

Sygn. akt II Ca 1122/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Kulczewska-Garcia (spr.)

Sędziowie: SO Ryszard Marchwicki

SO Małgorzata Wiśniewska

Protokolant: prot. sąd. Małgorzata Skorczyk

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2014 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. P. i P. P.

przeciwko I. S.

o zapłatę, nakazanie i ochronę naruszonego posiadania

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 4 czerwca 2013 roku

sygn. akt XII C 1311/11

oddala apelację.

/-/ R. Marchwicki/-/ A. Kulczewska - Garcia/-/ M. Wiśniewska

UZASADNIENIE

Powodowie J. P. oraz P. P. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa i częściowym zwrocie pozwu domagali się ochrony naruszonego posiadania miejsca parkingowego przez przywrócenie stanu poprzedniego i zaniechanie dalszych naruszeń oraz ochrony ich prawa do korzystania z tego miejsca, które wywodzili z umowy zawartej z zarządcą nieruchomości, przez:

1) nakazanie pozwanej I. S. usunięcia dodatkowego słupka parkingowego o owalnym kształcie z miejsca parkingowego, które przylega od strony podwórza do budynku przy ul. (...) w P. i położone jest narożnikowo od strony budynku przy ul. (...) w P. oraz oddzielone jest od innych miejsc rurami wyznaczającymi jego boki,

2) zasądzenie od pozwanej kwoty 400 zł tytułem kosztów naprawy słupka parkingowego powodów, zabezpieczającego korzystanie z miejsca parkingowego opisanego w pkt. 1.,

3) zasądzenie od pozwanej kwoty 120 zł tytułem pokrycia kosztów parkowania samochodu powodów w strefie płatnego parkowania Miasta P.,

4) nakazanie pozwanej zaniechania parkowania samochodu na miejscu parkingowym opisanym w pkt. 1.

Pozwana I. S. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu.

Wyrokiem z 4 czerwca 2013 r., sygn. akt XII C (...) Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w Poznaniu (1) nakazał pozwanej przywrócić powodowi naruszonego posiadania miejsca parkingowego przez usunięcie dodatkowego owalnego słupka parkingowego z miejsca parkingowego, które przylega od strony podwórza do budynku przy ulicy (...) w P. i położone jest narożnikowo od strony budynku przy ul. (...) w P. oraz oddzielone jest od innych miejsc rurami wyznaczającymi jego boki; (2) nakazał pozwanej, aby zaniechała naruszeń posiadania powodów przez parkowanie samochodu na miejscu parkingowym przylegającym od strony podwórza do budynku przy ulicy (...) w P., położonym narożnikowo od strony budynku przy ul. (...) w P., które oddzielone jest od innych miejsc rurami wyznaczającymi jego boki; (3) umorzył postępowanie co do roszczenia o zapłatę kwoty 100 zł; (4) oddalił powództwo w pozostałym zakresie; (5) kosztami procesu obciążył powodów w zakresie dotychczas poniesionym.

Podstawę tego wyroku stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W marcu 2009 r. powodowie J. P. i P. P. nabyli udział we własności nieruchomości położonej przy ulicy (...) w P.. Poprzednim właścicielem tego udziału był C. O., który korzystał dodatkowo z miejsca parkingowego położonego na podwórzu tej nieruchomości, przylegającego od strony podwórza do budynku przy ul. (...), narożnikowego - od strony budynku przy ul. (...), oddzielonego metalowymi rurami wyznaczającymi jego boki. Poprzedni właściciel C. O. (1) na podstawie umowy z zarządcą przez ponad dziesięć lat korzystał ze wspomnianego miejsca parkingowego, przylegającego do ściany budynku numer (...). Wobec tego zarządzająca nieruchomością E. S. zezwoliła powodowi, po nabyciu przez nich udziału w nieruchomości, na parkowanie samochodu w tym samym miejscu, zastrzegając sobie prawo cofnięcia tej decyzji.

W dniu 1 czerwca 2009 r. powodowie zawarli z E. S., która działała jako administrator nieruchomości, umowę, na podstawie której otrzymali do nieodpłatnego użytkowania wyżej opisane miejsce postojowe na nieruchomości, przy kamienicy numer 5, z którego wcześniej korzystał C. O..

W tym czasie E. S. miała większość udziałów w nieruchomości i zajmowała się administrowaniem nią. Nie zawierała ona na piśmie umowy ze wszystkimi współwłaścicielami o zarządzanie nieruchomością, a jedynie z niektórymi. Pozostali współwłaściciele wiedzieli, że sprawuje ona faktycznie zarząd nieruchomością i dokonywali na jej konto opłat związanych z nieruchomością. Część współwłaścicieli, w tym pozwana, kwestionowała jednak sposób administrowania nieruchomością przez tego świadka i domagała się złożenia sprawozdania z zarządu. Następnie wspomniani współwłaściciele zażądali ustanowienia wspólnego zarządu, w którym będą uczestniczyć. W 2009 r. nadal wpłacali jednak na konto E. S. należności związane z korzystaniem z nieruchomości.

E. S. nigdy nie uzgadniała ze wszystkimi współwłaścicielami sposobu wykorzystywania podwórza, na którym znajdują się miejsca parkingowe. Rozmowy takie prowadziła jedynie z niektórymi, zmotoryzowanymi, współwłaścicielami nieruchomości.

Wspomniane miejsca parkingowe, w dacie przejęcia go w posiadanie przez powodów, było wyposażone w blokadę – słupek parkingowy trwale przymocowany, który po jego postawieniu i zamknięciu uniemożliwiał wjazd na miejsce parkingowe. Słupek ten miał wówczas ponad 10 lat.

Powodowie po zakupie udziału w nieruchomości rozpoczęli remont lokalu, w związku z czym korzystali z miejsca parkingowego, uprzednio zajmowanego przez C. O.. Stawiali tam swój samochód albo kontener na gruz i śmieci, a nadto zezwalali na parkowanie na tym miejscu osobom wykonującym prace remontowe. W 2009 r. wprowadzili się do lokalu i nadal stawiali swój pojazd na tym miejscu parkingowym. W tym czasie blokada w postaci słupka

zamontowanego na miejscu parkingowym była sprawna – zamknięcie słupka działało i było przez powodów wykorzystywane. Powodowie korzystali z tego miejsca w zasadzie codziennie, poza sytuacjami, kiedy wyjeżdżali na wakacje, aż do 2010 r., kiedy to z uwagi na zagrożoną ciężą powódki przenieśli się czasowo do jej rodziców. Powód zezwolił innym osobom na korzystanie z tego miejsca w czasie nieobecności powodów i w tym celu odkluczył blokadę znajdującą się na miejscu parkingowym.

W czasie nieobecności powodów, od 2010 r. z przedmiotowego miejsca parkingowego korzystały różne osoby – w tym świadek A. D. (nie będąca współwłaścicielką nieruchomości), która miała wprawdzie wykupiony abonament na korzystanie z miejskiej strefy parkowania, ale kiedy nie było miejsca w tej strefie, wjeżdżała na podwórko przy nieruchomości przy ul. (...) i zajmowała pierwsze wolne miejsce, w tym niekiedy – miejsce, z którego uprzednio korzystali powodowie. Powód wcześniej zwrócił A. D. uwagę, że to miejsce należy do powodów, jednak świadek oświadczyła, że powód powinien jej okazać dokument, z którego fakt taki będzie wynikał. Powód wskazał wówczas A. D., że w czasie jego nieobecności może ona korzystać ze wspomnianego miejsca parkingowego. Z miejsca parkingowego zaczęła również korzystać pozwana, która dodatkowo postawiła na nim swój własny słupek.

W marcu 2011 r. powodowie powrócili do lokalu przy ul. (...). Wówczas przeprowadził rozmowę z pozwaną, która korzystała z miejsca parkingowego, domagając się zaprzestania przez nią parkowania samochodu na tym miejscu. Pozwana jednak odmówiła. W tym czasie powodowie dowiedzieli się, że słupek, który od ponad 10 lat był umieszczony na przedmiotowym miejscu parkingowym, został uszkodzony, co mogło być skutkiem działań atmosferycznych i niekorzystania z niego. W listopadzie 2011 r. powód zwrócił się do swojego teścia o pomoc przy oczyszczeniu słupka. Ponowne skorzystanie przez powodów z zabezpieczenia w postaci słupka miało być kolejnym sygnałem dla innych współwłaścicieli, że powodowie powrócili na nieruchomość i korzystają z miejsca parkingowego. Powód wraz z H. C. (1) usprawnili działanie słupka i zamontowali jego zabezpieczenie – łańcuchy i kłódkę, które jednak już następnego dnia, pod nieobecność powodów, zostały przez inną osobę zniszczone i usunięte. Od tego czasu miejsce parkingowe zajmowała pozwana, stawiając tam swój samochód i zabezpieczając wjazd na miejsce poprzez zamykanie swojej blokady (słupka). Po tym fakcie, gdyby powodowie mieli nadal dostęp do miejsca parkingowego, mogliby korzystać z blokady (słupka), gdyby posiadali nowy łańcuch i kłódkę albo nowy zamek do słupka. Słupek jest jednak obecnie zardzewiały. Wspomniane łańcuchy i kłódka kosztowały około kilkudziesięciu złotych.

W dacie zamknięcia rozprawy pozwana I. S. nadal zajmowała przedmiotowe miejsce parkingowe stawiając tam swój pojazd.

Aktualnie w ramach nieruchomości funkcjonuje M. Hotel, który oferuje swoim klientom miejsca parkingowe na podwórzu.

Aktualnie nowe słupki parkingowe różnego rodzaju można nabyć za kwotę 446,49 zł do 533,82 zł.

Aktualnie miesięczna stawka za korzystanie ze strefy parkowania w P. dla mieszkańców strefy wynosi 10 zł za pierwszy pojazd i 150 zł za każdy następny pojazd.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny pod względem prawnym Sąd pierwszej instancji zważył, że powodowie zgłosili roszczenia z zakresu ochrony prawa, jak i ochrony posiadania. W ocenie tego Sądu uzasadnione były jedynie żądania z zakresu ochrony naruszonego posiadania.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 344 § 1 k.c. przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie 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 tego rodzaju spraw organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem. Unormowana we wskazanym przepisie skarga posesoryjna ma zapewniać jedynie prowizoryczną ochronę, niezależną od ochrony wynikającej z prawa przysługującego do rzeczy, z którego miałoby wypływać uprawnienie danej osoby do jej posiadania. Dlatego sąd w przypadku tego rodzaju roszczeń zasadniczo nie bada w ogóle prawa do rzeczy, a pozwany jest pozbawiony zarzutu, że przysługuje mu prawo do

posiadania. Przedmiotem orzeczenia sądu w przypadku skargi posesoryjnej jest bowiem jedynie przesądzenie tego, czy posiadanie zostało naruszone samowolnie, a nie przesądzenie prawa do rzeczy.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z powyższym przepisem żądanie przywrócenia stanu poprzedniego jest uzasadnione tylko wówczas, gdy doszło do samowolnego naruszenia posiadania. Naruszenie posiadania jest samowolne, kiedy jest obiektywnie bezprawne, a zatem – kiedy nie ma podstawy usprawiedliwiającej wkroczenie w zakres cudzego posiadania (przepisu prawa, orzeczenia sądowego, decyzji administracyjnej, zgody samego posiadacza). Przykładowo za bezprawne uznaje się usunięcie z lokalu przez spółdzielnię osoby, która bez podstawy prawnej zajęła samowolnie ten lokal, za wyjątkiem sytuacji dozwolonego działania w obronie koniecznej (orzeczenie SN z 11 lutego 1972r., I CR 589/71).

W ocenie Sądu Rejonowego, w niniejszej sprawie wystąpiły wyżej opisane przesłanki.

Po pierwsze, nie budziło wątpliwości Sądu pierwszej instancji, że przed marcem 2011 r. powodowie byli posiadaczami miejsca postojowego, które jest przedmiotem sprawy. Posiadaczem, zgodnie z art. 336 k.c., jest bowiem ten, kto rzeczą faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny) albo – kto nią faktycznie włada jako użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Posiadacz samoistny nie traci przy tym posiadania przez to, że oddaje rzecz drugiemu w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). Również posiadacz zależny nie traci posiadania przez to, że oddaje rzecz innej osobie w posiadanie zależne (zob. wyrok SN z 19 listopada 1993 r., II CRN 130/93). Powodowie niewątpliwie przejęli wspomniane miejsce parkingowe w posiadanie w 2009 r. i jak wynika ze zgromadzonego materiału, do 2010 r. z niego korzystali, a następnie udostępnił je do korzystania innym osobom, na czas ich nieobecności. W marcu 2011 r. powrócili na nieruchomości i poinformowali pozwaną, że cofają swoją zgodę na dalsze korzystanie z miejsca parkingowego przez inne osoby oraz że wrócili do lokalu. W tej dacie, zgodnie z art. 337 k.c. (odpowiednio stosowanym także do posiadania zależnego), byli nadal posiadaczami. W listopadzie 2011 r. dokonali oczyszczenia słupka parkingowego, założenia nowych jego blokad (łańcucha i kłódki) – ponownie zatem weszli w posiadanie miejsca parkingowego.

Po drugie, wystąpiło w niniejszej sprawie również samowolne naruszenie posiadania przez pozwaną. Miało to miejsce w marcu 2011 r., kiedy to, pomimo zasygnalizowania przez powodów ich powrotu na nieruchomości i rozmów z pozwaną, pozwana nadal wjeżdżała swoim samochodem na miejsce parkingowe. Kolejny raz pozwana naruszyła posiadanie powodów w listopadzie 2011 r., kiedy to powodowie postawili swój słupek na miejscu parkingowym i zablokowali go za pomocą łańcucha i kłódki, a pozwana już następnego dnia ponownie zajęła przedmiotowe miejsce parkingowe, stawiając na nim swój samochód. W ten sposób od marca 2011 r. do listopada 2011 r. i następnie ponownie – od listopada 2011 r. pozwana pozbawiała J. P. i P. P. władztwa nad rzeczą. Pomimo rozmów z powodami, pozwana do dnia wydania wyroku nie zaprzestała korzystania z tego miejsca. Naruszenie przez pozwaną posiadania powodów nie znajdowało obiektywnego usprawiedliwienia – nie upoważniał jej do tego przepis prawa, prawomocne orzeczenie sądu ani ostateczna decyzja administracyjna. Od marca 2011 r. nie miała też dalszej zgody pozwanych na korzystanie z miejsca. W ocenie Sądu pierwszej instancji, sam fakt, że I. S. jest współwłaścicielką nieruchomości, w przypadku roszczenia o ochronę posiadania, nie miał znaczenia, zwłaszcza że do daty zamknięcia rozprawy nie przedstawiła prawomocnego wyroku sądu w tym zakresie.

Sąd Rejonowy wspomniał, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż posiadacz, który został pozbawiony posiadania i samowolnie odzyskał posiadanie, ale następnie został go znowu przez tę samą osobę pozbawiony, zachowuje roszczenie posesoryjne (wyrok SN z 13 października 1963 r., III CZP 26/76).

Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenia z zakresu ochrony posiadania można wytoczyć jedynie w ciągu roku od chwili naruszenia posiadania – po tym czasie roszczenie wygasa, a później wniesione powództwo podlega oddaleniu (art. 344 § 2 k.c.). W literaturze i orzecznictwie przyjmuje się jednak, że gdy działanie osoby naruszającej posiadanie ma charakter ciągły, to bieg terminu z art. 344 § 2 k.c. nie rozpoczyna się (zob. np. J. Ignatowicz, Komentarz, t. I, 1972, s. 795; E. Gniewek, Komentarz, 2001, s. 811; J. Gołaczyński, w: E. Gniewek (red.), Komentarz, 2006, s. 489), czy też – bardziej zasadny pogląd – że bieg terminu rozpoczyna się od daty ostatniego naruszenia (S. Rudnicki, Komentarz...,

2003, s. 516). W niniejszej sprawie pozwana niewątpliwie w sposób ciągły naruszała posiadanie powodów od marca do listopada 2011 r., a następnie od listopada 2011 r. (po dacie założenia łańcucha i kłódki przez powodów) do daty zamknięcia rozprawy. Powodowie powództwo o ochronę posiadania wytoczyli w piśmie z 23 listopada 2012 r., złożonym do sądu w dniu 22 listopada 2012 r., a zatem w dacie, gdy naruszenia nadal miały miejsce. Tym samym ich roszczenie, w dacie wniesienia pozwu w tym zakresie, nie wygasło.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że roszczenie o ochronę naruszonego posiadania musi być odpowiednio sprecyzowane – tak, aby jasne było, w jak sposób posiadacz domaga się udzielenia mu ochrony i jakiej rzeczy roszczenie dotyczy oraz tak, aby orzeczenie sądu było możliwe do wykonania na drodze egzekucji. W zakresie, w jakim powodowie nie sprostali temu wymaganiu, ich roszczenie zostało prawomocnie zwrócone. Wystarczająco powodowie sprecyzowali natomiast roszczenie w zakresie przywrócenia posiadania poprzez usunięcie przez pozwaną dodatkowego słupka oraz zaniechania naruszeń - poprzez zaniechanie parkowania przez pozwaną samochodu na miejscu parkingowym. W tym też zakresie, wobec ziszczenia się wyżej opisanych przesłanek, powództwo zostało uwzględnione. Powodowie nie zgłosili w niniejszym postępowaniu roszczeń o zapłatę wywodzonych z faktu naruszenia posiadania.

W ocenie Sądu Rejonowego, roszczenia powodów wywodzone z prawa – a mianowicie z umowy o korzystanie z miejsca postojowego zawartej z E. S. (ewentualnie ze współwłasności) nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku współwłasności, zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest współuprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się to pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez innych współwłaścicieli. Dopóki zatem między współwłaścicielami nie dojdzie do zawarcia umowy dotyczącej sposobu korzystania z rzeczy (w tym przypadku – z części rzeczy, to jest z podwórka), albo do orzeczenia przez sąd o takim podziale rzeczy, że poszczególnym współwłaścicielom zostaną wydzielone ich części do wyłącznego korzystania (podział *quoad usum*), żaden ze współwłaścicieli nie ma uprawnień do wyłącznego korzystania ani z całej rzeczy, ani z oznaczonej jej części. Co istotne, umowa o podziale rzeczy *quoad usum* jako czynność przekraczająca zwykle zakres zwykłego zarządu, powinna być zawarta przez wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c. – zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 4 października 2002 r., III CKN 521/01; S. Radwański, Komentarz 2003, s. 267-268). Brak zgody wszystkich współwłaścicieli w tym zakresie oznacza, że umowa taka jest nieważna.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że w niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że współwłaściciele nieruchomości nie zawarli skutecznej umowy dotyczącej sposobu korzystania z parkingu. E. S. dokonała uzgodnień w tym zakresie jedynie z niektórymi współwłaścicielami (według niej – najbardziej zainteresowanymi), podczas gdy co najmniej niektórzy z pozostałych współwłaścicieli (w tym pozwana) nie byli stronami umowy i nie wyrazili nawet dorozumianej zgody na to, by poszczególne miejsca parkingowe na podwórku przypadły do wyłącznego korzystania określonym współwłaścicielom i aby to zarządca nieruchomości decydował, komu jakie miejsce przypadnie. Zachowanie pozwanej od 2011 r. wskazywało wyraźnie, że nie wiedziała ona o tego rodzaju uzgodnieniach ani ich nie akceptowała. Okoliczności przeciwnych powodowie nie wykazali. Jednocześnie Sąd Rejonowy nie znalazł podstaw do przyjęcia, że w przypadku przedmiotowej nieruchomości uzgodnienia co do sposobu korzystania z nieruchomości miały stanowić czynność zwykłego zarządu, skoro oznaczałby pozbawienie co najmniej niektórych ze współwłaścicieli możliwości korzystania w ogóle z miejsc parkingowych.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji z powyższego wynikały następujące konsekwencje. Po pierwsze, nie było w niniejszej sprawie żadnych podstaw do przyjęcia, że doszło do zawarcia skutecznej umowy między współwłaścicielami, zgodnie z którą poszczególni współwłaściciele uzyskali do wyłącznego korzystania określone miejsca parkingowe, ani też umowy, zgodnie z którą to zarządca nieruchomości (czy też większościowy współwłaściciel) miał samodzielnie decydować o przydziale takich miejsc. Po drugie, w opisanej sytuacji umowy zawierane przez E. S. z poszczególnymi współwłaścicielami nie miały podstawy prawnej i były nieważne. Jakkolwiek E. S., jako większościowego współwłaściciela, można było uznać za zarządcę nieruchomości (skoro faktycznie wykonywała zarząd, a wszyscy współwłaściciele, mimo zastrzeżeń, uiszczali na jej rzecz w 2011 r. wszystkie opłaty), to jednak w ramach czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną (do których nie była potrzebna zgoda wszystkich współwłaścicieli) nie była ona

uprawniona do tego, by decydować o wyłącznym uprawnieniu określonych osób - współwłaścicieli albo osób trzecich - do korzystania z poszczególnych miejsc parkingowych. Współwłaściciele bowiem byli uprawnieni do korzystania z rzeczy w całości - każdy z nich miał prawo zajmowania miejsca parkingowego, nie zrezygnowali z tego uprawnienia na korzyść innych współwłaścicieli, czy też osób trzecich. Powodowie nie wykazali, by w tym zakresie zostały powzięte przez wszystkich współwłaścicieli inne decyzje.

W tej sytuacji prawa do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego powodowie nie mogli też nabyć wraz z zakupem udziału w nieruchomości, skoro nie przysługiwało ono (z mocy podziału quoad usum) ich poprzednikowi prawnemu.

Ubocznie Sąd Rejonowy wskazał, że współwłaścicielowi, który z uwagi na zachowanie innego współwłaściciela, nie może realizować swojego uprawnienia do posiadania rzeczy, przysługują - w zależności od okoliczności - roszczenia o dopuszczenie do współposiadania (w przypadku gdy chodzi o posiadanie rzeczy, z której korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli jest w ogóle możliwe, jak studnia, czy droga) albo roszczenia o wydzielenie przez sąd właścicielowi części rzeczy do wyłącznego użytku.

Wobec powyższego Sąd Rejonowy ocenił wszystkie roszczenia z zakresu ochrony prawa, wywodzone przez powodów z umowy zawartej z E. S., a nie z samego prawa własności, za niezasadne stwierdzając, że powodom nie przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania z miejsca parkingowego (podobnie jak takie prawo nie przysługiwało pozwanej).

W ocenie Sądu pierwszej instancji powodowie nie wykazali przy tym zasadności roszczenia o naprawę ich słupka parkingowego również z innych przyczyn. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż uszkodzenie słupka, który od ponad 10 lat znajdował się na przedmiotowym miejscu parkingowym, nastąpiło przed marcem 2011 r. i nie wiadomo, kto dokonał jego uszkodzenia (skoro z miejsca tego od 2010 r. korzystały różne osoby), a nadto – czy w ogóle uszkodzenie było wynikiem ingerencji człowieka, czy też warunków atmosferycznych (co wynika z zeznań świadka H. C.). W listopadzie 2011 r. powodowie, jak wynika ze zgromadzonych dowodów, nie dokonali naprawy słupka, ale - zamontowali łańcuch i kłódkę, które następnie uległy zniszczeniu. Tymczasem w niniejszej sprawie domagali się zwrotu kosztów naprawy słupka przed marcem 2011 r. (a nie odszkodowania za zniszczenie łańcucha i kłódki w listopadzie 2011 r.).

Powodowie nie wykazali też, że od marca 2011 r. do 2012 r. rzeczywiście parkowali swój samochód w miejskiej strefie parkowania i że uiścili z tego tytułu łącznie 120 zł – nie przedstawili na okoliczności te żadnego dowodu.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że w odniesieniu do roszczenia o zapłatę kwoty 100 zł z tytułu kosztów usunięcia dodatkowego słupka powodowie cofnęli pozew, a pozwana wyraziła na to zgodę, wobec czego zachodziły podstawy do umorzenia postępowania w tym zakresie, zgodnie z art. 203 k.p.c. (pkt 3 wyroku).

W pozostałej części roszczenia powodów wywodzone z prawa Sąd Rejonowy uznał za niezasadne i powództwo w tej części oddalił (pkt 4 wyroku).

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w punkcie 2. oraz wnosząc o jego zmianę przez ograniczenie czynności, do których zobowiązana jest pozwana i nakazanie jej tylko, by zaniechała naruszeń posiadania powodów poprzez umieszczanie jakiegokolwiek słupka parkingowego na spornym miejscu parkingowym oraz zasądzenie kosztów procesu za instancję odwoławczą, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w punkcie 2. i przekazanie sprawy w tej części Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Skarżąca zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 206 k.c., poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że pozwana w ramach przysługującego jej udziału we własności nieruchomości nie jest uprawniona do współposiadania nieruchomości oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z nieruchomości przez powodów;

2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 344 § 1 k.c., poprzez jego zastosowanie i błędne przyjęcie, że współwłaścicielom przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń w oparciu o tenże przepis, zamiast prawidłowego roszczenia o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w oparciu o art. 206 k.c.

Powodowie wniesli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji nie zostały zakwestionowane w apelacji. Były one prawidłowe i znajdowały oparcie w materiale dowodowym, dlatego Sąd Okręgowy je podzielił i na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął za własne. Stanowiły one podstawę do rozważenia zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 206 k.c. nie był trafny. Powodowie wywodzili swoje roszczenia z dwóch podstaw, tj. domagali się zarówno ochrony naruszonego posiadania, jak i wskazywali na przysługujące im prawo do wyłącznego korzystania ze spornego miejsca parkingowego, które wywodzili z umowy o parking z 1 czerwca 2009 r., zawartej z E. S. (k. 40). U podstaw uwzględnienia powództwa legło stwierdzenie, że naruszenie przez pozwaną posiadania przez powodów spornego miejsca parkingowego, polegające na parkowaniu na nim pojazdu i montażu własnego słupka uniemożliwiającego wjazd, było samowolne. Sąd pierwszej instancji udzielił zatem powodom ochrony posesoryjnej jednoznacznie stwierdzając przy tym, że ich roszczenia wywodzone z prawa nie zasługiwały na uwzględnienie, gdyż z mocy art. 206 k.c. pozwana jako współwłaściciel była uprawniona do korzystania z całej nieruchomości w zakresie w jakim dało się ono pogodzić z tożsamym uprawnieniem pozostałych współwłaścicieli, miała zatem prawo do zajmowania dowolnego miejsca parkingowego, zaś umowa o podziale quoad usum wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli, co w niniejszej sprawie nie nastąpiło, więc umowa o parking z 1 czerwca 2009 r. zawarta z powodami przez jednego ze współwłaścicieli nieruchomości (choć większościowego), pełniącego funkcje faktycznego zarządcy, była nieważna. Jak wynika z tych uwag, Sąd Rejonowy nie tylko nie zakwestionował, ale wręcz potwierdził wynikające z art. 206 k.c. prawo pozwanej jako współwłaściciela nieruchomości do współposiadania nieruchomości oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. Rzecz jednak w tym, że wobec uznania za zasadne roszczenia powodów zgłoszonego w ramach ochrony posesoryjnej, kwestie samego prawa pozwanej do zajmowania spornego miejsca parkingowego (rozpatrywane w ramach powództw zmierzających do ochrony petytoryjnej) nie miały znaczenia. Zgodnie bowiem z art. 478 k.p.c., w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego. Roszczenia posesoryjne służą uzyskaniu tzw. ochrony posesoryjnej, przeciwstawianej ochronie petytoryjnej, którą przepisy prawa materialnego przyznają prawom podmiotowym. W procesie posesoryjnym roszczenie powoda oparte jest wyłącznie na posiadaniu, i to niezależnie od tego, czy posiadanie to jest samoistne, czy zależne, wadliwe, czy niewadliwe, w dobrej bądź w złej wierze, a także zgodne, czy też niezgodne z prawem. Oznacza to, że samo uprawnienie pozwanej, wynikające z art. 206 k.c., do współposiadania nieruchomości i korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez powodów nie mogło doprowadzić do oddalenia powództwa.

Chybiony był również zarzut naruszenia art. 344 § 1 k.c. Apelująca usiłowała za jego pomocą wykazać, że powodom przysługuje tylko ochrona petytoryjna, wynikająca z faktu bycia współwłaścicielem nieruchomości, która zdaniem skarżącej mogła się realizować jedynie przez zgłoszenie żądania dopuszczenia do współposiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej. W realiach niniejszej sprawy zarzutu tego nie można podzielić.

Jak już była o tym mowa wyżej, powodowie wywodzili zgłoszone roszczenia zarówno z posiadania, jak i z prawa. Co do zasady, ochrona posesoryjna jest niezależna od ochrony petytoryjnej, z wyjątkiem, o którym mowa w art. 344 § 1 zd. 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem, roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń 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. W niniejszej sprawie nie zapadło żadne orzeczenie, ani decyzja, które stwierdzałyby, że wyłączne korzystanie przez pozwaną ze spornego miejsca parkingowego z wykluczeniem powodów jest zgodne z prawem. Wyjątek opisany w art. 344 § 1 zd. 2 k.c. zatem nie zachodził.

W doktrynie i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że ze środków ochrony posesoryjnej mogą korzystać także współposiadacze. W stosunkach pomiędzy współposiadaczami tej samej rzeczy możliwość skorzystania z roszczenia o ochronę posiadania uzależniona jest jednak od tego, czy współposiadanie ma charakter zależny, tj. polegający na zgodnym współdziałaniu współposiadaczy (np. w wypadku prowadzenia wspólnego gospodarstwa rolnego), czy też niezależny, co ma miejsce wtedy, gdy współwłaściciele (współposiadacze) dokonali tzw. podziału użytkownika (quoad usum) lub gdy każdy z nich korzysta z rzeczy (części rzeczy) niezależnie od innych (np. ze wspólnej studni, drogi, sieni, wspólnego korytarza, pastwiska). W pierwszym przypadku roszczenie posesoryjne jest niedopuszczalne; w drugim istnieje możliwość jego zgłoszenia (por. uchwały SN: z 18 czerwca 1966 r., III CZP 49/66, OSNCP 1967, nr 1, poz. 6, z glosą B. Hofmańskiego, NP 1968, nr 7-8, s. 1216, z 16 czerwca 1967 r., III CZP 45/67, OSNCP 1968, nr 1, poz. 3). Wynika to z 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. Zakresu wspólnego posiadania nie da się ustalić w rozumieniu art. 346 k.c. wtedy, gdy w rachubę wchodzi współposiadanie polegające - tak jak np. we wspomnianym wypadku wspólnego prowadzenia gospodarstwa rolnego - na zgodnym współdziałaniu współposiadaczy (współposiadanie zależne). Zakres ten jest bowiem w takim wypadku całkowicie niesprecyzowany, a realizacja orzeczenia o dopuszczeniu do takiego współposiadania zależałaby wyłącznie od dobrej woli wszystkich zainteresowanych. Ściśle określony, a więc dający się ustalić zakres współpracy występuje natomiast przede wszystkim wtedy, gdy przed naruszeniem współposiadania, współposiadanie to było wykonywane przez każdego zainteresowanego co do innej części nieruchomości, co ma przede wszystkim miejsce wtedy, gdy współwłaściciele lub tylko współposiadacze dokonali tzw. podziału użytkownika (podział quoad usum).

W niniejszej sprawie, jak wynika z niekwestionowanych w apelacji ustaleń faktycznych, powodowie po zakupie udziału w nieruchomości w marcu 2009 r. korzystali ze spornego miejsca parkingowego, uprzednio zajmowanego przez C. O.. Podczas prowadzonego remontu lokalu stawiali tam kontener na gruz i śmieci, swój samochód a nadto zezwalali na parkowanie na tym miejscu osobom wykonującym prace remontowe. W 2009 r. wprowadzili się do lokalu i nadal stawiali swój pojazd na tym miejscu parkingowym, wykorzystując zamykany słupek blokujący wjazd na sporne miejsce parkingowe innym osobom. Powodowie korzystali z tego miejsca w zasadzie codziennie, poza sytuacjami, kiedy wyjeżdżali na wakacje, aż do 2010 r., kiedy to z uwagi na zagrożoną ciężą powódki przenieśli się czasowo do jej rodziców. Nie budzi zatem wątpliwości, że powodowie wykonywali współposiadanie co do konkretnej części nieruchomości, tj. wydzielonego miejsca parkingowego przylegającego od strony podwórza do budynku przy ul. (...)w P.i położonego narożnikowo od strony budynku przy ul. (...)w P.oraz oddzielonego od innych miejsc rurami wyznaczającymi jego boki. Zakres ich współposiadania da się zatem jasno i jednoznacznie ustalić a faktyczne korzystanie przez nich ze spornego miejsca parkingowego nie wymagało zgodnego współdziałania pozostałych współposiadaczy. Oznacza to, że powodowie mogli skorzystać z ochrony posesoryjnej, gwarantowanej im przez art. 344 § 1 k.c. i uwzględnienie powództwa na tej podstawie było prawidłowe.

Nie może być mowy o ograniczeniu prawa pozwanej do współposiadania rzeczy, skoro przedmiotem rozstrzygnięcia było wyłącznie przywrócenie powodom naruszonego posiadania. W sprawie ochronie podlegał jedynie stan faktyczny, polegający na wyłącznym i niezakłóconym korzystaniu przez powodów ze spornego miejsca postojowego. Sąd pierwszej instancji wyraźnie zastrzegł, że wyłączne korzystanie przez powodów ze spornego miejsca, jakkolwiek podlegające ochronie posesoryjnej, nie znajdowało umocowania w prawie. Pozwanej przysługują własne roszczenia, wynikające z art. 206 k.c., które może realizować w ramach osobnego procesu petytoryjnego.

Niezrozumiały był zarzut pozwanej, jakoby Sąd Rejonowy zakazując jej naruszania posiadania powodów nie sprecyzował, do jakich świadczeń ją zobowiązuje. Sąd ten wyraźnie określił, że pozwana winna zaniechać parkowania

samochodu na spornym miejscu parkingowym (pkt 2 wyroku), co jest wystarczająco jednoznaczne i umożliwia wykonanie orzeczenia w drodze egzekucji.

Nie był trafny zarzut apelującej, że Sąd pierwszej instancji powinien poprzestać jedynie na nakazaniu jej usunięcia dodatkowego słupka parkingowego (pkt 1 wyroku), a nie również zakazaniu dalszego parkowania na spornym miejscu parkingowym (pkt 2 wyroku). Posiadanie powodów zakłócało bowiem w równym stopniu zarówno postawienie osobnego, zamykanego słupka, jak i parkowanie pojazdu pozwanej. Oba te zachowania uniemożliwiały powodom korzystanie z wcześniej zajmowanego przez nich miejsca parkingowego, zatem słuszne było zobowiązanie pozwanej zarówno do usunięcia słupka, jak i zaniechania dalszego parkowania samochodu na spornym miejscu postojowym.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanej wskazujący na wadliwe sformułowanie sentencji wyroku, która zakazuje pozwanej parkowania na spornym miejscu postojowym tylko samochodu, zatem dopuszcza parkowanie np. roweru, motocykla, skutera oraz innych środków transportu. Powodowie w piśmie z 29 stycznia 2013 r. (k. 78) domagali się zakazania pozwanej naruszania ich posiadania tylko przez parkowanie samochodu, a nie również innych pojazdów. Sąd Rejonowy był tym związany i nie mógł orzekać ponad to żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako bezzasadną.

SSO R. MarchwickiSSO A. Kulczewska -GarciaSSO M. Wiśniewska