

Sygn. akt I C 1208/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Poręba

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Nowobilska

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2016 r. wN.

na rozprawie

sprawy z powództwa D. W., B. W.

przeciwko J. W.

ochronę własności

I. nakazuje pozwanej J. W., aby zaniechała naruszenia współposiadania powodów B. W. i D. W. działki ewidencyjnej nr (...), położonej w G., obj. Kw nr (...) oraz części wspólnych budynku mieszkalnego położonego na tej działce, poprzez samowolne wykonywanie wszelkiego rodzaju prac ziemnych i budowlanych oraz usuwania nasadzeń drzew i krzewów i dalszego demontażu elementów ogrodzenia nieruchomości;

II. nakazuje pozwanej J. W. aby zdemontowała trwała metalową kratę, zamontowaną do balkonu na parterze oraz metalową bramkę zamykaną na klucz, wstawioną przy wejściu na taras, znajdującą się na portercie budynku, uniemożliwiających korzystanie przez powodów ze wspólnego tarasu okalającego budynek mieszkalny stron;

III. nakazuje pozwanej J. W. aby przywróciła do stanu poprzedniego wspólną nieruchomość poprzez ponowne zamontowanie okutej metalem drewnianej bramy wjazdowej na posesję wraz z zawiasami znajdującymi się na metalowych słupkach;

IV. zasądza od pozwanej J. W. na rzecz każdego z powodów kwoty po 320 zł (trzysta dwadzieścia złotych), tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego;

V. zasądza od pozwanej J. W. solidarnie na rzecz powodów kwotę 400 zł (czteryście złotych), tytułem zwrotu kosztów procesu.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. kal. 7/21 dni

N., dnia 1 grudnia 2016 roku

Sygn. akt I C 1208/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 1 grudnia 2016 r.

Powodowie B. W. i D. W., reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, w dniu 28 września 2016 r. wnieśli do tut. Sądu pozew, skierowany przeciwko J. W., w którym domagali się nakazania pozwanej aby:

- a) zaniechała naruszenia współposiadania powodów działki gruntowej nr (...) w G. o pow. (...) obj. KW nr (...) oraz budynku mieszkalnego wzniesionego na wymienionej działce poprzez samowolne wykonywanie wszelkiego rodzaju prac ziemnych i budowlanych oraz usuwania nasadzeń drzew i krzewów oraz dalszego demontażu elementów ogrodzenia nieruchomości,
- b) zdemontowała trwałą metalową kratę zamontowanego przez pozwaną do balkonu na parterze oraz metalową bramkę zamykaną na klucz wstawioną przy wejściu na taras znajdującą się na parterze budynku, uniemożliwiających korzystanie przez powodów ze wspólnego tarasu okalającego budynek mieszkalny stron,
- c) przywróciła do stanu poprzedniego wspólnej nieruchomości poprzez ponowne zamontowanie okutej metalem drewnianej bramy wjazdowej na posesję wraz z zawiasami znajdującymi się na metalowych słupkach,

Powodowie żądali również zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych oraz nadania wyrokowi natychmiastowej wykonalności (k. 1-4).

W uzasadnieniu wskazali, że strony niniejszego postępowania są współwłaścicielami dz. ew. nr (...)położonej w G., w następujących częściach: pozwana J. W. – w 1/2 części, powódka B. W. - w 1/4 części oraz powód D. W. – w 1/4 części. Na w/w działce jest posadowiony budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o łącznej powierzchni użytkowej (...), w którym zostały ustanowione odrębne własności lokali – lokal na piętrze stanowi odrębną własność pozwanej, natomiast lokal na parterze stanowi odrębną współwłasność B. i D. W.. W skład lokalu wyodrębnionego dla pozwanej wchodzi także - pomieszczenie gospodarcze w piwnicy, klatka schodowa na piętrze i parterze budynku oraz strych jako pomieszczenie przynależne. Do odrębnego lokalu własności powodów przynależy także zaadaptowany pokój, kuchnia i kotłownia, mieszczące się w podpiwniczeniu budynku. Pozostałe części budynku jak korytarz z wiatrolapem, ganek oraz taras okalający budynek pozostawiono we wspólnym użytkowaniu współwłaścicieli. Podobnie działka nr (...), na której posadowiony jest dom, nie została podzielona do korzystania i stanowi przedmiot współużytkowania przez współwłaścicieli. Do maja 2016 r. współposiadanie części wspólnej nieruchomości było prawidłowe i zgodne. Niemniej w maju tego roku po powrocie do domu powodowie zauważyli, iż pozwana bez żadnych wcześniejszych konsultacji z nimi poczyniła istotne zmiany w zagospodarowaniu wspólnej działki. Pozwana wstawiła między innymi metalową kratę na balkonie powódki uniemożliwiającą powodom wejście na wspólny taras.

Pozwana J. W., działając przez profesjonalnego pełnomocnika, w piśmie z dnia 24 października 2016 r., stanowiącym odpowiedź na pozew, wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k. 57-60.)

W uzasadnieniu podniosła, że potwierdza, iż na nieruchomości stanowiącej dz. ew. nr (...)dokonała zmian, które wskazali powodowie w pozwie, jednak zmiany te zostały przez nią dokonane po wcześniejszym poinformowaniu o tym powodów. W ocenie pozwanej złożenie przez powodów pozwu w niniejszej sprawie jest reakcją powodów na powstały między stronami konflikt dotyczący dysponowania przez pozwaną stanowiącym jej wyłączną własność lokalem mieszkalnym nr (...) położonym na przedmiotowej nieruchomości wspólnej. Ponadto pozwana we wcześniejszym okresie próbowała ustalić z synem D. zakres ewentualnej opieki nad nią w przyszłych latach, gdyby zaszła konieczność udzielenia jej pomocy ze strony syna, jednak powód odmówił udzielenia jej opieki. Wobec takiego stanowiska powoda pozwana odwołała dotychczasowe rozporządzenie testamentowe, w którym ustanowiła syna wyłącznym spadkobiercą lokalu mieszkalnego nr (...). Poczynione przez pozwaną kroki spotkały się ze sprzeciwem powodów, którzy nie zgadzają się z decyzją pozwanej oraz na swobodne dysponowanie lokalem mieszkalnym przez pozwaną. Z powyższym względów, z uwagi na dotychczasowe wieloletnie zgodne korzystanie z nieruchomości wspólnej przez strony, zgodnie z poczynionymi wcześniej ustaleniami, roszczenie powodów nie zasługuje na uwzględnienie również ze względu

na naruszenie zasad współzycia społecznego – zgodnie z art. 5 k.c., gdyż działanie powodów nie stanowi ochrony dotychczasowego umówionego korzystania z nieruchomości wspólnej i nie jest wykonywaniem przysługujących im praw, a jest powodowane jedynie celem wywarcia presji na pozwaną, aby zmieniała ona podjęte decyzje odnośnie lokalu mieszkalnego stanowiącego jej własność oraz nie dysponowała lokalem w sposób, na który powodowie nie wyrażają zgody. Takie działania powodów jest rażąco niezgodne z zasadami współzycia społecznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie B. W. i D. W. oraz pozwana J. W. są współwłaścicielami nieruchomości stanowiącej dz. ew. (...), położoną w G. o pow. (...), obj. KW nr (...) – po 1/2 części. Na działce tej posadowiony jest budynek mieszkalny dwukondygnacyjny o łącznej powierzchni użytkowej (...), w którym zostały ustanowione odrębne własności lokali. Lokal na piętrze stanowi odrębną własność pozwanej J. W., natomiast lokal na parterze stanowi odrębną współwłasność B. i D. W.. W skład lokalu wyodrębnionego dla pozwanej wchodzi także - pomieszczenie gospodarcze w piwnicy, klatka schodowa na piętrze i parterze budynku oraz strych jako pomieszczenie przynależne. Do odrębnego lokalu własności powodów przynależy także zaadaptowany pokój, kuchnia i kotłownia, mieszczące się w podpiwniczeniu budynku. Pozostałe części budynku jak korytarz z wiatrołapem, ganek oraz taras okalający budynek pozostawiono we wspólnym użytkowaniu współwłaścicieli.

Dowód: odpis elektronicznej KW nr (...) – k. 8-12, odpis elektronicznej KW nr (...) – k. 13-18, odpis elektronicznej KW nr (...) – k. 19-23, projekt podziału obiektu na lokale – k. 24-32

J. W. jest matką D. W.. B. W. i D. W. są po rozwodzie, do momentu kiedy byli oni małżeństwem, pomiędzy nimi a J. W. panowała zgoda. Zarówno B. W., D. W., jak i J. W., na stałe mieszkają w A., na przedmiotową nieruchomość przyjeżdżają kilka razy w roku. Pomiędzy stronami nie doszło do umownego podziału wspólnych części nieruchomości, poprzez przydzielenie ich konkretnym osobom. Każdy mógł korzystać z części wspólnych nieruchomości, strony dzieliły się jedynie obowiązkami związanymi z jej właściwym utrzymaniem.

Pismem z dnia 28 lipca 2014 r., pozwana J. W., działając przez profesjonalnego pełnomocnika, wskazała, że w dniach 8-9 czerwca 2014 r. powódka dokonała zniszczeń szesnastoletnich drzew tui poprzez ich nieumiejętne przycięcie. Z uwagi na powyższe pozwana poinformowała, że w przypadku powtórzenia się tego typu działań sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego, gdyż wszelkie działania na w/w działce muszą być uzgodnione z J. W. i D. W..

W kwietniu 2016 r. odbyło się w W. spotkanie stron, w trakcie którego stronom nie udało się dojść do porozumienia odnośnie przedmiotowej nieruchomości. Po tym spotkaniu pozwana, bez zgody powodów, rozpoczęła prace na przedmiotowej nieruchomości, polegające m.in. na: zlikwidowaniu bramy wjazdowej, ułożeniu kostki brukowej, urządzeniu grządki w miejscu gdzie był trawnik, wycięciu tui, zamontowaniu trwałej metalowej kraty do balkonu na parterze oraz wstawieniu metalowej bramki zamykanej na klucz przy wejściu na taras, znajdującej się na parterze budynku, która uniemożliwia korzystanie przez powodów ze wspólnego tarasu okalającego budynek mieszkalny stron.

Po wykonaniu przez pozwaną powyższych prac, powódka B. W., działając przez profesjonalnego pełnomocnika, wezwała pozwaną do niezwłocznego przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotowej nieruchomości, jak też do zaprzestania dalszych prac na działce będącej współwłasnością powódki.

Strony często kontaktowały się pisemnie, np. pismem datowanym na dzień 15 lipca 2014 r. pozwana wezwała powódkę do posprzątania gałęzi obciętych drzew, natomiast w innym piśmie (brak daty) wezwała D. i B. W. do nie wyrzucania kaktusów do kompostu, w notatce (brak daty) zagroziła, że jeżeli powódka zagrozi wjazd, który zrobiła pozwana, to ta przywiezie „2 wory kamieni” i postawi je tak, że „nikt pod dom nie wjedzie”.

Dowód: pismo pełnomocnika powódki, stanowiące wezwanie do zaprzestania naruszeń – k. 40, pismo z dnia 28.07.2014 r. – k. 66, kserokopia pisma – k. 41, pismo z dnia 15 lipca 2014 r. – k. 67, pismo – k. 68, zeznania powódki

B. W. – nagranie z rozprawy z dnia 29 listopada 2016 r. – 00:10:52-00:42:08, zeznania powoda D. W. – nagranie z rozprawy z dnia 29 listopada 2016 r. – 00:42:09-00:47:40

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów znajdujących się w aktach sprawy, a także na podstawie zeznań powodów i częściowo pozwanej.

Stan prawny działki nr (...) wraz z znajdującym się na jej terenie budynkiem mieszkalnym Sąd ustalił na podstawie odpisów elektronicznych ksiąg wieczystych nr (...) – k. 8-12, odpis elektronicznej KW nr (...) – k. 13-18, odpis elektronicznej KW nr (...).

Sąd dał wiarę zeznaniom powodów B. W. i D. W., gdyż były spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Powodowie zgodnie zeznali, że nie wyrazili zgody na dokonanie prac na działce (...), a pomimo to pozwana J. W. ich dokonała. Powódka B. W. podniosła, że kłopoty z teściową rozpoczęły się od momentu rozvodu powódki z D. W.. Wskazała też, że teściowa chciała podzielić działkę, ale powódka oraz jej były mąż nie zgodzili się na to.

Zeznania pozwanej nie zasługiwały na uwzględnienie, gdyż były niespójne i wewnętrznie sprzeczne. Sąd nie dał wiary pozwanej, że uzyskała ona zgodę powodów na dokonywanie prac na przedmiotowej działce, gdyż zeznania te są sprzeczne z zeznaniami powodów oraz ich reakcją na dokonanie tych prac – w postaci listu adwokackiego wzywającego do zaprzestania naruszeń. Trudno też uwierzyć, że powodowie wyrazili zgodę na zamontowanie kraty uniemożliwiającej im korzystanie z wspólnego tarasu. Pozwana nie wykazała również, że pomiędzy stronami została zawarta umowa quoad usum, dotycząca części wspólnych nieruchomości. Tłumaczenia pozwanej, że nie brała ona pisemnej zgody od powodów, gdyż to byli jej najbliżsi, nie mogły odnieść żadnego skutku w sytuacji, kiedy pozwana często kontaktowała się z powodami za pomocą listów i notatek (w jednym z nich nawet zastrzegła, że jego kopia znajduje się w „bezpiecznym miejscu” – co całkowicie zaprzecza jej tezie na temat nie brania pisemnej zgody z uwagi na zaufanie najbliższemu) więc Sąd uznał, że gdyby takie ustalenia zostały poczynione, to strony uczyniłyby to pisemnie – tym bardziej, że wcześniej zawarta została przez nich umowa darowizny i wyodrębnienia lokali, co świadczy o tym, że wyrażali oni swoją wolę za pomocą odpowiednich umów.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z oględzin nieruchomości, uznając, że spowodowałby on jedynie przewłokę postępowania w sytuacji, gdy zakres prac wykonanych przez powódkę był między stronami niesporny i zobrazowany dodatkowo za pomocą dołączonych do akt zdjęć, a za pomocą oględzin inne okoliczności nie zostałyby wykazane.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przepis ten należy rozumieć w ten sposób, że 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 pogodzić z posiadaniem i używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (tak: por. np. J. Ignatowicz, (w:) Komentarz, t. 1, 1972, s. 522). Opisane uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy przy tym od wielkości udziałów. Współwłaściciele mogą jednak określić umownie - inaczej niż to wynika z zapisów ustawowych - sposób korzystania z rzeczy wspólnej, np. poprzez podział korzystania z rzeczy pod względem czasowym albo według rodzaju pożytków, jakie rzecz przynosi, bądź też nawet przyznanie uprawnienia do korzystania z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli ze zobowiązaniem go do oddawania odpowiedniej części pożytków pozostałym współwłaścicielom. Należy zaznaczyć, iż najczęstsze zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania), czyli tzw. podział „quoad usum”. Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Dokonanie podziału quoad usum nie jest przy tym zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej (tak: Komentarz do art. 206 kodeksu cywilnego [w:] A. Kidyba (red.), K.A. Dadańska, T.A. Filipiak, Kodeks cywilny.

Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX, 2009). Jednocześnie podkreślić należy, że podział rzeczy do korzystania nie ma charakteru definitywnego, a tymczasowość podziału *quoad usum* nie może pozostawać bez wpływu na sposób jego przeprowadzenia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9.12.2004r., I ACa 1367/04 9.12.2004r., Lex nr 1213877).

W niniejszej sprawie bezsporne było, że powódka dokonała prac na działce nr (...), która jest współwłasnością zarówno jej, jak i B. W. oraz D. W.. Prace te zostały wykonane bez zgody powodów. Kiedy powódka B. W. przyjechała na przedmiotową działkę i zobaczyła wykonane prace – zwróciła się o pomoc do adwokata, który wystosował do pozwanej pismo z wezwaniem do zaprzestania naruszeń współposiadania powodów w przedmiotowej nieruchomości. Pozwana nie wykazała w żaden sposób, że uzyskała zgodę powodów na wykonanie przedmiotowych prac, przez co uznać należało, że działania jej są w tym przedmiocie bezprawne. Pozwana nie udowodniła też, żeby pomiędzy stronami zawarta została umowa *quoad usum*, dzięki której mogłaby ona dokonywać prac na przyznanej jej części nieruchomości. Nie odniosły żadnego skutku tłumaczenia pozwanej, że nie spisała takiej umowy na piśmie, bo ufała rodzinie, gdyż pozostałe kwestie między stronami były regulowane pisemnie (zarówno darowizna, wyodrębnienie lokali, jak i dotyczące innych ustaleń – typu usunięcia gałęzi, śmieci itp.). Istotnym jest też, że powodowie w sposób kategoryczny zaprzeczyli, jakoby takie ustalenia między stronami zostały poczynione.

Podsumowując, nie ma wątpliwości i znalazło to potwierdzenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, iż w ramach przepisu art. 206 k.c. współwłaścicielowi przysługuje ochrona jego uprawnień przewidziana w art. 222 k.c. dla właściciela. Jeżeli więc jeden ze współwłaścicieli narusza wynikające ze stosunku współwłasności uprawnienia drugiego właściciela do korzystania z rzeczy wspólnej, to współwłaścicielowi, którego prawo zostało dotknięte, przysługuje - w zależności od rodzaju naruszenia - roszczenie o dopuszczenie do współposiadania lub o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2003 roku, IV CKN 325/2001, LEX 141408, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1978 r., III CRN 172/78, OSNCP 1979, nr 7-8, poz. 150, uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 1993 r., III CZP 36/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 213 czy wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2001 r., IV CZ 198/01 niepubl.).

Skoro taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie, bowiem pozwana dokonała naruszeń współposiadania powodów działki nr (...) oraz części wspólnych budynku mieszkalnego położonego na tej działce i nie wykazała, by strony umówiły się na podział tej nieruchomości, to powodom przysługuje więc uprawnienie do żądania zaniechania dokonanych naruszeń i przywrócenia przedmiotowej nieruchomości do stanu poprzedniego.

Na marginesie należy też wskazać, że pozwana podniosła, że zachowanie powodów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, gdyż nie stanowi ochrony dotychczasowego umówionego korzystania z nieruchomości wspólnej i nie jest wykonywaniem przysługujących im praw, a stanowi jedynie złośliwość powodów dokonaną w celu wywarcia na niej presji aby zmieniła rozporządzenie testamentowe odnośnie lokalu mieszkalnego stanowiącego jej własność. Przepis art. 5 k.c. zakazuje działań polegających na czynieniu ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, sankcjonując tego rodzaju działania pozbawieniem ochrony prawnej. W orzecznictwie i doktrynie jednolicie wskazuje się, że art. 5 k.c. stanowi klauzulę generalną, tj. przepis operujący zwrotami niedookreślonymi („społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa”, „zasadny współżycia społecznego”), których treść wypełniają funkcjonujące w społeczeństwie oceny i wartości, przejawiające się w uznaniu aprobaty lub dezaprobaty (moralnej) danego zachowania. Uznając, iż pomiędzy stronami nie została zawarta umowa *quoad usum* podkreślić należy, że nieruchomość stanowiąca dz. ew. nr(...)oraz części wspólne budynku mieszkalnego stron - są przeznaczone do wspólnego korzystania przez strony, a pozwana nie miała prawa dokonać prac na tej nieruchomości bez zgody powodów – nie może tu być mowy o naruszeniu zasad współżycia społecznego przez powodów, gdyż mają oni prawo żądać zaniechania naruszeń dokonanych przez pozwaną w nieruchomości stanowiącej ich współwłasność. Działanie to nie było przy tym podjęte ze złośliwości, po to, aby dokuczyć pozwanej, ale wynikało z realnej i uzasadnionej potrzeby. Logicznym jest bowiem, że nikt nie chce mieć przed oknem krat uniemożliwiających mu wyjście na taras czy grządki warzywnej w miejscu dotychczasowego trawnika obok budynku. Nie zawsze wola jednego współwłaściciela i jego nawet przekonanie, że zmiany dokonane są korzystne dla pozostałych współwłaścicieli obiektywnie takimi są. Dlatego współwłaściciel musi liczyć się ze zdaniem innego współwłaściciela, a samowolnie

dokonywane zmiany na nieruchomości wspólnej co do zasady nie mogą być obejmowane ochroną na podstawie art. 5 k.c.

W związku z powyższym, orzeczono jak w punktach I, II i III wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

W punkcie IV Sąd zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty po 320,00 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego – na podstawie § 5 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 5 listopada 2015 r. (Dz. U. z 2015 r., Poz. 1800).

W punkcie V Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 400,00 zł, tytułem zwrotu opłaty sądowej od pozwu.

SSR Agnieszka Poręba

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

N., dnia 27 grudnia 2016 r