

Sygn. akt: I C 1178/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2020 r.

Sąd Rejonowy w. (...) I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Kucharska

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2020 r. w. (...) na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. (1), E. W. (1), K. W. (1), D. W., A. W.

przeciwko A. C. (1), K. C.

o dopuszczenie do współposiadania

1. Nakazuje pozwanym A. C. (1) i K. C. dopuszczenie powodów M. M. (1), E. W. (1), K. W. (1), D. W., A. W. do współposiadania nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) w części między ul. (...) a budynkiem mieszkalnym poprzez usunięcie czterech parasoli, sześciu stolików, krzeseł i donic z roślinnością oraz w części za budynkiem mieszkalnym poprzez usunięcie palet i czterech worków na śmieci i zakazuje pozwanym na przyszłość pozostawiania rzeczy ruchomych na wspólnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający korzystanie z tej nieruchomości.
2. Oddala powództwo w pozostałym, zakresie.
3. Zasądza od pozwanych A. C. (1) i K. C. na rzecz powodów M. M. (1), E. W. (1), K. W. (1), D. W., A. W. kwotę 471,00 zł (czterysta siedemdziesiąt jeden złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

SSR Alina Kowalewska

Sygn. akt I C 1178/19

UZASADNIENIE

Powodowie M. M. (1), D. W., E. W. (1), K. W. (1) oraz A. W. wnieśli o dopuszczenie do współposiadania części wspólnej nieruchomości poprzez udostępnienie do swobodnego korzystania zajętej przez pozwanych A. C. (1) oraz K. C. działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...) położonej przy ulicy (...) w M., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w. (...) IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) poprzez usunięcie ze wskazanej działki – od frontu budynku mieszkalnego: 81 szt. donic z roślinnością, 4 szt. parasoli, 6 szt. stolików oraz 24 szt. krzeseł oraz z tyłu budynku mieszkalnego licznych rzeczy ruchomych należących do pozwanych. m.in. 74 szt. doniczek plastikowych, 8 szt. linek stalowych z naciągami od elewacji, betoniarki, taczki. W uzasadnieniu pozwani wskazali, iż są właścicielami lokali w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w M.. Z własnością poszczególnych lokali

związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Umową z dnia 14 listopada 1998 r. poprzednicy prawni stron zawarli umowę na mocy, której matka pozwanego – R. C. uzyskała zgodę na otwarcie zakładu fotograficznego oraz na zagospodarowanie ogródka od frontu budynku polegające na ułożeniu chodnika do wejścia balkonowego, założenia małych trawników, posadzeniu drzewek, wyremontowania ogrodzenia oraz urządzenia parkingu na dwa samochody. W chwili obecnej pozwani w lokalu na parterze prowadzą kawiarnię. Przez nieruchomość przechodzą liczni klienci kawiarni, na co nie godzą się powodowie. Pozwani bez zgody i wbrew sprzeciwowi powodów samowolnie zagospodarowali działkę gruntu zarówno od frontu, jaki i z tyłu budynku-ustawiając tam wiele rzeczy, tym samym uniemożliwiając swobodny dostęp i korzystanie z całej nieruchomości przez powodów.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, iż nie zgadzają się z treścią pozwu i kwestionują twierdzenia tam zawarte. Pozwani podnieśli, że w 1998 r. poprzednik prawny pozwanego A. C. (1)-jego matka R. C. zawarła z wszystkimi mieszkańcami nieruchomości umowę w związku, z którą własnych środków poczyniła znaczne nakłady na nieruchomość. W zamian za to pozostali mieszkańcy wyrazili zgodę na otwarcie przez nią działalności gospodarczej na parterze budynku oraz zagospodarowanie ogródka. Pozwani wskazali, że nieprawdziwe są twierdzenia powodów, że po urządzeniu ogródka od frontu budynku mieli korzystać z niego wszyscy mieszkańcy- założenia umowy były odmienne. Jak wskazują pozwani w zamian za dokonanie remontu, matka pozwanego uzyskała zgodę na korzystanie z ogródka na wyłączność, tylko miejsca parkingowe przeznaczone były do wspólnego korzystania. Pozwani potwierdzili, że na chwilę obecną prowadzą w swoim lokalu działalność gospodarczą-kawiarnię. Pozwani zaznaczyli, że powodowie mogą się swobodnie poruszać po terenie ogródka dla gości kawiarni oraz podkreślili, iż żądanie wyrażone w pozwie zmierza do ograniczenia swobody wykonywania przez pozwanych działalności gospodarczej. Nadto wskazali, że większość rzeczy wskazanych przez powodów w pozwie została przez nich przeniesiona na inne miejsce.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie i pozwani są właścicielami lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w M.. Z własnością poszczególnych lokali związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz w działce gruntu oznaczonej w numerem geodezyjnym (...) zapisanej w księdze wieczystej (...).

(dowód: okoliczność bezsporna)

Poprzednicy prawni stron zawarli w dniu 14 listopada 1998 r. umowę zgodnie, z którą R. C. (matka pozwanego) zobowiązała się do wymalowania i renowacji przedniej elewacji, zamontowania domofonów, wymiany drzwi wejściowych, wymalowania klatki schodowej, wymiany drzwi do piwnicy, wyłożenie chodnika od ulicy (...) do klatki schodowej. Ponadto R. C. zrzekła się prawa do korzystania ze strychu oraz klatki schodowej. W zamian za to mieszkańcy budynku przy ulicy (...) wyrazili zgodę na otwarcie zakładu fotograficznego oraz zagospodarowanie ogródka znajdującego się między ul. (...) a budynkiem. Zagospodarowanie to miało polegać na ułożeniu chodnika do wejścia balkonowego, założeniu małych trawników, posadzeniu drzewek, wyremontowaniu ogrodzenia oraz urządzeniu parkingu na dwa samochody. Strony ustaliły, że z parkingu będą mogli korzystać mieszkańcy bloku.

(dowód: umowa z dnia 14 listopada 1998 r- k.13)

W 2014 roku w lokalu znajdującemu się na parterze budynku mieszkalnego położonego przy ulicy (...) pozwani otworzyli kawiarnię. W 2015 r. pozwani założyli między ul. (...) a budynkiem ogródek kawiarniany, stopniowo zajmując na ten cel coraz większą powierzchnię nieruchomości wspólnej. Powodowie sprzeciwiali się adaptacji coraz większej części nieruchomości wspólnej na ogródek przeznaczony dla gości kawiarni należącej do pozwanych, jak również zamiarom wyłącznego korzystania z tej części nieruchomości przez pozwanych.

(dowód: przesłuchanie stron - E. W.- k. 158-159, D. W. k.159, K. W. i A. W.- k. 159, A. C.- k. 159, M. M.- k. 158v)

Obecnie w części nieruchomości wspólnej między ul. (...) a budynkiem mieszkalnym na terenie ogródka kawiarnianego znajdują się cztery parasole, sześć stolików, krzesła i donice z roślinnością należące do pozwanych. Roślinność zajmuje prawie całą powierzchnię nieruchomości z wyjątkiem miejsc zajętych przez stoliki oraz wejścia do budynku mieszkalnego i wejścia do kawiarni. Z kolei w części nieruchomości wspólnej za budynkiem mieszkalnym znajdują się należące do pozwanych palety i worki na śmieci.

(dow ó d : protokół oględzin z dnia –k. 156-157)

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie bezspornym jest, że strony są właścicielami lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym w M. przy ulicy (...), z którymi związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym 231/1, zapisanej w księdze wieczystej (...).

Przepis art. 12 ustawy o własności lokali zawiera odrębną w stosunku do kodeksu cywilnego regulację uprawnień współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości wspólnej przewidującą, iż każdy właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Normę związaną z korzystaniem z nieruchomości wspólnej zawiera również art. 13 ust. 1 stawy o własności lokali, w którym mowa jest o korzystaniu z nieruchomości wspólnej w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli oraz współdziałaniu w zakresie ochrony wspólnego dobra. Co do zasady, w myśl art. 12 ust.1, zachowując wynikające z art. 140 k.c. prawo do wyłącznego korzystania z własności indywidualnej (z lokalu), każdy właściciel zostaje ograniczony w prawach do korzystania ze współwłasności w ten sposób, że nie może z niej korzystać wyłącznie do swoich potrzeb, a jedynie może z niej współkorzystać (korzystać razem z innymi), i to tylko zgodnie z jej przeznaczeniem. Powyższe regulacje nie wykluczają oczywiście umownego podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, iż każdy z właścicieli lokali może posiadać części wspólne do wyłącznego użytku. Ustawa o własności lokali nie reguluje tych kwestii, a zatem posiłkowo można do oceny takich umów zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali stosować kodeks cywilny, w tym art. 206 k.c.(wyrok Sądu Okręgowego w (...) z 23.04.2018r. syg. XXV C 1907/16). Stosownie do art. 206 k.c. każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, które jest ograniczone analogicznym prawem pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel może więc posiadać i używać rzecz wspólną w takim zakresie w jakim można to pogodzić z posiadaniem i użytkowaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Identyczne jednak uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. Tym samym, uprawnienie każdego ze współwłaścicieli wiąże się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 9/06).

Do naruszenia art. 206 k.c. dochodzi, gdy którykolwiek ze współwłaścicieli zostaje pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Ponieważ z treści tego przepisu nie wynika ani roszczenie o dopuszczenie do współposiadania, ani roszczenia uzupełniające obejmujące wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w sposób wyłączający jej współposiadanie uznaje się, że w razie naruszenia art. 206 k.c. do ochrony współwłaścicieli w stosunkach wewnętrznych mają zastosowanie środki służące ochronie własności w stosunkach zewnętrznych (vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r. III CZP 3/08, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2007 r. I CSK 109/17).

Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, że skoro powodowie są właścicielami lokali, a z prawem tym jest związany udział w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) to na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 206 k.c. mogą oni domagać się dopuszczenia do współposiadania przedmiotowej nieruchomości jeśli posiadania zostali pozbawieni.

Z twierdzeń powodów wynika, że nie mają oni od około pięciu lat możliwości korzystania ze znacznej części nieruchomości- między ul. (...) a budynkiem mieszkalnym - gdzie został urządzony przez pozwanych ogródek kawiarniany oraz części nieruchomości wspólnej za budynkiem mieszkalnym, gdzie znajdują się należące do

pozwanym palety rozłożone na powierzchni działki i duże worki na śmieci, w tym odpady organiczne. Twierdzenia powodów korespondują z ustaleniami poczynionymi podczas oględzin przeprowadzonych w dniu 18 czerwca 2020r. a także dokumentacją fotograficzną złożoną przez strony do akt sprawy (k.16-29, 93,94). Nadto sami pozwani nie kwestionowali sposobu, w jaki zagospodarowali sporną nieruchomość. Wskazywali jednak, że sposób ten nie uniemożliwia korzystania powodom z nieruchomości. Ponadto w ocenie poznanych umowa z dnia 14 listopada 1998 r. przyznała im wyłączne prawo do korzystania ze spornych części nieruchomości wspólnej.

W ocenie sądu sposób zagospodarowania przez pozwanym spornych części nieruchomości wspólnej niewątpliwie uniemożliwiania powodom korzystanie z tej nieruchomości. Pozwani zagospodarowali przedmiotową nieruchomość wyłącznie na własne potrzeby, z jednoczesnym wyeliminowaniem możliwości swobodnego korzystania z niej przez powodów. Urządzenie ogródka kawiarnianego w sposób taki, że można tam tylko korzystać z ustawionych krzeseł i stolików, które zostały oczywiście postawione z przeznaczeniem dla klientów kawiarni, niewątpliwie nie daje możliwości korzystania z tej części nieruchomości pozostałym współwłaścicielom. Powodowie od strony ulicy (...) swobodnie mogą korzystać jedynie z chodnika prowadzącego do drzwi wejściowych do budynku. Natomiast działka za budynkiem jest w znacznej części także użytkowana przez pozwanym w sposób, który pozbawia powodów możliwości korzystania- rozłożone palety, a w okresie jesienno- zimowym rozstawione donice roślinnością przeniesione z ogródka kawiarnianego.

Mając na uwadze, że powodowie nie zgadzają się na zajęcie przez pozwanym do wyłącznego korzystania spornej części nieruchomości wspólnej, nie może być mowy o akceptacji przez nich wcześniejszych ustaleń pomiędzy poprzednikami prawnymi, których wyrazem była umowa zawarta z dnia 14 listopada 1998 r. Należy wskazać, iż umowa ta dotyczyła zgody na prowadzenie przez R. C. wyłącznie zakładu fotograficznego oraz zagospodarowania części nieruchomości wspólnej między ul. (...) a budynkiem mieszkalnym w ściśle określonym w umowie zakresie. Obecny sposób korzystania z nieruchomości, zarówno co do sposobu jak i zakresu, w sposób bardzo istotny odbiega od ustaleń poczynionych w umowie z dnia 14 listopada 1998r.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie sądu doszło do naruszenia współposiadania powodów poprzez uniemożliwienie im korzystania z nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej (...).

Wobec stwierdzenia pozbawienia powodów współposiadania przedmiotowej nieruchomości należało na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 206 k.c. nakazać pozwanym dopuszczenie powodów do współposiadania nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) w części między ul. (...) a budynkiem mieszkalnym poprzez usunięcie czterech parasoli, sześciu stolików, krzeseł i donic z roślinnością oraz w części za budynkiem mieszkalnym poprzez usunięcie palet i czterech worków na śmieci. W pozostałym zakresie dotyczącym usunięcia rzeczy, które zostały przeniesione ze spornej nieruchomości bądź które nie uniemożliwiają korzystania z nieruchomości powództwo podlegało oddaleniu.

Sąd zakazał pozwanym na przyszłość pozostawiania rzeczy ruchomych na wspólnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający korzystanie z tej nieruchomości.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Uznając, że strona powodowa wygrała sprawę co do zasady, zasądził od pozwanym na rzecz powodów kwotę 471 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na tę kwotę składają się: opłata od pozwu w wysokości 100 zł, opłata skarbową od pełnomocnictw w wysokości 51 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 320 zł.

SSR Alina Kowalewska