

*Sygn. akt I C 199/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 09 czerwca 2014 roku***

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

***Przewodniczący: SSR Radosław Florek***

***Protokolant: Marta Chęcińska***

po rozpoznaniu w dniu 09 czerwca 2014 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***K. P.***

przeciwko ***L. M.***

### ***o dopuszczenie do współposiadania***

I. nakazuje pozwanemu L. M., aby wydał powódce K. P. klucze do drzwi od klatki schodowej prowadzącej do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer 37a przy ulicy (...) w P.;

II. nakazuje pozwanemu L. M., aby zapłacił na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę **400 zł** tytułem uiszczenia kosztów sądowych, od których powódka K. P. została zwolniona.

## UZASADNIENIE

Powódka K. P. wystąpiła przeciwko pozwanemu L. M. o przyznanie prawa do korzystania z części wspólnej nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), a mianowicie klatki schodowej.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że wyczerpała wszystkie środki porozumienia z pozwanym, który odmawia jej dostępu do spornej klatki schodowej.

Na posiedzeniu Sądu w dniu 18 grudnia 2012 roku, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Motywuując swoje stanowisko zarzucił, że powództwo zostało zgłoszone jedynie w celu szykany, gdyż dostęp do spornej klatki schodowej nie jest powódce do niczego potrzebny. Podkreślił, że poddasze, do którego prowadzi klatka schodowa nie pełni funkcji użytkowej.

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2013 roku, Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie oddalił to powództwo.

Sąd Okręgowy w Świdnicy wyrokiem z dnia 07 stycznia 2014 roku uchylił to orzeczenie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Dzierżoniowie.

Na posiedzeniu Sądu w dniu 16 kwietnia 2014 roku powódka sprecyzowała żądanie pozwu i wniosła o zobowiązanie pozwanego do wydania jej kluczy od spornej klatki schodowej.

***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W budynku numer (...) położonym przy ulicy (...) w P. znajdują się trzy lokale mieszkalne.

**Dowód:** odpis prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie księgi wieczystej o numerze KW (...)– k. 4-11 akt sprawy Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie o sygnaturze I Ns (...).

Powódka K. P. jest właścicielką lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w tym budynku. Z prawem tym związany jest udział wynoszący 28,45 % w częściach wspólnych nieruchomości.

**Dowód:** odpis umowy darowizny z dnia 26 maja 2010 roku - k. 3-7,

odpis prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie księgi wieczystej o numerze KW (...)– k. 4-11 akt sprawy Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie o sygnaturze I Ns (...),

przesłuchanie powódki K. P. – k. 125,

przesłuchanie pozwanego L. M. – k. 125.

Z kolei pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego numer (...) w tym budynku. Z prawem tym związany jest udział wynoszący 45,59 % w częściach wspólnych nieruchomości.

**Dowód:** odpis prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie księgi wieczystej o numerze KW (...)– k. 4-11 akt sprawy Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie o sygnaturze I Ns (...),

przesłuchanie powódki K. P. – k. 125,

przesłuchanie pozwanego L. M. – k. 125.

W budynku numer (...) przy ulicy (...) w P. znajduje się jedna klatka schodowa, która prowadzi do lokalu mieszkalnego numer (...). Na końcu tej klatki schodowej, po prawej stronie patrząc od strony schodów, są drzwi wejściowe do lokalu mieszkalnego numer (...). Przed tym drzwiami w suficie znajduje się właz prowadzący na poddasze. Poddasze przebiega przez całą długość budynku. Na tym poddaszu nie ma podłogi i nikt z niego nie korzysta.

**Dowód:** oględziny nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) – k. 42-43,

przesłuchanie powódki K. P. – k. 125,

przesłuchanie pozwanego L. M. – k. 125.

Drzwi do tej klatki schodowej są zamykane i otwierane przy użyciu domofonu.

**Dowód:** przesłuchanie pozwanego L. M. – k. 125.

Klucze do nich posiada pozwany. Nie dysponuje nimi natomiast powódka.

**Dowód:** przesłuchanie powódki K. P. – k. 125,

przesłuchanie pozwanego L. M. – k. 125.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zdaniem Sądu powództwo jest zasadne i wymaga uwzględnienia.

Zgodnie z przepisem art. 206 k.c., 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. 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 zazwyczaj jako „współposiadanie”. Należy przy tym podkreślić, że uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy od wielkości udziału danego współwłaściciela. Nie ma jednocześnie wątpliwości, że współwłaścicielowi, który został pozbawiony współposiadania przez pozostałych współwłaścicieli, przysługuje ochrona petytoryjna czyli oparte na prawie własności powództwo o dopuszczenie do współposiadania. Jednakże zakres tej ochrony zależy od rodzaju współposiadania. Z tego punktu widzenia można je podzielić na współposiadanie, które wymaga zgodnego współdziałania przez zainteresowanych współwłaścicieli, na przykład współposiadanie gospodarstwa rolnego albo przedsiębiorstwa, i współposiadanie, które takiego współdziałania nie wymaga, na przykład współposiadanie drogi, studni, klatki schodowej, czy strychu. Powszechnie przyjmuje się, że przy współposiadaniu, które nie wymaga współdziałania zainteresowanych, współwłaściciel może skutecznie domagać się dopuszczenia do współposiadania w trybie procesu. Wyrok uwzględniający takie powództwo, nakazujący pozostałym współwłaścicielom, by nie czynili przeszkód w korzystaniu przez powoda z rzeczy wspólnej, nadaje się bowiem do egzekucji. Nie ma zaś takiej możliwości w wypadku współposiadania, które wymaga zgodnego współdziałania, gdyż wyrok nakazujący dopuszczenie do takiego współposiadania byłby niewykonalny. Trzeba jednocześnie dodać, że przyznając współwłaścicielowi współposiadanie bez fizycznego podziału rzeczy quo ad usum, sąd nie może się ograniczyć do ogólnikowego stwierdzenia w wyroku, że wydaje taką decyzję, lecz powinien ściśle określić, do jakich świadczeń zobowiązuje pozwanego. Z reguły chodzić będzie w takim wypadku o włożenie na pozwanego obowiązku nieczynienia (np. niestawiania przeszkód przy wpędzaniu bydła na wspólne pastwisko), niekiedy jednak sąd nakaze również świadczenie pozytywne (np. rozebranie płotu, który zagradza drogę do wspólnej studni). Legitymację czynną w takim procesie ma współwłaściciel, który domaga się dopuszczenia do współposiadania, bierną zaś ten ze współwłaścicieli, który uniemożliwia lub utrudnia powodowi korzystanie z rzeczy wspólnej (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 roku, III CO 33/62, OSN 1964, nr 2, poz. 22; E. Skowrońska-Bocian, [w:] K. Pietrkowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, tom I, Warszawa 2002, s. 447).

W niniejszej sprawie nie ma wątpliwości, że przedmiotowa klatka schodowa jest częścią nieruchomości wspólnej Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...). Wedle bowiem przepisu art. 3 ust. 2 Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity - Dz.U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o własności lokali”, nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Wskazana klatka schodowa jest ciągiem komunikacyjnym prowadzącym wprawdzie jedynie do lokalu mieszkalnego numer (...), jednakże jednocześnie wyłącznie przez przedmiotową klatkę schodową można się dostać do poddasza, które stanowi część nieruchomości wspólnej. Przy tak ukształtowanym ciągu komunikacyjnym należało przyjąć, że nie jest ona przeznaczona wyłącznie do użytku właściciela lokalu mieszkalnego numer (...). Nie ma przy tym wątpliwości, że współposiadanie tej klatki schodowej nie wymaga zgodnego współdziałania wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych należnych do tej Wspólnoty Mieszkaniowej. Każdy bowiem z tych właścicieli może korzystać z takiego ciągu komunikacyjnego niezależnie od innych członków tej Wspólnoty Mieszkaniowej. Tym samym każdy z nich jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w rozumieniu przepisu art. 206 k.c.

W świetle zebranego materiału dowodowego nie budzi wątpliwości, że obecnie z tej klatki schodowej nie może korzystać powódka. Drzwi prowadzące bowiem do tej klatki schodowej są zamykane na klucz, a kluczem do nich nie dysponuje powódka. Oznacza to, że w ten sposób powódka jest pozbawiona co do tej części nieruchomości wspólnej uprawnień wynikających z przepisu art. 206 k.c. Z drugiej strony Sąd ustalił, że kluczami do tych drzwi dysponuje wyłącznie pozwany i on poprzez zamykanie tych drzwi pozbawia powódkę możliwości współposiadania spornej klatki schodowej. W związku z tym należało uznać, że w pełni uzasadnione jest sformułowane przez powódkę żądanie udostępnienia jej tych kluczy, albowiem w ten sposób uzyska ona możliwość korzystania z tej klatki schodowej. Z tego też względu należało tak sformułowane powództwo uwzględnić.

Na marginesie należy podkreślić, że pozwany w żaden sposób nie wykazał, iż wskazane żądanie jest przejawem szyskany jego osoby ze strony powódki. Nie ma bowiem żadnego znaczenie, że poddasze, do którego prowadzi sporna klatka schodowa, nie jest użytkowane, gdyż nie wystarcza to do faktycznego pozbawienia pozostałych właścicieli lokali

dostępu do niego. Innych racjonalnych argumentów na poparcie tego zarzutu pozwany natomiast nie przedstawił. W szczególności nie udowodnił, aby współkorzystanie ze spornej klatki schodowej przez powódkę naruszało jakiegokolwiek zasady współżycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie przytoczonych przepisów, należało orzec jak w punkcie I sentencji.

W rozpoznawanej sprawie powódka została zwolniona od opłaty od pozwu w kwocie 200 zł (k. 22) oraz od opłaty od apelacji w kwocie 200 zł (k. 84 akt), co daje w sumie 400 zł.

W związku z powyższym, stosownie do przepisu art. 113 ust. 1 Ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity – Dz.U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o kosztach sądowych”, Sąd nakazał pozwanemu zapłacić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie kwotę 400 zł tytułem uiszczenia kosztów sądowych, od których powódka została zwolniona. Zgodnie bowiem ze wskazanym przepisem, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji tymi kosztami obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu, a więc w tym przypadku przepisu art. 98 § 1 k.p.c. W tych okolicznościach należało pozwanego obciążyć obowiązkiem zwrotu tych kosztów w całości, gdyż w całości przegrał on niniejszy proces.

Z tych powodów, na podstawie wskazanych przepisów, orzeczono jak w punkcie II wyroku.