

Sygn. Akt I C 1143/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2015r.

Sąd Rejonowy w Iławie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Drewniak

Protokolant: stażysta Damian Michalski

Po rozpoznaniu w dniu 21.12.2015r. na rozprawie

Sprawy z powództwa J. M. i A. M.

p-ko pozwanym M. P. i L. P.

o dopuszczenie do współposiadania

I. Powództwo oddała.

II. Nakazuje ściągnąć solidarnie od powodów J. M. i A. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Iławie 11,11zł tytułem nieuiszczonych wydatków.

I C 1143/14

UZASADNIENIE

Powodowie J. M. i A. M. wnieśli p-ko pozwanym M. P. i L. P. powództwo o zobowiązanie do dopuszczenia do współposiadania i korzystania z części nieruchomości położonej w U. nr (...) poprzez udostępnienie klatki schodowej usunięcie ogrodzenia z siatki, rozebranie gołębnika, rozebranie dwóch szop.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, iż w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości są wyodrębnione samodzielne lokale mieszkalne, których właścicielami są m.in. powodowie i pozwani, a pozwani uniemożliwili korzystanie z części wspólnej budynku jaką jest klatka schodowa prowadząca na strych oraz wznosząc ogrodzenie, gołębnik i dwie szopy na działce gruntu na której posadowiony jest budynek mieszkalny a stanowiącej współwłasność właścicieli lokali uniemożliwiają korzystanie przez powodów z części wspólnej budynku i stanowiącej współwłasność działki.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. /k.28/.

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość położona jest w U. gm. S. (...) Sąd Rejonowy w Iławie prowadzi dla niej kw nr (...). Nieruchomość ta obejmuje działkę nr (...) o pow.0.2327ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym w którym wyodrębniono 4 lokale dla których urządzone zostały oddzielne księgi wieczyste. Współwłaścicielami nieruchomości kw nr (...) są:

- właściciele lokalu mieszkalnego nr (...) objętego kw nr (...) w udziale (...) tj. J. W. i jego żona A. W.;
- właściciel lokalu nr (...) objętego kw nr (...) w udziale (...) J. G.;
- właściciele lokalu nr (...) objętego kw nr (...) w udziale (...) J. P. i jego żona M. P.;

- właściciel lokalu nr (...) objętego kw nr (...) w udziale (...) R. M. (1)

/odpis z kw k.6-10, wypis ze skorowidza działek k.11/.

Powodowie A. M. i J. M. nabyli umową ustanowienia odrębnej własności lokali i umową sprzedaży zawartą w dniu 19.10.1995r. z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. Oddział Terenowy w E. lokal mieszkalny nr (...) stanowiący odrębną własność o pow. 185 m² składającego się z 6 izb wraz z udziałem wynoszącym (...) w elementach wspólnych budynku i jego urządzeniach służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz działce nr (...) pod budynkiem. Do umowy strony dołączyły zawiadomienie z dnia 21.09.1995r. dotyczące warunków nabycia lokalu nr (...), pełnomocnictwo dla sprzedającego w imieniu (...), zaświadczenie Kierownika Urzędu Rejonowego, iż lokal nr (...) jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy, wykaz zmian gruntowych wraz z wypisem z rejestru gruntów i mapą. Do umowy nie był dołączany szkic lokalu ani też szkic budynku przedstawiający izby z których wydzielony lokal się składa oraz elementy wspólne budynku.

/odpis umowy k.30-31/

Pozwani M. P. i L. P. nabyli umową ustanowienia odrębnej własności lokali i umową sprzedaży zawartą w dniu 19.10.1995r. z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa w W. Oddział Terenowy w E. lokal mieszkalny nr (...) stanowiący odrębną własność o pow. 96,20 m² składającego się z 4 izb wraz z udziałem wynoszącym (...) w elementach wspólnych budynku i jego urządzeniach służących do wspólnego użytku właścicieli lokali oraz działce nr (...) pod budynkiem. Do umowy strony dołączyły zawiadomienie z dnia 21.09.1995r. dotyczące warunków nabycia lokalu nr (...), pełnomocnictwo dla sprzedającego w imieniu (...), zaświadczenie Kierownika Urzędu Rejonowego, iż lokal nr (...) jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu przepisów ustawy, wykaz zmian gruntowych wraz z wypisem z rejestru gruntów i mapą. Do umowy nie był dołączany szkic lokalu ani też szkic budynku przedstawiający izby z których wydzielony lokal się składa oraz elementy wspólne budynku.

/ odpis umowy k.37-39/

Jest to budynek (...) kondygnacyjny w którym zamieszkują faktycznie 3 rodziny. Faktycznie nie zamieszkuje właściciel lokalu nr (...), syn powodów P. M..

/bezsporne – wyj.stron. k.28-28v, zeznania stron k.141v-142/

Lokal na parterze zajmują powodowie prócz pomieszczenia nr 16, które należy do P. M..

Pozwani zajmują lokal na piętrze zaś czwarty współwłaściciel zajmuje lokal w skrzydle budynku.

/bezsporne – wyj.stron k.28-28v, zeznania stron k.141v-142/

Do budynku prowadzą dwa wejścia:

- pierwsze oznaczone na k.16 jako hol prowadzi jako korytarz bezpośrednio do lokalu pozwanych na piętrze i z tego korytarza prowadzi wejście na strych;

- drugie oznaczone jako przedsionek i prowadzi do lokalu powodów na parterze

Strych znajduje się nad lokalem pozwanych i na strych prowadzi jedno wejście z korytarza, z którego jako wejście do swojego lokalu na piętrze korzystają wyłącznie pozwani.

/bezsporne – wyj.stron k.28-28v zeznania stron k.141v-142,/

Na działce stanowiącej współwłasność właścicieli lokali mieszkalnych pozwani wzniesli gołębnik, 2 szopki na opał i ogrodzenie prowadzące od szopki do płotu.

/bezsporne – wyj.stron k.28-28v, zeznania stron k.141v-142/

Stan użytkowania pomieszczeń wydzielonych lokali przez ich wydzieleniem nie uległ zmianie. Umowy zawarte z właścicielami poszczególnych lokali przez (...) potwierdzały stan posiadania poszczególnych rodzin.

Gołębnik został posadowiony na wspólnej działce po 2005r.

/bezsporne k.49v/

Ogrodzenie pozwani wzniesli przed zakupem lokali tj. w 1992r. W tym też roku pozwani wprowadzili się do budynku mieszkalnego i ówczesny właściciel budynku przekazał im do zamieszkania pomieszczenia biura, które obecnie stanowią ich lokal mieszkalny. W ogrodzeniu jest furtka, która nie jest zamykana.

/zezn.śwd. R. M. (2) k.49v-50/

W latach późniejszych pozwani wymienili istniejące już ogrodzenie. Szopki na opał i gołębnik pozwani wzniesli za wyraźną zgodą współwłaściciela J. G. i przy braku sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli – było to około 2000r.

/zeznania śwd. J. G. k.50, zezn. śwd. A. G. k.50v, zezn.śwd. J. M. k.50v-51, śwd. T. O. k.51-51v, śwd. B. Ż. k.51v, zezn. pozwanego k.142/

Strych w obecnym stanie nie może być przystosowany do użytkowania przez zamieszkanie lub składowanie materiałów. Drewniany strop nad ostatnią kondygnacją jest w złym stanie. Przystosowanie pomieszczeń na strychu do wykorzystania w celu mieszkalnym lub gospodarczym wymagało by rozbiórki stropu nad ostatnią kondygnacją i wykonania nowego stropu. Związane było by to z koniecznością wysiedlenia pozwanych, zajmujących lokal pod strychem.

Lokal mieszkalny nr (...) jaki zajmują pozwani ma 157 m² plus 14,22m² poddasza użytkowego, lokal R. M. (1) ma 19,53 m², lokal mieszkalny pozwanych ma 103,65m², co obejmuje także sporny korytarz.

/opinia biegłego k.75, 85, 86,87,125-126/

Sąd zważył. co następuje:

Roszczeni pozwu sformułowane jest jednoznacznie. Powodowie domagają się na podstawie art.206 kc zobowiązania do dopuszczenia ich do współposiadania i korzystania z części nieruchomości położonej w U. nr (...) poprzez udostępnienie klatki schodowej usunięcie ogrodzenia z siatki, rozebranie gołębnika, rozebranie dwóch szop. Roszczenie to określa ramy pozwu w których nastąpić ma rozstrzygnięcie i zakresem tym sąd jest związany.

Bezspornym jest, iż sposób użytkowania działki i samego budynku mieszkalnego od co najmniej 2005r. nie zmienił się odnośnie działki. W tym bowiem roku pozwani posadowili na działce gołębnik.

Oдноśnie budynku mieszkalnego – w tym odnośnie korytarza wskazanego w pozwie stan taki trwa od czasu kiedy były tam jeszcze pomieszczenia biurowe, które w 1995r. przekształcono w mieszkania.

/wyj.powoda k.49v/.

Co do ogrodzenia istniało ono już na działce w 1992r. i jedynie pozwani wymienili materiał na tym ogrodzeniu w latach późniejszych.

/zezn.R. M. (2) k.49v/

Szopki budowane były przez pozwanych w 2000r. za wyraźną zgodą współwłaściciela J. G. i przy braku sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli.

Okoliczności te dotyczące sposobu korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości w ocenie Sądu są ustalone bezspornie. Zarówno powodowie jak i ich syn wskazali okoliczności wzniesienia ogrodzenia, gołębnika, korzystania z korytarza. Świadek J. G. w sposób kategoriyczny określił sposób korzystania z nieruchomości w zakresie zakwestionowanym w pozwie, a powodowie zeznań tych nie kwestionowali. Także inni świadkowie opisując w jaki sposób mieszkańcy – późniejsi współwłaściciele – korzystali z nieruchomości, przedstawiają podobny sposób korzystania.

Bezspornym jest także, iż zawierając umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali i ich sprzedaż (...) jako sprzedający oraz strony niniejszego procesu nie ustaliły, które pomieszczenia stanowią wydzielany lokal, a które są elementami wspólnymi lub pomieszczeniami przynależnymi lub pomocniczymi.

Ustawa o własności lokali w art. 2 wyróżnia dwie kategorie pomieszczeń, których istnienie i kwalifikacja mają istotne znaczenie dla posiadania przez dany lokal charakteru samodzielnej nieruchomości. Pierwszą z nich są pomieszczenia pomocnicze, drugą zaś pomieszczenia przynależne.

Za pomieszczenie pomocnicze – choć ustawodawca nie precyzuje tego pojęcia ani nie wskazuje jego przykładu – należy uznać wszystkie pomieszczenia, które ułatwiają bądź wręcz umożliwiają korzystanie z izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Takie rozumienie tego terminu prowadzi do wniosku, że przykładem pomieszczeń pomocniczych są łazienka, wydzielony ustęp oraz korytarz (tak WSA w Bydgoszczy w wyroku z 30 stycznia 2008 r., II SA/Bd 935/2007).

Z kolei pomieszczeniami przynależnymi w myśl art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali są części składowe lokalu, tj. pomieszczenia, choćby nawet do tego lokalu nie przylegały, lub były położone - w granicach nieruchomości gruntowej – poza budynkiem, w którym wyodrębniono lokal.

Pomieszczenia przynależne – podobnie jak lokal – winny być wydzielone trwałymi ścianami, jednak nie muszą spełniać pozostałych wymogów samodzielności. W przypadku wyodrębniania lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi, ich powierzchnia użytkowa wliczana jest do powierzchni użytkowej lokalu. W konsekwencji suma powierzchni użytkowych wszystkich pomieszczeń przynależnych będzie uwzględniana przy obliczaniu powierzchni użytkowej całego budynku. Przykładem pomieszczeń przynależnych są zgodnie z ustawą piwnica, strych, komórka oraz garaż. Mają one typowo akcesoryjny charakter, zawsze funkcjonować będą niejako obok lokalu posiadającego przymiot samodzielności (tak WSA w Bydgoszczy w wyroku z 30 stycznia 2008 r., II SA/Bd 935/07).

Obie umowy w opisanych przez notariusza dokumentach jakie były przedkładane do aktów nie wymieniają szkicu lokalu. Wskazują jedynie na ilość izb i powierzchnię w m². Nie wskazują ani pomieszczeń przynależnych ani pomocniczych – a bez wątpienia takowe w budynku istnieją i są wykorzystywane przez właścicieli lokali.

Mając na uwadze, że jak wskazywały strony oraz świadkowie, po zawarciu tych umów nie zmienił się stan korzystania z budynku przyjęć zasadnie należy, iż umowy te w zakresie składu lokali obejmowały pomieszczenia z których późniejsi właściciele lokali już korzystali.

Jako, że korytarz wskazany w pozwie bez wątpienia nie jest izbą a z kolei co także nie jest kwestionowane – jest to jedyne wejście do lokalu pozwanych, to uznać należy, iż jest to pomieszczenie pomocnicze, którego wielkość w odróżnieniu od pomieszczenia przynależnego, nie jest wliczana do powierzchni lokalu.

Art. 206 k.c., na który powołują się powodowie jako podstawę swojego roszczenia - ma na celu zapewnienie bezpośredniego i wspólnego posiadania oraz korzystania przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy i znajduje on zastosowanie, gdy odmienny sposób nie został przewidziany w umowie współwłaścicieli lub orzeczeniu sądu.

Umowa co do sposobu korzystania nie wymaga szczególnej formy prawnej.

Zgodnie z art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Z tym zastrzeżeniem, że o oświadczeniu woli, a w konsekwencji

również o czynności prawnej w rozumieniu art. 60 k.c., można mówić tylko wtedy, gdy w zachowaniu stron ich wola została ujawniona w sposób dostateczny. Oświadczenie woli stanowi bowiem zasadniczą treść czynności prawnej, czyli zachowanie się osoby, które w dostateczny sposób ujawnia jej wolę wywołania skutku prawnego.

Wola stron co do ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej w ocenie Sądu został wyrażona w sposób dostateczny. Treść tego porozumienia co do sposobu korzystania poprzez wieloletnie jego przestrzeganie i stosowanie nie budzi wątpliwości. Wskazać przy tym należy, iż powodowie nie byli w stanie wskazać jakie zaszyły zmiany, które nakazywałyby weryfikację ustalonego sposobu korzystania z rzeczy wspólnej do użytkowania.

W ocenie Sądu strony oraz pozostali właściciele lokali faktycznie zawarły umowę co do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Przez lata tej umowy przestrzegały i nie było konfliktów na tym tle.

Powodowie nie wystąpili zaś z wnioskiem ustalenie lub o zmianę sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, nie wykazali też aby ustalenia tej umowy były naruszane.

Wystąpili z powództwem o dopuszczenie do posiadania – w ocenie Sądu z naruszeniem ustaleń umownych co do sposobu korzystania z działki.

Gdyby bowiem strony z wygradzonej części działki, gołębnika i szopek korzystały wspólnie a następnie jedna z nich została by pozbawiona prawa wspólnego korzystania – wówczas powództwo to uznać należało by za zasadne. Jednakże umowa stron co do sposobu korzystania z rzeczy wspólnej nie zmieniła się. Pozwani jedynie jednostronnie oświadczyli, że nie chcą jej dalej respektować.

Umowa o podział nieruchomości do użytkowania wiąże współwłaścicieli bądź przez okres w niej oznaczony, bądź - w razie braku takiego oznaczenia - do czasu zniesienia współwłasności. Dlatego też umowa taka może być wypowiedziana, z tym zastrzeżeniem, że wolno ją wypowiedzieć tylko z ważnych powodów.

Wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 22 sierpnia 2012 r. III Ca 109/12 LEX nr 1714463

Reasumując, żądanie pozwu uznać należało za niezasadne. Odnośnie dopuszczenia do posiadania korytarza z tego powodu, że korytarz ten uznać należało za pomieszczenie pomocnicze, bez którego korzystanie z całego lokalu mieszkalnego byłoby w tym układzie niemożliwe skoro jest to jedyne wejście do tego lokalu.

Odnośnie zaś wygradzonej części działki oraz gołębnika i szopek roszczenie pozwu uznać należało za niezasadne z tego powodu, że taki sposób podziału nieruchomości do użytkowania został przez strony ustalony, na taki sposób użytkowania od lat strony godziły się i akceptowały taki podział. Odnośnie zaś wygradzonej części działki bezspornym było, że nie ma przeszkód aby powodowie z tej wygradzonej części korzystali skoro co nie było kwestionowane – furka jest zawsze otwarta i nie było sytuacji aby powodom odmawiano w jakikolwiek sposób korzystania z tej wygradzonej części. Powodom jedynie przeszkadza samo istnienie ogrodzenia.

O kosztach procesu nie orzekano z uwagi na brak wniosku pozwanych o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Mając na uwadze wynik postępowania nieuiszczoną częścią wydatków obciążono powodów solidarnie.