

*Sygn. akt I C 654/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 maja 2015 roku

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Kamil Majcher

Protokolant: Aneta Bobowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 maja 2015 roku w W.

sprawy z powództwa M. K. (1), J. K., M. Ż., M. K.

przeciwko M. K. (2) i E. K.

o wydanie

oddala powództwo.

## UZASADNIENIE

Powodowie M. K. (1), J. K., M. Ż. i M. K. (3) wnieśli o nakazanie pozwanym M. K. (2) i E. K. aby opuścili i opróżnili ze swoich rzeczy 3 pomieszczenie po prawej stronie licząc od schodów piwnicznych usytuowane w narożniku budynku przy ul. (...) w W. stanowiące część wspólną w/w nieruchomości i wydali je powodom w celu wspólnego korzystania z pomieszczenia. W uzasadnieniu pozwu wskazali, że pozwani nabyli lokal mieszkalny nr (...), do którego przynależą dwie piwnice o łącznej powierzchni 17,10 m<sup>2</sup>, a oprócz tego lokalu i pomieszczeń przynależnych użytkują także pomieszczenie pralni, które stanowi część wspólną nieruchomości.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując, że wraz z lokalem nr (...) nabyli dwie piwnice o powierzchni 17,10 m<sup>2</sup> i istotnie zajmują te dwie piwnice, z których jedna nazywana jest przez powodów pralnią. Wskazali także, że powierzchnia większej piwnicy wynosi 10,10 m<sup>2</sup>, a powierzchnia mniejszej, nazywanej przez powodów pralnią, 7 m<sup>2</sup>.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. K. (2) i E. K. w dniu 19 grudnia 2001 r. nabyli lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w W.. Zgodnie z treścią aktu notarialnego do lokalu tego przynależą dwie piwnice o łącznej powierzchni 17,10 m<sup>2</sup>. Przy sporządzeniu szkicu tego lokalu, przed sporządzeniem aktu notarialnego, nie został sporządzony szkic piwnic przynależnych do tego lokalu.

### **Dowód:**

- akt notarialny z 19.12.2001 r. k. 5
- pismo z UM w W. z 6.10.2014 r. wraz z załącznikami k. 61
- zaświadczenie o samodzielności lokalu nr (...) k. 95

W piśmie z dnia 17 listopada 2014 r. Urząd Miejski w W. wskazał, że w związku z równoczesną sprzedażą przez Gminę W. wszystkich lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) dla trzech lokali nr (...) zostały zaznaczone na szkicach pomieszczenia piwniczne, które zostały przysłane do Sądu pismem z dnia 6 października 2014 r. W piśmie z 17 listopada 2014 r. wskazano także, że na przedmiotowych szkicach piwnic znajdują się dwa pomieszczenia, nie zaznaczone dla wymienionych powyżej trzech mieszkań, które najprawdopodobniej mogą być pomieszczeniami piwnicznymi przynależnymi do lokalu nr (...).

**Dowód:**

- pismo z UM w W. z 17.11.2014 r.

W aktach ksiąg wieczystych dotyczących lokali mieszkalnych nr (...) pomieszczenie będące przedmiotem sporu jest opisane jako pralnia tylko w operacie szacunkowym lokalu nr (...) tj. na rzucie przynależności. Na szkicach lokalu nr (...) pomieszczenie to nie zawiera żadnych oznaczeń.

**Dowód:**

akta KW nr(...), nr (...), nr (...), nr (...)

**Sąd zważył co następuje:**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezsporne jest, że pozwani zajmują pomieszczenie określane przez powodów jako pralnia, które jest przedmiotem niniejszego postępowania. Istota sporu sprowadza się natomiast do tego czy pomieszczenie to stanowi jedną z piwnic nabytych przez pozwanych wraz z lokalem mieszkalnym nr (...) czy też jest to trzecie pomieszczenie, z którego pozwani nie mają prawa korzystać samodzielnie. Powodowie wskazywali bowiem, że oprócz dwóch piwnic przynależnych do lokalu pozwani korzystają także z pomieszczenia trzeciego (nazwanego przez powodów pralnią), a pozwani wskazywali natomiast, że korzystają tylko z dwóch piwnic, w tym z piwnicy nazywanej przez powodów pralnią, które nabyli wraz z lokalem mieszkalnym.

Rozstrzygając sporną w niniejszym postępowaniu kwestię należy mieć na uwadze, iż zgodnie z art. 341 k.c. domniemywa się, że **posiadanie jest zgodne ze stanem prawnym**, a w myśl art. 336 k.c. **posiadaczem rzeczy jest zarówno ten kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny)** jak i ten kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Z treści powołanych powyżej przepisów wynika więc, iż w stosunku do pozwanych, którzy niewątpliwie władają przedmiotowym pomieszczeniem jak właściciele obowiązuje domniemanie, iż takie władztwo jest zgodne ze stanem prawnym. Podkreślenia przy tym wymaga, iż choć wprawdzie powyższe domniemania są domniemaniami wzruszalnymi to jednak obowiązek przedstawienia dowodów podważających te domniemania spoczywał w niniejszej sprawie na powodach. Zgodnie bowiem z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia danego faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi korzystne dla siebie skutki prawne. Oznacza to, że powodowie powinni udowodnić, że przedmiotowe pomieszczenie to inne pomieszczenie niż piwnice nabyte przez pozwanych wraz z lokalem mieszkalnym nr (...).

W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy nie potwierdza tego aby pozwani oprócz dwóch piwnic nabytych jako przynależności do lokalu nr (...) **korzystali jeszcze z jakiegóż trzeciego pomieszczenia**. Na taką okoliczność brak jest bowiem jakiegokolwiek wiarygodnego dowodu. Skoro takiego dowodu nie ma to tym samym przyjąć należy, iż pozwani korzystają z tych pomieszczeń piwnicznych, które nabyli wraz z lokalem mieszkalnym.

Jeśli chodzi o szkice lokalów należących do powodów to wbrew stanowisku powodów nie są to dowody pozwalające ustalić, że pozwani korzystają z trzeciego jeszcze pomieszczenia poza dwoma piwnicami, jakie nabyli wraz z lokalem mieszkalnym. Z akt ksiąg wieczystych dotyczących lokali mieszkalnych nr (...) (KW (...)) nr (...) (KW (...)) nr (...)

(KW (...)) wynika, iż tylko w operacie szacunkowym lokalu nr (...) na rzucie przynależności sporne pomieszczenie jest oznaczone jako pralnia gdyż na szkicach lokalu nr (...) pomieszczenie to nie zawiera żadnych oznaczeń. Jeśli chodzi zaś o szkic lokalu nr (...) dołączony do pozwu (k.9), na którym znajduje się zapis „PRALNIA” to nie odzwierciedla on rzeczywistej treści tego szkicu gdyż takiego zapisu brak na szkicu lokalu w aktach księgi wieczystej. Powodowie nie przedstawili przy tym żadnego wiarygodnego dowodu, z którego wynikałoby, że pomieszczenie znajdujące się w lewym dolnym rogu szkiców lokali nie stanowi jednego pomieszczenia, lecz dwa tj. dwie piwnice nabyte przez pozwanych wraz z lokalem mieszkalnym nr (...). Jeśli zaś weźmie się pod uwagę także treść pisma Urzędu Miejskiego w W. z dnia 17 listopada 2014 r., w którym wskazano „na przedmiotowych szkicach piwnic znajdują się dwa pomieszczenia, nie zaznaczone dla wymienionych powyżej trzech mieszkań, które najprawdopodobniej mogą być pomieszczeniami piwnicznymi przynależnymi do lokalu nr (...)” to tym samym nie sposób uznać aby powodowie wykazali, że pozwani korzystają z pomieszczeń piwnicznych, których nie nabyli wraz ze swoim lokalem mieszkalnym.

W ocenie Sądu także pozostałe dowody przeprowadzone w sprawie nie potwierdzają tego, że pozwani korzystają z większej liczby pomieszczeń piwnicznych niż nabyte wraz z lokalem mieszkalnym albowiem taka okoliczność z nich nie wynika.

W tym miejscu wskazać należy, iż dowodem, który mógłby ewentualnie wykazać, że pozwani korzystają z większej liczby metrów powierzchni piwnicznej niż wynika to z umowy sprzedaży lokalu, czy też, że drugie pomieszczenie zajmowane przez pozwanych tak naprawdę stanowi dwie piwnice, a więc, że pozwani korzystają z trzech pomieszczeń piwnicznych, a nie dwóch nabytych wraz z lokalem mieszkalnym mogłaby być opinia biegłego sądowego lecz powodowie pomimo dwukrotnego pouczenia ich o spoczywającym na nich obowiązku dowodowym oraz możliwości powołania takiego biegłego stosownego wniosku dowodowego nie złożyli (pouczenia Sąd dokonał nawet pomimo tego, że początkowo powodowie byli reprezentowani przez fachowego pełnomocnika). Co istotne powodowie wniosku takiego nie zgłosili nawet pomimo, że na ostatniej rozprawie pozwany oświadczył, że jeśli powodowie powołają biegłego to on otworzy piwnice aby biegły mógł dokonać pomiarów.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe (przesłuchanie stron) albowiem zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego na okoliczność bezskuteczności prób polubownego załatwienia sprawy (jest to oczywiste skoro każda ze stron prezentuje odmienne stanowisko w sprawie) oraz na okoliczność zajmowanych przez pozwanych pomieszczeń skoro jest to bezsporne, a istota sporu dotyczyła tego czy przedmiotowe pomieszczenie stanowi własność pozwanych. Jak wskazano zaś powyżej żaden z dowodów nie potwierdza tego aby pozwani korzystali z trzech pomieszczeń zamiast dwóch, a przy tym powodowie nie skorzystali z możliwości powołania biegłego sądowego.

Na koniec wskazać jeszcze należy, iż w ocenie Sądu za oddaleniem powództwa przemawia także sposób sformułowania żądania przez powodów. Powodowie, reprezentowani na etapie wnoszenia pozwu przez radcę prawnego, wnieśli bowiem o eksmisję pozwanych z przedmiotowego lokalu podczas gdy w przypadku ewentualnego wykazania przez nich, że pozwani korzystają z trzeciego pomieszczenia piwnicznego, którego nie wykupili wraz z lokalem powodowie powinni wystąpić z żądaniem dopuszczenia ich do współposiadania lokalu (na podstawie art. 206 k.c.), a nie z żądaniem eksmisji pozwanych z tego pomieszczenia. Zgodnie bowiem z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. To zaś oznacza, że część współwłaścicieli nie może domagać się eksmisji ze wspólnego lokalu (pomieszczenia) innego współwłaściciela.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w wyroku.