

Sygn. akt IV Ca 145/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w S.IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jolanta Deniziuk

Sędziowie SO: Wanda Dumanowska (spr.), Dorota Curzydło

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Zadrożna

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2016 r. wS.

na rozprawie

sprawy z powództwa K. J.

przeciwko H. T.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w C. z dnia 27 listopada 2015r., sygn. akt I C 203/13

oddala apelację.

Sygn. akt IV Ca 145/16

## UZASADNIENIE

Powód K. J. domagał się stwierdzenia, że pozwana H. T. naruszyła jego posiadanie oraz żądał przywrócenia stanu poprzedniego. Wskazał w uzasadnieniu, iż pozwana jest właścicielką lokalu mieszkalnego w zamieszkałej przez powoda kamienicy. Podał, iż pozwana uczyniła bez jakichkolwiek zgód organów administracyjnych i innych współwłaścicieli, szeregu samowoli budowlanych, przekształcając m.in. piwnice w lokal mieszkalny z przeznaczeniem na lokal biurowy swojej firmy. Powód wskazał nadto, iż pozwana zawłaszczyła należącą do ogółu współwłaścicieli klatkę schodową wiodącą do mieszkania (...) gdzie mieszkają inni współwłaściciele kamienicy, blokując tym samym drzwi ewakuacyjne na klatkę schodową. W związku z powyższymi samowolami budowlanymi pozwanej, powód domagał się skucia tynków, betonu i usunięcia wszelkich dokonanych przez nią zmian. Następnie powód sprecyzował, że domaga się udostępnienia przez pozwaną klatki schodowej pozostałym współwłaścicielom, zamurowania drzwi wejściowych do lokalu mieszkalnego pozwanej i zamontowania ich w miejscu, gdzie były usytuowane poprzednio, wybudowania bezprawnie usuniętych przez pozwaną ścian wewnątrz należącego do niej lokalu, demontażu pomieszczenia łazienki i urządzenia jej miejscu, gdzie znajdowała się poprzednio. Na posiedzeniu w dniu 4.09.2015 r. powód sprecyzował żądanie, wnosząc o przywrócenie naruszonego posiadania poprzez udostępnienie przez pozwaną całej klatki schodowej dla wszystkich członków wspólnoty, zamurowanie drzwi wejściowych do lokalu nr (...), odtworzenie otworu drzwiowego i zamontowanie drzwi w starym miejscu, zlikwidowanie drugiej części łazienki, urządzonej w pomieszczeniu strychowym, która jest częścią wspólną oraz odbudowanie wnęki w pokoju.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia od powoda kosztów procesu. Podała, iż jest właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku mieszkalnym usytuowanym przy ul. (...)w C.. W/w lokal obejmuje nadto udział wynoszący 22/100 w części nieruchomości wspólnej kamienicy, obejmującej m.in. klatkę schodową.

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w C. oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 173 zł. Nadto ustalił, że nieuiszczone koszty sądowe ponosi Skarb Państwa. Z uzasadnienia tego wyroku wynika, iż został on oparty na następujących ustaleniach faktycznych:

K. J. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w C., wchodzącego w skład budynku nr (...). W/w lokal posadowiony jest (...) budynku, zaś budynek stanowi własność (...)w C., a zarządza nim wspólnota mieszkaniowa. Lokal K. J. zajmuje powierzchnię 31,65 m<sup>(2)</sup> i przynależą do niego także trzy inne pomieszczenia, w tym dwie piwnice.

H. T. jest od 2012 r. właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w C., wchodzącego w skład budynku nr (...). Lokal H. T. zajmuje powierzchnię 101,30 m<sup>2</sup> i składa się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki. Do lokalu przynależą nadto dwie piwnice o powierzchni 8,7 m<sup>2</sup> i 13,95 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 21,73 m<sup>2</sup>. W związku z prawem własności H. T. do w/w lokalu związany jest także udział w 22/100 części do nieruchomości wspólnej, która stanowi także klatka schodowa.

W budynku przy ul. (...) znajduje się klatka schodowa podzielona na dwa ciągi komunikacyjne, prowadzące odpowiednio do lokali po prawej i lewej strony budynku. Na wyższej kondygnacji, prowadzącej wyłącznie do lokalu H. T. wstawione są drzwi z domofonem, które były zamykane na klucz. Do mieszkania innych lokatorów zamieszkałych na tej samej kondygnacji, na której mieszka H. T. prowadzi ciąg komunikacyjny korytarza z przeciwnej strony oraz korytarz dostępny z odrębnego wejścia zewnętrznego. Drzwi prowadzące do lokalu H. T. posadowione i zabezpieczone w zamek i domofon usytuowane były od co najmniej kilkudziesięciu lat, jeszcze przed nabyciem prawa własności do lokalu nr (...) przez H. T.. Żaden z lokatorów nie rościł z tego tytułu pretensji, a korzystanie z klatki schodowej w w/w sposób odbywało się na podstawie quoad usum. Obecnie drzwi prowadzące do lokalu H. T. nie są zamykane na klucz. Lokatorzy mieszkający na tej samej kondygnacji co H. T. mają i mieli swobodny dostęp do korytarza. Obecnie przedmiotowe drzwi mają wybitą szybę, którą to szybę wybił partner H. R. B., gdyż nie mógł otworzyć drzwi, które na zasuwkę zamknęła od wewnątrz lokatorka z tej samej kondygnacji B. L. (1).

Do lokalu zajmowanego przez H. T. przynależne były, choć niewykazane w ewidencji budynków, także spiżarnie ze skośnym dachem i skośną ścianą oraz mała komórka znajdująca się za kuchnią. Każde z tych pomieszczeniem nie przenosiło metrażu 2-2 m<sup>2</sup>. Możliwość korzystania z nich odbywała się tylko z mieszkania położonego przy lokalu nr (...). Wcześniejsza właścicielka przedmiotowego lokalu – I. G. korzystała z tych pomieszczeń przez co najmniej 50 lat i sprzedaż prawa do w/w lokalu obejmowała także w/w pomieszczenia.

I. G. wyprowadziła się z w/w lokalu m.in. z uwagi na konflikty w K. J., który utrudniał pośrednikowi nieruchomości sprzedaż w/w lokalu.

H. T. w nabytym lokalu dokonała remontów, polegających na powiększeniu łazienki kosztem komórki. Dokonała także zmiany wejścia do swojego lokalu mieszkalnego, polegającego na przesunięciu w lewo o kilka metrów drzwi wejściowych, zamurując jednocześnie wnękę po uprzednio zainstalowanych drzwiach.

Budynek, w którym zamieszkują strony wpisany jest do(...) (...)(...) (...). Prace polegające na remontach oraz działaniach naruszających elewację budynku, a także remonty klatki schodowej w budynku przy ul. (...), wymagają uzyskania zgody Konserwatora Zabytków Miasta C..

Pomiędzy stronami postępowania występuje trwały konflikt, u którego podłoża leży sposób wykonywania swojego prawa własności przez pozwaną. Z zawiadomienia K. J. prowadzone są przeciwko H. T. postępowania administracyjne, także w przedmiocie dopuszczenia się przez nią samowoli budowlanej.

Mając powyższe ustalenia na uwadze, Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Roztrząsając wyniki postępowania dowodowego Sąd Rejonowy wskazał, iż świadkowie E. C., R. G. i B. L. (2) jednoznacznie zeznali, iż korytarz, w którym usytuowane są drzwi prowadzące do lokalu pozwanej, użytkowany był wyłącznie przez pozwaną. Drzwi te były zamykane na klucz, jednakowoż jak podała świadek L., jedynie dla jej lokalu mogłyby one mieć znaczenie, co także nie występowało, albowiem zarówno ona jak i mieszkańcy jej lokalu korzystali z odrębnego wejścia tj. od podwórza. Świadek G. zeznał przy tym, iż pomimo, że mieszka na tym samym piętrze (kondygnacji) co pozwana, nie jest zainteresowany tymże korytarzem i drzwiami, albowiem ciąg komunikacyjny do jego lokalu prowadzi korytarzem (klatka schodowa) usytuowanym z drugiej strony. Także świadek P. L. podał, iż nie korzysta z korytarza, który jest rozgraniczony drzwiami, od których klucz posiadała pozwana, albowiem posiada wejście z innej strony i nie chciał się z pozwaną kłócić. Sąd uznał, iż nie zasługiwały na wiarygodność jego zeznania w tej części, w której wskazywał, iż pozwana uniemożliwiła mu korzystanie z tych drzwi i części korytarza, albowiem jak wynikało to i z jego zeznań i zeznań jego(...) B. L. (2), nie byli oni zainteresowani tą drogą komunikacji. Nadto, jak zeznała B. L. (2), nie zwracali się do pozwanej celem udostępnienia im możliwości tejże drogi komunikacyjnej.

Za najistotniejsze Sąd Rejonowy uznał, iż w/w świadkowie klarownie i konsekwentnie zeznawali, iż lokalowa społeczność wspólnoty korzystała w sposób zwyczajowo i ugodowo przyjęty z ciągów komunikacyjnych korytarzy. Powyższe, według Sądu, jednoznacznie wskazuje, iż sposób ich korzystania oparty był na podstawie tzw. quoad usum, a więc nieformalnego acz stosowanego w tejże społeczności podziału rzeczy wspólnej. Pogląd ten potwierdziła także poprzednia właścicielka lokalu nr (...), I. G. wskazując, iż od kilkudziesięciu już lat taki stan faktyczny ma miejsce i nie był on nigdy przez kogokolwiek kwestionowany.

Dalej Sąd Rejonowy stwierdził, iż powód nie wykazał aby kiedykolwiek korzystał z ciągu komunikacyjnego, o którego przywrócenie posiadania wywiódł powództwo, świadkowie podali wręcz odwrotnie, iż jedynie każdorazowy właściciel lokalu nr (...) z tejże klatki i drzwi korzystał w sposób wyłączny.

Nadto świadkowie K. G. oraz I. G. korespondencyjnie, konsekwentnie i szczegółowo zeznawali o pomieszczeniach przynależnych do lokalu w postaci komórki, o która powiększona została łazienka pozwanej i spiżarnie, które nie były wykazane w ogólnej powierzchni składającej się na lokal mieszkalny nr (...). Świadek I. G. wskazała przy tym, iż od przeszło 50 lat te pomieszczenia zajmowane były li tylko przez nią, a obecnie pozwaną i tylko poprzez mieszkanie położone w tym lokalu możliwy był do nich dostęp, a powód nie korzystał nigdy z tych pomieszczeń.

W dalszej części uzasadnienia Sąd Rejonowy stwierdził, że materiał dowody pozwala na stwierdzenie, że pozwana dokonała zmian w zakresie posadowienia drzwi wejściowych do jej lokalu oraz dokonała przebudowy i remontów pomieszczeń w jej lokalu.

Odwołując się do art. 344 § 1 k.c., Sąd Rejonowy stwierdził, że roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń 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. Dalej wskazał, iż z art. 478 kpc wynika, iż postępowanie w sprawie o naruszenie posiadania ma swoisty charakter, bowiem przewiduje on ograniczoną kognicję sądu. Ustawodawca podkreślił, że w sprawach o naruszenie posiadania badaniu podlega li tylko ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego a doktryna i judykatura przyjmuje, że ochrona posiadania, tj. – ochrona samego stanu faktycznego – jest ochroną posesoryjną w odróżnieniu od ochrony petytoryjnej, która jest ochroną prawa. Ma ona charakter obiektywny i przysługuje posiadaczowi niezależnie od tego, czy działanie osoby, która naruszyła posiadanie, było zawinione. Z ochrony tej może skorzystać posiadacz niezależnie od kwalifikacji jego posiadania, a więc będący nawet

w złej wierze. Sąd Rejonowy wskazał też, że posiadacz, któremu przysługuje określone prawo podmiotowe do rzeczy, ma wybór pomiędzy roszczeniem petytoryjnym a posesoryjnym, natomiast posiadaczowi władającemu rzeczą bez tytułu prawnego pozostaje jedynie roszczenie posesoryjne. Naruszeniem posiadania jest takie zachowanie określonej osoby, którego skutkiem jest wkroczenie w sferę władztwa posiadacza. Sądowa ochrona przysługuje posiadaczowi, gdy naruszenie jego posiadania było samowolne. Przez samowolne naruszenie posiadania rozumie się wkroczenie w sferę cudzego posiadania przez osobę, która nie jest do tego uprawniona, a więc czyni to bezprawnie.

Następnie Sąd wskazał, że naruszenie cudzego posiadania może przybrać dwojaką postać: albo pozbawienia posiadania (wyzucia z posiadania), albo zakłócenia posiadania. Przez pozbawienie posiadania należy rozumieć takie działanie, którego skutkiem jest utrata przez posiadacza władztwa nad rzeczą. Natomiast przez zakłócenie posiadania rozumie się wtargnięcie w sferę władztwa posiadacza, które jednak go tego władztwa nad rzeczą nie pozbawia, na przykład przejeżdżanie przez cudzą nieruchomość. W razie naruszenia posiadania powstaje dla posiadacza roszczenie o ochronę posiadania. Zależnie od występującej postaci naruszenia posiadania, posiadacz może żądać przywrócenia stanu poprzedniego przez wydanie rzeczy lub przywrócenia posiadania przez wydanie pozwanemu odpowiednich zakazów i nakazów – w szczególności zaniechania dalszych naruszeń, o ile istnieje realne zagrożenie ich wystąpienia. Legitymacja czynna do wytoczenia powództwa posesoryjnego przysługuje tylko posiadaczowi rzeczy, zarówno samoistnemu, jak i zależnemu. Jednak naruszenie posiadania tylko wtedy będzie samowolne, gdy brak było podstawy prawnej usprawiedliwiającej wkroczenie w zakres cudzego posiadania. Podstawą taką może być wyraźny przepis prawa, orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna, a także zgoda samego posiadacza.

Przedkładając powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, iż powód nie sprostował obowiązkowi dowodowemu wykazania, iż legitymował się prawem do posiadania części budynku położonych w lokalu mieszkalnym pozwanej. Nadto w zakresie korytarza na kondygnacji zamieszkałej przez pozwaną i usytuowanymi na nim drzwiami nie wykazał, iż nie ma możliwości z niego korzystania. Drzwi będące przedmiotem sporu obecnie nie są zamykane na klucz, powód zatem może swobodnie z nich korzystać. Sąd podkreślił przy tym, że na mocy art. 316 k.c. Sąd bierze pod uwagę stan faktyczny wg chwili orzekania, a aktualnie przejście przez te drzwi nie jest skrzepowane stałym zamknięciem na zamek.

Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, iż powód nie wykazał, by z tego ciągu komunikacyjnego kiedykolwiek korzystał. Swoje uprawnienia powód opierał na przepisach przeciwpożarowych, wywodząc z nich prawo do tego korzystania. Według Sądu, kognicja Sądu w ramach art. 478 k.p.c. nie pozwala na badanie tej materii.

Analogicznie Sąd odniósł się do pomieszczeń w lokalu pozwanej, których to remonty i przebudowy powód kwestionował w oparciu o przepisy prawa budowlanego tj. normy administracyjnoprawne i żądał przywrócenia tego stanu do pierwotnego. Taka treść żądań, według Sądu mogłaby być materialnoprawną podstawą w roszczeniu negatoryjnym, nie zaś w postępowaniu posesoryjnym. Sąd stwierdził przy tym, że skutecznej ochrony tychże roszczeń powód mógłby upatrywać w przepisie art. 206 k.c., który ma odpowiednie zastosowanie do ochrony praw lokatorów jako współwłaścicieli części wspólnych nieruchomości i jest podstawą roszczeń współwłaścicieli między sobą rozumianą jako ochrona uprawnień wzajemnych w rodzaju tej, którą przewiduje dla właścicieli art. 222 k.c. Konstrukcja tych roszczeń zbliżona do konstrukcji ochrony własności w art. 222 k.c. różni się tym, że w art. 206 k.c. są te roszczenia korygowane zakresem współposiadania i korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej, którego granice zakreślają uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. One wyznaczają zasięg kognicji sądu, mogącego w uwzględnieniu zgłoszonego żądania i wyników postępowania dowodowego orzec nakaz przywrócenia stanu zgodnego z prawem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 grudnia 1997 r., I CKN 931/97, LEX nr 1226977).

Sąd Rejonowy stwierdził następnie, iż materiał dowodowy pozwalał na ustalenie, że zakres posiadania ciągów komunikacyjnych realizowany był w formie quoad usum. Pomimo bowiem braku formalnych ustaleń w tym zakresie wszyscy lokatorzy korzystali w częściach wspólnych w sposób polubowny i bezkonfliktowo. Także i powód nie oponował tymże ustaleniom, przez szereg lat stosując się do niego i nie roszcząc z tego tytułu żadnych pretensji. Żądania powoda zatem kierowane w tym momencie w zakresie korzystania z tychże ciągów komunikacyjnych, jako

naruszające art. 5 k.c. nie mogłyby zostać uwzględnione, albowiem czynią ze swojego prawa żądanie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a także z zasadami współzycia społecznego.

Także w zakresie żądania demontażu drzwi wejściowych pozwanej Sąd uznał, iż nie zostały naruszone prawa powoda, albowiem pozwana w żaden sposób nie naruszyła posiadania i innych praw powoda. Zmiana lokalizacji drzwi z zamurowaniem wnęki po ich poprzednim ulokowaniu nie zmniejszyła metrażu klatki schodowej, czym nie umniejszyła w żadnym stopniu prawa do możliwości i zakresu z niej korzystania powodowi.

Sąd Rejonowy uzasadnił nadto przyczyny oddalenia wniosku dowodowego powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, wskazując, że miał on być przeprowadzony na okoliczność niezgodności z przepisami prawa remontów dokonanych przez pozwaną w jej lokalu mieszkalnym. Sąd wskazał, iż dowód ten nie miał żadnego znaczenia w sprawie, albowiem Sąd nie ma w tym zakresie kognicji, z drugiej zaś strony pozwana remonty czyniła w swoim lokalu, do którego powód nie ma żadnych uprawnień z tytułu posiadania skoro stanowi on wyłączną własność pozwanej. Zeznania żądanych świadków, co do których wnioski dowodowy również oddalono, zmierzały też do wykazania tych samych okoliczności co opinia biegłego.

In fine Sąd wskazał, iż także w zakresie pomieszczeń niezewidencjonowanych w postaci komórki i spiżarni powództwo powoda nie było zasadne. W tej materii jednoznacznie ustalone zostało, iż dostęp do nich miał wyłącznie każdorazowy właściciel lokalu nr (...), co świadczy brak jakiegokolwiek naruszenia posiadania powoda, który nigdy z tych pomieszczeń nie korzystał. Pomieszczenia te przynależą do lokalu pozwanej, powodowi nie przysługuje nadto ochrona negatoryjna wynikająca z art. 222 § 2 k.c. w zakresie domagania się demontażu pomieszczenia łazienki w lokalu mieszkalnym pozwanej, stanowiącym odrębny przedmiot własności. Ponadto nie może skutecznie domagać się od pozwanej przywrócenia stanu poprzedniego poprzez odtworzenie dawnego układu ścian w należącym do niej lokalu mieszkalnym, albowiem nie posiada legitymacji czynnej – nie jest właścicielem ani współwłaścicielem lokalu.

Sąd Rejonowy przyjął, że żądania powoda nie mogły zostać uwzględnione. W zakresie korzystania z klatki schodowej pozwana nie narusza praw pozostałych współwłaścicieli budynku, udostępniając im swobodny dostęp do korytarza. Natomiast ustalenie, że pozwana zamontowała drzwi wejściowe prowadzące do należącego do niej lokalu w innym miejscu nie stanowi przesłanki do uznania, że pozwana naruszyła uprawnienia innych współwłaścicieli do korzystania z nieruchomości. Podkreślił przy tym, że przywrócenie stanu poprzedniego z art. 222 § 2 k.c. nie musi być stanem istniejącym przed dokonaniem naruszenia, czego domaga się powód. Może to być stan inny, który nie może naruszać bezwzględnie obowiązujących unormowań dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości.

O kosztach orzeczono na zasadzie art. 98 k.c., przyjmując, że na koszty poniesione przez pozwaną składały jedynie koszty zastępstwa procesowego, w tym koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Sąd miał na uwadze, iż powód był zwolniony od kosztów sądowych w całości, jednakże z art. 108 u.k.s.c., wynika, iż zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi, wynagrodzenie to zasądził. Natomiast z uwagi na sytuację majątkową powoda i zwolnienie go od kosztów sądowych Sąd nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa.

Apelację od tego wyroku złożył powód. Zarzucił niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem Sąd oddalił jego wnioski dowodowe o przesłuchanie Inspektora, M. P., H. B., A. G. i R. B. na okoliczność dopuszczenia się przez pozwaną samowoli budowlanej oraz oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem wyliczenia powierzchni lokalu nr (...). Nadto zrzucił, iż Sąd nie przeprowadził dowodu z akt Powiatowego Nadzoru Budowlanego, dotyczące samowoli budowlanej i braku zgody współwłaścicieli na dokonane prace remontowe, akt Miejskiego Konserwatora Zabytków w C. i KPP w C. na okoliczności dotyczące nielegalnej przebudowy klatki schodowej oraz akt Państwowej Inspekcji Pracy w S. na okoliczność, iż pozwana zatrudniała nieletnich. Apelujący wskazał również, iż nie zgadza się z tym, że Sąd Rejonowy tylko częściowo dał wiarę zeznaniom P. L., B. L. (2) i jego, bowiem jego zdaniem były one w pełni wiarygodne. W konkluzji apelacji powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

## **Sąd II-iej instancji zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, opartych na materiale dowodowym zaproponowanym przez strony i ocenił go zgodnie z regulami określonymi w art. 233 kpc. Ustalenia te, Sąd Okręgowy uznaje za własne, bowiem można na nich oprzeć rozstrzygnięcie apelacji. Sąd Okręgowy podziela też ocenę prawną stanu faktycznego, w szczególności co do specyfiki postępowania o naruszenie posiadania i zakresu kognicji sądu w tym postępowaniu, uznając, że nie zachodzi konieczność ich powtarzania.

Rozważając zarzuty apelacji należy dodatkowo wskazać, iż współwłasność jest prawem własności tej samej rzeczy przysługującym wspólnie i niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). W doktrynie podkreśla się następujące cechy wyróżniające ten rodzaj własności: jedność przedmiotu, wielość podmiotów i niepodzielność wspólnego prawa. Współwłasność jest rodzajem własności, nie jest więc samodzielną instytucją prawną i w związku z tym do współwłasności odnoszą się wszystkie przepisy o własności, jeżeli co innego nie wynika z charakteru współwłasności jako niepodzielnego prawa do tej samej rzeczy. Współwłaściciel może posiadać i korzystać z całej rzeczy, bowiem jego prawo ma za przedmiot całą rzecz, nie zaś jej fizyczną część. Z uwagi na to, że prawo każdego współwłaściciela jest takie samo, zakres posiadania i korzystania musi uwzględniać tę specyfikę.

Powyższe nie oznacza jednak mechanicznego łączenia problemu współposiadania z wielkością udziału, bowiem jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 27 kwietnia 2001r., wydanym w sprawie III CKN 21/99 (L.) "z przepisów kodeksu cywilnego regulujących współwłasność nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału (...). W wypadkach objętych zakresem zastosowania art. 206 KC nie sposób więc w ogóle mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w jakichkolwiek częściach".

Problematyka związana ze sposobem realizacji przez współwłaściciela uprawnienia do posiadania rzeczy wyłoniła się już na gruncie wcześniej obowiązującego art. 78, 82-85 i 90 prawa rzeczowego. Zarysowały się wówczas dwa kierunki jej rozstrzygania. Zgodnie z jednym wykonanie roszczenia o dopuszczenie do współposiadania następowało przez dopuszczenie do współposiadania rzeczy jako całości. W myśl drugiego, dopuszczenie do posiadania rzeczy wspólnej następowało przez wydzielenie współposiadaczowi części rzeczy do wyłącznego korzystania (podział *quoad usum*).

Aktualnie wyżej zaprezentowane stanowisko doznało pewnej modyfikacji. Zgodnie z dominującym poglądem współwłasność jest postacią własności, charakteryzującą się tym, że jedna rzecz stanowi niepodzielnie przedmiot własności kilku osób mających do niej jednakowe co do istoty uprawnienia. Wskazane pojęcie współwłasności obejmuje swoim zakresem różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. W pojęciu tym mieści się: bezpośrednie i wspólne z pozostałymi współposiadaczami posiadanie i korzystanie z całej rzeczy, bezpośrednie i wyłączne posiadanie oraz korzystanie z wydzielonej części rzeczy (*podział quoad usum*), pośrednie posiadanie i korzystanie z całej rzeczy przez pobieranie pożytków cywilnych. Jednakże gdy chodzi o art. 206 k.c., z jego brzmienia wynika, że został w nim unormowany tylko pierwszy z wymienionych sposobów posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela. Uprawnienie to jest nazywane ustawowym uprawnieniem współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej. Uprawnienie to, w przeciwieństwie do pozostałych sposobów posiadania i korzystania z rzeczy przez współwłaściciela - które mogą być wprowadzone tylko czynnością prawną współwłaścicieli lub orzeczeniem sądu - wynika z samej ustawy.

Uwzględniając, że współwłasność jest postacią własności oraz że samo brzmienie art. 206 k.c. nie uzależnia uprawnienia, o którym w nim mowa, od określonych właściwości rzeczy wspólnej, nasuwa się wniosek, że współposiadaczowi w każdym przypadku wyzucia go z posiadania przysługuje na podstawie art. 222 § 1 w związku z art. 206 k.c. przeciwko współposiadaczowi - naruszcycielowi, dochodzone w procesie, roszczenie o dopuszczenie do posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c. Realizacja tego roszczenia napotkałaby jednak zasadnicze

trudności w razie gdyby przedmiotem współwłasności były rzeczy, których posiadanie może być wykonywane jedynie przy zgodnym współdziałaniu zainteresowanych.

Jak już wyżej wskazano, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w taki zakresie, jak daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Nie ulega też wątpliwości, że współwłaściciele mogą w drodze umowy określić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Jeżeli umowę zawarto na czas nieokreślony, jej wypowiedzenie i ewentualna zmiana sposobu korzystania w trybie postępowania sądowego może nastąpić jedynie w razie powstania nowych okoliczności, w świetle których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy (vide: uzasadnienie uchwały SN z 12.04.1973 r., III CZP 15/73, OSNC z 1973 r., nr 12, poz. 208). Umowę taką można zawrzeć również w sposób dorozumiany, czyli poprzez korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli z części wspólnych, przy braku sprzeciwu pozostałych, bez formalnego zawarcia takiej umowy. Pogląd ten jest utrwalony i niekwestionowany, zarówno w judykaturze jak i doktrynie.

W świetle art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli może korzystać z całej rzeczy bez względu na wysokość swojego udziału we współwłasności. Dla określenia sposobu korzystania wysokość udziału jest tylko jedną z przesłanek, której nie można stosować w sposób mechaniczny. Równie istotne jest przeznaczenie części wspólnych i istniejące stosunki sąsiedzkie. Co do zasady nie ma podstaw do wydzielania poszczególnym współwłaścicielom części wspólnych, tylko dlatego, że chcieliby korzystać z takiej części z wyłączeniem innych osób, ale takie wyłączenie może być czasami uzasadnione, ale pod warunkiem wykazania ważnego interesu w takim podziale.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 206 k.c., nie obejmuje wszystkich sytuacji, lecz dotyczy tylko wypadków, w których wchodzi w rachubę zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych. Na jego podstawie nie można natomiast rozwiązać sytuacji, w których z uwagi na naturę (właściwości) rzeczy wspólnej lub stosunki panujące między współwłaścicielami wszyscy uprawnieni nie mogą zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2011 r. III CSK 288/10, LEX nr 11291123). Niewątpliwym jest, iż taka sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie albowiem jak wynika z akt sprawy istniejący między stronami konflikt powoduje, iż nie mogą oni zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej w postaci przedmiotowego korytarza – części klatki schodowej.

Zarówno w doktrynie jak i w judykaturze kontrowersje dotychczas budziła możliwość korzystania „ponad udział” i żądania wynagrodzenia za używanie rzeczy „ponad udział” współwłaściciela. W części orzeczeń Sąd Najwyższy uznawał, że używanie „ponad udział” jest niemożliwe, ponieważ każdy ze współwłaścicieli może używać niepodzielnie całej rzeczy (vide: uchwały SN z: 10 maja 2006 r., III CZP 9/06 i 13 marca 2008 r., III CZP 3/08; L.). W późniejszych orzeczeniach Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, iż używanie rzeczy w zakresie udziału, a więc i przekraczanie tego zakresu, jest możliwe (vide: postanowienia SN z: 22 października 2010 r., III CSK 331/09 i 14 października 2011 r., III CSK 288/10; L.). Stanowisko to zostało zaaprobowane przez doktrynę (vide: komentarz do art. 206 w: Komentarz do Kodeksu Cywilnego pod red. K. Osajda; Legalis)

Podstawę prawną roszczenia o wynagrodzenie za używanie rzeczy „ponad udział” wskazał Sąd Najwyższy w uchwale Składu Siedmiu Sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 (Legalis nr 599644), uznając, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jej współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy według zasad określonych w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. Pogląd ten został podzielony w doktrynie (vide: komentarz do art. 206 kc, w: Komentarz do Kodeksu Cywilnego, pod red. K. Pietrzykowskiego, Legalis) i podziela go również Sąd Okręgowy w składzie orzekającym w niniejszej sprawie.

Powyższe oznacza, iż w sytuacjach wyjątkowych Sąd Najwyższy dopuszcza, wbrew przytoczonym wyżej regułom rządzącym współwłasnością, korzystanie przez współwłaścicieli z wydzielonych części w zakresie większym niż

wynikałoby to z posiadanego przez nich udziału, z wykluczeniem pozostałych współwłaścicieli. Taka sytuacja zaistniała w sporze, stanowiącym kanwę niniejszego procesu, bowiem pozwana korzysta z części wspólnej nieruchomości „ponad swój udział” i stan ten trwa od wielu lat, bowiem korzystali w ten sam sposób poprzednicy prawni pozwanej, co jest bezsporne między stronami. Zajęcie części korytarza (klatki schodowej) nastąpiło wiele lat temu, przez ówczesnego właściciela lokalu, należącego obecnie do pozwanej. Pozwana w 2012r. stała się właścicielką lokalu nr (...) i współwłaścicielką części wspólnych nieruchomości. Posiadanie części wspólnych przejęła od swoich poprzedników prawnych i w granicach przez nich użytkowanych. Oznacza to, iż pozwana nie weszła w posiadanie części korytarza samowolnie a niekwestionowanie zabudowy w takich granicach, w jakich ona aktualnie istnieje, dokonane przez poprzedników prawnych pozwanej, można uznać za podział quoad usum. Podzielić przy tym należy pogląd wyrażony w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 grudnia 2004 roku (sygn. akt I ACa 1367/04) przez Sąd Apelacyjny w Katowicach, który wskazał, że dokonany umownie podział quoad usum oznacza określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującej każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 k.c. W wyniku jego dokonania współwłaściciele pozostając współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej uzyskują posiadanie zależne wydzielonych części rzeczy. Dokonanie takiego podziału oznacza wewnętrzne "zorganizowanie" sposobu korzystania z rzeczy, przy zachowaniu wspólności mienia rozumianego jako zespół wszelkich praw majątkowych: własność i inne prawa majątkowe.

Dla objęcia w posiadanie części klatki schodowej przez poprzedników prawnych pozwanej znaczenie decydujące miał brak zastrzeżeń pozostałych współwłaścicieli. Nieruchomość nadal posiada wielu współwłaścicieli i zdaniem Sądu Okręgowego, postawa jednego ze współwłaścicieli – powoda, nie może mieć wpływu na posiadanie przez pozwaną, zajętej przez jej poprzedników wiele lat temu, części korytarza.

Dodać jedynie należy, iż powód nie wykazał w niniejszym procesie, iż jego roszczenie, w zakresie dotyczącym zgody na wyłączne korzystanie przez właścicieli lokalu nr (...) z części korytarza (klatki schodowej), ma uzasadnienie w zmienionych okolicznościach faktycznych lub jest podyktowane jakimś ważnym interesem ogółu współwłaścicieli czy też samego powoda. Zatem żądanie powoda, słusznie Sąd Rejonowy zakwalifikował jako nadużycie prawa podmiotowego, w rozumieniu art. 5 kc. Zaś jego twierdzenie, że niemożność korzystania z całej powierzchni wspólnego korytarza jest utrudnieniem dla innych lokatorów, w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, uznać za gołosłowne i nieprzekonujące.

Powyższe rozważania znajdują zastosowanie również w zakresie dotyczącym prac remontowych w lokalu będącym własnością pozwanej oraz co do zajęcia przez nią pomieszczenia małej komórki, znajdującej się za kuchnią, z której nie ma możliwości korzystania przez jakiegokolwiek innego współwłaściciela części wspólnych.

Podkreślić jeszcze należy, iż wiele z zarzutów powoda dotyczy kwestii, które nie mogą być przedmiotem rozpoznania sądu powszechnego, bowiem należą do domeny prawa administracyjnego, zatem winny być zgłaszane przed organami administracyjnymi do tego powołanymi i dochodzone ewentualnie w postępowaniu administracyjnym.

Powyższe uzasadniało oddalenie przez Sąd Rejonowy zgłaszanych przez powoda wniosków dowodowych, które, jak prawidłowo wskazał Sąd Rejonowy, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 385 kpc, orzeczono jak w sentencji.