

Sygnatura akt VIII C 2067/15

\$%\$ (...)

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2018 r.

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

Przewodniczący: SSR Anna Przytułska-Sikoń

Protokolant: Natalia Pietrzak

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2018 r. we Wrocławiu na rozprawie sprawy

z powództwa B. K., E. M.

przeciwko J. K.

o dopuszczenie do współposiadania

I. nakazuje pozwanej J. K., aby dopuściła powódki B. K. i E. M. do współposiadania części wspólnej nieruchomości, tj. korytarza oraz strychu znajdującego się na trzeciej kondygnacji nieruchomości położonej przy ul. (...) we W., dla której prowadzona jest księga wieczysta przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze (...);

II. nakazuje pozwanej, aby usunęła zabezpieczenia drzwi prowadzących do wspólnego korytarza i strychu oraz zaniechanie czynienia przeszkód w korzystaniu przez powódki z części wspólnych, tj. korytarza i strychu, o których mowa w pkt I wyroku;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki B. K. kwotę 290,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powódki E. M. kwotę 307,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zwrócić powódkom kwotę 100,00 zł tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 24 listopada 2015r. powódki B. K. i E. M. wniosły o nakazanie pozwanej J. K., żeby dopuściła powódki do współposiadania części wspólnej nieruchomości, tj. korytarza oraz strychu znajdującego się na trzeciej kondygnacji nieruchomości, położonej we W. przy ul. (...), dla której jest prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu księga wieczysta o numerze (...) oraz nakazania pozwanej usunięcia zabezpieczeń drzwi, prowadzących do wspólnego korytarza i strychu oraz zaniechania dalszych naruszeń. Powódki wniosły także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż powódki i pozwana są właścicielkami lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), dla której jest prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu księga wieczysta o numerze (...). Na mocy decyzji z 4 kwietnia 1973 r. oddano w użytkowanie wieczyste parcelę przydomową i dokonano sprzedaży nieruchomości, z której wyodrębniono 3 samodzielne lokale mieszkalne, tj. lokal nr (...) położony na parterze o powierzchni 78 m², lokal nr (...) położony na piętrze o powierzchni 78 m² oraz lokal nr (...) położony na poddaszu o powierzchni 31 m². Pozostałe elementy domu mieszkalnego jak

fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne oddzielające poszczególne części budynków, wszelkie urządzenia służące wszystkim właścicielom, tj. strych, piwnice, klatki schodowe korytarze, bramy, pralnię, instalacje elektryczne, kanalizacyjne wodociągowe zostały oddane na współwłasność wszystkich nabywców lokali mieszkalnych, a ich udział został określony w wymiarze po 43 % na rzecz nabywców lokalu nr (...) oraz 14 % na rzecz nabywcy lokalu nr (...). Następnie decyzją Prezydenta W. z dnia 18 maja 1998 r. przekształcono użytkowanie wieczyste w prawo współwłasności z zachowaniem dotychczasowych udziałów. Powódka B. K. od 29 sierpnia 2011 r. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), E. M. od 27 października 2010 r. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), zaś pozwana J. K. lokal mieszkalny nr (...) nabyła w dniu 16 lipca 2014 r. Według opisu technicznego budynku do lokalu mieszkalnego nr (...) przynależała kuchnia i toaleta zewnętrzna znajdująca się na korytarzu. Przedpokój zaliczono do części wspólnych budynku, jako jedyne przejście prowadzące na strych. C. B. korzystała ze strychu, nie utrudniała jednak dostępu do niego pozostałym współwłaścicielom. Nie zamykała przejścia na strych ani nie odgradzała części wspólnych nieruchomości. Co więcej, w ofercie handlowej firmy (...) korytarz i strych były przedstawiane jako części wspólne. Pozwana od momentu nabycia prawa własności lokalu mieszkalnego nr (...) stara się powiększyć jego powierzchnię o część wspólną obejmującą strych. Od lipca 2014 r. pozwana zmieniła zamek do drzwi prowadzących od klatki schodowej na poddasze, w wyniku czego uniemożliwiono powódkom korzystanie z korytarza i strychu. Od czerwca 2015 r. pozwana przeprowadza zaś remont poddasza bez uzgodnienia z powódkami. Powódki wyjaśniły, iż z uwagi na małą kubaturę łazienek strych był użytkowany także w charakterze suszarni, przy czym możliwość korzystania z tej części wspólnej nieruchomości nie była zakłócana w czasie gdy właścicielem lokalu nr (...) była C. B..

W piśmie z dnia 2 maja 2015 r. stanowiącym odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana wniosła także pozew wzajemny w którym domagała się ustalenia, że przedpokój strych oraz WC stanowią pomieszczenia przynależne ujawnione w księdze wieczystej jako „przynależności”, ewentualnie domagała się ustalenia, iż nabyła własność udziału obejmujące WC, przedpokój oraz strych usytuowane na poddaszu budynku w drodze zasiedzenia.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, iż nie dopuszcza powódek do korzystania z powierzchni poddasza dotyczącej WC, strychu i przedpokoju. W ocenie pozwanej, prawo własności w odniesieniu do wskazanych pomieszczeń przysługiwało wyłącznie właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...), którym jest od 2014 r. Pozwana zarzuciła, że stanowisko powódek wynika wyłącznie z tego, że w księdze wieczystej nie zawarto szczegółowego określenia przynależności, co może sugerować, że WC, strych i przedpokój stanowią części wspólne. Dalej wyjaśniła, że zakupiła lokal przy ul (...), w czasie gdy właścicielką lokalu nr (...) była już B. K., którą pozwana wówczas zaliczała do grona najbliższych przyjaciół. W tamtym czasie ani w/w powódka ani pozwana nie miały żadnych wątpliwości, że strych przynależy do lokalu nr (...). Ówczesna właścicielka lokalu nr (...) – C. B. wpuściła B. K. i pozwaną, jako jej przyjaciółkę, na strych w celu ustalenia stanu dachu po wichurze. Na strychu znajdowały się rzeczy C. B. – stojaki z odzieżą szafy i półki. Jak wynikało z przekazów C. B. – powódka E. M. nękała ją o dostęp do strychu, zarzucała wybudowanie ściany i wstawienie drzwi uniemożliwiających dostęp do strychu, zaś C. B. tłumaczyła, iż strych jest jej własnością od samego początku, a ściana i otwór drzwiowy są tam odkąd sięga pamięcią. Pozwana, po tym jak w 2014 r. zmarła C. B., zachęcona przez powódkę B. K., która zapewniała o braku pretensji do strychu, zakupiła przedmiotowy lokal mieszkalny. Konflikt z powódką B. K. zaczął się podczas jej wizyty w Polsce w 2015 r., kiedy to powódka zażądała kluczy do mieszkania pozwanej aby powiesić pranie na strychu. W reakcji na odmowę pozwanej, powódki włamały się i wymieniły zamki. Niezależnie od tych okoliczności, pozwana zarzuciła nabycie własności przez zasiedzenie. Podniosła, iż wstąpiła w posiadanie (samoistne) swojego poprzednika, czyli całej kondygnacji poddasza.

Po sprecyzowaniu stanowiska pozwanej w piśmie z 27 maja 2016 r. (k. 115-117) pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o stwierdzenie nabycia przez pozwaną w drodze zasiedzenia prawa własności fizycznej części (przedpokoju oraz strychu) nieruchomości stanowiącej wspólną własność stron położonej we W. przy ul. (...). Nadto wniosła o nakazanie powódkom aby dopuściły pozwaną do współposiadania nieruchomości gruntowej położonej we W. ul. (...), usunęły ogrodzenia dzielące nieruchomość, zaniechały dalszych naruszeń. Uzasadniając pozwana podniosła, że oferta sprzedaży lokalu nr (...) przy ul. (...) we W. obejmowała min. przyległości opisane jako „ogródek, piwnica strych). Pozwana nie dokonywała żadnych zasadniczych zmian na powierzchni poddasza. Drzwi

do zakupionego lokalu były już zamontowane w aktualnym ich miejscu na długo przed zakupem lokalu, podobnie jak ściana odgradzająca klatkę schodową od lokalu. Obecny sposób korzystania z poddasza ukształtowany został w latach osiemdziesiątych – ok. 1985 r., od tego bowiem czasu C. B. zamykała drzwi prowadzące do jej lokalu na klucz i nie wpuszczała nikogo na strych. W ocenie pozwanej, C. B. była przekonana o przysługującym jej prawie własności w stosunku do całej odgradzonej drzwiami wejściowymi części poddasza oraz WC, co manifestowało się w szczególności poprzez kategoryczny sprzeciw na podejmowane przez innych lokatorów próby wejścia na strych. Po śmierci C. B. pozwana weszła w posiadanie poddasza w takim zakresie, w jakim korzystała z niego jej poprzedniczka. Pozwana ma przy tym świadomość, iż z aktu notarialnego wynika prawo do mniejszej powierzchni, niż ta, którą włada jako właściciel. Świadomość tę miała także C. B.. Pozwana zarzuciła, iż bieg terminu zasiedzenia rozpoczął się około 1985 r.

W piśmie procesowym z 27 czerwca 2016 r. powódka E. M. wniosła o oddalenie żądania stwierdzenia zasiedzenia jako niedopuszczalnego lub o wyłączenie do odrębnego postępowania, wskazując iż brak jest podstaw do składania w postępowaniu procesowym jako powództwa wzajemnego żądania stwierdzenia zasiedzenia dla którego przewidziany jest tryb nieprocesowy. Podniosła, iż w niniejszym postępowaniu pozwana mogłaby co najwyżej podnosić zarzut zasiedzenia, który i tak jako dotyczący części nieruchomości budynkowej nie zasługuje na uwzględnienie.

W piśmie procesowym z 27 czerwca 2016 r. obie powódki wniosły o oddalenie żądania stwierdzenia zasiedzenia o oddalenie żądania stwierdzenia zasiedzenia. Podniosły, że przejście przez korytarz i strych stanowi jedyny możliwy dostęp do komina, który z uwagi na przeznaczenie nie może być zasiedziany. Zaprzeczyły także by poprzednia właścicielka lokalu nr (...) C. B. traktowała strych i prowadzący do niego korytarz jako swoją własność, nie wykonywała władztwa jako posiadacz samoistny. Podniosły, że do części wspólnej prowadziły drzwi postawione pomiędzy klatką schodową i korytarzem, początkowo klucz był w posiadaniu wszystkich współwłaścicieli. Po pożarze, który miał miejsce w latach 90 wymieniono drzwi i nowy klucz był dostępny u C. B., która, wbrew twierdzeniom pozwanej, nie utrudniała dostępu do strychu, a współwłaściciele mogli przechowywać swoje rzeczy w części wspólnej. Po jakimś czasie klucz został też przekazany E. M.. C. B. nie mogła oświadczyć, że strych jest jej własnością, skoro w 1972 r. uczestniczyła w podpisaniu umowy użytkowania wieczystego i wykupu lokalu uiszczając cenę za powierzchnię 31. m. kw. Z akt księgi wieczystej wynika, że korytarz i strych zaliczane są do części wspólnych budynku. Powódki zarzucił także, iż przy zakupie swoich nieruchomości korzystały z pośrednictwa firmy (...) i oglądając nieruchomość prezentowaną przez pośredników miały dostęp do strychu, zaś przy odbiorze części wspólnych obecna była C. B., która nie zachowywała władztwa posiadacza samoistnego, w przeciwnym bowiem razie sprzeciwiałaby się udostępnianiu jej części mieszkania.

Postanowieniem z 24 sierpnia 2016 r. żądanie pozwanej stwierdzenie nabycia prawa własności w drodze zasiedzenia (wraz z uiszczoną opłatą sądową 2000 zł) Sąd wyłączył celem rozstrzygnięcia w postępowaniu nieprocesowym, zaś żądanie dopuszczenia pozwanej do współposiadania nieruchomości gruntowej zawarte w pozwie wzajemnym z uwagi na złożenie go po pierwszym terminie rozprawy (art. 204 § 1 k.p.c.), Sąd wyłączył do odrębnego rozpoznania wraz z uiszczoną opłatą sądową (500 zł).

Zarządzeniem z 2 listopada 2016 r. wniosek o zasiedzenie nieruchomości został prawomocnie zwrócony (akta tut. Sądu o sygn. VIII Ns 848/16).

W piśmie procesowym z 24 maja 2018 r. pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) KW stanowi współwłasność powódek B. K. i E. M. i pozwanej J. K.. Pod adresem tym mieszczą się trzy lokale mieszkalne stanowiące odrębne nieruchomości. Powódka E. M. od 27 października 2010 r. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), powódka B. K. właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) jest od 29 sierpnia 2011 r., zaś pozwana J. K. lokal mieszkalny nr (...) nabyła w dniu 16 lipca 2014 r.

Okoliczność bezsporna

W księdze wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...), w Dziale I – Oznaczenie (...) w rubryce 6 podrubryki 1.4.4 – opis lokalu wskazano, że lokal mieszkalny składa się z pokoju, kuchni i przynależności.

Dowód: - odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 41-52

Zgodnie z opisem technicznym lokali położonych w budynku przy ul. (...), sporządzonym przez biegłego M. R. w dniu 9 grudnia 1972 r. lokal nr (...) składał się z 3 pokoi, kuchni łazienki i przedpokoju, lokal nr (...) składał się z 3 pokoi, kuchni łazienki, przedpokoju i balkonu, zaś lokal nr (...) składał się z pokoju kuchni i klozetu. Przedpokój zaliczono do części wspólnych gdyż prowadzi przez niego jedyne wejście na wspólny strych. W skład lokalu nr (...) wchodził pokój o pow. 18 m kw., kuchnia o pow. 10 m. kw i pomieszczenie WC o pow. 3 m. kw., zaś łączna powierzchnia tych pomieszczeń wynosi 31 m. kw

Dowód: - opisy techniczne lokali z dnia 9 grudnia 1972 r. znajdujące się w aktach księgi wieczystej KW (...)\6, kserokopia w aktach k. 162-164

Na mocy decyzji nr (...) Wydziału Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Prezydium Dzielnicowej Rady Narodowej W. z dnia 3 kwietnia 1973 r. ustanowiono prawo użytkowania wieczystego terenu państwowego stanowiącego działkę przydomową oraz postanowiono sprzedać budynek położony we W. przy ul. (...), wraz ze znajdującymi się w nim trzema samodzielnymi lokalami mieszkalnymi położonymi w ten sposób, że lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze budynku składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 78 m kw. oraz przedpokoju na rzecz J. i Z. W., lokal mieszkalny nr (...) położony na piętrze budynku składający się z 3 pokoi, kuchni, łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 78 m kw. oraz przedpokoju i balkonu na rzecz L. W., zaś lokal mieszkalny nr (...) położony na poddaszu budynku składający się z 1 pokoju i kuchni, o łącznej powierzchni użytkowej 31 m kw. na rzecz C. B.. Pozostałe elementy domu mieszkalnego jak fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne części budynku, wszystkie urządzenia służące dla wszystkich właścicieli jak: strych, piwnice klatki schodowe, korytarze bramy, pralnia, instalacje: kanalizacyjna, wodociągowa, oświetleniowa itp. postanowiono sprzedać na współwłasność wszystkich nabywców, określając wysokość udziałów w sposób następujący: na rzecz nabywcy lokalu nr (...) w wysokości 43 %, na rzecz nabywcy lokalu nr (...) w wysokości 43 % na rzecz nabywcy lokalu nr (...) w wysokości 14 %.

Dowód:-decyzja z 3.04.1973 r, znajdująca się w aktach księgi wieczystej KW (...)\6, kserokopia w aktach k. 158-160

Na mocy umowy użytkowania wieczystego i umowy sprzedaży - aktu notarialnego z 9 listopada 1973 r. właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku, składającego się z 3 pokoi i kuchni, o łącznej powierzchni użytkowej 78 m kw. oraz łazienki przedpokoju stali się J. i Z. W., właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na piętrze budynku składającego się z 3 pokoi z kuchnią, o łącznej powierzchni użytkowej 78 m kw. oraz łazienki, przedpokoju i balkonu stała się L. W., zaś właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na poddaszu budynku składającego się z 1 pokoju i kuchni z przynależnościami, o łącznej powierzchni użytkowej 31 m kw. stała się C. B.. Pozostałe elementy domu mieszkalnego jak fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, dachy, kominy, strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy i w ogóle służące do użytku wszystkich właścicieli lokali części budynku mieszkalnego, urządzenia i instalacje sprzedano na wspólną własność wszystkich nabywców lokali w następujących udziałach: na rzecz nabywcy lokalu nr (...) udział wynoszący 43 %, na rzecz nabywcy lokalu nr (...) udział wynoszący 43 %, na rzecz nabywcy lokalu nr (...) udział wynoszący 14 %.

Dowód: akt notarialny z 9 listopada 1973 Rep AI (...) znajdujący się w aktach księgi wieczystej KW (...)\6, kserokopia w aktach k. 169-172

Decyzją nr (...) Prezydent W. orzekł o przekształceniu prawa współużytkowania wieczystego w prawo współwłasności w udziale 1/3 na rzecz J. W., Z. W., w udziale 1/3 na rzecz L. W. oraz w udziale 1/3 na rzecz C. B..

Dowód: decyzja nr (...), zawiadomienia o wpisach do ksiąg wieczystych, znajdująca się w aktach księgi wieczystej KW (...)\6, kserokopia w aktach k. 174, k.180-183

Na poddaszu znajduje się ściana odgradzająca klatkę schodową od części, w której znajduje się lokal mieszkalny nr (...). Wstawione tam zostały też drzwi. Przez te drzwi prowadzi droga na korytarz, z którego prowadzi jedyne wejście na strych.

Okoliczność bezsporna

Użytkowanie części wspólnych nieruchomości od zawsze było przedmiotem sporów. Nie doszło jednak do pisemnego porozumienia w tym zakresie. Od lat sześćdziesiątych pomiędzy mieszkańcami, budynku przy ul. (...) okresowo wybuchały konflikty o suszarnię, ogródek, malowanie płotu oraz o strych. W latach 1963- 1977 aby państwo W. (właściciele lokalu nr (...)) mogli wejść na strych najpierw musieli zadzwonić do właścicieli lokalu nr (...), którymi przed panią C. B. byli państwo L.. W latach sześćdziesiątych syn państwa W. – W. W. (2) chodził na strych z praniem, potem, żeby nie wchodzić w konflikty, państwo W. w ogóle przestali wchodzić na strych. Drzwi prowadzące z klatki schodowej na korytarz C. B. traktowała jako koniec swojego mieszkania i zamykała je na klucz.

Dowód: zeznania świadka W. W. (2) na rozprawie w dniu 8 września 2017 r., k. 240, zeznania świadka M. W. na rozprawie z dnia 17 listopada 2017 r., k. 254-255

Z poziomu strychu (poddasza) znajduje się jedyne wejście do komina.

Dowód: zeznania świadka P. M. na rozprawie z 28 kwietnia 2017 r, k. 199-201, zeznania świadka R. W., na rozprawie z 28 kwietnia 2017 r, k. 199-201, przesłuchanie pozwanej na rozprawie z 25 maja 2018 r., k. 208

W korytarzu znajdują się drzwi do kuchni i pokoju, lokalu mieszkalnego nr (...), który zajmowała C. B., a obecnie pozwana. W lokalu nr (...) jest też otwór drzwiowy pomiędzy kuchnią a pokojem. Do lokalu nr (...) przynależy także pomieszczenie WC, które znajduje się na zewnątrz lokalu, tj. na klatce schodowej przed drzwiami prowadzącymi na korytarz i strych.

Pozwana nie dokonywała żadnych zasadniczych zmian na powierzchni poddasza. Drzwi do zakupionego lokalu były już zamontowane w aktualnym ich miejscu na długo przed zakupem lokalu, podobnie jak ściana odgradzająca klatkę schodową od lokalu. Korytarz służy pozwanej do przechodzenia z pokoju do kuchni mimo, że są drzwi prowadzące bezpośrednio z pokoju do kuchni. W przekonaniu pozwanej korytarz i strych stanowią funkcjonalną całość, przeciwna ocena wpłynąć będzie na brak prywatności właściciela lokalu nr (...).

Przed zakupem swojego lokalu zarówno powódka E. M., jak i B. K. oglądały strych. Powódce E. M. strych był prezentowany przez poprzedniego właściciela Pana C. W. oraz przez pośrednika J. B.. B. K. na strych wpuszczała C. B., która mówiła, że strych jest dla wszystkich i można tam wieszać pranie. Po wprowadzeniu się do budynku przy ul. (...) powódka E. M. mogła korzystać ze strychu. C. B. pokazała jej część powierzchni strychu z której może korzystać. Mimo, że E. M. dysponowała kluczami na strych, zwykle pukała do C. B., którą ją na ten strych wpuszczała. E. M. na strychu rozwieszała pranie do wyschnięcia. Na strychu znajdowały się stare nieużywane rzeczy C. B., części samochodowe właścicieli lokalu nr (...) – państwa W.. Strych był zagracony a C. B. mówiła, że nie ma sił by go posprzątać.

Poprzedni mieszkańcy lokalu nr (...) też korzystali ze strychu, R. W. który mieszka tam od urodzenia, tj. od około 1979 r., suszył tam namiot, a jego mama korzystała ze strychu o ile była taka potrzeba. C. B. wpuszczała te osoby na strych nie czyniąc żadnych problemów.

Po śmierci C. B. jej spadkobiercy zamknęli zamki i nie było możliwości wejścia na strych.

Dowód: zeznania świadka P. M. na rozprawie z 28 kwietnia 2017 r, k. 199-201, zeznania świadka R. W., na rozprawie z 28 kwietnia 2017 r, k. 199-201, zeznania J. B. na rozprawie z 12 lipca 2017 r., k. 216, zeznania M. J. na rozprawie z 12 lipca 2017 r., k. 216-217, przesłuchanie powódki E. M. na rozprawie w dniu 25 maja 2018 r., k. 287-288

Sprzedając lokal nr (...) poprzedni właściciele W. W. (2) i M. W. złożyli oświadczenie, że weranda, schody, klatki schodowe, korytarze piwniczne, pralnia i strych stanowią części wspólne.

Dowód: oświadczenie z 10 sierpnia 2011 r., k. 148

Gdy do lokalu nr (...) wprowadziła się pozwana na poddaszu zostały wymienione zamki w drzwiach prowadzących z klatki schodowej na korytarz i powódkom uniemożliwiono wchodzenie na strych.

Dowód: zeznania świadka P. M. na rozprawie z 28 kwietnia 2017 r, k. 199-201, zeznania świadka F. N. na rozprawie z 12 lipca 2017 r., k. 217-218

Pismem z dnia 14 października 2014 r. powódka E. M. wezwała pozwaną do zaniechania naruszeń prawa współwłasności części wspólnych budynku i umożliwienia jej współkorzystania ze strychu.

Dowód: - pismo powódki z dnia 14.10.2014 r. (k. 60)

W odpowiedzi na pismo pozwana uznała żądanie za bezpodstawne. Przyznała, że przedpokój należący do lokalu nr (...) prowadził do wspólnego strychu, ale ze względu na tak konfliktowe rozwiązania poprzednia właścicielka C. B. nie dopuszczała pozostałych współwłaścicieli do użytkowania strychu, nie zgadzając się aby jej mieszkanie stanowiło komunikację dla obcych osób. W rezultacie pozostawała jedynym użytkownikiem całej trzeciej kondygnacji budynku, a stan taki trwał od 1973 do jej śmierci w 2014 r. W ocenie pozwanej, jako jej następcza uzyskała taki sam sposób użytkowania.

Dowód: - pismo pozwanej z dnia 20.11.2014 r. (k. 61)

Pismem z dnia 7 lipca 2015 r. i 28 września 2015 r. powódki wezwały pozwaną do natychmiastowego zaprzestania naruszeń i udostępnienia im części poddasza przeznaczonej do wspólnego korzystania.

Dowód: - pisma z dnia 07.07.2015 r. i z dnia 28.09.2015 r. (k.23 – 26)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie powódek zasługuje na uwzględnienie w całości.

Poza sporem pozostawało, iż pozwana J. K. wraz z nabyciem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego we W. przy ul. (...) zajęła całą ostatnią kondygnację (poddasze) budynku, na której znajduje się jej lokal, w tym strych i prowadzący do niego korytarz, które to pomieszczenia powódki uznają za nieruchomości wspólną. Niespornym jest także, iż pozwana uniemożliwia powódkom dostęp do ww. pomieszczeń

Spór w sprawie niniejszej koncentrował się wokół kwestii, czy pozbawienie powódek współposiadania korytarza i pomieszczenia strychowego było uprawnione.

Na wstępie wskazać należy, iż współwłaścicielowi, który został pozbawiony współposiadania przez pozostałych współwłaścicieli, przysługuje ochrona petytoryjna, czyli oparte na prawie powództwo o dopuszczenie do współposiadania. Zakres tejże ochrony zależy jednak od rodzaju współposiadania. Wyróżnić bowiem można współposiadanie wymagające zgodnego współdziałania zainteresowanych współwłaścicieli (na przykład współposiadanie gospodarstwa rolnego, przedsiębiorstwa) oraz współposiadanie, które takiego współdziałania nie wymaga (na przykład współposiadanie drogi, studni, klatki schodowej, czy strychu). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania oraz korzystania

z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 206 k.c., nie obejmuje wszystkich sytuacji, lecz dotyczy tylko wypadków, w których wchodzi w rachubę zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych. Na jego podstawie nie można natomiast rozwiązać sytuacji, w których z uwagi na naturę (właściwości) rzeczy wspólnej lub stosunki panujące między współwłaścicielami wszyscy uprawnieni nie mogą zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2011 r. III CSK 288/10, LEX nr 11291123). Powszechnie zatem przyjmuje się, że przy współposiadaniu niewymagającym współdziałania zainteresowanych współwłaścicieli może skutecznie domagać się dopuszczenia do współposiadania, w przeciwieństwie do współwłaściciela domagającego się dopuszczenia do współposiadania wymagającego owego współdziałania. O ile bowiem w pierwszym przypadku wyrok nadawał by się do wykonania, w drugim – nie.

W myśl art. 206 k.c. 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. Każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Identyczne jednak uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. Tym samym, uprawnienie każdego ze współwłaścicieli wiąże się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Wskazać należy, iż w sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli, z wyłączeniem pozostałych, korzysta z pomieszczenia stanowiącego część wspólną budynku, a więc z naruszeniem art. 206 k.c., pozostałym współwłaścicielom pozostaje możliwość dochodzenia na drodze sądowej przeciwko współwłaścicielowi wyłącznie korzystającemu z części wspólnej budynku roszczenia o dopuszczenie do współposiadania, na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 206 k.c.

Pozwany w procesie windykacyjnym może w pierwszym rzędzie bronić się zarzutem, że „przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą”.

W rozpoznawanej sprawie pozwana w pierwszej kolejności zarzucała, że strych i korytarz nie stanowią części wspólnej, ale tzw. przynależności ujawnione w księdze wieczystej.

Wbrew stanowisku pozwanej, Sąd nie miał wątpliwości, że zarówno pomieszczenie strychowe jak i korytarz stanowią części wspólne nieruchomości objęte współwłasnością. Z treści aktu notarialnego z dnia 9 listopada 1973r. Rep AI (...) Rep. znajdującego się w zbiorze dokumentów księgi wieczystej KW (...) \6 prowadzonej dla nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wynika bowiem, iż lokal mieszkalny nr (...) należący do pozwanej, składa się z pokoju, kuchni i przynależności. Z treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu mieszkalnego nr (...) pod nr (...) nie wynika aby ustanowiony odrębny lokal nr (...) – w § 1 aktu z 9 listopada 1973r. – objął także pomieszczenie korytarza i strychu. Z badania księgi (...) \6 prowadzonej dla nieruchomości budynkowej i księgi (...), prowadzonej dla lokalu nr (...) i znajdujących się tam dokumentów, w tym opisów technicznych całego budynku jak i poszczególnych trzech lokali nie wynika jednak aby powstałe prawo odrębnej własności lokalu nr (...) objęło faktycznie sporne pomieszczenia. Przeciwnie, z opisu technicznego lokalu nr (...) wprost wynika, że przedpokój, przez który ponad wszelką wątpliwość rozumieć należy pomieszczenie obecnie nazywane korytarzem, zaliczono do części wspólnych, gdyż prowadzi przez niego jedyne wejście na wspólny strych (k. 164 v). Z analizy zarówno akt księgi wieczystej jak i odpisu tej księgi, wynika, że wpis prawa własności lokalu numer (...) obejmuje pokój kuchnię oraz zewnętrzne pomieszczenie WC, co daje łącznie powierzchnię 31 m. kw. Konfrontacja treści tego wpisu w księdze wieczystej z opisem technicznym lokalu nr (...) wykonanym przez biegłego M. R. w 1972 r. prowadzi do jednoznacznego wniosku o wpisie do księgi wieczystej wszystkich pomieszczeń objętych odrębną własnością lokalu. W skład tego lokalu wchodzi bowiem pokój o pow. 18 m kw. i kuchnia o pow. 10 m. kw, jak również pomieszczenie WC o pow. 3 m. kw., zaś łączna powierzchnia tych pomieszczeń wynosi 31 m. kw, co odpowiada wpisowi do księgi wieczystej. Niewątpliwie przez przynależności o których mowa w opisie lokalu mieszkalnego nr (...) należy rozumieć pomieszczenie WC, znajdujące na zewnątrz lokalu.

Wydaje się, że wątpliwości co do charakteru strychu nie miała także sama pozwana skoro w piśmie z 20.11.2014 r. (k. 61) napisała, iż przedpokój prowadził do wspólnego strychu, ale z uwagi na tak konfliktowe rozwiązanie C. B. nie

dopuszczała pozostałych współwłaścicieli do jego użytkowania, a w odpowiedzi na pozew z 27 maja 2016 r, stwierdziła, że ma świadomość użytkowania większej powierzchni niż ta wynikająca z aktu notarialnego

Pozwana nie posiada także prawa do wyłącznego zajmowania strychu i korytarza, w sprawie nie zostało przez pozwaną dowiedzione, że współwłaściciele zawarli porozumienie co do podziału nieruchomości do korzystania, ma mocy którego właścicielowi lokalu nr (...) przysługiwało prawo do wyłącznego korzystania ze strychu i korytarza. Wskazać należy, iż generalnie umowa w zakresie korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości może określać inne z niej korzystanie, niż wynika to z ustawy (art. 206 k.c.). Mamy wówczas do czynienia z podziałem quoad usum, który ma charakter tymczasowy i wywiera skutki w zakresie posiadania. Jednocześnie umowa ta może być zawarta w dowolnej formie.

Świadkowie M. W. i W. W. (2) podali, że w dzieciństwie wchodzili na strych z praniem, chociaż aby wejść na strych należało zadzwonić do drzwi oddzielających korytarz od klatki schodowej, które to drzwi były traktowane przez mieszkańców lokalu nr (...) jako koniec ich mieszkania. Później jednak doszło do konfliktu na tym tle i ostatecznie wstęp został zabroniony przez właścicieli lokalu nr (...), który to zakaz był przez ich rodziców respektowany, aż do czasu powodzi w 1997 r. kiedy to na strych zostały wyniesione różne rzeczy, w tym części samochodowe, które znajdowały się tam co najmniej do śmierci C. B. w 2014 r. Inaczej tę sytuację zapamiętał R. W., który w lokalu nr (...) zamieszkiwał od 1979 r. aż do zbycia go E. M.. Wedle jego zeznań z dostępem na strych nie było żadnego problemu, aby jednak się tam dostać należało zadzwonić do ówczesnej jego właścicielki C. B., która strych zawsze udostępniała. Poprzedni właściciele lokali nr (...) mieli świadomość, że korytarz i strych są częściami wspólnymi, co wynika chociażby z oświadczenia M. i W. W. (2) z 20 sierpnia 2011 r. (k. 20) jak również z treści zeznań R. W., iż mimo, iż mógł chcieć by C. B. usunęła drzwi, jednakże z uwagi na jej wiek nie chciał wchodzić z sąsiadką w żadne spory. Powódka E. M. twierdziła z kolei, że swobodnie korzystała ze strychu aż do śmierci C. B., a nawet dysponowała kluczami do drzwi prowadzących na sporny korytarz prowadzący na strych. W swych zeznaniach przeczyła temu pozwana, twierdząc, że C. B. przez 42 lata na strych nikogo nie wpuszczała. Nie mniej jednak stwierdzić należy, iż pozwana jako osoba która bywała w tej nieruchomości jedynie przy okazji odwiedzin u pozwanej nie może mieć szczególowej, wiarygodnej dla Sądu, wiedzy w przedmiocie kwestii sposobu korzystania z części wspólnych.

W ocenie Sądu, z materiału dowodowego wynika, że sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości, w tym strychu i korytarza na ostatniej kondygnacji budynku był problematyczny i od dawna budził spory pomiędzy właścicielami poszczególnych lokali mieszkalnych. Nie ma jednak żadnych podstaw by uznać, że zawarli oni jakiegokolwiek porozumienie, co do korzystania z części nieruchomości wspólnej mającego charakter podziału quoad usum, na mocy którego wyłączono by regulację ustawową określoną w art. 206 k.c. Analizując zeznania świadków M. W. i W. W. (2), R. W., M. J. nie można przyjąć by pomiędzy współwłaścicielami, jak również ich następcami prawnymi, nawet w naturalny sposób doszło do ukształtowania się podziału quoad usum, który bez jakichkolwiek zastrzeżeń był respektowany przez kolejne lata. Wręcz przeciwnie z zeznań świadków wynika, że co jakiś czas o części wspólne wybuchały konflikty, mieszkańcy próbowali je na bieżąco rozwiązywać, ale ostatecznie nie osiągnięto trwałego konsensusu. W oparciu o materiał dowodowy niemożliwym było ustalenie kiedy zostały zamontowane drzwi prowadzące na korytarz i strych, świadkowie, nawet ci mieszkający w budynku w latach sześćdziesiątych twierdzili, że były tam odkąd pamiętają. Zawsze jednak wejście na strych wiązało się z koniecznością zadzwonienia do pani C. B., która nie odmawiała mieszkańcom lokalu nr (...) nie odmawiała dostępu do strychu. W ocenie Sądu, takiego zachowania nie można poczytywać za zawarcie dorozumianej umowy quoad usum, mocą której właścicielce lokalu nr (...) przysługiwało wyłączne prawo korzystania z korytarza. Taki sposób korzystania wynikał z lokalizacji poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych i potrzebie w związku z tym korzystania przez lokatorów z części wspólnych nieruchomości. Niewątpliwie zwyczaj uprzedniego dzwonienia do C. B. przed wejściem na strych poczytywać należy, za okazywanie szacunku osobie starszej i schorowanej jak również zrozumienia dla specyficznego układu (rozkładu) lokalu mieszkalnego, oraz unikania bez nagłej potrzeby zakłócania intymności lokatorów mieszkania nr (...). Fakt, że C. B. nie protestowała jeśli chodzi o korzystanie ze strychu przez E. M. i rodzinę C.- W., a sprzeciwiała się korzystaniu ze strychu przez Państwa W. wynikać mogło z uzależnienia dostępu do strychu od osobistych sympatii C. B., ale w żaden sposób nie może świadczyć o ukształtowaniu się umowy o podział do

korzystania. W ocenie Sądu, nie sposób przyjąć by sposób korzystania z rzeczy wspólnej nieruchomości był w dużej części niezmienny, trwały a przy tym zgodny, a tylko takie ukształtowanie sposobu korzystania należy ocenić jako dorozumianą umowę w tym przedmiocie. W świetle zeznań świadków o istniejących sporach co do części wspólnych nie może być mowy o akceptacji przez współwłaścicieli poszczególnych lokali tego, że nie są dopuszczani do strychu, jako części wspólnej budynku, przez właścicieli lokalu nr (...).

Podniesiony przez pozwaną zarzut zasiedzenia spornych części nieruchomości wspólnej nie mógł zostać uwzględniony z uwagi na brak możliwości zasiedzenia części nieruchomości budynkowej. Zasiedzenie jest jednym ze sposobów nabycia i utraty własności rzeczy, co wynika m.in. z wykładni systemowej (przepisy o zasiedzeniu - art. 172-177 k.c. zamieszczone zostały w dziale III księgi II kodeksu cywilnego. Podkreślić jednak należy, że przedmiotem zasiedzenia w prawie polskim mogą być przede wszystkim rzeczy w znaczeniu techniczno-prawnym (art. 45 k.c.). Wymaga podkreślenia, że nie może być przedmiotem zasiedzenia rzecz, która nie może być samodzielnym przedmiotem prawa własności. Dotyczy to szczególności części składowych nieruchomości. Zgodnie z art. 47 § 1 k.c. część składowa rzeczy nie może być odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych, a co za tym idzie nie może być przedmiotem samoistnego posiadania, a więc niedopuszczalne jest jej zasiedzenie i w orzecznictwie jednoznacznie wyklucza się w związku z tym zasiedzenie części składowych budynków lub lokali (por. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1973 r. I CR 413/73 i z dnia 19 stycznia 1988 r. III CRN 459/87, nie publ. oraz z dnia 15 marca 1989 r. III CZP 14/89, OSNCP 1990/2/27). Przedmiotem zasiedzenia zgodnie z art. 172 k.c. mogą być zatem nieruchomości, które mogą stanowić przedmiot odrębnej własności i obrotu cywilnoprawnego, zaś pomieszczenia znajdujące się na ostatniej kondygnacji budynku zajmowane przez pozwaną nie zostały trwale wyodrębnione jako samodzielne pomieszczenia. Tym samym uznać należy, że korytarz i strych, nie mogą stanowić przedmiotu zasiedzenia. Sporne pomieszczenia w obiegu prawnym nie są rzeczą nieruchomą, która z upływem okresu wymaganego posiadania mogłaby w ogóle stać się przedmiotem odrębnej własności innej osoby.

Zważyć należy, iż co do zasady możliwe jest zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, jednak, co należy podkreślić, że w niniejszej sprawie pozwana domagała się stwierdzenia zasiedzenia strychu i korytarza będącego częścią składową budynku i nieruchomości wspólnej stron.

Skoro powódki są właścicielkami dwóch lokali, a z prawem tym jest związany udział w częściach wspólnych, do których należy zarówno strych jak i prowadzący do nie korytarz, to zgodnie z art. 206 k.c. mogą one domagać się dopuszczenia do współposiadania tej części budynku, niezależnie od korzystania z nich przez pozwaną. Zważywszy, że pozwana nie posiada prawa do wyłącznego zajmowania spornych pomieszczeń, tym samym nie może utrudniać pozostałym uprawnionym osobom korzystania z tych pomieszczeń. Skoro więc korytarz i strych stanowią nieruchomość wspólną, możliwym i zasadnym jest dopuszczenie powódek do współposiadania tych pomieszczeń.

W przekonaniu Sądu, brak jest też przeciwwskazań by za zasadnicze wejście do lokalu nr (...) służyły któreś z dwojga drzwi do lokalu nr (...) (do kuchni lub do pokoju), zaś korytarz zachował swój pierwotny charakter ciągu komunikacyjnego do wspólnego użytku, podobnie jak ma to miejsce w przypadku klatki schodowej.

Biorąc powyższe pod rozwagę, na mocy powołanych wcześniej przepisów prawa Sąd orzekł jak w pkt I sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o dyspozycję art. 98 § 1 i 3 k.p.c., stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Pozwana przegrała spór w całości, w konsekwencji to na niej ciąży obowiązek zwrotu powódkom poniesionych przez nie kosztów procesu. Powódki uiszczyły opłatę w wysokości 200 zł, w sytuacji gdy opłata należna wyniosła 100 zł (art. 39 ust. 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych), zaś koszty zastępstwa procesowego wyniosły zgodnie z § 7 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu kwotę w wysokości po 240 zł na rzecz każdej z powódek. Opłatę skarbową od pełnomocnictwa poniosła jedynie E. M. dlatego na jej rzecz zasądzono kwotę 307 zł (100/2+240+17), zaś na rzecz B. K. zasądzono odpowiednio 290 zł.