Sygn. akt III Ca 1818/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

Sędzia SO Leszek Dąbek

SO Roman Troll

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2016 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum w R.

przeciwko R. S. i M. S.

o dopuszczenie do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 14 kwietnia 2015 r., sygn. akt II C 611/14

I. ***zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:***

1. ***nakazuje pozwanym R. S. i M. S. aby dopuścili powódkę Spółdzielnię Mieszkaniową Centrum w R. do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) poprzez usunięcie garażu blaszanego o powierzchni 15 m $^{2;}$***

2. ***zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 457 zł (czterysta pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;***

II. ***zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.***

SSO Roman Troll SSO Magdalena Balion - Hajduk SSO Leszek Dąbek

Sygn. III Ca 1818/115

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2015r. Sad Rejonowy w Rybniku oddalił powództwo Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum w R. przeciwko pozwanym M. i R. S. o dopuścili powódkę do współposiadania i współkorzystania z nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) poprzez usunięcie garażu blaszanego o powierzchni 15 m$^{2.}$

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwani M. i R. S. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną nieruchomość, położonego w R. przy ul. (...), z którym związane jest prawo użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa. Działka gruntu w użytkowaniu wieczystym o numerze (...) ma powierzchnią 0.12.04 ha i jest użytkowana przez dwóch współużytkowników: Spółdzielnią Mieszkaniową Centrum w R. w(...) części i pozwanych w (...) części.

Pozwani użytkowali teren pod garażem blaszanym o powierzchni 15 m^2 na podstawie umowy użytkowania terenu zawartej w dniu 1 czerwca 2001r. na czas nieokreślony. Pismem z dnia 29 października 2009r. pozwany wypowiedział umowę.

Powódka wezwała pozwanego do usunięcia blaszanego garażu, wydania części nieruchomości i zapłaty zaległego czynszu .

Powódka zarządza całą nieruchomością. Ze środków, które spółdzielnia uzyskuje za dzierżawę terenów pod garaże zasilane są bezpośrednio nieruchomości, na których garaże stoją, gdyż wpływy z czynszów stanowią pożytki z nieruchomości. Obecnie na działce (...) znajdują się dwa garaże.

Sąd Rejonowy stwierdził, dokonując gramatycznej wykładni przepisu art. 206 k.c. i oceniając stan faktyczny przez pryzmat treści tego przepisu, że posiadanie przez pozwanych części działki nr (...) o powierzchni 15m^2 nie uniemożliwia posiadania działki przez powódkę i daje się pogodzić z korzystaniem z działki przez spółdzielnię, a najdobitniejszym dowodem na to jest posadowienie na działce drugiego garażu, który wynajmuje wyłącznie spółdzielnia i z czego czerpie korzyści w postaci pobierania czynszu. Sąd uznał, że celem pozwanych nie jest wyzucie powódki z posiadania, a jedynie wymuszenie równego traktowania jako współposiadacza. Żądanie stanowi nadużycie prawa przysługującego powódce, stanowi akt ograniczania pozwanych w wykonywaniu uprawnień wynikających z prawa użytkowania wieczystego nieruchomości.

Powódka w apelacji zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 222 §1 k.c. w zw. z art. 206 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu przez Sąd I instancji, że pozwani mają prawo do korzystania z nieruchomości, w szczególności z terenu zajętego pod garaż wyłączeniem powódki i takie posiadanie nie uniemożliwia posiadania działki przez powódkę oraz że naruszenie reguł współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej ma miejsce tylko gdy pozostali współwłaściciele są pozbawieni posiadania lub korzystania z całej rzeczy wspólnej, podczas gdy naruszenie tych reguł następuje także w sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli korzysta z części rzeczy wspólnej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, a oni sprzeciwiają się temu,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na przyjęciu, że pozwani korzystają z nieruchomości sposób nie uniemożliwiający powódce współposiadanie i współkorzystanie z rzeczy wspólnej, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powódka będąc jednocześnie zarządcą nieruchomości wybudowanie na zajmowanej przez pozwanych części nieruchomości garażu i garaż używany przez powodów uniemożliwia wykonanie tej inwestycji.

Powódka wniosła o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, a także zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu za I i II instancję wg norm przepisanych.

Pozwani w odpowiedzi na apelację oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych solidarnie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Podniesione w apelacji zarzuty okazały się uzasadnione.

Sąd Okręgowy w części niezakwestionowanej przez skarżącą podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy. Nie można jednak zgodzić się z konstatacją tego Sądu, iż wyłączne korzystanie z wspólnej nieruchomości przez pozwanych nie uniemożliwia powódce współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej. Sąd Okręgowy nie podziela także rozważań prawnych Sądu I instancji dotyczących zaskarżonego wyroku. Nie można sankcjonować sytuacji, w której pozwani jako współużytkownicy wieczyści nieruchomości w częściach ułamkowych roszczą sobie pretensje do wyłącznego posiadania wyznaczonego przez siebie dowolnego fragmentu wspólnej nieruchomości i zajęcia go celem wyłącznego posiadania, a z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, co nie daje się pochodzić z treścią art. 206 k.c. w związku z art. 222 § 1 k.c. Należy przypomnieć, że kwestia ta była już przedmiotem rozważań Sądu Okręgowego w sprawie o sygn. III Ca 760/13 toczącej się pomiędzy tymi samymi stronami o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu zajętego pod garaż. Sąd stwierdził wówczas, przytaczając postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2013 r. sygn. II CSK 459/12, iż określone w art. 206 k.c. współposiadanie oznacza łączne władanie niepodzielnej ręki i polega na wykonywaniu władztwa faktycznego nad całą rzeczą przez każdego ze współwłaścicieli, ale w zakresie, w jakim nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Inny, aniżeli przewidziany w ustawie sposób współposiadania rzeczy wspólnej współwłaściciele mogą wprowadzić umową (podział quo usum) zawartą chociażby w sposób dorozumiany lub może zostać określony orzeczeniem sądu. Pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia takiej umowy. Strony od wypowiedzenia przez pozwanego umowy użytkowania terenu pozostają w sporze.

Pozwani zatem bezprawnie wyłącznie korzystają z terenu stanowiącego współużytkowanie wieczyste.

Sąd Okręgowy, mając wskazane powyżej okoliczności na uwadze w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok i orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

Konsekwencją uwzględnienia apelacji powódki stała się konieczność zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu, które ustalono w oparciu o art. 98 k.p.c. przy uwzględnieniu § 8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jednolity: Dz.U. z 2013r. poz. 461), a złożyły się na nie opłata od pozwu - 200zł, wynagrodzenie pełnomocnika powódki - 240 zł i opłata skarbowa od pełnomocnictwa - 17 zł.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. przy uwzględnieniu § 8 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz uwzględnieniu uiszczonej przez pozwanego opłaty od apelacji, a wyniosły one wynagrodzenie pełnomocnika powódki - 120zł oraz opłata od apelacji - 200zł.