

Sygn. akt I Ca 211/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014r.

Sąd Okręgowy w Zamościu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący:	SSO Teresa Bodys
Sędziowie:	SSO Barbara Krukowska SSO Elżbieta Koszel (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Grażyna Rozkres

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 r. w Zamościu

na rozprawie sprawy

z powództwa H. D.

przeciwko W. K., K. K. (1),

Spółdzielni Mieszkaniowej (...)

w S.

o zobowiązanie do dopuszczenia do współposiadania

na skutek apelacji pozwanej K. K. (1)

od wyroku Sądu Rejonowego w Zamościu

z dnia 15 stycznia 2014 r. sygn. akt I C 753/12

I. określa przedmiot postępowania jako „zobowiązanie do dopuszczenia do współposiadania” w miejsce „wydanie”;

II. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zobowiązuje pozwanych W. i K. małżonków K., aby dopuścili powódkę H. D. do współposiadania części wspólnych budynku mieszkalnego położonego w S. przy ulicy (...): klatki schodowej i strychu oraz nakazuje, aby nie czynili przeszkód w korzystaniu przez powódkę H. D. z tych części wspólnych;

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. koszty postępowania apelacyjnego między stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt I Ca 211/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Zamościu

I. dopuścił powódkę H. D. do współposiadania i korzystania z części wspólnej budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul.(...) poprzez nakazanie pozwanym W. i K. małż. K. usunięcia z klatki schodowej tapczanu, stołu i dwóch foteli oraz usunięcia wszystkich rzeczy ruchomych stanowiących ich własność, a znajdujących się na strychu tego budynku tj. pomieszczeń oznaczonych literą „A” na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 2 i 3 do protokołu oględzin miejsca sporu z dnia 25 października 2013r. będącym integralną częścią orzeczenia, w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia;

II. umorzył postępowanie w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S.;

III. zasądził od pozwanych W. i K. małż. K. na rzecz powódki H. D. 363,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że budynek wielorodzinny przy ul. (...) w S. stanowi dom murowany, dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej 195, 18 m⁽²⁾. Budynek położony jest na działce nr (...) o powierzchni 0,3048 ha. Do budynku są trzy oddzielne wejścia prowadzące do trzech samodzielnych lokali mieszkalnych. Pozostałe pomieszczenia w budynku tj. klatki schodowe i trzy pomieszczenia na strychu są pomieszczeniami wspólnymi przeznaczonymi do użytku właścicieli wszystkich lokali.

Powódka H. D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębną własność, oznaczonego nr (...), położonego na parterze w przedmiotowym budynku i składającego się z trzech izb tj. dwóch pokoi, kuchni, łazienki, w.c., trzech przedpokoi, dwóch spiżarni, o łącznej powierzchni użytkowej 69,59 m⁽²⁾, do którego przynależą pomieszczenia gospodarcze oznaczone nr (...) o powierzchni 15,72 m⁽²⁾ w budynku gospodarczym, piwnica oznaczona nr (...) o powierzchni 2,89 m⁽²⁾ w budynku gospodarczym i garaż oznaczony numerem (...) o powierzchni 13,57 m⁽²⁾ w budynku gospodarczym.

Z prawem do lokalu związany jest udział wynoszący 10177/27046 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz części wspólne budynków i innych urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali (akt notarialny rep. A (...)).

Pozostałe dwa lokale w przedmiotowym budynku są użytkowane przez J. D. oraz pozwanych W. i K. małż. K..

Decyzją nr (...) z dnia 15 listopada 1996 r. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej przydzielił pozwanemu W. K. lokal nr (...) w przedmiotowym budynku na warunkach spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (decyzja przydziału lokalu mieszkalnego).

Lokal mieszkalny nr (...)położony jest na poddaszu, a jego powierzchnia wynosi 58,53 m⁽²⁾. Lokal składa się z jednego pokoju, pokoju - kuchni, łazienki z w.c. i dwóch schowków. Prawo do żądania przeniesienia własności lokalu przysługuje członkowi Spółdzielni (...) posiadającemu spółdzielcze własnościowe prawo do tego lokalu (okoliczności bezstronne, potwierdzone uchwałą Nr (...)).

Od strony północnej znajdują się pierwotne wejście główne do budynku, za którym jest klatka schodowa (korytarz) z bezpośrednim wejściem poprzez schody na strychu. Początkowo stanowiło ona wspólne wejście dla dwóch niezależnych lokali znajdujących się na parterze: jednego od strony wschodniej i drugiego od strony zachodniej. Lokal na parterze od strony wschodniej użytkowany jest przez powódkę H. D., natomiast lokal od strony zachodniej przez jej brata J. D.. W latach 60 - tych do lokali na parterze dobudowano tzw. przybudówki, które stanowiły od tej pory główne wejścia do tych lokali, bowiem wejścia od strony północnej zostały zamurowane. Obecnie klatka schodowa przy wejściu od strony północnej została w całości zagospodarowana przez pozwanych W. i K. K. (1). Na przedmiotowej klatce schodowej znajduje się wersalka i dwa fotele. Na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 2 do protokołu oględzin miejsca sporu z dnia 25 października 2013r. klatka schodowa oznaczona została literą A. Dalej korytarzem prowadzi schody

na poddasze wychodzące na tzw. spocznik o wymiarach 3 x 1,5 m., od którego prowadzą cztery drzwi. Drzwi od strony zachodniej wiodą do kuchni i łazienki, a od strony północnej do pokoju. Pomieszczenia te stanowią lokal nr (...) użytkowany przez pozwanych. Pozostałe pomieszczenia, łącznie z podestem, klatką schodową i korytarzem zostały zaadoptowane przez pozwanych na pomieszczenia mieszkalne. Drzwi od strony wschodniej stanowią wejście na strych, który znajduje się bezpośrednio nad lokalem H. D. i również jest w całości użytkowany przez pozwaną. Na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik nr 3 do protokołu oględzin miejsca sporu z dnia 25 października 2013r. przedmiotowy strych oznaczony został literą A (protokół z oględzin).

K. K. (1) nie pozwala powódce korzystać ze strychu oraz prowadzącej do niego klatki schodowej. Pozwana traktuje te pomieszczenia jako część jej mieszkania (zeznania stron w trybie art. 299 k.p.c.).

Stan faktyczny, poza okolicznościami bezspornymi, Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy, których prawdziwość oraz moc dowodowa nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony procesu, a także na podstawie zeznań stron, które w ocenie Sądu są wiarygodne i wzajemnie się uzupełniają.

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej.

Odrębna własność lokalu jest nierozzerwanie (przymusowo) związana z udziałem w nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 26 czerwca 1994r. o własności lokali), zatem dyspozycje wspólną własnością, chociaż niewątpliwie wpływają na kształt prawa własności, muszą być oceniane m.in. przez pryzmat uprawnień współwłaścicieli (art. 206 k.c.) W myśl art. 206 k.c. 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 używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej określa się jako „współposiadanie” lub „współkorzystanie”. Oznacza to, że każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Równolegle jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego ze współwłaścicieli splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Skoro powódka jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku nr (...) przy ulicy (...) w S., a z prawem tym jest związany udział wynoszący 10177/27046 w częściach wspólnych nieruchomości, do których należą klatki schodowe i strych, to zgodnie z art. 206 k.c. może ona domagać się dopuszczenia do współposiadania powyższych części budynku, niezależnie od korzystania z nich przez pozwanych. W sytuacji gdy jeden ze współwłaścicieli, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczenia stanowiącego część wspólną budynku, a więc z naruszeniem art. 206 k.c., 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 k.c. w zw. z art. 206 k.c.

Pozwani nie posiadają prawa do wyłącznego zajmowania strychu oraz klatki schodowej, tym samym nie mogą utrudniać pozostałym uprawnionym osobom korzystania z pomieszczeń, które na szkicach sytuacyjnych stanowiących załączniki nr 2 i 3 do protokołu oględzin miejsca sporu z dnia 25 października 2013 r. oznaczone zostały literą A.

Wobec braku porozumienia stron co do podziału nieruchomości do korzystania, a także zajęcia przez pozwaną przedmiotowego strychu w całości w sposób uniemożliwiający podjęcie czynności zmierzających do dokonania takiego podziału, Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne. Jednocześnie Sąd I instancji podniósł, że możliwy jest w przyszłości podział quo ad usum, zarówno w formie umowy, jak i orzeczenia sądowego.

Z uwagi na to, że w zajmowanych przez pozwanych pomieszczeniach znajdują się ich rzeczy, co stwierdzono bezspornie podczas oględzin sądowych, Sąd określił termin wydania pomieszczeń na podstawie art. 320 k.p.c. Termin 14 dni od uprawomocnienia wyroku jest wystarczający do usunięcia z klatki schodowej tapczanu, stołu i dwóch foteli oraz usunięcia wszystkich rzeczy ruchomych stanowiących własność pozwanych, a znajdujących się na strychu budynku.

Wobec cofnięcia pozwu w stosunku do pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w S. Sąd I instancji umorzył postępowanie w tym zakresie.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd uzasadnił treścią art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwani jako przegrywający sprawę są zobowiązani do zwrotu powódce poniesionych przez nią kosztów procesu niezbędnych do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Apelację od wyroku wniosła pozwana K. K. (1).

Apelująca zarzuciła „niejasności i nieścisłości” w tym przedmiocie, że Sąd Rejonowy nakazuje pozwanym usunąć wszystkie rzeczy ruchome znajdujące się na klatce schodowej i strychu, co wyklucza ich z korzystania ze współwłasności.

Podnosząc taki zarzut apelująca wносиła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na częściowe uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy podnieść, że przedmiotem postępowania jest dopuszczenie do współposiadania rzeczy wspólnej, a nie „wydanie”. Z tego względu Sąd Okręgowy w pkt I sentencji sprostował oczywistą niedokładność w tym zakresie na mocy art. 350 § 3 k.p.c.

Zarzut apelacji, chociaż wyrażony nieprecyzyjnie, dotyczy naruszenia prawa materialnego – art. 206 k.p.c.

Sąd Rejonowy trafnie przywołuje ten przepis, jednak wyprowadza z niego za daleko idące wnioski w odniesieniu do stanu faktycznego. Jeżeli każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej, to takie prawo przysługuje również pozwanym. Mogą oni mieć w pomieszczeniach stanowiących części wspólne budynku własne ruchomości. Do ochrony osób, którym przysługuje własnościowe prawo do lokalu, stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności (art. 251 k.c.). Dlatego zarówno powódka, jak i pozwani mają prawo do wspólnego korzystania ze strychu i klatki schodowej, a nakazanie pozwanym usunięcia ich rzeczy ruchomych z tych pomieszczeń nie znajduje umocowania prawnego w art. 206 k.c. Jeżeli pozwani uniemożliwiają korzystanie powódce z klatki schodowej i strychu, wyrok uwzględniający powództwo powinien zawierać zobowiązanie, aby dopuścili oni H. D. do współposiadania tych pomieszczeń oraz nakazać, aby nie czynili przeszkód w korzystaniu przez nią z tych części wspólnych.

Wobec tego, że apelacja w tym zakresie okazała się zasadna Sąd Okręgowy na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i orzekł, jak w pkt. II sentencji.

W pozostałej części apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, jeżeli zmierza do oddalenia powództwa. Zasadność dopuszczenia powódki do współposiadania w okolicznościach sprawy jest niewątpliwa, gdyż pozwani wyłącznie korzystają ze spornych pomieszczeń. Oddalenie apelacji w tym zakresie ma podstawę prawną w art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 100 k.p.c. Żądania każdej ze stron w postępowaniu apelacyjnym zostały tylko częściowo uwzględnione, dlatego Sąd wzajemnie zniósł koszty za drugą instancję.