla rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I. wyroku zaocznego z dnia 10 sierpnia 2015 r. i zasądza od pozwanego K. M. na rzecz K. P. kwotę 712,00 zł (siedemset dwanaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz dalszymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. utrzymuje w mocy rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II wyroku zaocznego z dnia 10 sierpnia 2015 r.;

III. uchyla rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III wyroku zaocznego z dnia 10 sierpnia 2015 r. i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. ustala, że powód K. P. ponosi koszty procesu w 11 %, zaś pozwany K. M. w 89 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 2573/14

UZASADNIENIE

K. P. wniósł pozew przeciwko K. M., domagając się zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kwoty 799,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 7 marca 2014 r. do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za korzystanie z miejsca postojowego nr 9 położonego w T. na działce nr (...) (ewentualnie, w przypadku uznania, że strony nie łączyła umowa najmu - za bezumowne korzystanie z tego miejsca postojowego), a także domagając się nakazania pozwanemu wydania pilota do bramy wjazdowej na teren działki nr (...) w T. do rąk powoda w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się wyroku.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 18 września 2012 r. pozwany wraz z małżonką zakupili od powoda lokale mieszkalne nr (...) w budynku położonym w T. przy ul. (...). Przy zakupie mieszkań małżonkowie mieli możliwość nabycia również garażu lub miejsca postojowego, znajdujących się w urządzonym przez powoda na sąsiedniej nieruchomości zespole garażowo-parkingowym. Pozwany nie skorzystał z tej możliwości, wyraził jednak chęć wynajmu jednego miejsca postojowego. W styczniu 2013 r. doszło między stronami do zawarcia ustnej umowy najmu miejsca postojowego. Na mocy zawartej umowy powód wynajął pozwanemu miejsce postojowe nr 9 za kwotę 100 zł miesięcznie. Do maja 2013 r. pozwany wywiązywał się z zawartej umowy i regularnie płacił czynsz najmu.

Od czerwca 2013 r. pozwany zaprzestał jednak dokonywania jakichkolwiek wpłat, jednocześnie nie opuszczając zajmowanego miejsca postojowego. W związku z powyższym w dniu 20 lutego 2014 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT na kwotę 799,99 zł tytułem zaległego czynszu najmu, z terminem płatności do dnia 6 marca 2014 r. Do dnia dzisiejszego powód nie uregulował należności wskazanej na tej fakturze. W tym stanie rzeczy powództwo stało się konieczne i uzasadnione.

Wobec faktu, że pozwany nie stawiał się na wyznaczone posiedzenie, ani nie zajął merytorycznego stanowiska w sprawie, w dniu 10 sierpnia 2015 r. Sąd wydał wyrok zaoczny, uwzględniając powództwo powoda w całości.

W ustawowo przewidzianym terminie pozwany wniósł sprzeciw od wydanego w sprawie wyroku zaocznego, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że zaprzecza, aby łączyła go z powodem wskazana ustna umowa najmu. Pozwany zaprzeczył również, aby przekazywał powodowi jakiegokolwiek pieniądze z tego tytułu. Tym samym brak jest podstaw do dochodzenia od powoda czynszu rzekomego najmu. Jednocześnie pozwany wyjaśnił, że powód nie zaproponował mu zakupu garażu i miejsca postojowego. Zaproponował mu tylko i wyłącznie możliwość zakupu garażu, natomiast miejsce postojowe nr 9 wskazał mu jako miejsce do bezpłatnego korzystania w ramach wykonania obowiązku o którym mowa w § 18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., tj. w ramach zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla użytkowników nieruchomości. Pozwany podkreślił także, że już na etapie rozmów związanych ze sprzedażą lokali mieszkalnych powód obiecał pozwanemu, że będzie miał do dyspozycji po jednym bezpłatnym miejscu postojowym do każdego mieszkania. Zapewnienie to zostało jednak czasowo ograniczone do jednego miejsca, z uwagi na wskazywane przez powoda trudności w uregulowaniu sytuacji prawnej nieruchomości.

W odpowiedzi na sprzeciw powód wskazał, że zawarta między stronami umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego nie odnosi się do kwestii zapewnienia kupującemu nieodpłatnego miejsca postojowego. Ponadto załączona do akt sprawy oferta sprzedaży lokalu mieszkalnego wprost wskazuje, że miejsca postojowe jest dodatkowo płatne. W dalszej kolejności powód zaznaczył, że wystawiona przez niego faktura VAT została uznana przez pozwanego, co przesądza o zaakceptowaniu jej wysokości i zakresu wystawienia. Odnosząc się do obowiązku dewelopera w zakresie zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów, powód oświadczył, że dany obowiązek wykonał, jednakże nie oznacza to, że wybudowane miejsca postojowe należą się lokatorom bezpłatnie.

W piśmie z dnia 7 czerwca 2017 r. pozwany uzupełnił swoje stanowisko poprzez wskazanie, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W ocenie pozwanego uwzględnienie powództwa - zwłaszcza orzeczenie obowiązku wydania pilota do bramy wjazdowej - doprowadziłoby do wytworzenia sytuacji sprzecznej z prawem miejscowym, albowiem pozbawiłoby pozwanego możliwości korzystania z miejsca postojowego, w sytuacji w której, plan zagospodarowania przestrzennego miasta T. gwarantuje wymóg zapewnienia mieszkańcom co najmniej jednego miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

K. P. i M. P. podjęli się budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. (...) w T., na działce nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw (...). W dniu 30 sierpnia 2011 r. przeprowadzono kontrolę zakończonej budowy obiektu budowlanego. W protokole kontrolnym zaznaczono, że obiekt budowlany wybudowano zgodnie z projektem zagospodarowania działki. W tym stanie rzeczy Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wydał w dniu 13 września 2011 r. decyzję o pozwoleniu na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z funkcją usługową.

(dowody: projekt budowlany – k. 82; opis do projektu zagospodarowania terenu – k. 64-65; wypis uproszczony z rejestru gruntów – k. 83; wyrys z mapy ewidencyjnej – k. 84; protokół z kontroli obowiązkowej – k. 102-105; decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego – k. 106-107)

W lipcu 2012 r. do K. P. i M. P. zgłosili się J. M. i K. M., którzy byli zainteresowani zakupem dwóch lokali mieszkalnych w nowo wybudowanej nieruchomości. Inwestorzy oprowadzili potencjalnych kupców po budynku i przedstawili im szczegółową ofertę zakupu lokali mieszkalnych. Jednocześnie K. P. wskazał na sąsiadujące z nieruchomością działki nr (...) (objęte księgą wieczystą Kw (...)) i stwierdził, że właśnie buduje na nich miejsca postojowe oraz garaże, które będą przeznaczone dla przyszłych mieszkańców nieruchomości. W tym czasie działki te nie należały już jednak do K. P., gdyż darował on je siostrze swojej żony - E. K., aby ułatwić załatwienie pozwolenia na budowę garaży, którego on sam nie mógł uzyskać. Właścicielka jedynie nieodpłatnie udostępniła działki K. P.. Po wybudowaniu garaży własność tych działek wróciła do K. P. i M. P.. Stało się to najdalej 6 lutego 2014 r.

(dowody: zeznania pozwanego K. M. - k. 121-123, 126; zeznania świadka J. M. - k. 124; umowa udostępnienia nieruchomości - k. 118; wypis z rejestru gruntów – k. 27; fragmenty zeznań powoda K. P. – k. 119-121)

W dniu 23 lipca 2012 r. J. M. i K. M. zawarli z K. P., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Zakład Produkcyjno-Usługowy (...) K. P. umowę przedwstępną sprzedaży własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na I piętrze w budynku przy ul. (...) w T., położonego na działce nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw (...), wraz z pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni 3 m².

Następnie w dniu 18 września 2012 r. K. P. i M. P. dokonali sprzedaży na rzecz J. M. i K. M. dwóch lokali mieszkalnych, tj.: lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na I piętrze budynku przy ul. (...) w T., do którego przynależy piwnica numer P10, wraz z udziałem wynoszącym (...) części nieruchomości wspólnej, w skład której wchodzi działka gruntu numer (...); oraz lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na II piętrze budynku przy ul. (...) w T., wraz z udziałem wynoszącym (...) części nieruchomości wspólnej, w skład której wchodzi działka gruntu numer (...).

W dniu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości J. M. i K. M. dokonali odbioru zakupionego lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z piwnicą i wyszczególnionym w protokole odbioru wyposażeniem oraz lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z wyszczególnionym w protokole odbioru wyposażeniem.

(dowody: wypis z (...) k. 10; umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego - k. 85-86; notarialna umowa sprzedaży nieruchomości – k. 91-101; protokoły zdawczo-odbiorcze – k. 87-88, 89-90)

Po dokonaniu odbioru sprzedanych lokali mieszkalnych i spisaniu stosownych protokołów K. P. i K. M. wyszli przed budynek i udali się na obszar działek nr (...), gdzie zostały wybudowane garaże i miejsca postojowe. K. P. wskazał na kilka wolnych miejsc postojowych i zadeklarował, że K. M. może z nich korzystać w celu parkowania swojego samochodu. Następnie K. P. przekazał K. M. pilota do bramy wjazdowej na teren nieruchomości i od tego dnia pozwany rozpoczął korzystanie z miejsca postojowego. W grudniu 2012 r. pozwany zamieszkał w nowym mieszkaniu. Najczęściej parkował swój samochód na miejscu nr 9, jednakże z uwagi na duże rozmiary pojazdu i zmieniające się ustawienie innych pojazdów na parkingu zdarzało się, że K. M. korzystał też z innych wolnych miejsc postojowych.

W styczniu 2013 r. K. P. zwrócił się do K. M. z propozycją indywidualnego wykupu określonego miejsca postojowego lub garażu. K. M. odrzucił jednak tę propozycję. Nie widział potrzeby wykupywania na własność miejsca postojowego, skoro deweloper wskazał mieszkańcom miejsce do parkowania.

(dowody: zeznania pozwanego K. M. - k. 121-123, 126; zeznania świadka J. M. - k. 124)

Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości przy ul. (...) w T. popadła w konflikt z K. P. z uwagi na pojawiające się wady budynku, których deweloper nie chciał usuwać. W tym stanie rzeczy Wspólnota odsunęła K. P. od administrowania budynkiem i wybrała zarząd, w skład którego powołano osoby niepopierane przez K. P..

W dniu 20 lutego 2014 r. K. P. wystawił względem K. M. fakturę VAT na kwotę 799,99 zł tytułem wynajmu miejsca postojowego nr 9 w okresie od czerwca 2013 r. do stycznia 2014 r., jednocześnie wzywając go do uregulowania

tej należności. Następnie w dniu 11 marca 2014 r. K. P. wezwał K. M. do zaprzestania zajmowania jakiegokolwiek miejsca postojowego na działkach nr (...). K. M. zignorował wezwania dewelopera, uznając je za bezpodstawne. W międzyczasie zarysował się między stronami kolejny konflikt, dotyczący rozliczenia kosztów administrowania budynkiem przez dewelopera. Pismem z dnia 29 kwietnia 2014 r. K. P. wezwał K. M. do opłacenia wszystkich wystawionych względem niego faktur – zarówno tych dotyczących kosztów utrzymania nieruchomości, jak i miejsca postojowego. K. M. odmówił zapłaty dochodzonych od niego należności, wskazując na błędy w obliczaniu kosztów zarządu nieruchomością. Następnie w dniu 30 czerwca 2014 r. K. P. ponowił swoje wezwanie, rozszerzając je o żądanie zwrotu pilota do bramy wjazdowej na teren nieruchomości. W odpowiedzi K. M. zaprzeczył, aby strony łączyła jakakolwiek umowa najmu. Wskazał, że fakt korzystania z miejsc postojowych jest związany z zakupem lokali mieszkalnych i nie ma żadnych podstaw do żądania od lokatorów, aby przestawali wjeżdżać na teren posesji.

(dowody: faktura VAT z 20 lutego 2014 r. - k. 20 (22); wezwania do zapłaty – k. 21, 23, 24; pisma powoda – k. 25-26, 113-117; pisma pozwanego – k. 28, 29)

Pismem z dnia 6 marca 2015 r. K. P. poinformował Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w T., że utrzymuje warunki funkcjonowania miejsc postojowych zgodnie z pozwoleniem na budowę oraz gwarantuje każdemu członkowi wspólnoty budynku mieszkalnego przy ul. (...) w T. możliwość nabycia miejsca postojowego.

(dowód: pismo powoda - k. 201-204 (240-243))

W dniu 5 sierpnia 2015 r. K. P. zawarł z M. C. umowę pośrednictwa sprzedaży nieruchomości, zlecając pośrednikowi czynności zmierzające do sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ul. (...), za cenę 320.000 zł z miejscem postojowym lub 310.000 zł bez miejsca postojowego. Niemniej jednak w zamieszczonej w internecie ofercie sprzedaży podano, iż na posesji nieruchomości są dostępne miejsca postojowe lub dodatkowo płatny garaż.

(dowody: umowa pośrednictwa – k. 129-132; oferta sprzedaży mieszkania - k. 66-67)

Pismami z dnia 16 września 2014 r., 2 lutego 2015 r., 20 kwietnia 2015 r. i 1 marca 2017 r. administrator nieruchomości przy ul. (...) w T. zwracał się do K. P. o wskazanie miejsc postojowych dla mieszkańców i użytkowników lokali użytkowych przedmiotowej nieruchomości zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Jednocześnie administrator zaapelował o prawidłowy rozdział miejsc parkingowych, albowiem aktualnie przed budynkiem panuje pełna dezorganizacja. W odpowiedzi K. P. wskazał, że każdy z właścicieli nieruchomości korzysta z praw nabytych stosownie do zawartych umów.

(dowody: pisma administratora - k. 209, 212, 213, 215-216; pocztowe potwierdzenia odbioru - k. 210, 214; pismo powoda - k. 211 (239))

Pismem z dnia 10 maja 2017 r. K. M. i J. M. zwrócili się do K. P. o przedstawienie im oferty zakupu dwóch miejsc postojowych przynależnych do mieszkań nr (...), które zostały przez nich nabyte. W odpowiedzi K. P. wskazał, że warunkiem podjęcia rozmów w przedmiocie sprzedaży jakiegokolwiek nieruchomości jest wcześniejsze uregulowanie przez zainteresowanych zaległości długoterwałych finansowych związanych z korzystaniem przez nich z miejsca postojowego.

(dowód: pismo z dnia 10 maja 2017 r. - k. 205; zwrotne potwierdzenie odbioru – k. 206; odpowiedź powoda – k. 207-208)

W 2014 r. nastąpiła zmiana oznaczenia działek w obrębie nieruchomości o numerze księgi wieczystej KW (...). W miejsce działek (...) wpisano działki o numerach (...).

(dowody: zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków - k. 229-229v.; wypisy z rejestru gruntów - k. 230, 231; wyrysy z map ewidencyjnych - k. 230v., 232, 233; odpis księgi wieczystej Kw nr (...) – k. 234-238)

Średni czynsz najmu oferowanych na wynajem miejsc postojowych w okresie od stycznia 2013 r. do lutego 2014 r. to kwota 89 zł miesięcznie. Tzw. efektywna stawka czynszu, uwzględniająca okresy, kiedy miejsce pozostaje nie wynajęte, to kwota 80 zł.

(dowody: opinia biegłego sądowego - k. 152-161; zeznania biegłego P. P. - k. 218v) Pozwany K. M. z miejsca postojowego korzystał w okresie od czerwca 2013 r. do 5 lutego 2014 r. w sposób nieprzerwany.

(okoliczność przyznana przez pozwanego.)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, których prawdziwości ani autentyczności nie zakwestionowała żadna ze stron. Dokumenty stanowiące korespondencję stron stanowią dowodów tego, że strony kierowały do siebie nawzajem określonej treści oświadczenia, przy czym treść tych oświadczeń zgodna jest co do zasady ze stanowiskiem stron prezentowanym w toku postępowania. Wiarygodnymi Sąd uznał również wszelkie dokumenty administracyjne w postaci protokołów odbioru, projektu budowlanego, które zostały sporządzone w związku z inwestycją deweloperską przeprowadzoną przez powoda oraz akt notarialny umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i jej przeniesienia na rzecz pozwanego i jego żony, który ma moc dokumentu urzędowego.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się również na zeznaniach stron i świadka J. M.. Zeznania świadka były spójne wewnętrznie, pokrywały się co do zasady z zeznaniami pozwanego, przy czym prawdziwości zeznań świadka powód nie kwestionował.

Ustaleń w sprawie w zakresie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd dokonał na podstawie opinii biegłego mgr. inż. P. P. z zakresu szacowania wartości nieruchomości i czynszów oraz złożonych przez niego wyjaśnień na rozprawie. W swojej opinii biegły w pełni wykonał zleconą mu pracę, przedstawiając swoje wnioski wariantowo i każdy z wariantów odpowiednio uzasadnił, pozostawiając wybór właściwego wariantu ocenie Sądu. Opinia nie zawiera wewnętrznych sprzeczności, wnioski biegłego są logiczne, a przyjęte sposoby ustalenia wysokości wynagrodzenia zostały przez biegłego dostatecznie wyjaśnione.

W sprawie bezspornym było, że pozwany K. M. korzystał z miejsca postojowego w okresie objętym żądaniem pozwu i posiada pilot do bramy wjazdowej (sam słuchany informacyjnie przyznał, że otrzymał pilot już we wrześniu 2012 r. i dotychczas go nie zwrócił, a także, że cały czas korzysta z miejsca postojowego)

Spór stron w sprawie sprowadzał się do oceny prawnej zaistniałych okoliczności, tj. w szczególności co do kwalifikacji prawnej okoliczności, w jakich pozwany rozpoczął korzystanie z miejsca postojowego, a także tego, czy pozwanemu przysługuje uprawnienie do posiadania miejsca postojowego skuteczne przeciwko powodowi jako właścicielowi. Pozwany konsekwentnie swoje uprawnienie do korzystania z miejsca postojowego wywodził z faktu wskazania mu tego miejsca przez powoda w wypełnieniu jego administracyjnego, a zatem publicznoprawnego, obowiązku jako dewelopera, który wybudował i następnie sprzedał pozwanemu i jego żonie lokal mieszkalny w budynku, przy którym zlokalizowany został plac z miejscami postojowymi oraz garaże. Powód twierdził natomiast co do zasady, że strony łączyła umowa najmu zawarta ustnie w styczniu 2013 r., na podstawie której pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz powoda ustalonego z nim czynszu w wysokości 100 zł i do maja 2013 r. czynsz ten regulował, przy czym z ostrożności procesowej – na wypadek nieprzyjęcia jego twierdzeń co do związania stron umową najmu, wskazał, że pozwany winny jest płacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z miejsca postojowego jako posiadacz w złej wierze. Pozwany konsekwentnie zaprzeczał, aby zawarta została między stronami umowa najmu, utrzymując, że jest

uprawniony do bezpłatnego korzystania z miejsca postojowego jako właściciel mieszkania sprzedanego mu przez powoda.

W zakresie okoliczności, w jakich pozwany rozpoczął korzystanie z miejsca postojowego Sąd dał wiarę w pełni pozwanemu, odmawiając konsekwentnie w tym zakresie wiarygodności powodowi. Sąd za wiarygodne uznał zeznania pozwanego co do tego, że otrzymał pilot do bramy wjazdowej od powoda zaraz po wprowadzeniu się do mieszkania we wrześniu 2012 r., a także co do tego, że powód pozwolił mu stawiać pojazd w przeznaczonym dla pozwanego miejscu i nie wskazał wówczas, aby na pozwanym z tego tytułu ciążył obowiązek zapłaty na rzecz powoda stałej, co miesięcznej opłaty. Sąd dał wiarę pozwanemu również co do tego, że nie uiszczał on na rzecz powoda jakichkolwiek opłat z tytułu korzystania z miejsca od stycznia do maja 2013 r. czynszu najmu w kwocie po 100 zł miesięcznie.

Przeciwstawne powyższej ocenie twierdzenia powoda Sąd uznał za całkowicie gołosłowne. W pierwszej kolejności wskazać należy, że pozwany zaprzeczył, aby kiedykolwiek wyraził wolę zawarcia umowy najmu z powodem, tym bardziej, aby płacił powodowi jakikolwiek czynsz. Podkreślenia wymaga, że powód w odpowiedzi na sprzeciw pozwanego nie przedstawił jakichkolwiek bliższych wyjaśnień dla twierdzeń przedstawionych w pozwie co do istnienia umowy najmu jak też co do dokonania przez pozwanego zapłaty za miesiące styczeń- maj 2013 r. Dopiero słuchany informacyjnie wyjaśnił, że kwotę 500 zł tytułem czynszu za ten okres pozwany miał zapłacić jednorazowo w maju 2013 r., w ten sposób, że kwotę 250 zł uiszczył płacąc za powoda fakturę za okno wstawione do budynku w wysokości 250 zł oraz przekazał powodowi przy okazji tego rozliczenia dodatkowo kwotę 250 zł (k. 119).

Sąd nie dał wiary powodowi co do tego, że między nim a pozwanym, K. M., doszło do zawarcia umowy najmu, albowiem powód na powyższą okoliczność nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu, a pozwany okoliczności tej stanowczo i konsekwentnie zaprzeczał. Podkreślenia przy tym wymaga, że brak było podstaw do uznania, aby do zawarcia przedmiotowej umowy doszło między stronami w sposób dorozumiany.

Stosownie do przepisu art. 659 kc, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Dla swej ważności umowa najmu, zgodnie z art. 660 kc, nie musi spełniać szczególnych wymogów co do formy, albowiem przepis ten wskazuje jedynie, że umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie pod rygorem uznania danej umowy jako zawartej na czas nieoznaczony w przypadku niezachowania tej formy.

Jednocześnie, jak stanowi art. 65 kc, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Stosownie do art. 66 § 1 kc, oświadczenie drugiej stronie woli zawarcia umowy stanowi ofertę, jeżeli określa istotne postanowienia tej umowy, zaś w razie wątpliwości umowę poczytuje się za zawartą w chwili otrzymania przez składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu, a jeżeli dojdzie do składającego ofertę oświadczenia o jej przyjęciu nie jest wymagane - w chwili przystąpienia przez drugą stronę do wykonania umowy (art. 70 § 1 kc)..

W realiach sprawy jest bezspornym, że w dacie przekazywania pozwanemu pilota do bramy wjazdowej w dniu 18 września 2012 r., nie toczyły się między stronami jakiegokolwiek rozmowy co do najmu miejsca postojowego. W zakresie formalnej regulacji kwestii statusu pozwanych jako korzystających z miejsca postojowego doszło jedynie do przedstawienia przez powoda wprost pozwanemu i jego żonie, jako właścicielom dwóch lokali mieszkalnych w budynku wybudowanym przez powoda w ramach jego działalności deweloperskiej, oferty sprzedaży miejsca postojowego lub garażu znajdujących się na nieruchomości sąsiedniej. Ofertą tą, co nie było sporne między stronami, pozwany nie był zainteresowany wobec pozostawania w uzasadnionym w jego mniemaniu przekonaniu o służącym mu z mocy faktu zakupu mieszkania uprawnieniu do korzystania z miejsca postojowego wcześniej mu wskazanego przez powoda i bezproblemowej dotychczas realizacji tego uprawnienia. Żadne zachowanie powoda sprzed daty wytoczenia powództwa nie pozwala, zdaniem Sądu, na stwierdzenie, że powód przedstawił pozwanemu ofertę oddania miejsca postojowego w najem, a powód ofertę tę przyjął. W szczególności powód nie wyraził (przed datą, w jakiej skierował do

pozwanego żądanie zapłaty za okres od maja 2013 r. do lutego 2014 r.) w żaden sposób woli do zawarcia tego rodzaju umowy, nie określił istotnych warunków konstytuujących umowę najmu, w tym nie wyraził swojego oczekiwania, że pozwany będzie płacił czynszu najmu, tym bardziej nie określił jego wysokości. Tym samym – wobec braku oferty ze strony powoda, nie sposób uznać, aby pozwany wprost w styczniu 2013 r.- jak twierdził powód czy też w sposób dorozumiany - przez stawianie pojazdu na miejscu postojowym, ofertę zawarcia umowy najmu przyjął i regulował czynsz z tego tytułu do maja 2013 r. włącznie.

Reasumując, fakt, że twierdził co do sposobu uiszczenia przez pozwanego zapłaty czynszu powód nie przedstawił już w pozwie, jak też, że przywołując je w słuchaniu informacyjnym nie przedstawił następnie jakichkolwiek dowodów na ich wykazanie, a (co szczególnie znamienne) po stanowczym zaprzeczeniu ich prawdziwości przez pozwanego na rozprawie w dniu 10 czerwca 2016 r., twierdzeń tych już nie ponawiał, przesądza w ocenie Sądu o całkowitej niewiarygodności powoda w zakresie, w jakim twierdzi, że istniała między stronami umowa najmu zawarta ustnie w styczniu 2013 r.

Dla Sądu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego stało się jednocześnie niewątpliwym, że pozwolenie pozwanemu na korzystanie z miejsca postojowego rozpatrywać należy jako wyrażenie przez powoda woli oddania pozwanemu miejsca postojowego do bezpłatnego korzystania w ramach umowy użyczenia, której istotą, zgodnie z art. 710 kc, której istotą jest zezwolenie biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Zażądanie następnie wynagrodzenia za kolejne miesiące korzystania z tego miejsca, w ocenie Sądu, winno być rozpatrywane w kategoriach wypowiedzenia tej umowy w trybie art. 3651 kc, zgodnie z którym zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. Jednocześnie koniecznym jest podkreślenie, że do umowy użyczenia między stronami z pewnością nie doszło, albowiem wola zawarcia takiej umowy nigdy nie towarzyszyła pozwanemu. K. M. pozostawał bowiem, również do zamknięcia rozprawy, w przekonaniu, że zbędnym dla niego było zawieranie jakiegokolwiek umowy regulującej kwestię korzystania z miejsca postojowego. Pozwany stanowczo twierdził bowiem, że korzystał z miejsca postojowego w ramach uprawnienia właściciela mieszkania zakupionego od powoda, na którym, w ocenie pozwanego, z faktu bycia deweloperem ciążył obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla współwłaścicieli nieruchomości.

Powyższy pogląd co do istnienia po stronie powoda wynikającego z przepisów administracyjnych obowiązku bezpłatnego zapewnienia miejsc postojowych do obsługi wybudowanego budynku pozwany wywodził z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 z późn zm.). W szczególności, zdaniem pozwanego o obowiązku powyższym przesądzają przepisy § 18 ust. 1 i 2. Rozporządzenia, zgodnie z którymi: zagospodarowując działkę budowlaną, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne, zaś liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne.

Pogląd pozwanego nie zasługiwał w ocenie Sądu na uwzględnienie, albowiem w treści przywołanego przepisu ustawodawca nie nałożył na inwestora obowiązku zapewnienia bezpłatnych miejsc parkingowych dla użytkowników budynku, ale wyłącznie do urządzenia miejsc postojowych w liczbie wskazanej w decyzji administracyjnej. Nie znajduje prawnego uzasadnienia forsowany przez pozwanego pogląd, że dopełnienie przez inwestora wymogów zagospodarowania przestrzennego określonych przepisami administracyjnymi (nawet warunkujące dopuszczenie budynku do użytkowania) przekłada się bezpośrednio na strefę uprawnień mieszkańców nieruchomości (w zakresie korelacji między zakresem prawa własności a dopełnieniem wymogów administracyjnych szerzej w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 2005 r., sygn. III CK 129/04).

Nie zasługiwał również w ocenie Sądu na uwzględnienie zarzut pozwanego, że możliwość bezpłatnego korzystania z miejsca postojowego wynika również z treści umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia

18 września 2012 r., na podstawie której pozwany M. wraz z żoną nabyli od powoda i jego żony nieruchomości lokalowe w budynku przy ul. (...). W akcie notarialnym, którym objęta została przedmiotowa umowa brak jest wzmianki co do tego, aby z faktu kupna nieruchomości lokalowej przysługiwało akcesoryjnie prawo do korzystania z miejsca postojowego. Co więcej, w treści wstępnej aktu stanowiącej wieczystoksięgowy opis nieruchomości, w której miały zostać wyodrębnione lokale następnie sprzedane pozwanemu i jego żonie, przedstawione zostały informacje co do treści działu III księgi wieczystej, w której zawarto wpisy o korzystaniu z określonych miejsc postojowych przez właściciela innego lokalu. Co więcej w § 9 ust. 3 nabywcy zrzekli się prawa do korzystania z części wspólnych nieruchomości, które na mocy dokonywanych podziałów do korzystania służą wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości. Tak zatem jest dla Sądu niewątpliwym, że nie tylko z treści aktu notarialnego nie wynika, aby z prawem własności nieruchomości lokalowych wiązało się automatycznie prawo do bezpłatnego korzystania z miejsca postojowego, ale treść ta wyraźnie wskazuje na praktykę dokonywania przez dewelopera indywidualnych ustaleń w tym zakresie.

W tym stanie rzeczy, mając na względzie fakt, że między stronami nie doszło do zawarcia odrębnej umowy regulującej kwestię korzystania z miejsca postojowego ani wprost ani w sposób dorozumiany (ani umowy użyczenia ani umowy najmu), pozwanego uznawać należy za posiadacza pozostającego w błędnym przekonaniu co do tego, że przysługiwało mu prawo do korzystania z miejsca postojowego, przy czym do czasu przedstawienia mu przez powoda oferty sprzedaży miejsca postojowego na przełomie stycznia/lutego 2013 r. tj. od udostępnienia mu pilota do bramy wjazdowej i miejsca postojowego we wrześniu 2012 r. do stycznia/lutego 2013 r., Sąd uznał, że przekonanie to było usprawiedliwione. Konsekwentnie, Sąd uznał, że w następującym później okresie pozwanego należy kwalifikować jako posiadacza w złej wierze. Wskazać dodatkowo należy, że pozwany, niezależnie od tego, że bezpośrednio od powoda otrzymał ofertę kupna przedmiotowego miejsca postojowego, dodatkowo miał już wówczas wiedzę wynikająca z rozpytania sąsiadów, że część z nich zawarła przedwstępne umowy kupna garażu i miejsca postojowego.

Zgodnie z art. 224 § 2 K.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Z kolei w myśl art. 225 K.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednocześnie tak w doktrynie jak i orzecznictwie zgodnie wskazuje się, że roszczenia uzupełniające, zebrane zbiorczo w art. 225 KC, mogą być dochodzone łącznie lub osobno z roszczeniem windykacyjnym.

Mając na względzie treść powyższych przepisów oraz fakt bezumownego korzystania przez K. M. z miejsca postojowego w złej wierze przez okres od czerwca 2013 r. do 5 lutego 2014 r., a jednocześnie żądanie powoda zapłaty za okres korzystania przez pozwanego z miejsca postojowego do czerwca 2013 r. do stycznia 2014 r. (faktura k. 20) Sąd uznał, że jest on zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości powoda za okres ośmiu miesięcy. Wobec tego, że korzystanie przez pozwanego wysokość miejsca postojowego miało w tym okresie charakter nieprzerwany, zasadnym było przyjęcie jako stawki miesięcznego wynagrodzenia stawki w wysokości stawki nie uwzględniającej tzw. pustostanów. Skoro miesięczna wysokość tego wynagrodzenia to kwota 89 zł, to pozwany winien zapłacić powodowi za objęty pozvem okres kwotę 712 zł

W zakresie odsetek Sąd uznał, że żądanie to, znajdując oparcie w treści art. 481 kc, pozostaje słuszne co do zasady, jednakże przysługuje powodowi dopiero od dnia 22 marca 2014 r. Wskazać należy, że faktura VAT nr F 0001/02/2014 (k. 20), obejmująca żądanie zapłaty za objęty pozvem okres, przewidywała 14-dniowy termin płatności a doręczona została pozwanemu dopiero 7 marca 2014 r. (21) Tak zatem, skoro powód wyznaczył pozwanemu dodatkowy okres na spełnienie jego żądania, zwłoka pozwanego powstała dopiero po upływie tego terminu, czyli 22 marca 2014 r.

Stosownie do art. 222 § 1 kc, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Skoro pozwanemu nie przysługuje aktualnie uprawnienie do władania nieruchomością w zakresie miejsca postojowego, tym samym nie ma on uprawnienia do zatrzymywania pilota od bramy wjazdowej przekazanego mu przez powoda we wrześniu 2012 r. wraz z zezwoleniem na korzystanie z tego miejsca.

W tym miejscu koniecznym jest również wskazanie, że Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia podniesionego przez pozwanego przed samym zamknięciem rozprawy zarzutu sprzeczności żądania pozwu z zasadami współżycia społecznego. Zgodnie z normą wyrażoną w art. 5 kc, nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Wskazać jednocześnie należy, że powyższa klauzula generalna nie kształtuje praw podmiotowych, ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 maja 2016 r., sygn. I ACa 851/15). Wobec wyjątkowego znaczenia prawa własności, potwierdzonego w szczególności ochroną konstytucyjną, Sąd rozpoznający powództwo w pełni podziela ugruntowany w rzecznictwie Sądu Najwyższego pogląd co do tego, że zasady współżycia społecznego, działając na rzecz osób zajmujących nieruchomość bez tytułu prawnego, nie uzasadniają trwałego pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z nieruchomości i realizacji pozostałych uprawnień wynikających z własności, w szczególności prawa do pobierania pożytków cywilnych z rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 r., sygn. II CKN 337/98; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2012 r., sygn. I ACa 399/12; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r., sygn. II CKN 151/98).

Wskazać należy, że pozwany w piśmie z dnia 7 czerwca 2017 r., choć sformułował zarzut sprzeczności żądania powoda z zasadami współżycia społecznego, to w istocie nie wyjaśnił na czym to nadużycie miałyby w realiach sprawy polegać. W piśmie przytoczone zostały fragmenty orzeczeń wydanych przez sądy apelacyjne i Sąd Najwyższy, w których sądy rozważały przede wszystkim kwestię zgodności roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego z zasadami współżycia społecznego. Powód nie wskazał na czym konkretnie miałyby polegać szczególne okoliczności uzasadniające stwierdzenie, że powód dochodząc od pozwanych żądania zapłaty czy wydania pilota od bramy wjazdowej, narusza zasady współżycia społecznego, ale ograniczył się jedynie do stwierdzenia, że w niniejszej sprawie występuje wyjątkowa sytuacja. Przypomnieć w tym miejscu należy również, że rozpoznawanym pozvem powód dochodził roszczenia windykacyjnego jedynie w zakresie pilota od bramy wjazdowej na teren nieruchomości, gdzie urządzone zostały miejsca postojowe, nie żądał zaś opuszczenia miejsca postojowego przez pozwanego.

Biorąc powyższe pod uwagę, zarzut pozwanego co do nadużywania prawa podmiotowego przez powoda, wobec jego nieskonkretyzowania w odniesieniu do okoliczności sprawy, uznać należało za gołosłowny. Niezależnie od powyższego, zasygnalizować należy, że skoro norma art. 5 kc. ma charakter wyjątkowy, to zastosowanie jej do oceny zachowań właściciela względem posiadacza w złej wierze musi być organiczne do przypadków szczególnie drastycznych zachowań osób uprawnionych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 1997 r., sygn. II CKN 243/97). Sąd nie miał podstaw do stwierdzenia, aby zachowanie powoda, polegające na żądaniu zapłaty za korzystanie z jego własności od pozwanego czy też wydania pilota do bramy umożliwiającej dostęp do miejsca postojowego, mogło być kwalifikowane jako tego rodzaju zachowanie (w szczególności żądanie windykacyjne w zakresie pilota dotyczy miejsca postojowego, czyli nieruchomości, której niezwłoczne opuszczenie nie będzie równoznaczne z uniemożliwieniem pozwanym zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych, czego najczęściej dotyczą wydawane w oparciu o art. 5 kc orzeczenia).

Stosownie do art. 347 kpc, po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Uwzględniając powyższe rozważania, wobec ustalenia innej kwoty należnego wynagrodzenia i daty początkowej naliczania odsetek, Sąd, zgodnie z przepisem art. 347 kpc, na podstawie art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc. w zw. z art. 481 § 1 kc, uchylił rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I wyroku zaocznego z dnia 10 sierpnia 2015 r. i orzekł jak w

punkcie I sentencji, oddalając jednocześnie w punkcie III wyroku powództwo w pozostałym zakresie, tj. ponad kwotę zasądzoną w zakresie wysokości i daty początkowej naliczania odsetek.

W punkcie II wyroku, w całości uwzględniając żądanie pozwu, Sąd utrzymał w całości rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II wyroku zaocznego z dnia 10 sierpnia 2015 r., w zakresie nakazania pozwanemu wydania powodowi pilota do bramy wjazdowej nieruchomości, gdzie urządzone zostały miejsca postojowe, w terminie siedmiu dni od uprawomocnienia się wyroku.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc, przesądzając o zasadzie rozliczenia kosztów i pozostawiając szczegółowe wyliczenie w tym zakresie referendarzowi sądowemu. Sąd uznał, że rozliczenie kosztów procesu winno być przeprowadzone w oparciu o zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, stosownie do zakresu przegranej każdej ze stron. Skoro, na rzecz powoda zasądzona została kwota 712 zł, to wygrał on sprawę w 89% i konsekwentnie w takim zakresie koszty postępowania winien pokryć pozwany.