

Sygn. akt IC 1846/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2015r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

Przewodniczący: SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 16 lipca 2015r. G.

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B., M. B. (1)

przeciwko E. C., J. C.

o nakazanie

1. nakazuje pozwany aby w terminie trzech dni od uprawomocnienia się wyroku dopuścili powodów do współposiadania i korzystania z pomieszczenia strychowego o powierzchni (...)stanowiącego część wspólną budynku mieszkalnego położonego w G. przy ulicy (...) na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) poprzez wydanie powodom jednego kompletu kluczy umożliwiających wejście do pomieszczenia;
2. nakazuje pozwany, aby nie czynili przeszkód w korzystaniu przez powodów z pomieszczenia strychowego wskazanego w punkcie 1 wyroku, to jest aby zaprzestali:
 - a) zajmowania całej powierzchni pomieszczenia dla siebie,
 - b) niszczenia, przestawiania i wynoszenia poza to pomieszczenie ruchomości pozostawionych w nim przez powodów lub osoby realizujące prawo własności powodów,
 - c) remontu, przebudowy i wyposażania pomieszczenia w jakiegokolwiek instalacje, bez zgody powodów,
 - d) zakładania lub wymiany zamków chroniących dostęp do pomieszczenia bez zgody powodów,
3. zasądza od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 548 zł (pięćset czterdzieści osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

I (...)

UZASADNIENIE

Powodowie M. B. (1) i A. B. domagali się nakazania pozwanym J. C. i E. C. dopuszczenia do współposiadania i korzystania z pomieszczenia strychowego będącego wspólną częścią nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), poprzez wydanie kluczy do tego pomieszczenia, a także o nakazanie zaniechania dalszych naruszeń. W uzasadnieniu powodowie wskazywali, iż pozwani ograniczali powodom możliwość korzystania z ww. pomieszczenia od maja 2004 r., kiedy to opróżnili je z rzeczy należących do powodów i zaczęli w nim prace remontowo-budowlane. Na początku 2005 r. ostatecznie i całkowicie uniemożliwili powodom jakiegokolwiek korzystanie z niego poprzez zamontowanie drzwi wejściowych, do których nie udostępnili powodom kluczy.

Pozwani J. C. i E. C. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu wskazali, iż strych będący wspólną częścią nieruchomości położonej w G., przy ul. (...) składa się nie tylko ze spornego pomieszczenia, ale również z drugiej części, do której dostęp mają wyłącznie powodowie i która połączona jest z lokalem powodów. Pozwany J. C. otrzymał – wyrażoną w uchwale (...) – zgodę wspólnoty mieszkaniowej na adaptację spornej części strychu na lokal mieszkalny. Uchwała została podjęta zgodnie przez wszystkich ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości. Prowadzone prace spowodowały konieczność wygradzenia spornego pomieszczenia celem uniemożliwienia wstępu na jego teren osobom trzecim. Wykonanie takiego wygradzenia nakazał pozwanym (...) G. postanowieniem z dnia 1.12.2004 r. (...).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w G., przy ul. (...), stanowi współwłasność powodów i pozwanych. Pod adresem tym mieszczą się cztery lokale mieszkalne stanowiące odrębne nieruchomości, natomiast w skład części wspólnych, służących ogólni mieszkańców, wchodzi m. in. pomieszczenia strychowe. Powodowie są właścicielami stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...), z którym związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący 31/100. Lokal ten powodowie nabyli w dniu 21 grudnia 2004 r. w drodze darowizny od swojej córki, M. B. (2), która uprzednio nabyła przedmiotowy lokal od Gminy M. G. umową z dnia 30 kwietnia 2004 r. Lokal nr (...) jest dwupoziomowy, znajduje się na pierwszym piętrze i poddaszu budynku, stanowiącym zaadaptowaną część strychu. Powódka w lokalu tym zamieszkuje od urodzenia. Drugą część poddasza zajmował strych dostępny dla wszystkich mieszkańców.

/dowód: akty notarialne – k. 20-23 i k. 24-28; protokół – k. 29-30; zeznania powódki M. B. (1) – k. 155-157 i k. 214-215 w zw. z k. 221-222 /

W dniu 16 grudnia 2003 r. (...)nieruchomości przy ul. (...) podjęła uchwałę(...), w której wyraziła J. C. zgodę na zmianę przeznaczenia części nieruchomości wspólnej – pomieszczenia strychowego o powierzchni 44 m⁽⁽²⁾⁾ na lokal samodzielny. Sprawa wykupu, bądź zezwolenia na używanie wyodrębnionego w ramach przebudowy lokalu, miała być uregulowana odrębną uchwałą. Uchwała przyjęta została zgodnie przez wszystkich ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości – J. i E. C., B. S. oraz Gminę M. G.. Pozwanym zależało na podjęciu tej uchwały zanim lokal nr (...), stanowiący własność Gminy zmieni właściciela, dlatego blokowali nabycie przez córkę powodów lokalu nr (...) od Gminy M. G. do czasu podjęcia uchwały.

/ dowód : uchwała – k. 54-55; zeznania pozwanego J. C. – k. 157-161/

Nabywając od (...) lokal nr (...) w dniu 30 kwietnia 2004r., M. B. (2) nie miała wiedzy o podjęciu ww. uchwały, nie mieli tej wiedzy również powodowie. Pozwani nie poinformowali powodów ani ich poprzedniczki prawnej o fakcie podjęcia tejże uchwały. O jej treści powodowie dowiedzieli się z pisma (...) z dnia 24 sierpnia 2005 r. stanowiącego odpowiedź na zapytanie M. B. (2).

/ dowód : zeznania powódki M. B. (1) – k. 155-157 i k. 214-215 w zw. z k. 221-222; zeznania pozwanego J. C. – k. 157-161, k. 215 w zw. z k. 220-221; pismo M. B. (2) do (...) k. 52; pismo (...) k. 53/

W maju 2004 r. pozwany J. C. rozpoczął prace remontowe na poddaszu, w wyniku których dokonał adaptacji ogólnodostępnego strychu na lokal mieszkalny. O swoich planach rozpoczęcia prac nie informował powodów. Część prac w lokalu została wykonana na podstawie pozwolenia na budowę a część bez tego pozwolenia.

/bezsporne, nadto: zeznania powódki M. B. (1) – k. 155-157 i k. 214-215 w zw. z k. 221-222; zeznania pozwanego J. C. – k. 157-161, k. 215 w zw. z k. 220-221, dziennik budowy – k. 175-179/

Decyzją z dnia 2 sierpnia 2004r. Wojewoda (...) stwierdził nieważność decyzji (...) G. z dnia 26 kwietnia 2004r. w przedmiocie udzielenia pozwanemu pozwolenia na budowę z uwagi na jej wydanie z naruszeniem prawa.

/ dowód : decyzja z dnia 02.08.2004r., k.32-33/

W trakcie trwania remontu pozwany J. C. zapewniał powodów, iż odzyskają dostęp do strychu.

/ **dowód** : zeznania świadka I. L. – k. 198-200/

Postanowieniem z dnia 1 grudnia 2004r. (...) w G. wstrzymał pozwanemu J. C. prowadzenie robót budowlanych oraz nakazał wykonanie wskazanych w postanowieniu zabezpieczeń, między innymi wygradzenia pomieszczenia strychowego, celem uniemożliwienia wstępu osobom postronnym. Postanowieniem z dnia 28 stycznia 2005r. w wyniku rozpoznania zażalenia M. B. (2), (...) (...) (...) w G. utrzymał w mocy zaskarżonego postanowienie, wskazując w uzasadnieniu, że współwłaściciele części wspólnej budynku nie są osobami postronnymi w aspekcie dostępu do wygradzonej części.

/ **dowód** : postanowienie (...) w G., k.34-35, postanowienie (...) (...) w G., k.36-37/

Powodowie oraz ich córka M. B. (2), sprzeciwiali się prowadzeniu prac adaptacyjnych strychu, jak również zamiarom wyłącznego korzystania z niego przez pozwanych. Wielokrotnie zwracali się o wydanie kluczy do przedmiotowego pomieszczenia.

/ **dowód** : pisma powodów i M. B. (2) do pozwanych wraz z zpo – k. 43-51; pismo powodów do (...) k. 42; pismo M. B. (2) do (...) k. 31; pismo M. B. (1) do UM – k. 56; wezwanie do zapłaty wraz z zpo – k. 57-59/

Po zakończeniu prac adaptacyjnych strychu, pomieszczenie to zajął syn pozwanych, który tam zamieszkuje.

/ **dowód** : zeznania pozwanego J. C. – k. 157-161, k. 215 w zw. z k. 220-221/

Przed (...)toczy się, z wniosku J. C. i E. C., postępowanie o zniesienie współwłasności pomieszczenia strychowego, sygn. akt (...) które do czasu wydania orzeczenia w sprawie niniejszej nie zostało zakończone.

bezsporne

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny, który w niniejszej sprawie jest w znacznej części bezsporny, Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt sprawy dokumentów, których prawdziwości i autentyczności nie negowała żadna ze stron, a także na podstawie zeznań stron i świadka I. L., w zakresie, w jakim korespondowały z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Zeznania świadka Sąd uznał za wiarygodne, jakkolwiek w początkowej ich części pojawiła się wątpliwość jakiej części strychu zeznania te dotyczą, która jednak, w toku dalszych zeznań, została wyjaśniona.

Zeznania powódki Sąd uznał za wiarygodne, były bowiem szczerze spójne i logiczne. Sąd dał wiarę twierdzeniu, że powodowie przez cały czas mieli dostęp do części strychu, której spór dotyczy, uznając odmienne twierdzenia pozwanego w tym zakresie za niewiarygodne. Skoro bowiem – jak twierdzi J. C. – sporna część strychu przeznaczona była do korzystania jedynie przez właścicieli lokali (...) z wyłączeniem, między innymi, pozwanych jako właścicieli lokalu nr (...), zaś pozwani czuli się uprawnieni do zajęcia tego pomieszczenia dla siebie, to wątpliwości budzi fakt wydania kluczy do tegoż pomieszczenia powodom i umożliwienie im korzystania ze strychu, skoro z założenia uprawnienia do jego zajęcia nie mieli. Sąd nie dał również wiary zeznaniom J. C. w takim zakresie, w jakim twierdził on, że zawarte zostało ustne porozumienie, na podstawie którego pozwany uzyskał zgodę na adaptację części strychu nad lokalem nr (...). Twierdzenia te nie znajdują poparcia w pozostałym materiale dowodowym sprawy. Co więcej, skoro zgoda udzielona pani N. na adaptację części strychu nad lokalem nr (...) była pisemna, na co wskazywał pozwany, to wątpliwości budzi twierdzenie, że warunek, od którego pozwani uzależnili swoją zgodę, to jest akceptacja planów adaptacji strychu nad lokalem nr (...), nie znalazł odzwierciedlenia w tym samym dokumencie.

Poza sporem pozostawało, iż pozwany J. C. zajął strych, w którym dokonał prac remontowo-budowlanych skutkujących adaptacją tego pomieszczenia na lokal mieszkalny. Niespornym jest także, iż pozwani uniemożliwiają powodowi dostęp do ww. pomieszczenia.

Spór w sprawie niniejszej koncentrował się wokół kwestii, czy pozbawienie powodów współposiadania pomieszczenia strychowego było uprawnione.

Na wstępie wskazać należy, iż współwłaścicielowi, który został pozbawiony współposiadania przez pozostałych współwłaścicieli, przysługuje ochrona petytoryjna, czyli oparte na prawie powództwo o dopuszczenie do współposiadania. Zakres tejże ochrony zależy jednak od rodzaju współposiadania. Wyróżnić bowiem można współposiadanie wymagające zgodnego współdziałania zainteresowanych współwłaścicieli (na przykład współposiadanie gospodarstwa rolnego, przedsiębiorstwa) oraz współposiadanie, które takiego współdziałania nie wymaga (na przykład współposiadanie drogi, studni, klatki schodowej, czy strychu). Powszechnie przyjmuje się, że przy współposiadaniu niewymagającym współdziałania zainteresowanych współwłaścicieli może skutecznie domagać się dopuszczenia do współposiadania, w przeciwieństwie do współwłaściciela domagającego się dopuszczenia do współposiadania wymagającego owego współdziałania. O ile bowiem w pierwszym przypadku wyrok nadawał by się do wykonania, w drugim – nie.

W myśl art. 206 kc 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 tylko o tyle, o ile da się 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. Skoro powodowie są właścicielami jednego z lokali, a z prawem tym jest związany udział w częściach wspólnych, do których należy m. in. strych, to zgodnie z art. 206 kc mogą oni domagać się dopuszczenia do współposiadania tej części budynku, niezależnie od korzystania z nich przez pozwanych.

Wskazać należy, iż w sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczenia stanowiącego część wspólną budynku, a więc z naruszeniem art. 206 kc, pozostałym współwłaścicielom pozostaje możliwość dochodzenia na drodze sądowej przeciwko współwłaścicielowi wyłącznie korzystającemu z części wspólnej budynku roszczenia o dopuszczenie do współposiadania, na podstawie art. 222 § 1 kc w zw. z art. 206 kc.

Zważywszy, że pozwani nie posiadają prawa do wyłącznego zajmowania strychu, tym samym nie mogą utrudniać pozostałym uprawnionym osobom korzystania z tego pomieszczenia.

Jako podstawę prawną zajęcia strychu dla siebie pozwani powołują uchwałę nr 9 podjętą przez wspólnotę mieszkaniową 16 grudnia 2003 r., w czasie gdy ani powodowie, ani ich poprzedniczka prawna, nie byli jeszcze właścicielami lokalu nr (...). Należy zaznaczyć, iż pozwanym zależało na podjęciu tej uchwały zanim wskazany lokal zmieni właściciela, dlatego blokowali nabycie przez córkę powodów lokalu nr (...) od gminy.

Wskazać należy, iż zawarcie przez współwłaścicieli w 2003r. porozumienia co do adaptacji części strychu przez pozwanego, które przybrało postać (...), stanowiło umowę co do korzystania z części nieruchomości wspólnej, o charakterze podziału quoad usum. Przedmiotowa uchwała zmierzała w założeniu do wyłączenia regulacji z art. 206 kc, a zarazem miała służyć pozwanemu do "zarezerwowania" sobie możliwości zajęcia części strychu na własne potrzeby, z jednoczesnym wyeliminowaniem możliwości korzystania zeń przez Państwa B.. Jakkolwiek nie byli oni ówczynie właścicielami lokalu nr (...), treść zeznań pozwanego nie pozostawia wątpliwości, że wiedział on, iż wkrótce nimi zostaną. Blokowanie zaś nabycia przez nich lokalu od (...) a następnie niepoinformowanie o podjęciu wskazanej uchwały stanowiło próbę postawienia powodów przed faktem dokonanym. Zaznaczyć należy jednak w tym miejscu, że prace adaptacyjne na strychu pozwani rozpoczęli już po nabyciu lokalu przez powodów.

W ocenie (...) M. B. (2) ani jej następcy prawni – powodowie – nie byli związani postanowieniami uchwały nr 9 z dnia 16 grudnia 2003 r.

Wskazać należy, iż generalnie umowa w zakresie korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości może określać inne z niej korzystanie, niż wynika to z ustawy. Mamy wówczas do czynienia z podziałem quoad usum, który ma charakter tymczasowy i wywiera skutki w zakresie posiadania. Jednocześnie umowa ta może być zawarta w dowolnej formie. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, że właściciele lokalu nr (...) (następcy prawni Gminy G.) nie wiedzieli o podjęciu uchwały. Zgodnie z art. 221 kc czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. Odnosi się to przede wszystkim do sposobu korzystania z rzeczy wspólnej (np. podziału quoad usum, z którym mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie). Należy odnotować, że ustawodawca nie posłużył się w cytowanym przepisie pojęciem dobrej wiary. W konsekwencji, w razie sporu nie ma podstaw do skorzystania z domniemania dobrej wiary, natomiast, zgodnie z powszechną zasadą ciężaru dowodu, rzeczą pozwanego jest wykazać, że nabywca udziału o porozumieniu wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. Określenie „z łatwością” należy przy tym odczytywać jako odnoszące się do sytuacji, w których zdobycie informacji o istnieniu i treści dokonanych czynności nie stwarza trudności. Reasumując tę część rozważań - nie było rzeczą powodów wykazać, że nie wiedzieli oni ani ich poprzedniczka prawna o podjętej uchwale, natomiast na pozwanych spoczywał ciężar wykazania, że o tej uchwale powodowie wiedzieli. Ciężarowi temu strona pozwana nie sprostała – nie tylko nie wykazała wiedzy powodów na temat przedmiotowej uchwały, nie zaprzeczyła twierdzeniom strony powodowej, iż wiedzy tej nie posiadała, a pozwany J. C. nawet pośrednio uprawdopodobnił twierdzenia powodów stwierdzając, iż nie pokazywał p. B. uchwały i załączników do niej (k. 160).

Mając zaś na uwadze, że powodowie sprzeciwiali się zajęciu przez pozwanych do wyłącznego korzystania spornej części strychu, nie może być mowy o akceptacji przez nich wcześniejszych uzgodnień pomiędzy poprzednimi współwłaścicielami, których wyrazem była wspomniana uchwała. W konsekwencji, nie może też być mowy o zawarciu umowy quoad usum w sposób dorozumiany.

Jakkolwiek na skutek adaptacji spornego pomieszczenia przestało ono pełnić funkcję strychu a zyskało funkcję mieszkaniową, okoliczność ta nie może rzutować na wynik niniejszego postępowania. Adaptacji tej dokonali bowiem pozwani samowolnie i niejako bezprawnie, bez zgody pozostałych współwłaścicieli (powodów) oraz pomimo stwierdzenia nieważności decyzji udzielającej pozwolenia na budowę i dlatego też nie mogą z powyższego wyciągać dla siebie korzystnych skutków prawnych.

Zdaniem Sądu nie zasługuje na podzielenie argumentacja strony pozwanej, że uniemożliwienie powodom wejścia do pomieszczenia strychowego nastąpiło w wykonaniu zobowiązania do wygradzenia tego pomieszczenia nałożonego na J. C. postanowieniem (...)z dnia 1 grudnia 2004r. bowiem - co wynika z uzasadnienia postanowienia (...) (...) – współwłaściciele części wspólnej budynku nie są osobami postronnymi w aspekcie dostępu do tej części.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art.222§1 kc w zw. z art.206 kc, Sąd orzekł jak w punkcie I i II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. (...) (...) rozporządzenia (...)z dnia (...). w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (...), jak w punkcie III wyroku i obciążył pozwanych kosztami postępowania poniesionymi przez powodów, na które złożyły się opłata od pozwu (68 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej (2 x 240 zł), które Sąd uznał za adekwatne do nakładu pracy pełnomocnika w niniejszej sprawie.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)