

Sygnatura akt XI C 414/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 13 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Małecka

Protokolant: Małgorzata Kotulska

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2017 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa M. M., D. K.

przeciwko M. J.

o zapłatę i nakazanie

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt XI C 414/15

UZASADNIENIE

Powodowie M. M. oraz D. K. pozwem z dnia 14 lutego 2015 r. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanej M. J. łącznie kwoty 2.000 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, a nadto o zakazanie pozwanej M. J. wynajmowania pomieszczenia gospodarczego bez zgody pozostałych współwłaścicieli.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że są właścicielami nieruchomości lokalowej położonej przy ulicy (...) we W.. Z prawem własności do przedmiotowego lokalu związany jest udział we współwłasności części wspólnych budynku mieszkalnego (36/100), jak również udział we współwłasności gruntu, na którym położony jest budynek mieszkalny (1/2). Pozwana M. J. jest natomiast właścicielką nieruchomości lokalowej położonej przy ulicy (...) we W., z którym prawem związany jest udział we współwłasności części wspólnych budynku (64/100) oraz udział we współwłasności gruntu, na którym znajduje się budynek mieszkalny (1/2). Oprócz budynku mieszkalnego na gruncie przy ulicy (...) znajduje się również budynek gospodarczy, który zaadaptowany został na garaż. Powodowie podnieśli, iż pozwana M. J. od dnia zakupu nieruchomości lokalowej – tj. od dnia 1 grudnia 2006 r. – korzysta z budynku gospodarczego z wyłączeniem powodów. Od listopada 2014 r. budynek gospodarczy znajdujący się na przedmiotowym gruncie jest wynajmowany wraz z lokalem numer (...), a pozwana M. J. uzyskuje z tego tytułu czynsz najmu. Powodowie skierowali do pozwanej wezwanie do umożliwienia korzystania z rzeczy wspólnej, jednakże pozwana nie udostępniła powodom budynku gospodarczego. Wobec powyższego powodowie domagają się zasądzenia na ich rzecz kwoty 2.000 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, tj. kwot po 100 zł za każdy miesiąc korzystania z rzeczy wspólnej poczynszy od 18 czerwca 2013 r., co stanowi połowę czynszu najmu możliwego do uzyskania z tytułu wynajmu garażu.

Pismem z dnia 14 marca 2017 r. powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu w ten sposób, że dochodzoną przez nich kwotę z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej z wyłączeniem współwłaścicieli określili na łączną sumę 4.500 zł, co wynikało z rozszerzenia żądania o dalszy okres korzystania z przedmiotowego garażu

przez pozwaną M. J., tj. do dnia 18 lutego 2017 r. Nadto powodowie domagali się nakazania pozwanej M. J. wydania powodom klucza do budynku gospodarczego i umożliwienia powodom korzystania z niego.

Pozwana M. J. w odpowiedzi na pozew z dnia 8 maja 2017 r. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Pozwana w uzasadnieniu swojego pisma przyznała, że z prawami własności do lokali mieszkalnych przysługujących stronom niniejszego postępowania związana są udziały w częściach wspólnych budynku, jak również udziały we współwłasności gruntu oraz znajdującego się na nim budynku gospodarczego pełniącego obecnie funkcję garażu. Pozwana wskazała również, iż korzystanie przez nią z budynku gospodarczego z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli wynikało z uzgodnionego pomiędzy stronami postępowania podziału korzystania ze wspólnej nieruchomości, gdyż pozwana korzysta z garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...), natomiast powodowie korzystają z garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...), do którego klucze przekazała powodom pozwana M. J.. Prócz powyższego, pozwana podniosła, iż roszczenie zgłaszane przez powodów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Ponadto, z ostrożności procesowej, pozwana wskazała również, że roszczenie powodów jest wygórowane, co wynika z błędnego przyjęcia, iż powodom przysługuje udział we współwłasności w budynku gospodarczego w wysokości 1/2, podczas gdy udział przysługujący powodom wynosi 36/100. Pozwana podniosła również zarzut potrącenia wynikający z przysługującego jej roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przy ulicy (...) we W. położona jest nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniona została własność dwóch lokali mieszkalnych. Właścicielowi lokalu numer (...) wyodrębnionego w tym budynku przysługuje udział we współwłasności terenu w wysokości 1/2 części oraz udział we współwłasności części wspólnych budynku w wysokości 64/100 części. Właścicielowi lokalu numer (...) przysługuje udział we współwłasności terenu w wysokości 1/2 części oraz udział we współwłasności części wspólnych budynku w wysokości 36/100 części.

/dowód: 1. księga wieczysta numer (...) – k. 8-12

2. księga wieczysta numer (...) – k. 13-17

3. księga wieczysta numer (...) – k. 18-22/

W latach 70-tych ówczesny właściciel mieszkania numer 1 przy ul. (...) we W. J. D. wybudował na swój koszt na skraju wspólnej działki budynek gospodarczy przeznaczony na garaż, uzyskując wcześniej wymagane pozwolenia, w tym pozwolenie na budowę. W późniejszym czasie okazało się, że część działki, na której jest posadowiony garaż wzniesiony przez J. D. jest własnością Gminy W., zaś jego dołączenie do działki przy ul. (...) było skutkiem błędu w pomiarach lub w wyznaczeniu działek.

W połowie lat 90-tych G. D. (córka J. D., będąca wówczas właścicielką lokalu numer (...) przy ul. (...)), z uwagi na potrzebę garażowania 2 samochodów, dokonała prac w domku gospodarczym położonym na działce oznaczonej numerem (...) w ten sposób, że zaadaptowała domek wykorzystywany w dawniejszych czasach jako pralnia na garaż; prace budowlane polegały na wymianie dachu wraz z wylaniem nowego większego stropu, położeniu nowych tynków i zainstalowaniu drzwi garażowych; wszystkie te nakłady finansowała G. D.. Zmiana przeznaczenia dokonana budynku gospodarczego została dokonana po uzgodnieniu J. K. (współwłaścicielką gruntu – właścicielką mieszkania numer (...) przy ul. (...) we W.) i za jej zgodą. J. K. (podobnie jak sąsiadka) wcześniej (w okresie przed remontem) nie korzystała z budynku gospodarczego od wielu lat.

G. D. za zgodą J. K. korzystała z garażu z pominięciem współwłaścicielki, która – nie mając samochodu – nie była zainteresowana budynkiem. Jedynym kluczem do garażu dysponowała G. D..

/dowód: zeznania świadka G. D. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 00:11-00:45, k. 122-123/

Umową z dnia 17 maja 2001 r. G. D. (właścicielka lokalu numer (...) przy ul. (...) we W.) oraz J. K. (właścicielka lokalu numer (...) przy ul. (...) we W.) zniosły współwłasność niezabudowanych działek położonych przy ulicy (...) (działka numer (...)) oraz N. 20 (działka numer (...)) we W..

Jednocześnie strony umowy utrzymały współwłasność działki położonej przy ulicy (...) (działka numer (...)). W umowie G. D. oraz J. K. określiły sposób korzystania z działki oznaczonej numerem (...) w ten sposób, że właściciel lokalu numer (...) korzysta z działki przylegającej bezpośrednio do działki numer (...) (tj. z przodu domu), natomiast właściciel lokalu numer (...) korzysta z działki przylegającej bezpośrednio do działki numer (...) (tj. z tyłu domu). Jednocześnie właścicielowi lokalu numer (...) przysługuje prawo do korzystania z części działki przypadającej do korzystania właścicielowi lokalu numer (...) w zakresie niezbędnego przechodu i przejazdu do drogi publicznej oraz do budynku mieszkalnego i gospodarczego. Budynek gospodarczy jest przedmiotem wspólnego korzystania. Zapis § 7 umowy z dnia 17 maja 2001 r. odnoszący się do budynku gospodarczego (budynek gospodarczy będzie przedmiotem wspólnego korzystania) nie modyfikował ustalonego sposobu korzystania z niego, lecz miał na celu potwierdzenie prawa współwłasności J. K. co do działki i budowli na niej posadowionych. Po zawarciu umowy zniesienia współwłasności z dnia 17 maja 2001 r. G. D. nadal korzystała z przebudowanego przez siebie budynku gospodarczego (garażu) z wyłączeniem J. K.

/dowód: 1. umowa zniesienia współwłasności z dnia 17.05.2001 r. Rep. A 1886/2001 – k. 23-25,

2. szkic działek (...) przy ulicy (...) – k. 26,

3. zeznania świadka G. D. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 00:11-00:45, k. 122-123./

Powodowie M. M. oraz D. K. w 2006 r. nabyli własność lokalu numer (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) we W. od J. K.. Powodowie przy nabyciu nieruchomości uzyskali informację, że z garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...) za zgodą J. K. korzysta wyłącznie G. D..

/dowód: 1. przesłuchanie powoda M. M. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 00:56-01:15, k. 124-125,

2. przesłuchanie powódki D. K. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 01:15-01:25, k. 25/

Pozwana M. J. wspólnie z mężem nabyła w 2006 r. własność lokalu numer (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) we W. od G. D.. Poprzednia właścicielka przekazała M. J. klucze do garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...) oraz do garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...). G. D. poinformowała nabywców, że korzysta z garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...) z wyłączeniem właścicieli lokalu numer (...).

/dowód: zeznania świadka G. D. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 00:11-00:45, k. 122-123/

M. J. korzystała z garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...) z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Jednocześnie pozwana udostępniła nieodpłatnie garaż położony na działce oznaczonej numerem (...) powodom M. M. oraz D. K..

/dowód: 1. przesłuchanie powoda M. M. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 00:56-01:15, k. 124-125,

2. przesłuchanie powódki D. K. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 01:15-01:25, k. 125,

3. przesłuchanie pozwanej M. J. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 01:25-01:37, k. 126./

W 2014 r. M. J. wyprowadziła się z lokalu numer (...) przy ulicy (...) we W.. Obecnie lokal ten jest wynajmowany przez M. J., a najemca korzysta również z garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...).

/dowód: 1. zeznania świadka M. P. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 00:45-00:54, k. 124,

2. przesłuchanie powoda M. M. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 00:56-01:15, k. 124-125./

Pismem z dnia 4 czerwca 2013 r. powodowie M. M. oraz G. K. wezwali pozwaną M. J. do udostępnienia budynku gospodarczego będącego przedmiotem współwłasności. Powodowie zaproponowali podział do korzystania z budynku w ten sposób, że powodowie korzystaliby z budynku w okresie od 1 października do 31 marca, natomiast pozwana w okresie od dnia 1 kwietnia do dnia 30 września. W odpowiedzi pozwana M. J. zażądała opuszczenia oraz zwrotu kluczy do garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...) i wskazała, że po wykonaniu tego żądania strony będą mogły ustalić sposób korzystania z budynku gospodarczego będącego przedmiotem wspólnej własności. Powodowie nie zwrócili pozwanej klucza do garażu położonego na działce numer (...). Strony nie doszły również do porozumienia co do sposobu korzystania z garażu znajdującego się na działce oznaczonej numerem (...).

/dowód: 1. pismo powodów z dnia 4.06.2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 27-28

2. pismo pozwanej z dnia 12.06.2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 76-78,

3. przesłuchanie powoda M. M. – protokół rozprawy z dnia 4.07.2017 r., 00:56-01:15, k. 124-125./

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Pomiędzy stronami niniejszego postępowania niespornym było, że są oni współwłaścicielami budynku gospodarczego, pełniącego funkcję garażu, położonego na działce oznaczonej numerem (...) przy ulicy (...) we W.. Okolicznością niesporną był również fakt, iż z garażu tego korzystała wyłącznie pozwana M. J. oraz fakt, że obecnie z garażu tego korzystają najemcy lokalu mieszkalnego numer (...) będącego własnością pozwanej. Sporna natomiast była ocena co do możliwości korzystania z przedmiotowego garażu, albowiem powodowie twierdzili, iż przysługuje im prawo do posiadania oraz korzystania z tego budynku. Pozwana twierdziła natomiast, że strony umówiły się, iż prawo do korzystania z budynku gospodarczego będzie jej przysługiwało z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli.

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli rzeczy jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Z treści powyższego przepisu nie wynika, by możliwość posiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej miała na stałe ograniczony charakter i obejmowała jedynie korzystanie z określonego udziału w rzeczy. Przeciwnie, ogólną regułą kodeksową dotyczącą współwłasności jest uprawnienie każdego ze współwłaścicieli do posiadania oraz korzystania z całej rzeczy wspólnej. Jedyne ograniczenie w powyższym zakresie wynika z konieczności respektowania praw pozostałych współwłaścicieli do rzeczy będącej przedmiotem wspólnego prawa.

Mając na względzie tak wyznaczony zakres posiadania oraz korzystania z rzeczy będącej przedmiotem współwłasności, powstaje pytanie, czy w razie wykroczenia poza ramy określone przez art. 206 k.c. współwłaścicielom pominiętym przy współposiadaniu oraz współkorzystaniu z rzeczy przysługują roszczenia przeciwko współwłaścicielowi naruszającemu powyższą normę. Obecnie za dominujący w orzecznictwie uważać należy pogląd, wedle którego do tego rodzaju sytuacji odpowiednie zastosowanie winny znaleźć normy wyrażone w art. 224-225 k.c. W kontekście powyższego szczególną uwagę zwrócić należy na uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., w której Sąd Najwyższy stwierdził, że „współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.” (III CZP 88/12, OSNC 2013/9/103).

Jednocześnie należy mieć jednak na uwadze, iż możliwość odpowiedniego stosowania art. 224-225 k.c. w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami ograniczona jest do ściśle określonych sytuacji. W pierwszej kolejności podkreślić wypada, iż wystąpienie z roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wspólnej z wyłączeniem

pozostałych współwłaścicieli możliwe jest jedynie w przypadku, gdy pomiędzy współwłaścicielami zastosowanie znajduje art. 206 k.c. Tym samym żądanie wynagrodzenia wykluczone jest, jeżeli w danym przypadku sposób korzystania z rzeczy wspólnej określony został umową bądź orzeczeniem sądowym. Jeżeli natomiast w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami zastosowanie znajduje art. 206 k.c., to każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami, a granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji, współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej, narusza jego uprawnienie, zaś jego posiadanie oraz korzystanie z rzeczy z pominięciem pozostałych współwłaścicieli ma charakter bezprawny (zob. uchwała SN z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007/3/37).

Nie ulega przy tym wątpliwości, iż w sytuacji bezprawnego korzystania z rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli, pozostałym współwłaścicielom przysługuje roszczenie o dopuszczenie do współposiadania, o ile rzecz będąca przedmiotem wspólnego prawa jest tego rodzaju, że możliwe jest jednoczesne oraz niezależne korzystanie z niej przez wszystkich współwłaścicieli. Jeżeli natomiast z uwagi na charakter rzeczy konieczne jest zgodne współposiadanie i współposiadanie przez wszystkich współwłaścicieli, to pominięci współwłaściciele mogą wystąpić o dokonanie podziału rzeczy do korzystania. Bezprawne korzystanie z rzeczy wspólnej powinno uzasadniać nie tylko możliwość żądania dopuszczenia do współposiadania, ale również zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w zakresie, w jakim nie uprawnia do tego art. 206 k.c. Roszczenie o wynagrodzenie przewidziane w 224 § 2 i art. 225 k.c. łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego (może zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie właściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz wynajął) oraz roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (może zmierzać do wydania korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku bezprawnego korzystania). Jednakże zarówno dochodzenie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść (zob. uchwała SN z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53).

Jak sygnalizowano powyżej, możliwość żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej ograniczona jest jedynie do przypadków, w których w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami zastosowanie znajduje art. 206 k.c. Z uwagi bowiem na jego dyspozytywny charakter współwłaściciele mogą swobodnie kształtować w drodze umowy sposób posiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej. Szczęólnego rodzaju umową normującą pomiędzy współwłaścicielami sposób korzystania z rzeczy wspólnej jest umowa podziału nieruchomości do korzystania (umowa podziału quoad usum). Zawarcie tego rodzaju umowy nie powoduje zniesienia współwłasności ani w żaden sposób nie modyfikuje stosunków własnościowych. Na jej mocy każdy z właścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część wspólnej nieruchomości, przy czym część ta nie musi dokładnie odpowiadać wielkości udziału we współwłasności. W razie braku porozumienia współwłaścicieli co do podziału quoad usum, możliwe jest żądanie ustanowienia takiego podziału przez sąd. Należy przy tym w sposób szczególny podkreślić, że umowa podziału nieruchomości do korzystania może zostać zawarta w dowolnej, dopuszczalnej przez przepisy prawa formie, w tym również w sposób dorozumiany (zob. wyrok SA w Krakowie z dnia 9 marca 2017 r., I ACa 1455/16).

Umowa o podziale nieruchomości do korzystania przewiduje, iż wszyscy bądź niektórzy współwłaściciele będą uprawnieni do korzystania z wyłączeniem innych współwłaścicieli z określonych części nieruchomości stanowiącej współwłasność. Wówczas, w zakresie przyznanych przez umowę uprawnień, współwłaściciel może samodzielnie posiadać, korzystać i pobierać pożytki z określonej części nieruchomości.

Przenosząc powyższe rozważania do okoliczności niniejszej sprawy sąd w pierwszej kolejności zważył, iż sposób posiadania oraz korzystania z nieruchomości położonej przy ulicy (...) we W. nie był objęty reżimem art. 206 k.c. już w czasie, gdy nieruchomość pozostawała we współwłasności G. D. oraz J. K.. Współwłaścicielki początkowo (co najmniej w latach 90-tych) porozumiały się ustnie, jak i przez fakty dorozumiane co do korzystania z części wspólnych. Natomiast w dniu 17 maja 2001 r. zawarły pisemną umowę podziału quoad usum (akt notarialny – rep. A 1886/2001). W umowie tej współwłaścicielki dokonały zniesienia dotychczasowej współwłasności niezabudowanych działek (§ 4 umowy), a także dokonały podziału do korzystania nieruchomości pozostającej we współwłasności położonej przy

ulicy (...) we W. na działce oznaczonej numerem (...) (§ 7 umowy). Z treści powyższej umowy wynika jednoznacznie, że G. D., jako właścicielce lokalu mieszkalnego numer (...), przysługiwać miało prawo do wyłącznego korzystania z części działki przylegającej bezpośrednio do działki oznaczonej numerem (...) (tj. gospodarczej części działki znajdującej się z przodu budynku mieszkalnego). J. K. natomiast, jako właścicielce lokalu mieszkalnego numer (...), przysługiwać miało prawo do wyłącznego korzystania z części działki graniczącej bezpośrednio z działką oznaczoną numerem (...) (tj. części rekreacyjnej działki znajdującej się za budynkiem mieszkalnym). Jednocześnie zastrzeżono, że J. K., jako właścicielce lokalu numer (...), przysługiwać będzie prawo do korzystania w ograniczonym zakresie z części działki znajdującej się w wyłącznym korzystaniu właściciela lokalu numer (...), a mianowicie w zakresie niezbędnego przechodu oraz przejazdu do drogi publicznej oraz budynku mieszkalnego i gospodarczego. Budynek gospodarczy pozostać miał natomiast we wspólnym korzystaniu właścicieli obu lokali.

Najistotniejszym jest, że – jak wynika z niebudzących wątpliwości co do prawdziwości zeznań świadka G. D. zapis § 7 umowy z dnia 17 maja 2001 r. odnoszący się do budynku gospodarczego (budynek gospodarczy będzie przedmiotem wspólnego korzystania) nie modyfikował ustalonego sposobu korzystania z tej części współwłasności, lecz miał na celu wyłącznie potwierdzenie prawa współwłasności J. K. co do działki i budowli na niej posadowionych. Zarówno w 2001 r., jak i dalej do 2006 r. J. K. nie korzystała z przedmiotowego budynku gospodarczego, nie była zainteresowana także używaniem garażu, nie zwracała się do G. D. o udostępnienie jej tego pomieszczenia. Okoliczności te potwierdzają wersję przedstawioną przez świadka G. D., której wypowiedzi sąd uznał za zgodne z rzeczywistym przebiegiem zdarzeń, mając na uwadze rzeczowy i konkretny tok zeznań, a także fakt, że świadek nie jest w żaden sposób związana z żadną ze stron (sprzedała lokal pozwanej w 2006 r., lecz tego rodzaju jednorazowa transakcja nie rodzi co do zasady głębszej więzi między kontrahentami).

Z treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że jeszcze przed zawarciem umowy z dnia 17 maja 2001 r. (to znaczy: w połowie lat 90-tych) G. D. we własnym zakresie i z własnych środków pieniężnych – choć za zgodą współwłaścicielki J. K. – przeprowadziła adaptację budynku gospodarczego na garaż. W okresie następującym już po zawarciu powyższej umowy G. D. korzystała z garażu w sposób wyłączny, przy czym stan taki trwał za zgodą J. K.. J. K. nie zamierzała korzystać z budynku gospodarczego, nigdy nie posiadała do niego kluczy i nie zabiegała o ich wydanie, albowiem korzystanie z garażu nie było jej potrzebne. Powyższy stan rzeczy trwał nieprzerwanie i za zgodą obu stron aż do momentu zbycia obu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ulicy (...) we W..

Jak wynika z treści zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, nabywcami lokalu numer (...) byli powodowie M. M. i D. K., natomiast nabywcą lokalu numer (...) była pozwana M. J.. Nabywając lokale mieszkalne weszli oni w ustaloną przez dotychczasowych współwłaścicieli sytuację prawną, która ich również obowiązywała.

Przy nabyciu własności nieruchomości lokalowej powodowie otrzymali od G. D. informację, że z garażu znajdującego się na działce (...) korzysta wyłącznie ona.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powodów, że zwracali się oni do G. D. o wydanie kluczy do garażu. W pierwszej kolejności należy wskazać, że zgodnie z twierdzeniami samych powodów nie posiadali on wówczas samochodu, toteż występowanie o udostępnienie garażu było wówczas bezcelowe, szczególnie że jeszcze w 2006 r. korzystała z niego ówczesna właścicielka mieszkania numer (...) G. D.. Powodowie nie wskazali przy tym, na czym miałyby polegać to korzystanie (np. że zależało im na przechowywaniu rzeczy), co czyni ich wypowiedzi niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Wskazać przy tym trzeba, że G. D. była przesłuchana w sprawie w charakterze świadka, lecz powodowie nie zwrócili się do niej o potwierdzenie faktu wystąpienia o umożliwienie im korzystania z budynku gospodarczego, nie przedstawili także pisma, które potwierdzałyby fakt takiego wystąpienia.

Powódka D. K. podała, że po nabyciu własności lokalu numer (...) przez M. J. wstrzymywali się oni z żądaniem od niej udostępnienia przedmiotowego budynku gospodarczego ze względu na jej sytuację [rodzinną – rozstanie z mężem], co również nie może zostać uznane przez sąd za podstawę ustalenia stanu faktycznego, gdyż problemy małżeńskiej pozwanej nie występowały w okresie bezpośrednio po wprowadzeniu się do mieszkania przy ul. (...) we W.,

o czym powodowie wiedzieli, ponieważ w początkowym okresie zamieszkiwania w tym samym budynku utrzymywali ożywione kontakty towarzyskie z pozwaną i jej byłym mężem.

Pozwana M. J., nabywając własność lokalu mieszkalnego numer (...), uzyskała natomiast informację, że jako nowej właścicielce tego lokalu przysługuje jej prawo do wyłącznego korzystania z garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...), jak również prawo do korzystania z garażu znajdującego się na działce oznaczonej numerem (...). Pozwanej wydane zostały również klucze do obu garaży (jak również rachunki dokumentujące nakłady na budynki gospodarcze, a także zezwolenie na budowę).

W ocenie sądu podkreślić należy, że powyższy stan rzeczy – określony przez poprzednie współwłaścicielki nieruchomości G. D. i J. K. podział do korzystania, obejmujący między innymi przyznanie prawa do wyłącznego korzystania z garażu znajdującego się na działce numer (...) właścicielowi lokalu mieszkalnego numer (...), trwał przez kolejnych kilka lat - za zgodą nowych współwłaścicieli, a przynajmniej za ich milczącą akceptacją. Dotyczyło to nie tylko przedmiotowego garażu, ale także sposobu podziału działki, pomieszczeń piwnicznych czy strychowych.

Powodowie obecnie natomiast stoją na stanowisku, że dotychczasowy sposób korzystania z ogrodu (działki), strychu czy piwnic (korzystny dla nich: dysponują niezabudowaną – zieloną – połową działki oraz połową pomieszczeń piwnicznych i strychowych, choć ich udział w częściach wspólnych budynku wynosi 1/3) powinien zostać utrzymany, jako taki, który istniał w chwili nabywania przez nich prawa współwłasności, jednocześnie kwestionują ustalony przez poprzednich współwłaścicieli sposób używania budynku gospodarczego. Stanowisko takie może zostać ocenione jako niespójne.

Zarówno powodowie, jak i pozwana swoje lokale mieszkalne nabyli w 2006 r., natomiast spór co do sposobu korzystania z budynku gospodarczego zaistniał w zasadzie dopiero w 2013 r. Powodowie w sposób wyraźny przyznali bowiem, iż początkowo nie zabiegali o umożliwienie im korzystania z budynku gospodarczego, gdyż nie posiadali w tym czasie samochodu, zaś do przechowywania służyło im inne pomieszczenie. Po nabyciu przez powodów samochodu, po uprzednich ustaleniach z pozwaną M. J., otrzymali klucze do garażu położonego na działce oznaczonej numerem (...), pozostawiając budynek gospodarczy na działce numer (...) w wyłącznym korzystaniu pozwanej. Co prawda, w toku rozprawy powodowie kwestionowali, by w związku z przekazaniem im kluczy do garażu na działce numer (...) doszło do jakichkolwiek ustaleń w kwestii korzystania z rzeczy wspólnej, jednakże sąd nie dał w powyższym zakresie wiary przesłuchaniu powodów, dochodząc do wniosku, iż przyjęcie przedstawionej przez nich wersji wydarzeń sprzeczne jest z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego. W ocenie sądu jest bowiem nieprawdopodobne, by pozwana M. J. przekazała powodom klucze do innego garażu będącego w jej dyspozycji (znajdującego się na działce numer (...)), nie ustalając jednocześnie, iż klucze te przekazuje powodom, zastrzegając sobie prawo dalszego wyłącznego korzystania z garażu znajdującego się na działce oznaczonej numerem (...). Tym samym sąd doszedł do wniosku, iż pomiędzy stronami niniejszego postępowania przez dłuższy okres panowała zgoda co do sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości i że strony zgodnie utrzymały dotychczasowy podział quoad usum, którego istotą jest – co podkreślono wyżej – uprawnienie jednego współwłaściciela (ewentualnie kilku współwłaścicieli) do korzystania z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli z określonych części nieruchomości stanowiącej współwłasność – to znaczy: samodzielnego posiadania, korzystania, pobierania pożytków z określonej części nieruchomości.

Nie było przeszkód, aby strony w odmienny sposób uregulowały kwestię sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości. Zmiana dotychczasowej umowy podziału quoad usum mogła nastąpić w dowolnej formie, w tym również w sposób dorozumiany. Sąd doszedł jednak do przekonania, że strony niniejszego sporu nigdy nie złożyły zgodnych oświadczeń woli w powyższej kwestii. Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie był fakt, że powodowie M. M. oraz D. K. występowali względem pozwanej o dopuszczenie ich do korzystania z budynku gospodarczego będącego przedmiotem ich wspólnej wartości. W ocenie sądu powyższe żądanie należało jednakże potraktować jako propozycję zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z tego budynku, czemu wyraz dali powodowie, proponując przyznanie uprawnienia do wyłącznego korzystania z budynku w miesiącach zimowych. Jednocześnie jednak należało mieć na względzie, że pozwana M. J. nigdy nie wyraziła zgody na takie uregulowanie sposobu korzystania ze

wspólnego budynku gospodarczego, choć wyrażała wolę porozumienia się z powodami w powyższej kwestii. Mając natomiast na uwadze brak zgodnej woli stron co do sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, obecnie powyższa kwestia jest przedmiotem rozstrzygnięcia w sprawie toczącej się przed tutejszym Sądem (sygn. akt: XI Ns 177/13). Podkreślenia wymaga, że dopiero orzeczenie kończące postępowanie w tej sprawie będzie podstawą zmiany sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości i dopiero ewentualne dalsze niedopuszczanie pozwanych do korzystania z budynku gospodarczego po takiej zmianie stanowić będzie mogło podstawę do przyznania powodom wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej z ich pominięciem.

Reasumując, w ocenie sądu w okresie objętym żądaniem pozwu – tj. od dnia 18 czerwca 2013 r. do dnia 18 lutego 2017 r. – sposób korzystania z przedmiotu wspólnej własności powodów oraz pozwanej, budynku gospodarczego mieszczącego się na działce oznaczonej numerem (...) przy ulicy (...) we W., nie był objęty reżimem art. 206 k.c., lecz został uregulowany w drodze umowy podziału quoad usum. Powyższa umowa zawarta została w sposób dorozumiany – poprzez wieloletnie kontynuowanie ustaleń poczynionych przez poprzednie współwłaścicielki, zaś na jej podstawie prawo do wyłącznego korzystania z budynku gospodarczego przysługiwało właścicielowi lokalu numer (...) przy ulicy (...) we W.. Tym samym odpowiedniego zastosowania do sytuacji powodów nie mogły znaleźć art. 224-225 k.c., które przewidują możliwość żądania dopuszczenia do wspólnego posiadania oraz wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej z pominięciem współwłaścicieli. Roszczenia te można byłoby bowiem uznać za zasadne jedynie w przypadku odmiennego uregulowania sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (w drodze umowy bądź orzeczenia sądowego), co jednak do dnia wyrokowania nie nastąpiło. Z powyższych względów powództwo niniejsze podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Sąd zasądził zatem solidarnie od strony powodowej na rzecz pozwanej M. J. kwotę 617,00 zł tytułem kosztów procesu, na którą to kwotę złożyły się: 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (§ 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.