

Sygnatura akt I C 977/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Marek Dziwiński

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2017 r. w K.

sprawy z powództwa A. C.

przeciwko A. J. i M. J.

o ochronę naruszonego posiadania

I powództwo oddala;

II zasądza od powódki A. C. solidarnie na rzecz pozwanych A. J. i M. J. kwotę 320,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. a kt I C 977/16**

## UZASADNIENIE

Powódka A. C. wystąpiła z powództwem przeciwko A. J. i M. J. żądając nakazania im przywrócenia posiadania części korytarza na II piętrze budynku położonego w C. nr 80 poprzez usunięcie zabudowy powierzchni użytkowej 4,8 m<sup>2</sup> części wspólnych korytarza, a tym samym przywrócenie korytarza do stanu poprzedniego, zaniechania dalszych naruszeń posiadania powódki w tej nieruchomości, zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17,00 zł poniesionej przez powódkę z tytułu uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swoje żądania powódka podała, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego numerem 15, położonego na II piętrze budynku oznaczonego numerem (...) w C., natomiast pozwani są właścicielami lokalu nr (...) w tej samej nieruchomości. Powódka jak i pozwani są członkami Wspólnoty Mieszkaniowej (...), która stanowi tzw. dużą wspólnotę, reprezentowaną przez Zarząd w osobach: A. J. oraz B. K.. Uchwałą nr 8/2015 z dnia 31 sierpnia 2015r. jako Wspólnota Mieszkaniowa wyrazili zgodę na użyczenie nieodpłatne na czas nieokreślony powierzchni użytkowej 4,8 m<sup>2</sup> części wspólnej korytarza dla A. J. i M. J. oraz zabudowanie przyznanej powierzchni w całości na ich koszt. Podmiotowa uchwała podjęta została w trybie indywidualnego zbierania głosów. Na skutek pozwu wniesionego przez powódkę w/w uchwała została uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny z dnia 14 czerwca 2016r. sygn. akt I C 1797/15. Powódka jest właścicielką mieszkania sąsiadującego z mieszkaniem pozwanych, którzy na podstawie uchylonej prawomocnym wyrokiem uchwały zabudowali sporną część korytarza, uniemożliwiając powódce dostęp do zagrodzonej jego części, a także do jedynej na klatce schodowej na tej kondygnacji okna, a tym samym światła dziennego i ewentualnej drogi ewakuacji na wypadek zagrożenia. Zabudowa klatki schodowej uniemożliwiło nie tylko dostęp do okna ale i do przebiegających w tej części korytarza rur i pionu kanalizacyjnego oraz utrudniło dojście na strych. Ponadto zabudowanie i tak już wąskiego korytarza spowodowało liczne utrudnienia np. z wnoszeniem i wyносzeniem mebli. Powódka dowiedziała się o powstającej zabudowie korytarza w dniu 30.10.2015r. i od razu

rozpoczęła działania zmierzające do wstrzymania prac. Pozwani jednak na przełomie października/listopada 2015r. zabudowali fragment stanowiący część wspólną korytarza.

Pozwani A. J. i M. J. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego. Uzasadniając swoje stanowisko pozwani nie zgodzili się z twierdzeniem powódki, iż zabudowa korytarza uniemożliwia jej dostęp do części korytarza czy utrudnia dostęp do okna i ewentualnej ewakuacji na wypadek zagrożenia. Dokonana zabudowa w żaden sposób nie utrudnia korzystania z korytarza, a zamontowane światło w przypadku ciemności ułatwia poruszanie się, ponadto zagroziła jedynie niewielki fragment prowadzący do drzwi pozwanych. Wskazują oni, że w dacie wykonania zabudowy obowiązywała uchwała, która wyrażała zgodę na użyczenie nieodpłatnie spornej części korytarza i później na jego zabudowę. Pozwani złożyli stosowne zgłoszenie robót do Starostwa Powiatowego w K., które pozwalało na dokonanie zabudowy zgodnie z projektem. Działanie pozwanych nie naruszyło posiadania powódki ponieważ zabudowa odbyła się zgodnie z prawem budowlanym oraz wiedzą i zgodą Wspólnoty Mieszkaniowej.

### **SĄD USTALIŁ NASTĘPUJĄCY STAN FAKTYCZNY**

Powódka A. C. jest właścicielką lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość lokalową oznaczoną numerem 15 znajdującego się na drugim piętrze nr 80 w C. w gminie M., dla którego Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z prawem własności powódki związany jest udział w nieruchomości wspólnej składającej się z budynku nr (...) w C. oraz prawa użytkownika wieczystego działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Powódka okresowo wyjeżdża do pracy do Niemiec. W bloku sąsiadującym z budynkiem nr (...) w C. mieszka siostra powódki P. C..

#### **Dowód:**

- uwierzytelniona kopia wydruku treści księgi wieczystej nr (...)
- przesłuchanie świadka P. C. na rozprawie z dnia 5 kwietnia 2017r. (K-65)

W budynku nr (...) w C. naprzeciwko lokalu nr (...) należącego do powódki – na tym samym piętrze- mieszkanie nr (...) mają A. J. i M. J..

#### **Dowód:**

- plan zabudowy części korytarza w budynku nr (...) w C. (K-49)
- pismo Urzędu Gminy M. (K-63)
- przesłuchanie świadka P. C. na rozprawie z dnia 5 kwietnia 2017r. (K-65)

W dniu 31 sierpnia 2015r. właściciele lokali znajdujących się w budynku (...) w C., działając jako Wspólnota Mieszkaniowa (...) w trybie indywidualnego zbierania głosów nad uchwałą nr 8/2015 wyrazili zgodę na nieodpłatne użyczenie na czas nieokreślony powierzchni użytkowej części wspólnej nieruchomości wynoszącej 4,8 m<sup>2</sup> w postaci fragmentu korytarza znajdującego się na drugim piętrze budynku, dla A. J. i M. J. oraz zgody na dokonanie zabudowy tej powierzchni. Dnia 9 września 2015r. A. J. dokonała w Starostwie Powiatowym w K. zgłoszenia zamiaru wykonania w/w robót budowlanych w budynku położonym w C. nr 80, a urząd ten nie dokonał sprzeciwu co do zgłoszonego zakresu prac.

#### **Dowód:**

- uchwała wspólnoty mieszkaniowej nr (...) (K-19)
- karta do głosowania właścicieli nad uchwałą (K-20-21)

- zaświadczenie Starosty (...) z dnia 12 października 2015r. K-50)

Powódka o zabudowie korytarza dowiedziała się dnia 30 października 2015r. od swojej siostry P. C., która działając z upoważnienia powódki skierowała do zarządcy wspólnoty wiosek o wstrzymanie prac wykonywanych przez pozwanych. Prace te nie zostały wstrzymane, a fragment korytarza został zabudowany i włączony do mieszkania pozwanych jako przedpokój na przełomie października/listopada 2015r.

**Dowód:**

- pismo skierowane do zarządcy wspólnoty mieszkaniowej (K-33-34)

- przesłuchanie świadka P. C. na rozprawie z dnia 5 kwietnia 2017r. (K-65)

Powódka złożyła pozew do Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze o uchylenie uchwały nr 8/2015 z 31 sierpnia 2015r. w sprawie nieodpłatnego użyczenia A. i M. J. powierzchni użytkowej części wspólnej nieruchomości w postaci fragmentu korytarza i zezwolenia na jego zabudowę. Na skutek pozwu wniesionego przez powódkę uchwała nr 8/2015 została uchylona wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny z dnia 14 czerwca 2016r. Sygn. Akt I C 1797/15.

**Dowód:**

- uwierzytelniona kopia wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny z dnia 14.06.2016r. sygn. akt I C 1797/15 (K-22)

**SĄD ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE**

Sąd dokonał powyższych ustaleń na podstawie zgromadzonych dokumentów, których treść nie była przez strony kwestionowana oraz przesłuchania świadka P. C., której zeznania brzmiały wiarygodnie.

Na podstawie art. 344 § 1. k.c. „przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, 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 spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem”. Przekładając powyższy przepis na kanwę niniejszej sprawy należy stwierdzić, iż nie została spełniona jedna przesłanka, a mianowicie nie doszło do samowolnego naruszania posiadania. W oparciu o treść uchwały nr 8/2015 z dnia 31 sierpnia 2015r. A. J. i M. J. dokonali zabudowy korytarza zgodnie z prawem, gdyż w tym czasie obowiązywała uchwała dająca im takie pozwolenie. Zgodnie z art. 25 ust. 3 tej ustawy zaskarżona uchwała podlega wykonaniu, chyba że Sąd wstrzyma jej wykonanie do czasu zakończenia sprawy. Samo wniesienie powództwa w niniejszej sprawie nie pozbawiło więc pozwanych prawa do realizacji przedmiotu tej uchwały, a co ważniejsze prace zostały wykonane jeszcze przed wniesieniem powództwa przez A. C..

Powyższe wskazuje, że działanie pozwanych nie miało charakteru samowolnego naruszenie posiadania w rozumieniu przepisu 344 § 1. k. c, a zatem powództwo podlegało oddaleniu.

W punkcie II wyroku w myśl przepisu art. 98 k.p.c. zasądzono od powódki A. C. solidarnie na rzecz pozwanych A. i M. J. kwotę 320,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.