

Sygnatura akt XI C 1388/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 7 października 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Bojarska

Protokolant: Ewa Chorzępa

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2014r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. F., D. F.

przeciwko R. K., Z. K.

-o nakazanie i zapłatę

I. nakazuje pozwany Z. K. i R. K. aby dopuścili powodów J. F. i D. F. do współposiadania rzeczy wspólnej – nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), położonej we W. obręb (...) M. usytuowanej za bramą postawioną przez pozwanych, usytuowaną na granicy działki (...) położonych we W. obręb (...) M. - poprzez otwarcie bramy i udostępnienie powodom gruntu do swobodnego korzystania;

II. umarza postępowanie w zakresie żądania zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kwoty 1500 zł. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości - działki nr (...) o powierzchni ok. 240m² ;

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 442,88 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. nakazuje powodom, aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej kwotę 144,25 zł. tytułem zwrotu wynagrodzenia za utracony dzienny zarobek i koszt dojazdu na rozprawę świadka R. P.;

VI. nakazuje pozwany, aby uiścili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej kwotę 53,38 zł. tytułem zwrotu wynagrodzenia za utracony dzienny zarobek i koszt dojazdu na rozprawę świadka R. P..

Sygn. akt XI C 1388/12

UZASADNIENIE

Powodowie J. F. i D. F. pozwem z dnia 27 listopada 2012r. domagali się:

- nakazania pozwany R. K. i Z. K. dopuszczenia powodów do współposiadania rzeczy wspólnej – części nieruchomości nr 33/12 o powierzchni ok. 400m² położonej we W. obręb (...) M. poprzez usunięcie ogrodzenia i udostępnienie powodom gruntu;

- zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kwoty 1500 zł. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości nr 33/12 o powierzchni ok. 240m² ;

- nakazania pozwanym przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechania naruszeń prawa własności powodów poprzez usunięcie zabudowań z nieruchomości nr 33/12 ograniczających możliwość korzystania przez powodów z garażu i pomieszczenia gospodarczego na nieruchomości 33/10 położonej we W. obręb (...) M. oraz powodujących niszczenie tych zabudowań;

- zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kwoty 2000 zł. tytułem odszkodowania za zniszczenie zabudowań na nieruchomości nr 33/10 oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej we W. obręb (...) M. o powierzchni 125 m² w udziałach w udziale 73,92%, pozwani w udziale 13,04%, a także nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej we W. obręb (...) M. o powierzchni 2295 m² w udziale 9,09% , pozwani w udziale również 0,09%. Między stronami a pozostałymi współwłaścicielami i istnieje umowny podział nieruchomości, zgodnie z którym z garażu znajdującego się na nieruchomości 33/10 garażu oraz jednego pomieszczenia gospodarczego (chlewika) korzystają powodowie, z drugiego pomieszczenia gospodarczego (chlewika) korzystają pozwani. Co do nieruchomości – działki nr (...) to część tej nieruchomości znajdująca się przy budynku mieszkalnym usytuowanym na działce nr (...) oraz przy budynkach gospodarczych znajdujących się na działce nr (...) powinna być użytkowana przez powodów jako właścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) oraz pozwani jako właściciele lokalu mieszkalnego nr (...). Powodowi zamieszkali w nieruchomości w 1996r. a pozwani zajęli nieruchomość w taki sposób, który uniemożliwia powodom współposiadanie tej nieruchomości ; pozwani zagrodzili wejście na nieruchomość nr 33/12 a część tej nieruchomości, tj. powierzchnię ok. 240m² umożliwiającą dojazd do garażu użytkowanego przez powodów, wyłączyli ze wspólnego korzystania , ogradzając teren i zamykając go na kłódkę. Ponadto pozwani do użytkowanego przez powodów pomieszczenia gospodarczego dostawili budowle, które wyłącznie oni użytkują a które uniemożliwiają korzystanie przez powodów z garażu i pomieszczenia gospodarczego. Powodowie nie mogą wykonywać napraw na zewnątrz budynku gospodarczego a dostawione budowle niszczą pomieszczenia gospodarcze i garaż użytkowany przez powodów. Koszty, jakie powodowie ponieśli z tego tytułu to kwota 2000 zł. Taki sposób władania nieruchomościami przez pozwanych nie wynika z jakiegokolwiek porozumienia stron ani nie jest akceptowany przez pozostałych współwłaścicieli. Powodowie kilkakrotnie ustnie a w dniu 27 września 2012r. także pisemnie wzywali pozwanych do usunięcia naruszeń i przywrócenia stanu zgodnego z prawem. Swoje roszczenia powodowie oparli na treści przepisu art. 222§1 w zw. z art. 206 kc, roszczenie o wynagrodzenie na treści przepisu art. 225 w zw. z art. 206 kc wskazując, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy określili na podstawie średnich cen rynkowych czynszu dzierżawnego oraz przysługującego powodom udziału.

Pozwani w odpowiedzi na pozew (k-37-39) wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwani przyznali, że powodowie są współwłaścicielami nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej we W. obręb (...) M. o powierzchni 125 m² w udziałach w udziale 73,92%, pozwani w udziale 13,04%, a także nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej we W. obręb (...) M. o powierzchni 2295 m² w udziale 9,09% , pozwani w udziale również 0,09%. Przyznali, że pomiędzy stronami a pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości istnieje umowny podział wspólnej nieruchomości. Zaprzeczyli jednakże, aby użytkowali działkę nr (...) w sposób uniemożliwiający powodom jej współposiadanie. Sposób użytkowania tej nieruchomości był zawsze taki sam, uzgodniony pomiędzy stronami. Pozwani zaprzeczyli, by uniemożliwiali powodom naprawy na zewnątrz budynku i aby blokowali powodom dostęp do działek (...) zakładając kłódkę. Pozwani przyznali, że jedynie jeden raz – sierpniu 2012r. po awanturze z powodami, założyli kłódkę, która została zdjęta. Domaganie się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest zatem bezzasadne. W związku z roszczeniem odszkodowawczym pozwani żądali, aby zobowiązać powodów do przedłożenia ekspertyzy biegłego dotyczącej zakresu szkód z uwzględnieniem czasu i przyczyn ich powstania a także kosztów naprawienia szkód, ewentualnie do przedłożenia faktur na naprawy rzekomych szkód.

W piśmie procesowym z dnia 24 kwietnia 2013r. (k-58) powodowie podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie wskazując, że część prac naprawczych pomieszczenia gospodarczego i garażu powodowie wykonali własnym nakładem pracy a część prac nie została wcale wykonana z uwagi na uniemożliwianie powodom dostępu do części nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 15 września 2014r. (k-198) powodowie cofnęli powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie żądania kwoty 1500 zł. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w odniesieniu do pozostałych żądań zmienili pierwotne żądanie pozwu, ostatecznie wnosząc o:

- nakazanie pozwanym dopuszczenia powodów do współposiadania rzeczy wspólnej, tj. części nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej we W. obręb (...) M. usytuowanej za bramą postawioną przez pozwanych poprzez nakazanie otwarcia bramy i udostępnienie powodom gruntu do swobodnego korzystania;
- nakazanie pozwanym przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń prawa własności powodów poprzez całkowite usunięcie zabudowań usytuowanych przy tylnej ścianie garażu powodów i ruchomości składowanych przez pozwanych z nieruchomości nr 33/12 położonej we W. obręb (...) M., ograniczających możliwość korzystania przez powodów z garażu i z pomieszczenia gospodarczego na działce (...) oraz powodujących niszczenie tych zabudowań i przeniesienie ich na lewą stronę tej nieruchomości - graniczącą z nieruchomością nr 33/1;
- nakazanie pozwanym naprawienia szkody poprzez przywrócenie stanu poprzedniego budynku garażu usytuowanego na działce nr (...) poprzez naprawienie zniszczeń tylnej ściany garażu spowodowanych przez zabudowania i ruchomości dostawione przez pozwanych.

Na rozprawie w dniu 25 września 2014r. (k-201) powodowie sprecyzowali żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń prawa własności powodów poprzez nakazanie usunięcia szopy na drewno przykrytej papą oraz ruchomości składowanych przez pozwanych na działce nr (...) w postaci betoniarki, drewna, cegieł i złomu w postaci kawałków rur. Usunięcie niszczeń tylnej ściany garażu miałyby nastąpić poprzez uzupełnienie braków tynku tylnej ściany garażu od ziemi do dachu.

Pozwani wnieśli o oddalenie tak sprecyzowanych żądań oraz o zasądzenie kosztów procesu w zakresie powództwa cofniętego (k-201).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie są współwłaścicielami, na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej we W. obręb (...) M. o powierzchni 125 m² w udziałach w udziale 73,92%, pozwani, także na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, w udziale 13,04%, a także nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) położonej we W. obręb (...) M. o powierzchni 2295 m² w udziale 9,09%, pozwani w udziale również 0,09%. Współwłaścicielem działki nr (...) w udziale 13,04% pozostaje także T. W., powstająca także - wraz z K. O., H. Ś., W. Z., A. L. i K. L., B. P. (1) i R. P., M. G. i S. G., B. P. (2) i M. P., M. Pasieką i (...) - współwłaścicielką działki nr (...).

Dowód: bezsporne a ponadto:

- odpis księgi wieczystej nr (...) k - 4-6;
- odpis księgi wieczystej nr (...) k- 7- 13;
- wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej k- 14-15;
- kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 22 lipca 1996r. sporządzonego w Kancelarii Notarialnej we W. przez notariusza M. R.. A. nr (...) k- 16-18;

Na działce nr (...) posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym znajdują się trzy wyodrębnione lokale mieszkalne; właścicielami lokalu nr (...) (i współwłaścicielami części wspólnych budynku i działki) pozostają pozwani na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, właścicielami lokalu nr (...) (i współwłaścicielami części wspólnych budynku i działki) pozostają powodowie, właścicielem lokalu nr (...) (i współwłaścicielem części wspólnych budynku i działki) pozostaje T. W..

Na działce nr (...) posadowiony jest garaż oraz przylegające do niego trzy murowane budynki gospodarcze (chlewiki); z garażu i jednego chlewika (drugiego licząc od ściany garażu) w ramach swojego udziału korzystają powodowie, z kolejnych chlewików korzystają pozwani (pierwszego licząc od ściany garażu) i T. W.. Taki sposób korzystania nie był uzgadniany pomiędzy współwłaścicielami. Powodowie zajęli opisaną nieruchomość w zakresie w jakim korzystają z niej dotychczas wyniku przydzielenia lokalu powodowi jako pracownikowi Gospodarstwa (...) w L.. Podobnie w posiadanie nieruchomości weszki pozwani oraz T. W.. Pomiędzy stronami a także pomiędzy stronami a T. W. nie były czynione żadne ustalenia odnośnie sposobu korzystania z działki nr (...) i zabudowań na niej usytuowanych.

Powodowie D. F. i J. F. nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 65,94m² usytuowanego w budynku mieszkalnym usytuowanym na działce nr (...) położonej we W. obręb (...) M. wraz z udziałem w wysokości 33,52% w częściach wspólnych budynku i we współwłasności gruntu – działki nr (...) a także udział w wysokości 73,92% obejmujący garaż i chlewik będące w dotychczasowym korzystaniu powodów we współwłasności działki nr (...) oraz z wysokości 9,09% we współwłasności działki nr (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 22 lipca 1996r., gdzie sprzedającym była Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa.

Sposób korzystania z nieruchomości - działki nr (...) oraz z pomieszczeń i budynków na nich posadowionych był i jest bezsporny.

Dowód: - odpis księgi wieczystej nr (...) k – 4-6;

- odpis księgi wieczystej nr (...) k- 7- 13;

- wypis z rejestru gruntów wraz z wyrysem z mapy ewidencyjnej k- 14-15;

- kopia wypisu aktu notarialnego z dnia 22 lipca 1996r. sporządzonego w Kancelarii Notarialnej we W. przez notariusza M. R.. A. nr (...) k- 16-18;

- zeznania świadka M. J. k – 147;

- przesłuchanie stron - powoda J. F. k – 187-188;

- przesłuchanie stron – Z. K. k- 192;

W odniesieniu do działki nr (...) pozostawała ona, podobnie jak działki nr (...), własnością Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa i została sprzedana obecnym współwłaścicielom w odpowiednich udziałach wraz ze sprzedażą lokali mieszkalnych i pomieszczeń gospodarczych w budynkach usytuowanych na działkach (...). Nie były dokonywane żadne ustalenia pomiędzy obecnymi współwłaścicielami działki nr (...) co do sposobu korzystania z tej działki; takie ustalenia nie były też czynione pomiędzy użytkownikami tej działki przed jej wykupem a jej poprzednim właścicielem jak i pomiędzy samymi użytkownikami.

Dowód: zeznania świadków: M. J. k -141, R. P. – 142, B. P. (1) k – 144, M. K. (1) k – 144, K. L. k -145; A. L. k – 146, M. K. (2) k – 147, M. Pasiaki k -148, R. Ś. k – 149, A. C. k – 149, T. K. k- 179-180;

przesłuchanie stron - powoda J. F. k- 188;

Na działce (...), na granicy z działką (...) znajduje się brama wjazdowa z zamykanymi skrzydłami oraz furtką. Na datę zajęcia nieruchomości przez strony w tym miejscu również istniały resztki ogrodzenia – bramy, pozostało jedynie jedno skrzydło i furtka co umożliwiała swobodny dostęp do posesji, jednakże pozwani w 2001r. po kradzieży samochodu, wyremontowali bramę – pomalowali istniejące kątowniki a siatkę zastąpili drewnianymi deskami. Od tego momentu brama jest zamykana na kłódkę przez pozwanych i pozostaje zamknięta w godzinach 22.00- 6.00. Kluczem do bramy dysponują wyłącznie pozwani. Furtka pozostaje otwarta całą dobę. Pozwani, dokonując remontu bramy, nie uzgadniali tej kwestii z pozostałymi współwłaścicielami nieruchomości; powodowie nie wyrażali sprzeciwu.

Dowód: protokół oględzin k – 184;

wrys z mapy ewidencyjnej k- 15;

zeznania świadków: K. L. k- 145, A. L. k- 146, M. K. (2) k- 146, W. Pasiaki k- 147, R. Ś. k- 148, T. K. k- 180,

przesłuchanie stron – powoda J. F. k- 188;

przesłuchanie stron – pozwanej Z. K. k -192;

Z części nieruchomości - działki nr (...) znajdującej się pomiędzy bramą wjazdową a betonowym ogrodzeniem z metalową furtką usytuowanym na tej działce a biegnącym w poprzek działki od granicy budynku na działce (...) do granicy z działką (...) korzystają właściciele lokali znajdujących się w budynku; głównie powodowie i pozwani. Część terenu jest ogrodzona ogrodzeniem z elementów drewnianych i plastikowych, zamykana na kłódkę. Z części tej korzystają powodowie i wyłącznie oni mają klucze od tej kłódki. Teren wewnątrz ogrodzenia jest porośnięty trawą, nie nosi śladów uprawy. Część terenu zajmowana jest przez pozwanych, nie jest ogrodzona - pozwani parkują tam samochody. Powodowie nie wjeżdżają samochodem przez bramę; wjazd do garażu powodów znajduje się od strony działki (...).

Betonowe ogrodzenie z metalową furtką istniało na datę zajęcia nieruchomości przez strony. W 2012r. pozwani wymienili kłódkę od furtki, nie udostępniając klucza powodom. Po interwencji Policji furtka pozostaje cały czas otwarta. Powodowie nie mają swobodnego dostępu do pomieszczenia gospodarczego (chlewika) od strony bramy wjazdowej - nie mogą korzystać z przejazdu samochodem bramą w godzinach, kiedy brama pozostaje zamknięta. Powodowie nie mają możliwości dostępu do pomieszczenia gospodarczego samochodem od innej strony działki nr (...), od tej strony znajdują się wejścia do chlewików.

Z części nieruchomości znajdujące się za betonowym ogrodzeniem z metalową furtką korzystają wspólnie powodowie, pozwani i T. K.; odbywa się po tej części komunikacja do pomieszczeń gospodarczych – chlewików, pozwania przechowują na tej części nieruchomości w postaci szopki z drewnem przykrytym papą, cegieł, elementów metalowych, betoniarki. Pomimo składowania tych nieruchomości przejście jest możliwe. Do tylnej ściany garażu nie przylegają żadne budowle ani nieruchomości. Ściana garażu z zewnątrz jest zniszczona, ma ubytki tynku jednakże nosi ślady wcześniejszego tynkowania. Garaż nie ma orynnowania. Pomiędzy boczną ścianą garażu a pierwszą z komórek (chlewików) znajduje się wolna przestrzeń, zadaszona ; z części tej korzystają pozwani, przechowując tam worki z drewnem, drabiny. Zadaszenie nie jest przymocowane na stałe – są to płyty położone na kantówce, utrzymujące się pod wpływem własnego ciężaru, jednakże łatwe do zdemontowania.

Dowód: protokół oględzin k – 184;

wrys z mapy ewidencyjnej k- 15;

informacja KP W. – L. z dnia 2 maja 2013r. k- 78;

zeznania świadków: M. J. k -141, R. P. – 142, B. P. (1) k – 144, M. K. (1) k – 144, K. L. k -145; A. L. k – 146, M. K. (2) k – 147, M. Pasiaki k -148, R. Ś. k – 149, A. C. k – 149, T. K. k- 179-180;

przesłuchanie stron – powoda J. F. k- 188;

przesłuchanie stron – pozwanej Z. K. k -192;

przesłuchanie stron – pozwanego R. K. k - 194

W grudniu 1995r., w celu wykupu opisanych wyżej nieruchomości, wykonany został operat szacunkowy wartości rynkowej lokali mieszkalnych w budynku posadowionym na działce (...) oraz towarzyszących im pomieszczeń

gospodarczych. Na datę sporządzania operatu budynek garażu posiadał ściany murowane z cegły, dach paski jednospadowy kryty papą, tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo-wapienne, posadzkę cementową, wrota drewniane, instalacji brak. Stopień zużycia – 70%.

Budynek przylegający do garażu, w którym znajdowały się trzy pomieszczenia gospodarze posiadał ściany murowane z cegły i pustaków żużlobetonowych, dach płaski jednospadowy kryty eternitem, posadzki cementowe, tynki zewnętrzne i wewnętrzne cementowo-wapienne, stolarkę nietypową bardzo zniszczoną; stan techniczny bardzo zły, stopień zużyci 80%.

Dowód: operat wyceny szacunkowej wartości rynkowej wykonany przez S. C., biegłego z listy Wojewody (...) ds. szacowania wartości budynków z grudnia 1995r. k- 200a.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w niewielkim zakresie.

Bezspornym pozostawało w sprawie, w jakim zakresie strony pozostają współwłaścicielami nieruchomości - działek nr (...) i budynków na nich posadowionych, bezsporny pozostawał także zakres korzystania z tych nieruchomości, w szczególności wobec stanowiska powodów odnośnie cofnięcia powództwa w zakresie żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie. Sporną pozostawała kwestia swobodnego dostępu przez powodów do działki nr (...) od strony działki nr (...), kwestia zabudowań i ruchomości ustawionych przez pozwanych na działce nr (...) na tylnej ścianie garażu powodów i ruchomości składowanych przez pozwanych na tej działce, które w ocenie powodów ograniczają im możliwość korzystania z tej nieruchomości oraz kwestia rzekomego zniszczenia tylnej ściany garażu w wyniku wcześniejszego składowania tam przez pozwanych ruchomości, które, przylegając do ściany garażu, spowodowały jej zniszczenie.

W myśl przepisu art. 206 kc 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 zazwyczaj jako "współposiadanie", rzadziej jako "współkorzystanie". Uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy od wielkości udziału. Współwłaścicielowi, który został pozbawiony współposiadania przez pozostałych współwłaścicieli, przysługuje ochrona petytoryjna, tj. oparte na prawie 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, przedsiębiorstwa, i współposiadanie, które takiego współdziałania nie wymaga, na przykład współposiadanie drogi, klatki schodowej, 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 (tak T.A. Filipiak, Komentarz do art.206 Kodeksu cywilnego, LEX Omega 40/2014) Podobne stanowisko prezentuje E. G. – Komentarz do art.206 Kodeksu cywilnego, (...) – wskazując, że przyznając współwłaścicielowi współposiadanie bez fizycznego podziału rzeczy quoad usum, sąd wydaje taką decyzję, gdzie 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 wypędzaniu bydła na wspólne pastwisko), niekiedy jednak sąd nakaże również świadczenie pozytywne (np. rozebranie płotu, który zagraża 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. Biorąc powyższe pod uwagę powodom, jako współwłaścicielom przysługuje roszczenie przeciwko pozwany jako tym współwłaścicielom, którzy uniemożliwiają lub utrudniają powodom korzystanie z rzeczy wspólnej.

Jak wynika z ustaleń stanu faktycznego pomiędzy stronami nie było żadnych ustaleń co do sposobu korzystania z działki nr (...) jak również takie ustalenia nie były czynione pomiędzy stronami a pozostałymi współwłaścicielami tej działki gruntu. Jak zeznali słuchani w sprawie świadkowie – pozostali współwłaściciele tej działki oraz T. K., pracownik Agencja Własności Rolnej Skarbu Państwa, takie ustalenia nie były czynione także poprzednim właścicielem. Powodowie, pozwani a także pozostali obecni współwłaściciele działki nr (...) zajęli opisaną nieruchomość w zakresie w jakim korzystają z niej dotychczas w wyniku przydzielenia lokali jako pracownikom Gospodarstwa (...) w L.. Wynika z powyższego, w braku innego określenia sposobu korzystania z nieruchomości, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, które jest ograniczone analogicznym prawem pozostałych współwłaścicieli. Powodowie nie mają swobodnego dostępu do pomieszczenia gospodarczego (chlewika) od strony bramy wjazdowej - nie mogą korzystać z przejazdu samochodem bramą w godzinach, kiedy brama pozostaje zamknięta. Powodowie nie mają możliwości dostępu do pomieszczenia gospodarczego samochodem od innej strony działki nr (...). W związku z powyższym i okolicznością, że powodowie mają prawo posiadać i używać rzecz wspólną w takim zakresie jak pozostali współwłaściciele i to o tyle, o ile da się to pogodzić z posiadaniem i używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, należało orzec jak w punkcie I sentencji.

Powództwo w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu.

Powodowie domagali się nakazania pozwanym przywrócenia stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń prawa własności powodów poprzez całkowite usunięcie zabudowań usytuowanych przy tylnej ścianie garażu powodów i nieruchomości poprzez nakazanie usunięcia nieruchomości składowanych przez pozwanych na działce nr (...) w postaci szopki na drewno przykrytej papą betoniarki, drewna, cegieł i złomu w postaci kawałków rur, ograniczających możliwość korzystania przez powodów z garażu i z pomieszczenia gospodarczego na działce (...) oraz powodujących niszczenie tych zabudowań i przeniesienie ich na lewą stronę tej nieruchomości - graniczącą z nieruchomością nr 33/1. Jak wynika z ustaleń stanu faktycznego, w szczególności z protokołu oględzin, bezpośrednio przy tylnej ścianie garażu nie znajdują się żadne nieruchomości i nieruchomości pozwanych. Wymienione wyżej nieruchomości w postaci szopki na drewno przykrytej papą, betoniarki, drewna, cegieł i złomu w postaci kawałków rur są składowane na działce nr (...) jednakże nie uniemożliwiają one przejścia do pomieszczeń gospodarczych - chlewików. Jeżeli współwłaściciel uniemożliwia innym współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, a więc narusza nakazany przez art. 206 kc obowiązek poszanowania uprawnień pozostałych współwłaścicieli to wówczas jego posiadanie jest „nieuprawnione”. Nie zmienia tego okoliczność, że jako współwłaściciel jest on uprawniony do posiadania i korzystania z całej rzeczy, gdyż równocześnie powinien uwzględnić uprawnienie pozostałych współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Jest to tzw. możliwość używania. Współwłaściciel jest ograniczony w możliwości korzystania prawami innych współwłaścicieli a zatem należy dokonać oceny, czy jego współposiadanie daje się pogodzić z korzystaniem i współposiadaniem rzeczy przez innych współwłaścicieli i należy tu mieć na uwadze charakter rzeczy wspólnej, charakter stosunków pomiędzy współwłaścicielami i dopiero po zbadaniu tych stosunków można określić czy posiadanie jednego ze współwłaścicieli daje się pogodzić ze współposiadaniem przez pozostałych i w tym miejscu art. 206 kc abstrahuje od wielkości udziałów. Zatem chodzi o możliwość pogodzenia posiadania współwłaścicieli i dopiero posiadanie, które wykracza poza „uprawniony” zakres, rodzi roszczenie pozostałych współwłaścicieli (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 maja 1996, III CZP 9/2006). Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy w ocenie Sądu korzystanie z rzeczy wspólnej – działki nr (...) przez pozwanych w ten sposób, że składują oni nieruchomości w postaci szopki na drewno przykrytej papą, betoniarki, drewna, cegieł i złomu w postaci kawałków rur, nie jest korzystaniem „nieuprawnionym” (odwrotnie niż korzystanie z rzeczy wspólnej przez uniemożliwianie dostępu powodom przez zamykanie przez siebie bramę wjazdową na posesję) i mieści się w uprawnionym zakresie. Jak wynika z protokołu oględzin składowanie tych nieruchomości nie uniemożliwia komunikacji na działce (...), powodowie mają możliwość przejścia do pomieszczenia gospodarczego. Przy ścianie garażu także brak zabudowań i nieruchomości – jest do niej dostęp umożliwiający dbanie o zewnętrzną ścianę garażu. Poza tym powodowie również, w granicach swojego prawa własności do działki nr (...) mogą składać na niej swoje nieruchomości. Należy też wskazać, że powodowie korzystają z części działki nr (...) z wyłączeniem innych współwłaścicieli - część terenu pomiędzy bramą a betonowym ogrodzeniem jest ogrodzona elementami drewnianymi i plastikowymi, zamykana na kłódkę, z części tej korzystają

powodowie i wyłącznie oni mają klucze od tej kłódki. Pozwani nie ingerują w ten teren, nie domagają się dopuszczenia ich do współposiadania. Biorąc powyższe pod uwagę, powództwo w zakresie tego żądania podlegało oddaleniu.

Nie zasługuje na uwzględnienie także żądanie w zakresie nakazania pozwanym naprawienia szkody poprzez przywrócenie stanu poprzedniego budynku garażu usytuowanego na działce nr (...) poprzez naprawienie zniszczeń tylnej ściany garażu spowodowanych przez zabudowania i ruchomości dostawione przez pozwanych, co miałyby nastąpić poprzez uzupełnienie braków tynku tylnej ściany garażu od ziemi do dachu. Zgodnie z treścią przepisu art. 415 kc kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Przepis ten, reguluje odpowiedzialność deliktową, czyli odpowiedzialność za czyn niedozwolony, czyli fakt lub zespół faktów rodzący odpowiedzialność za szkodę, jeśli da się stwierdzić, że szkoda ta jest zwykłym następstwem, a zatem jeśli między czynem a szkodą występuje adekwatny związek przyczynowy. Przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej są więc: zaistnienie szkody w rozumieniu materialnym, wystąpienie faktu, za który ustawa czyni odpowiedzialnym określony podmiot czyli wystąpienie czynu niedozwolonego i związek przyczynowy między czynem niedozwolonym a szkodą w tej postaci, że szkoda jest jego zwykłym następstwem. Ciężar dowodu co do wszystkich tych okoliczności obciąża poszkodowanego – w przedmiotowej sprawie powodów, którzy obowiązani byli wykazać okoliczności, które dadzą podstawę do postawienia pozwanym zawinionego działania. W ocenie Sądu powodowie nie wykazali żadnej z przesłanek. W żaden sposób nie zostało udowodnione, że to właśnie działania pozwanych polegające na przystawieniu do tylnej ściany garażu ruchomości (pozwani przyznali, że szopka ta była przystawiona do ściany garażu jednakże została odsunięta, co potwierdziły także oględziny) spowodowało szkodę w postaci ubytków tynku. Należy zwrócić także uwagę na okoliczność, że dach nad garażem nie posiada orynnowania a także na okoliczność, że budynek garażu na datę sporządzenia operatu – 1995r. – posiadał znaczny – 80% stopień zużycia a powodowie nie wykazali, by dokonywali w okresie późniejszym remonty tego budynku. Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w punkcie III sentencji.

Rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III oparto na zasadzie przepisu art. 355§1 kpc i art. 20§1 kpc.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na zasadzie przepisu art. 100 kpc.

Z/1. Odnotować;

2. Odpis wyroku z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powodów. K.. 14 dni.

29.10.2014r.