

Sygn. akt **IC 672/16**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Radosław Florek

Protokolant: Marta Chęcińska

po rozpoznaniu w dniu 29 grudnia 2017 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **H. P.**

przeciwko **B. K.** i **M. K.**

o nakazanie

I. uchyła wyrok zaoczny Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 21 kwietnia 2017 roku w całości;

II. oddała powództwo.

UZASADNIENIE

Powód H. P. wystąpił o nakazanie pozwanym B. K. i M. K. rozbiórki drewnianych zabudowań poczynionych przez nich na klatce schodowej budynku numer (...) przy ulicy (...) w D. zwiększających powierzchnię lokalu mieszkalnego numer (...).

Na uzasadnienie tego żądania wskazał, że przedmiotowa zabudowa zwiększa powierzchnię lokalu mieszkalnego numer (...), a przy tym została poczyniona niezgodnie ze sztuką budowlaną i utrudnia poruszanie się innym mieszkańcom tej nieruchomości, a w szczególności dostęp na strych.

W piśmie procesowym z dnia 06 lutego 2017 roku, powód sprecyzował żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zobowiązanie pozwanym do rozbiórki zabudowań w postaci ścianki działowej wykonanej na klatce schodowej przy lokalu numer (...) na pierwszym piętrze przedmiotowego budynku o wymiarach: szerokość 3,80 metra i wysokość 2,80 metra oraz przywrócenia stanu pierwotnego klatki schodowej.

Dnia 21 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie wydał wyrok zaoczny, w którym w całości uwzględnił żądanie pozwu.

W ustawowym terminie pozwani wnieśli sprzeciw od wyroku zaocznego, w którym zaskarżyli ten wyrok w całości.

Motywuując swoje stanowisko wskazali, że uwzględnienie żądania pozwu uczyni ich lokal mieszkalny niefunkcyjnym, gdyż zabudowany korytarz scala pomieszczenia składające się na ich mieszkanie. Zarzucili, że uzgodnili z powodem sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, wedle którego oni korzystali samodzielnie z piętra, a powód zajął cały parter i piwnicę. Podkreślili, że przez kilkadziesiąt lat ten sposób korzystania nie budził

zastrzeżeń. Podali, że wskazana przez powoda zabudowa istniała, gdy zakupili należący do nich lokal mieszkalny, a powód nie zgłaszał wówczas sprzeciwu.

W ocenie Sądu powództwo nie jest zasadne i to z kilku powodów.

Na wstępie należy wskazać, że z dowodu z przesłuchania stron wynika, iż są oni właścicielami mieszkań we Wspólnocie Mieszkaniowej składającej się z trzech lokali mieszkalnych. W tym aspekcie wypada podkreślić, że w świetle przepisu art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych należących nadal do dotychczasowego właściciela nie jest większa niż siedem do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności, czyli przepisy art. 199-209 Kodeksu cywilnego. Oznacza to, że kwestie współposiadania nieruchomości wspólnej w takiej wspólnocie reguluje stosowany odpowiednio przepis art. 206 Kodeksu cywilnego. Należy przy tym podnieść, że odpowiednie stosowanie danego przepisu polega na jego stosowaniu wprost, na jego modyfikacji stosowanie do potrzeb danej instytucji lub na wyłączeniu jego stosowania w danym wypadku. W przypadku współposiadania nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej jest on stosowany wprost ze względu na taką samą sytuację w tym zakresie współwłaścicieli nieruchomości wspólnej we wspólnocie mieszkaniowej i współwłaścicieli innych rzeczy. Omawiany przepis stanowi, że 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. Oznacza to, że każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do posiadania i korzystania z całej rzeczy wspólnej i to niezależnie od tego, jakiej wielkości udziałami dysponuje. Powszechnie jednak przyjmuje się, że współwłaściciel może się domagać dopuszczenia go do współposiadania tylko w wypadkach, gdy chodzi o wspólne korzystanie z takich obiektów jak wspólna studnia, wspólna droga, wspólne pastwisko i tym podobne, a więc gdy każdy ze współwłaścicieli korzysta wprawdzie z całej rzeczy wspólnej, ale niezależnie od takiego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli. Nie jest 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. Ochrona sądowa przysługującego współwłaścicielowi uprawnienia do współposiadania rzeczy wspólnej uzależniona jest więc od tego, czy współposiadanie danej rzeczy wymaga zgodnego współdziałania uprawnionych, czy też nie. Tylko w tym drugim przypadku współwłaściciel może bowiem na drodze sądowej realizować roszczenie o dopuszczenie go do współposiadania. Taka natomiast sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie, albowiem korzystanie z przedmiotowego korytarza nie wymaga zgodnego współdziałania współwłaścicieli i jest możliwe niezależnie od korzystania z niego przez pozostałych współwłaścicieli.

Należy jednocześnie wskazać, że pod terminem „roszczenie o dopuszczenie do współposiadania” kryje się wiele roszczeń zróżnicowanych co do treści, o której to przesądza sposób naruszenia praw współwłaściciela oraz rodzaj rzeczy wspólnej. W związku z tym w praktyce roszczenie ochronne dochodzone przed sądem musi zostać odpowiednio do tych okoliczności skonkretyzowane, przyjmując na przykład postać roszczenia zakazującego pozwanemu określonej ingerencji w rzecz lub nakazującego usunięcie konkretnych jej skutków. Wypada przy tym zauważyć, że to od powoda zależy jaka treść zostanie nadana temu roszczeniu, gdyż powód formułuje żądanie pozwu, przy czym sąd jest tym żądaniem związany i nie może zastosować innego sposobu dopuszczenia do współposiadania niż wskazany w pozwie. Zgodnie bowiem z przepisem art. 321 par. 1 Kodeksu postępowania cywilnego, sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie.

W niniejszej sprawie powód zażądał nakazania pozwanym rozbiórki drewnianych zabudowań poczynionych przez nich na klatce schodowej budynku numer (...) przy ulicy (...) w D. przed ich lokalem mieszkalnym, aby w ten sposób uzyskać dostęp do korytarza prowadzącego na strych tego budynku. W ocenie Sądu tak sformułowane żądanie pozwu nie może być uwzględnione w okolicznościach niniejszej sprawy.

Po pierwsze, należy zauważyć, że w polskim prawie dopuszczalne jest zawarcie umowy o podział do korzystania. Wywołuje ona daleko idące skutki w zakresie sprawowania zarządu rzeczą wspólną. Przyjmuje się bowiem, że w takiej sytuacji każdy ze współwłaścicieli dokonuje samodzielnie czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną dotyczących

oddanej mu na wyłączność części rzeczy. Zawarcie takiej umowy wyłącza więc posiadanie i korzystanie z tej części wspólnej rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przyjmuje się również, że umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania może być zawarta w sposób dorozumiany przez utrwalone między współwłaścicielami korzystanie z tej rzeczy. Dorozumiane zawarcie przedmiotowej umowy można więc przyjąć, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określonemu sposobowi korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób ten musi być ponadto utrwalony. Wreszcie uznanie, że zaszły okoliczności wskazujące na to, iż umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania doszła do skutku w sposób dorozumiany nie oznacza, że wskutek kolejnych okoliczności umowa ta nie może być uchylona. Wskazano na to w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 2016 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt IV CSK 46/16. W świetle dowodu z przesłuchania stron nie ma wątpliwości, że z przedmiotowego korytarza pozwani wyłącznie korzystali odkąd zamieszkali w spornym budynku i to jeszcze przed wykupieniem ich mieszkania, a przy tym od początku w tym budynku korytarz ten był oddzielony ścianą od klatki schodowej. Ten sposób korzystania był od lat akceptowany przez pozostałych współwłaścicieli, w tym także powoda i dopiero około 3, 4 lata temu powód zaczął go kwestionować. Oznacza to więc, że w sposób dorozumiany dokonali oni podziału do korzystania z tej części nieruchomości wspólnej i przyznali ją do wyłącznego korzystania pozwanym. Należy przy tym podkreślić, że powód nie wykazał, aby doszło do takiej zmiany okoliczności, która powodowałaby konieczność zniesienia tego sposobu do korzystania.

Po drugie, w przypadku dopuszczenia do współposiadania jednego ze współwłaścicieli należy wystąpić z takim żądaniem, aby ten cel osiągnąć, przy czym nie można żądać zastosowania środków, które są nadmierne lub zbędne do osiągnięcia tego celu. Jak wynika z przesłuchania stron sporna zabudowa oddziela korytarz, który prowadzi na strych, przy czym znajdują się w niej drzwi prowadzące na ten korytarz. Aby więc dostać się na ten korytarz wystarczyło wystąpić z żądaniem udostępnienie kluczy do drzwi znajdujących się na tej ścianie i jedynie wykonania w tej ścianie przejścia na strych, które zostało zlikwidowane. Nie jest natomiast w żadnym wypadku konieczne rozbieranie w całości tej ścianki, a więc taki środek uzyskania współposiadania należy uznać za niewspółmierny do potrzeb, co wyklucza możliwość jego zastosowania. Sąd jest jednak związany tym żądaniem i nie może zastosować innych metod dopuszczenia do współposiadania, a tym samym tak sformułowane żądanie pozwu wymaga oddalenia.

Po trzecie, treść dowodów z przesłuchania stron świadczy o tym, że sporna zabudowa istniała od początku w tym budynku, a pozwani jedynie ją odnawiali i nieco przebudowali. Trudno więc od nich wymagać, aby wskazaną ściankę likwidowali, skoro jej nie budowali od podstaw i takiej konstrukcji tej części budynku nie tworzyli. Oznacza to więc, że wskazana ścianka jest faktycznie elementem konstrukcji części wspólnych budynku, a tym samym jej usunięcie wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Doprowadzenie do tego w trybie dopuszczenia do współposiadania bez udziału pozostałych współwłaścicieli jest więc niedopuszczalne, co także przemawia za oddaleniem powództwa.

Po czwarte, należy przyjąć, że działanie powoda jest nadużyciem prawa w rozumieniu przepisów art. 5 Kodeksu cywilnego. Wskazane przepisy stanowią, że nie można czynić ze swojego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego, a takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. W ocenie Sądu, zachowanie powoda wskazuje wyraźnie, że rozebranie ścianki miało być szykaną wobec pozwanych. Z dowodu z przesłuchania pozwanych wynika, że powód wyraźnie nie może się pogodzić z tym, iż korzystają oni wyłącznie z tego korytarza i to zwiększa funkcjonalność w ich mieszkaniu. W jego ocenie, wpływa to na wartość tego mieszkania, co nie jest zgodne z prawdą, albowiem wskazany korytarz z punktu widzenia prawnego nie należy do tego mieszkania i nie jest brany pod uwagę przy jego wycenie. Nie uszło także uwadze Sądu, że tak naprawdę powód nie dążył do zapewnienia sobie lepszego wejścia na strych. Pomimo bowiem propozycji przebudowy schodów i to na koszt pozwanych, nie tylko nie zgodził się na to, ale nawet nie podjął próby oceny, czy faktycznie taka klatka schodowa może być wybudowana i czy nie będzie to lepsze rozwiązanie pod względem jego dostępu do strychu. Nie rozważał także innych sposobów osiągnięcia swojego celu, mniej dotkliwych dla pozwanych, a jak wykazano powyżej możliwych do zastosowania w okolicznościach tej sprawy. Należy przy tym podkreślić, że likwidacja całej ścianki spowoduje poważne utrudnienie w funkcjonowaniu mieszkania pozwanym, a w niewielkim stopniu polepszy korzystanie z budynku przez powoda.

Korzyść powoda w tym zakresie będzie niewspółmiernie mniejsza niż krzywda pozwanych, z czego powód musiał zdawać sobie sprawę. Z tych względów również nie można zaakceptować żądania pozwu.

Wedle przepisu art. 347 zdania pierwszego Kodeksu postępowania cywilnego, po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, w którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza. W związku z tym Sąd był obowiązany uchylić w całości zaskarżony wyrok zaoczny i oddalić powództwo.

Z tych względów, na podstawie powołanych przepisów, należało orzec jak w sentencji.