

Sygnatura akt I C 1081/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSR Marta Ładzińska**

Protokolant: Paulina Poręba

po rozpoznaniu w dniu 13 grudnia 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa **Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w J.**

przeciwko **D. D.**

o wydanie nieruchomości

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Strona powodowa Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w J. wniosła o nakazanie pozwanemu D. D. opuszczenia i opróżnienia pomieszczenia suszarni należącej do Wspólnoty Mieszkaniowej wraz ze wszystkimi rzeczami będącymi jego własnością. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Strona powodowa uzasadniła swoje żądanie tym, że przedmiotowa suszarnia znajduje się w piwnicy budynku Wspólnoty Mieszkaniowej, a pozwany nie jest współwłaścicielem wspólnoty, nie ma też prawa do wyłącznego posiadania suszarni. Nie doszło do zawarcia umowy dotyczącej zasad korzystania z części wspólnych budynku przez pozwanego. Zarząd Wspólnoty kilkakrotnie wzywał pozwanego do opróżnienia lokalu suszarni. Pozwany nie zastosował się do wezwań.

Pozwany domagał się oddalenia powództwa. Przyznał, że nie jest członkiem wspólnoty mieszkaniowej oraz że nie zawierał ze wspólnotą żadnej umowy. Zarzucił, że nie otrzymał żadnych wezwań oraz że nie zajmuje suszarni ani żadnych pomieszczeń w częściach wspólnoty oprócz piwnicy matki. Wskazał, że matka jest właścicielką mieszkania nr (...) i przysługuje jej w związku z tym pomieszczenie piwniczne nr (...). W budynku nie istnieją żadne suszarnie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:

A. D. – matka pozwanego – była właścicielką lokalu mieszkaniowego położonego w J. przy ul. (...) i członkiem Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w J.. A. D. zmarła w dniu (...).

D. D. zamieszkuje w lokalu przy ul. (...).

(**dowód:** bezsporne, a nadto: wydruk księgi wieczystej nr (...) k. 121-127, przesłuchanie pozwanego D. D., k – 156v-157)

A. D. korzystała z pomieszczenia piwnicznego oznaczonego numerem „(...)” na podstawie umowy podziału do korzystania zawartej per facta concludentia. Pomieszczenie to stanowi część wspólną nieruchomości i na planie piwnic jest oznaczone jako suszarnia. Na drzwiach pomieszczenia widnieje przekreślona liczba „(...)” oraz namalowana farbą liczba „(...)”.

(**dowód:** odpis księgi wieczystej (...) k. 56-120, szkic piwnic k. 15- 16v, zdjęcia k. 128-129, zdjęcia, k – 141, k – 144-148, przesłuchanie pozwanego D. D., k – 156v-157)

Na podstawie ustnej umowy użyczenia z ww. pomieszczenia piwnicznego korzystał również D. D..

(**dowód:** oświadczenie A. D. z dnia 12.07.2013r., k – 40, przesłuchanie pozwanego D. D., k – 156v-157)

Po śmierci A. D. D. nadal korzysta z przedmiotowego pomieszczenia piwnicznego. Przechowuje w nim koła zapasowe oraz różnego rodzaju narzędza, m.in. szlifierkę. Na drzwiach pomieszczenia widnieje przekreślona liczba „(...)” oraz namalowana farbą liczba „(...)”. Pomieszczenie jest oddzielone od pomieszczenia sąsiedniego metalową siatką. W pomieszczeniu znajduje się grzejnik, jednak obecnie ogrzewanie jest odłączone.

Na wielu pomieszczeniach piwnicznych widnieją przekreślone numery lub obok numerów namalowanych farbą wiszą tabliczki z numerami. Sprawy dotyczące korzystania z pomieszczeń piwnicznych nie są uregulowane na piśmie. Część współwłaścicieli korzysta z więcej niż jednego pomieszczenia piwnicznego, niektórzy nie korzystają z żadnego.

Budynek został wybudowany w latach osiemdziesiątych, a lokatorom (...) przydzielał pomieszczenia piwniczne. Numery na drzwiach piwnic namalowane były białą farbą. Następnie zarządcono zmianę oznaczenia piwnic i lokatorom przekazano poprzez skrzynki pocztowe nowe tabliczki- białe z czerwonymi cyframi. Poinformowano, że w razie nieumieszczenia tabliczki na drzwiach, lokator traci prawo do korzystania zdanego pomieszczenia, a nieprawidłowo oznaczona piwnice zostały opróżnione.

(**dowód:** zdjęcia k. 128-129, zdjęcia, k – 141, k – 144-148, zeznania świadka G. W., k – 153v-154, zeznania świadka Z. S., k – 154v-155, zeznania świadka R. R., k – 155-156, przesłuchanie za stronę powodową M. K., k – 156-156v, przesłuchanie pozwanego, k – 156v-157)

D. D. jest jednym ze spadkobierców po A. D.. Nie zostało wydane postanowienie w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po A. D. ani dział spadku.

(**dowód:** bezsporne, a nadto: przesłuchanie pozwanego, k - 156v-157)

Zarząd Wspólnoty pismem z dnia 12.02.2013r. wzywał pozwanego do opróżnienia lokalu suszarni.

(**dowód:** wezwanie z dnia 12.02.2013r. wraz z dowodem nadania, k – 7-8)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strona powodowa swoje żądanie opierała o przepis art. 222 § 1 k.c., stanowiący, iż właściciel może żądać od osoby, która faktycznie włada jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Bezsporne jest przy tym w orzecznictwie, że z żądaniem eksmisji może wystąpić wspólnota mieszkaniowa.

Sąd doszedł do przekonania, że pozwanemu D. D. przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, co stanowiło podstawę oddalenia powództwa.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia miało ustalenie, że A. D. na podstawie umowy o podział do korzystania zawartej per facta concludentia korzystała z pomieszczeń na poziomie piwnicznym. A. D. od lat korzystała bowiem z pomieszczenia suszarni, używając jej jak zwykłego pomieszczenia piwnicznego, tj. przechowując w nim rzeczy. Bez znaczenia było przy tym, że owo pomieszczenie pełniło wcześniej funkcję suszarni i że było wówczas ogrzewane.

Sąd uznał nadto, że w przedmiotowej sprawie wyodrębnić należy dwie sytuacje faktyczne.

Do śmierci A. D. pozwany zamieszkiwał z nią i korzystał z pomieszczeń piwnicznych (dawnej suszarni) na podstawie umowy użyczenia. Tym samym strona powodowa nie mogła skutecznie żądać opuszczenia ich przez pozwanego. D. D. przysługiwało bowiem skutecznie względem właściciela uprawnienie do władania piwnicą. Odnosząc się do tego okresu zwrócić uwagę należy, że pomieszczenie piwniczne – suszarnia nie stanowiło „lokalu”, o jakim mowa w przepisie art. 2 ust. 1 pkt 4 Ustawy o własności lokali.

Po dacie śmierci A. D. pozwany jako jeden z jej spadkobierców jest współwłaścicielem stanowiącego jej własność mieszkania.

Zgodnie bowiem z przepisem art. 1035 k.c. jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych. Spadkobiercy nabywają spadek z chwilą jego otwarcia i z tą chwilą powstaje między nimi wspólność majątku spadkowego. Wspólność ta dotyczy majątku spadkowego traktowanego jako całość, objęte są nią wszelkie prawa tworzące spadek bez względu na ich istotę i charakter. Zniesienie wspólności odbywa się w trybie działu spadku (por. A. Kidyba, E. Niezbecka, Komentarz do art. 1035 k.c. publ. Lex). Zarząd spadkiem sprawują współspadkobiercy, każdy z nich jest uprawniony i zobowiązany do współdziałania w zarządzie majątkiem spadkowym. Do dokonywania czynności zwykłego zarządu konieczna jest zgoda większości współwłaścicieli, a większość współwłaścicieli oblicza się według wielkości udziałów w spadku.

Tym samym stwierdzić należy, że pozwany jest jednym ze współwłaścicieli lokalu przy ul. (...), a więc ma prawo do korzystania z pomieszczenia piwnicznego, jako pomieszczenia wspólnego, tym bardziej, że nie wykazano, aby było to sprzeczne z wolą pozostałych spadkobierców lub aby było to niezgodne z przeznaczeniem z nieruchomości wspólnej.

Na mocy bowiem przepisu art. 12 ust. 1 Ustawy o własności lokali właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Podstawą zawarcia umowy o podział do korzystania był przepis art. 206 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Właściciel lokalu zachowuje prawa związane z własnością, wynikające z kodeksu cywilnego (tak: Ewa Bończak – Kucharczyk, Komentarz do art. 22 Ustawy o własności lokali, publ. Lex).

Kwestie współposiadania reguluje art. 206 k.c. Z jego regulacji nie wynika, aby współwłaściciel miał prawo do korzystania tylko z takiej części nieruchomości wspólnej, która odpowiada wielkości jego udziału (por. wyrok SN z dnia 27.04.2001r., sygn. III CKN 21/99, publ. Legalis). Współwłaściciele mają prawo do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Do ochrony tego prawa stosuje się analogicznie rozwiązania dotyczące roszczeń ochronnych prawa własności. Jednak ze względu na przedmiot ochrony, którym jest w tym przypadku uprawnienie do współposiadania i współkorzystania, jedynie w przerośni można posługiwać się pojęciem roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego (tak: A. Cisek, K. Górską w: Kodeks cywilny Komentarz p.red. E. Gniewka, wyd. Beck, Warszawa 2013, str. 356).

Naruszenie przepisu art. 206 k.c. ma miejsce wówczas, gdy współwłaściciel jest pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej, co skutkuje prawem wytoczenia roszczenia o przywrócenie współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej – rozpoznawanym w trybie postępowania procesowego. Zgodnie jednak z jednolitym i ugruntowanym poglądem literatury i orzecznictwa „współwłaściciel może się domagać dopuszczenia do współposiadania w wypadkach, gdy chodzi o wspólne korzystanie z takich obiektów, jak wspólna droga, wspólne pastwisko itp., a więc gdy każdy ze współwłaścicieli korzysta wprawdzie z całej rzeczy wspólnej, ale niezależnie od takiego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli. Nie byłoby natomiast możliwe dopuszczenie do współposiadania w sytuacji, gdy wspólne posiadanie może być, ze względu na charakter i przeznaczenie rzeczy, wykonywane tylko przy zgodnym współdziałaniu wszystkich zainteresowanych” (cyt. za op. cit., str. 357 oraz uchwała Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CZP 33/62, OSNCP 1964, z. 2, poz. 22).

Strona powodowa nie żądała ani dopuszczenia do współposiadania, ani też zmiany podziału do korzystania (quoad usum) – podlegającego rozpoznaniu w trybie nieprocesowym.

W konsekwencji uzasadnione było oddalenie powództwa o eksmisję w oparciu o przepis art. 222 § 1 k.c.

Na marginesie rozważań zwrócić uwagę należy, że prawo użyczenia pozwanemu lokalu mieszkalnego, dawało mu status lokatora, o jakim mowa w art. 2 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001r. Przepis ten stanowi, że lokatorom w rozumieniu tej ustawy jest najemca lokalu lub osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności. W związku ze zmianą statusu pozwanego, który stał się po śmierci A. D. współwłaścicielem lokalu, Ustawa ta nie miała zastosowania w niniejszym postępowaniu.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.