

Sygnatura akt I C 959/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 23-10-2014 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant: Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 23-10-2014 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa S. P.

przeciwko A. D., D. D.

o wydanie nieruchomości

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanych kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

I C 959/14

## UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 16 czerwca 2014 r. powódka S. P. domagała się nakazania pozwanym A. D. i D. D. aby wydali jej pomieszczenie piwniczne położone w budynku znajdującym się na nieruchomości przy ul. (...), z wejściem od frontu budynku. Ponadto domagała się również kwoty 800 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z tego lokalu w maju i czerwcu 2014 r.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powódka nabyła w styczniu 2014 r. własność lokalu położonego we W., przy ul. (...). Pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu jest pomieszczenie zajęte obecnie przez pozwanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani D. D. i A. D. wnieśli o oddalenie powództwa, zarzucając, że sporne pomieszczenie nie jest pomieszczeniem przynależnym do lokalu powódki. Pomieszczenie to nie zostało także objęte umową o korzystanie quoad usum. Pozwani nie zaprzeczali, że z pomieszczenia tego korzystał krótko poprzedni właściciel lokalu powódki, jednak od wielu lat już tego nie czynił. Pozwany A. D. zdecydował się skorzystać z tego pomieszczenia, albowiem od wielu lat stało ono puste i zaniedbane. Uzyskał na to zgodę członków wspólnoty. Pozwana D. D. z pomieszczenia tego natomiast nie korzysta.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 15 stycznia 2014 r. C. H. sprzedał powódce prawo własności lokalu położonego we W., przy ul. (...). W umowie nie wskazano jako pomieszczenia przynależnego spornego pomieszczenia wskazanego w pozwie.

(dowód: umowa sprzedaży – k. 6-11)

C. H. nabył prawo własności tego lokalu w 1999 r. Poprzedni właściciele przekazali mu wraz z lokalem klucze do pomieszczenia wskazanego w pozwie, informując go, że z ma prawo z tego pomieszczenia korzystać. C. H. korzystał z tego pomieszczenia do 2000 r., następnie pozostawił je zamknięte i nie interesował się jego stanem, w tym stanem

drzwi i okna w tym pomieszczeniu, aż do dnia sprzedaży lokalu. Nie sprawdzał także, czy pomieszczenie zostało otwarte przez osoby trzecie. W samym lokalu od 2000 r. również nie mieszkał.

(dowód: zeznania C. H. i E. G. – rozprawa w dniu 23 października 2014 r.)

Po opuszczeniu lokalu przez C. H. sporne pomieszczenie stało puste. Po pewnym czasie nieustalone osoby trzecie otworzyły drzwi do tego pomieszczenia. Nie było ono jednak formalnie używane i podlegało stopniowej degradacji.

(dowód: zeznania R. R., M. S., G. B., L. K. – rozprawa w dniu 5 września 2014 r.)

A. D. i D. D. są małżeństwem, zamieszkują w lokalu przy ul. (...) należącym do mamy pozwanego – B. D. (1). Ok. 2010-2012 r. pozwany zdecydował się zająć sporne pomieszczenie, żeby trzymać tam wózek i inne rzeczy dziecka pozwanych. Przed zajęciem pomieszczenia pytał się niektórych członków wspólnoty mieszkaniowej, czy mają coś przeciwko takiemu zachowaniu. Nikt nie zgłosił sprzeciwu, natomiast Z. H. (1) pytał się, czy może w trzymać tam swoje rzeczy (opony samochodowe). Wobec braku sprzeciwu pozwany opróżnił pomieszczenie z dużej ilości śmieci i wyremontował je. Od tego czasu używa go jako pomieszczenie na wózek i rzeczy dziecięce.

(dowód: zeznania R. R., M. S., G. B., T. S., B. D. – rozprawa w dniu 5 września 2014 r., zeznania Z. H., przesłuchanie pozwanych – rozprawa w dniu 23 października 2014 r.)

W dniu 31 marca 2001 r. członkowie wspólnoty nieruchomości przy ul. (...) podjęli uchwałę, w której wskazali, że „piwnice i strychy traktowane będą jak pomieszczenia przynależne”.

(dowód: uchwała z 31.03.2001 r. – k. 107-108)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 kc właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Określone w przywołanym przepisie powództwo windykacyjne służy także współwłaścicielowi rzeczy, jeżeli dotyczy części rzeczy przyznanej mu do wyłącznego korzystania, na podstawie skutecznej czynności prawnej współwłaścicieli.

W rozpoznawanej sprawie nie ulegało wątpliwości, że powódka nie była wyłącznym właścicielem spornego pomieszczenia, albowiem nie stanowiło ono pomieszczenia przynależnego w rozumieniu art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. W szczególności pomieszczenie to nie zostało objęte umową sprzedaży z 15 stycznia 2014 r. Powódka przyznała także w czasie przesłuchania, że pomieszczenie to nie widnieje jako część składowa w księdze wieczystej nieruchomości.

Wymagało natomiast rozstrzygnięcia, czy pomieszczenie to zostało objęte jakąkolwiek czynnością prawną określającą sposób korzystania z rzeczy wspólnej, w rozumieniu art. 221 kc, skutkującą powstaniem prawa do wyłącznego korzystania po stronie powódki.

Sąd dał wiarę świadkom C. H. i E. G., że sporne pomieszczenie było do 2000 r. używane przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...). Nie przesądzało to jednak o istnieniu prawa do takiego sposobu korzystania, lecz o pewnym stanie faktycznym. Z zeznań E. G. – córki poprzednich właścicieli lokalu nr (...) wynikało, że prawo do korzystania z pomieszczenia nabyli od administracji budynku. Stosownie do art. 221 kc taka czynność byłaby skuteczna wobec nabywców udziałów w nieruchomości tylko pod warunkiem, że o tej czynności wiedzieli, lub z łatwością mogli się dowiedzieć. Tymczasem przesłuchani w sprawie mieszkańcy budynku – R. R., L. K. i M. S., a także pracownik obecnego zarządcy nieruchomości A. O. zaprzeczyli, ażeby jakąkolwiek czynność związana z przekazaniem pomieszczenia właścicielom lokalu nr (...) była im znana. Z zeznań tych wynikało jedynie, że pewien sposób korzystania z części wspólnej był przez współwłaścicieli tolerowany, bez refleksji w przedmiocie trwałości takiego stanu rzeczy. Należy też

zauważyć, że przywołana przez powódkę uchwała z 31 marca 2001 r. nie wskazywała, jakie pomieszczenia powinny być traktowane jak pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali. Przesłuchani świadkowie nie traktowali tej uchwały jako źródła określającego sposób podziału części wspólnej nieruchomości.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że w nieruchomości przy ul. (...) sposób korzystania z rzeczy wspólnej kształtowany był jedynie czynnościami faktycznymi, których, co do zasady, współwłaściciele nie kwestionowali. Z zeznań C.H. wynikało przy tym, że od 2000 r. nie dbał on o stan używanego wcześniej pomieszczenia. Przyznał bowiem, że oglądał go nawet z zewnątrz przez kilkanaście lat. Takie zachowanie należało traktować jak odejście od przyjętego faktycznie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Świadczy R. R., M. S. i L. K. – osoby nie związane z żadną ze stron, a przy tym zamieszkałe od wielu lat w budynku przy ul. (...), a więc w ocenie Sądu wiarygodne – wskazali, że pomieszczenie to wyglądało od wielu lat na opuszczone i zaniedbane, a od pewnego momentu stało otwarte. Pomiędzy tymi zeznaniami a zeznaniami C. H. nie ma sprzeczności. Nieco odmiennie zeznawał świadek Z. H., ale nawet on przyznał, że szyba zewnętrzna w pomieszczeniu była uszkodzona, a pomieszczeniem nikt się od dłuższego czasu nie interesował.

Należy podkreślić, że określenie prawa do korzystania z rzeczy wspólnej z wyłączeniem innych osób ma na celu stabilizację relacji pomiędzy współwłaścicielami i służy realnemu korzystaniu z nieruchomości. Jego celem nie jest natomiast wyłączenie części rzeczy wspólnej z korzystania przez współwłaścicieli bez uzasadnionej potrzeby. Wobec tego w sytuacji, gdy C.H. przez wiele lat nie korzystał z pomieszczenia, istniejącego wcześniej faktycznego podziału nie można uznać za w dalszym ciągu obowiązujący. Nie mógł on zatem chociażby faktycznie obowiązywać w styczniu 2014 r. Mając to na uwadze, Sąd uznał, że także powódce nie służy prawo do władania spornym pomieszczeniem z wyłączeniem innych osób.

Oczywiście przejęcie pomieszczenia przez pozwanego bez zgody członków wspólnoty również nie było uzasadnione. Konsultacje, jakie pozwany przeprowadził, zgody takiej nie mogły zastąpić. Obecnie jednak jedynie cała wspólnota uprawniona jest do podjęcia decyzji w przedmiocie dalszego losu spornego pomieszczenia. Zgodzić się jednak należy z pozwanymi, że powódka nie posiada legitymacji materialnej czynnej w wytoczeniu powództwa windykacyjnego obejmującego część wspólną nieruchomości wyłącznie na swoją rzecz. Co za tym idzie, nie jest również uprawniona do żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej. Takie roszczenie przysługiwałoby jedynie współwłaścicielom łącznie (por. art. 225 kc). Poza sporem było, że powódka swoich czynności nie traktowała jako czynności zachowawczych w rozumieniu art. 209 kc, działających w interesie całej wspólnoty.

Mając powyższe na uwadze, powództwo jako nieuzasadnione, oddalono, jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, zasądając na rzecz pozwanych zwrot kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 120 zł (por. § 9 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych...)