

Sygn. akt I C 1371/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 czerwca 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSR Aneta Szalkiewicz – Łosiak</b>
Protokolant:	staż. Marek Maślany

po rozpoznaniu w dniu 1 czerwca 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z **powództwa** A. L.

**przeciwko** E. Ż.

**z udziałem interwenientów ubocznych** Z. R. i B. Ż. (1)

o nakazanie

1. uchyła w całości wyrok zaoczny z dnia 27 listopada 2015r. wydany przez Sąd Rejonowy Gdańsk Północ w Gdańsku, w sprawie I C 1371/15,
2. oddała powództwo,
3. zasądza od powódki A. L. na rzecz pozwanej E. Ż. kwotę 2.792 zł (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem kosztów procesu,
4. oddała wniosek interwenienta ubocznego Z. R. o przyznanie na jego rzecz kosztów procesu,
5. oddała wniosek interwenienta ubocznego B. Ż. (1) o przyznanie na jej rzecz kosztów procesu.

**Sygn. akt I C 1371/15**

## UZASADNIENIE

Powódka A. L. wystąpiła przeciwko E. Ż. o nakazanie pozwanej, aby ta zaprzestała naruszeń nieruchomości o obszarze 0,7 ha, położonej w G. przy ul. (...), stanowiącej własność powódki - zabudowaną nieruchomość gruntową, dokonywanych poprzez prowadzenie na przedmiotowej nieruchomości działalności gospodarczej w postaci parkingu samochodowego (t.zw. parkingu lotniskowego) pod nazwą S. (...) E. Ż., poprzez zakończenie wykorzystywania nieruchomości na cele prowadzonej działalności gospodarczej tj. parkingu oraz usunięcie infrastruktury w postaci utwardzenia gruntu i zaparkowanych pojazdów, oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

Po rozprawie, która odbyła się w dniu 27 listopada 2015r., Sąd wydał wyrok zaoczny, w którym uwzględnił żądanie pozwu w całości. Od powyższego orzeczenia sprzeciw złożyła pozwana, która wniosła o uchylenie wyroku, oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Podniosła, że na prowadzenie działalności na spornej

nieruchomości, otrzymała zgodę części współwłaścicieli, ponadto wskazała, że prowadzona przez nią działalność w żaden sposób nie utrudnia powodce korzystania z domu i części nieruchomości, wokół domu. Zarzuciła, że żądanie powódki jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W sprawie Z. R. oraz B. Ż. (1) złożyli interwencję uboczną po stronie pozwanej, w której wniesli o oddalenie powództwa oraz o przyznanie kosztów procesu. Uzasadniając przystąpienie do sprawy, stwierdzili, że jako spadkobiercy współwłaścicielki nieruchomości – G. R. – zawarli z pozwaną umowę użyczenia nieruchomości, celem umożliwienia prowadzenia jej działalności gospodarczej w postaci parkingu lotniskowego, wyrażając jednocześnie sprzeciw wobec żądania powódki zgłoszonego wobec pozwanej.

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

A. L. jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w G., przy ul. (...), o powierzchni (...), w udziale (...) Udział takiej samej wielkości przysługuje także jej siostrze M. R., natomiast E. H. przypada udział w wysokości (...). Pozostała część nieruchomości tj. część w udziale (...) jest własnością spadkobierców po G. R., wśród których są Z. R. i B. Ż. (1).

#### **bezsporne, a także dowód: odpis z KW (...), mapa k. 144, testament k. 74.**

Na nieruchomości posadowione są trzy domy, w jednym z nich zamieszkuje P. Ż. z rodziną, drugi zajmuje pozwana z rodziną i teściową, w trzecim wcześniej zamieszkiwała G. R., powódka i jej siostra.

#### **bezsporne.**

W pierwszych miesiącach 2013r., powstał na części nieruchomości, na powierzchni ok.(...), parking lotniskowy, czynny całą dobę, przez 7 dni w tygodniu. Powstał on z inicjatywy B. Ż. (2), za zgodą jego matki, na części nieruchomości, która wcześniej została oddana przez G. R., do korzystania przez B. Ż. (1). Przed rozpoczęciem działalności, B. Ż. (2) informował o pomysłach siostrę powódki – M. R., a później także samą powódkę, która nie wyrażała sprzeciwu wobec jego realizacji, na części nieruchomości, która znajdowała się w obrębie domu zajmowanego przez męża pozwanej i jego matki. W późniejszym czasie powstały dodatkowe miejsca parkingowe i zdarza się, że pojazdy parkują również w miejscu, które wcześniej przeznaczone było do korzystania przez G. R. oraz powódkę i jej siostrę.

#### **dowód: fotografie k. 14-19, zeznania B. Ż. (1) k. 148-149, zeznania B. Ż. (2) k. 150-153, zeznania Z. R. k. 152-153, częściowo zeznania powódki k. 159-154, zeznania E. Ż..**

Początkowo, żaden ze współwłaścicieli, nie zgłaszał sprzeciwu wobec prowadzonej na nieruchomości działalności. Spór o jej wykorzystanie rozpoczął się, na przełomie 2013/2014 roku, kiedy zainicjowana została sprawa spadkowa po G. R..

#### **dowód: zeznania M. R. k. 145-147, zeznania B. Ż. (1) k. 148-149, zeznania B. Ż. (2) k. 150-153, zeznania Z. R. k. 152-153, zeznania powódki k. 159-154, zeznania E. Ż..**

#### **Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo nie było zasadne i nie zasługiwało na uwzględnienie.

Powódka wystąpiła z żądaniem zaprzestania przez pozwaną naruszeń nieruchomości, której – jak wskazała w pozwie – jest właścicielką, podkreślając, że pozwana nie ma zgody na wykorzystanie nieruchomości, że nie dysponuje tytułem prawnym do jej zajmowania. Zatem swoje żądanie powódka oparła na treści art. 222§2 k.c., zgodnie z którym właściciel, przeciwko osobie, która narusza jego własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalono, że niewątpliwie, pozwana – prowadząc działalność w postaci parkingu lotniskowego – korzysta z nieruchomości, której współwłaścicielką ( a nie jak

wskazano w pozwie właścicielką) jest powódka. Jak również to, że przed rozpoczęciem działalności na przedmiotowej nieruchomości, planom męża pozwanej, powódka oraz inni współwłaściciele, nie sprzeciwiali się. Sama powódka, słuchana w charakterze strony, przyznała, że na pierwszą lokalizację parkingu wyraziła zgodę, bo dotyczyło to terenów, które rodzina pozwanej wcześniej zajmowała. Stwierdziła, że kiedy dowiedziała się o planach męża pozwanej, nie sprzeciwiała się im, podkreślając jedynie to, że zakres rzeczywistej działalności parkingu, wykracza poza ten początkowo opisywany.

Jak wynikało z zeznań świadków, istnieje między współwłaścicielami nieformalny podział nieruchomości na części, z których każdy z mieszkańców nieruchomości czy współwłaściciele mógł i może nadal swobodnie korzystać, dla swoich celów. Taki podział ukształtował się jeszcze za życia G. R.. Przy czym sposób ten ma i miał zawsze charakter raczej zwyczajowy, nie został określony konkretnym porozumieniem, współwłaściciele nie zawierali umów o podział nieruchomości do korzystania. Zakres tego korzystania wyznaczony jest położeniem domów, w których mieszkają poszczególni współwłaściciele. Dlatego, kiedy mąż pozwanej – wnuk G. R. – przedstawił plany utworzenia parkingu, pozostali współwłaściciele nie wyrażali sprzeciwu, zakładając, że będzie on zlokalizowany, na tej części nieruchomości, z której korzysta przede wszystkim matka męża pozwanej i jej syn z synową, czyli w obrębie budynku nr (...).

Zeznając, powódka wskazała, że parkowane samochody stoją między budynkiem (...), i za budynkiem nr (...), ale co do wykorzystania tej części nieruchomości, nie zgłosiła ona sprzeciwu. Stwierdziła, że przeszkadza jej to, że parking zlokalizowany jest również za budynkiem nr (...).

W tej sytuacji, w ocenie Sądu, nie sposób było uznać zasadności żądania powódki, bowiem obejmowało ono obowiązek zaprzestania przez pozwaną prowadzonej działalności na całej nieruchomości, gdy tymczasem z zeznań samej powódki wynikało, że nie ma sprzeciwu wobec prowadzenia działalności na części nieruchomości wykorzystywanej zwyczajowo przez teściową pozwanej.

Sąd nie mógł uwzględnić żądania nawet w części, bowiem powódka nie dookreśliła zakresu tej części nieruchomości, co której nie wyraża zgody na jej zajmowanie. Nie wskazała ani jej powierzchni, ani przebiegu granic, obszaru ani innych cech, na podstawie których możliwe byłoby określenie spornej części nieruchomości.

Sąd nie mógł więc uwzględnić żądania pozwu, bowiem z dokonanych w sprawie ustaleń wynikało, że co do zajęcia przez pozwaną części nieruchomości nie ma sprzeciwu powódki, natomiast nie sposób było określić zakresu w jakim korzystanie przez pozwaną z gruntu, wykracza poza zakres zgody udzielonej przez powódkę. Z pewnością nie było podstaw, by nakazaniem zaprzestania naruszeń objąć całą nieruchomość, skoro przynajmniej do jej części, sama powódka wyraziła zgodę na jej zajmowanie.

Poza tym, jak już na to wskazano powyżej, powódka nie jest właścicielką, ale współwłaścicielką spornej nieruchomości i to w udziale 1/12. Zatem powódka nie jest uprawniona do podejmowania samodzielnie czynności zarządu nieruchomością wspólną. Może, jedynie w sytuacjach nagłych, działając także w interesie pozostałych współwłaścicieli, podjąć czynność zachowawczą, na co zezwala jej art. 209 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa.

Powództwo windykacyjne czy negatoryjne, są typowymi przykładami czynności zachowawczych jednego współwłaściciela podejmowanych na korzyść wszystkich współuprawnionych. Jednak, konstrukcja upoważnienia każdego współwłaściciela do wszelkich czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela przez drugiego, lecz na wzajemnej reprezentacji interesów jednych współwłaścicieli przez drugich. Cechą tej wzajemnej reprezentacji jest to, że współwłaściciele podejmują czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich. Dlatego, gdy czynność zachowawcza polega na wytoczeniu powództwa negatoryjnego, to powód - współwłaściciel nie może żądać zaprzestania naruszeń rzeczy wbrew woli innych współwłaścicieli. Sprzeciw współwłaścicieli wyłącza możliwość uznania, że współwłaściciel występujący z pozwem windykacyjnym, wykonuje czynności zmierzające do zachowania wspólnego prawa (art. 209 k.c.).

Czynności zachowawcze, uregulowane w art. 209 k.c., są czynnościami zwykłego zarządu, które podejmowane mogą być przez każdego ze współwłaścicieli, niezależnie od wielkości udziału w rzeczy, której czynność dotyczy. Przez to art. 209 k.c. stanowi przepis szczególny w stosunku do art. 201 k.c., w którym uprawnienie dla podejmowania czynności zwykłego zarządu, zarezerwowane zostało dla współwłaścicieli, którym przysługuje co najmniej połowa udziałów w rzeczy. Niewątpliwie, to że ustawodawca dopuścił możliwość podejmowania działań w ramach art. 209 k.c. każdemu ze współwłaścicieli, wynika z potrzeby ułatwienia ochrony wspólnego prawa, a więc działania mającego na względzie dobro i interes wszystkich współwłaścicieli. Taki działający współwłaściciel nie jest jednak przedstawicielem ustawowym pozostałych współwłaścicieli, ale występuje w ich interesie. Dlatego przyjmuje się, że podejmowane przez niego działania są zgodne z wolą wszystkich współwłaścicieli.

W niniejszej sprawie B. Ź. (1) i Z. R., powołując się na to, że są współwłaścicielami spornej nieruchomości, wyrazili sprzeciw wobec żądania powódki. Na potwierdzenie swojego tytułu do nieruchomości, wskazali na to, że są spadkobiercami po G. R.. Co prawda, nie legitymują się postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku po matce, bowiem między spadkobiercami istnieje spór, co do tego, na podstawie którego testamentu stwierdzone winno zostać dziedziczenie po zmarłej, to jednak – jak ustalono – niezależnie od ustaleń postępowania nieprocesowego, tak B. Ź. (1) i Z. R., są spadkobiercami po G. R.. Takie ustalenie w nin. postępowaniu, nie stoi w sprzeczności z treścią art. 1027 k.c., który to przepis odnosi się do relacji między osobami trzecimi, którzy nie roszczą sobie praw do spadku, a spadkobiercami. W każdej innej sytuacji, tytuł do spadkobrania może zostać wykazany również innymi środkami dowodowymi niż postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku.

Dlatego, wobec sprzeciwu interwenientów ubocznych, który dotyczy przecież samej zasady zgłoszonego żądania, należy przyjąć, że powódka – podtrzymując powództwo – działała wbrew woli innych współwłaścicieli.

Żądanie zakazania naruszeń, w ocenie Sądu, jest czynnością zwykłego zarządu. Dla jej podjęcia – wobec zgłoszonego sprzeciwu - konieczne jest współdziałanie współwłaścicieli, którzy posiadają udziały w nieruchomości wspólnej, w wielkości odpowiadającej co najmniej 1/2 części. Powódka tymczasem dysponuje udziałem w wielkości 1/12, nie może więc samodzielnie podejmować czynności zwykłego zarządu w rozumieniu art. 201 k.c.

Dlatego, również z uwagi na powyższe, powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

W związku z tym, że w sprawie wydany został wyrok zaoczny, w którym żądanie powódki zostało uznane w całości, przed rozstrzygnięciem o oddaleniu powództwa, Sąd uchylił wydany wyrok zaoczny w całości.

Sąd rozstrzygając o kosztach postępowania miał na uwadze treść art. 98 k.p.c., zgodnie z którym, stronie wygrywającej proces należy się zwrot poniesionych przez nią kosztów procesu. Powództwo zostało oddalone w całości, zatem to pozwanej należy się zwrot kosztów procesu. Koszty pozwanej to wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł, kwota uiszczony opłaty skarbowej w wysokości 17 zł., oraz opłata od sprzeciwu od wyroku zaocznego w wysokości 375 zł. Zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów rozprawy zaocznej oraz sprzeciwu było zasadne, bowiem jak wynika z akt sprawy, przesyłka zawiadomieniem o jej terminie, została doręczona pozwanej w sposób niewłaściwy, nie miała ona możliwości jej odebrania. Tym samym zaistniała przesłanka z art. 348 k.p.c., która wyłączała zasadę obciążenia pozwanej kosztami rozprawy zaocznej.

Dlatego Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanej tytułem kosztów procesu kwotę 2.792 zł.

Sąd nie uwzględnił wniosków interwenientów ubocznych, którzy wystąpili o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania. Zgodnie z treścią art. 107 k.p.c. in fine Sąd może także przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązany do zwrotu kosztów.

Zatem, takie rozstrzygnięcie nie ma charakteru obligatoryjnego i pozostawione zostało do uznania Sądu, który winien podjąć decyzję w kontekście okoliczności konkretnej sprawy.

W ocenie Sądu czynności podjęte przez interwenientów ubocznych w przedmiotowej sprawie, nie miały większego wpływu na wynik postępowania, nawet z uwagi na zgłoszony sprzeciw wobec żądania pozwu. Wskazać należy, że powództwo zostało oddalone przede wszystkim, wobec ustalenia, że pozwana posiada zgodę do prowadzenia działalności na nieruchomości, spór dotyczy natomiast jedynie obszaru, do którego ta zgoda się ogranicza, czego powódka nie wykazała. Poza tym, aktywność interwenientów nie przyczyniła się także do przyspieszenia postępowania, właściwie nie miała ona wpływu na przebieg postępowania. Interwienienci przystąpili do sprawy, składając interwencję na ostatniej rozprawie, po zakończeniu już postępowania dowodowego. Poza tym, treść interwencji sprowadzała się do podtrzymania stanowiska pozwanej. W ocenie Sądu, nie było także konieczności, by sprzeciw wobec żądania powódki zgłoszony został w interwencji ubocznej. Takie stanowisko mogło być przedstawione przez współwłaścicieli podczas przesłuchania w charakterze świadków, czy poprzez złożenie oświadczenia w piśmie złożonym w sprawie. Nie sposób więc uznać, że koszty poniesione przez interwenientów były koniecznymi. Dlatego, Sąd nie znalazł podstaw by obciążyć powódkę kosztami interwentów ubocznych.

1. (...)

2. (...)

3. (...)

4. (...)