

Sygnatura akt I C 131/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 3 października 2013 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: **SSR Marta Ładzińska**

Protokolant: Paulina Poręba

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2013 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa R. S., K. S.

przeciwko J. D.

o wydanie nieruchomości

oddala powództwo

**Sygn. akt I C 131/13**

## UZASADNIENIE

Powodowie R. i K. S. w pozwie wniesionym przeciwko J. D. zażądali wydania do korzystania części wspólnej nieruchomości, tj. części działki nr (...) stanowiącej współwłasność właścicieli lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) w M., a przeznaczonej do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu nr (...) zgodnie z treścią aktu notarialnego o ustanowieniu odrębnej własności lokali w tym budynku oraz zgodnie z treścią projektu zagospodarowania działki przedkładanego nabywcom lokali w chwili ich nabycia od dewelopera.

Powodowi wnieśli nadto o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania powodowie wskazali, że są właścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy ul. (...) oraz współwłaścicielem części wspólnych budynku oraz działki nr (...), na której budynek jest położony. Wskazali, że przy pierwszej sprzedaży mieszkań przez dewelopera ustalono sposób korzystania z działki wspólnej przez poszczególnych właścicieli lokali, wyznaczając części do wyłącznego korzystania.

Poprzedni właściciel lokalu nr (...) – E. Z. – nie korzystała z działki przypisanej do lokalu nr (...), albowiem była właścicielem również innego lokalu. Lokal nr (...) nabyli W. i E. M. (1), którzy następnie darowali lokal R. M..

Część działki należącej do lokalu nr (...) zajęła właścicielka lokalu nr (...) a – E. M. (2), która następnie przekazała go do korzystania następnemu nabywcy tego lokalu - J. D..

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa, wskazując, że podtrzymuje swoje stanowisko zawarte w korespondencji pomiędzy stronami, która toczyła się przed procesem.

Na rozprawie w dniu 15.03.2013r. pełnomocnik powodów wskazał podstawę prawną żądania, podając, że powodowie opierają je na podstawie przepisu art. 222 § 2 k.c., albowiem jest ono oparte na żądaniu ochrony własności a nie – przywróceniu naruszonego posiadania.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

K. i R. małżonkowie S. są współwłaścicielami na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz współwłaścicielami w 9,09 % części wspólnych budynku oraz działki nr (...), na której budynek jest położony, dla której Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Właścicielami tego lokalu byli kolejno: I. Z., następnie W. i E. M. (3), następnie R. M., od którego lokal nabyli powodowie.

I. Z. była nadto właścicielką lokalu nr (...) b, który sprzedała I. i P. D..

J. D. jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...) oraz współwłaścicielem części wspólnych budynku oraz działki nr (...), na której budynek jest położony.

Lokal nabył od E. M. (2). W dacie kupna lokalu granice ogródka należącego do mieszkania były wyznaczone linią żywopłotu. Kupujący nie zapoznawał się z pierwotnym projektem podziału do korzystania.

( **dowód:** akt notarialny z dnia 07.09.2000r. Rep nr (...), k – 11- 12v, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k – 13-23, odpis zwykły księgi wieczystej nr (...), k – 24-30, umowa sprzedaży z dnia 06.08.2012r., rep. A. nr (...), k – 32-38, zeznania świadka A. D., k – 63v, zeznania świadka I. D., k – 64, zeznania świadka P. D., k – 64v, zeznania świadka R. M., k – 81-82)

Podczas sprzedaży mieszkań przez dewelopera ustalono sposób korzystania z części wspólnej gruntu przez budynkiem, wyznaczając ogródki i przypisując je poszczególnym mieszkańom. Umowa dotycząca podziału do korzystania była integralną częścią umowy sprzedaży lokali. Kupujący zapoznawali się z projektem zagospodarowania jak na karcie 31 akt sprawy.

Lokal nr (...) miał wyznaczony ogródek pomiędzy ogródkami mieszkań nr (...) i (...) – zgodnie z projektem zagospodarowania jak na karcie 31 akt sprawy. Żaden z nabywców nie kwestionował tego sposobu podziału do korzystania.

(**dowód:** bezsporne, a nadto: projekt zagospodarowania, k - 31, zeznania świadka R. F., k – 51v-52, zeznania świadka A. D., k – 63v, zeznania świadka I. D., k – 64, zeznania świadka P. D., k – 64v, zeznania świadka R. M., k – 81-82)

W. M. jako właścicielka lokalu i działki nr (...) zawarła z E. M. (2) – właścicielką lokalu nr (...) ustną umowę regulującą podział do korzystania i zmieniającą pierwotną umowę dotyczącą podziału do korzystania. Zgodnie z tą umową E. M. (2) miała prawo do korzystania z działki przynależnej do lokalu nr (...), a W. M. – z części działki należącej do lokalu (...) oraz z całej działki (...), która stanowiła wówczas własność I. Z. – partnerki R. M. (syna W. M.).

(**dowód:** bezsporne, a nadto: szkic, k – 10, zeznania świadka R. F., k – 51v-52, zeznania świadka A. D., k – 63v, zeznania świadka I. D., k – 64, zeznania świadka P. D., k – 64v, zeznania świadka R. M., k – 81-82)

R. M. opłacał podatek od nieruchomości od swojego udziału w gruncie, nie korzystał natomiast z ogródka.

Pozwany i jego poprzednicy prawni korzystali z nieruchomości w sposób określony w umowie o sposobie korzystania zawartej pomiędzy E. M. (2) a W. M..

Powodowie i ich poprzednicy także korzystali z nieruchomości w sposób określony w umowie o sposobie korzystania zawartej pomiędzy E. M. (2) a W. M., a oznaczonej na rysunku na k. 10 akt sprawy.

( **dowód:** bezsporne, a nadto: decyzja z dnia 03.01.2011r., k – 8, szkic, k-10, zeznania świadka A. D., k – 63v, zeznania świadka I. D., k – 64, zeznania świadka P. D., k – 64v, oględziny nieruchomości, k – 71-75, zeznania świadka R. M., k – 81-82)

Pismem z dnia 20.12.2011r. pozwany został wezwany przez R. M. – poprzednika prawnego powodów – do dobrowolnego wydania do korzystania części działki przynależnej pierwotnie do lokalu nr (...).

Pozwany w piśmie z dnia 02.01.2012r. oświadczył, że część działki przynależną do lokalu nr (...) otrzymał od E. M. (2) - poprzedniej właścicielki lokalu. Wskazał również, że nie zamierza wydać R. M. działki przynależnej pierwotnie do lokalu nr (...), albowiem uważa, że do tego lokalu nie jest przypisana działka.

( **dowód:** bezsporne, a nadto: pismo z dnia 20.12.2011r., k – 7, pismo z dnia 02.01.2012r., k – 9)

Pozwany odmawia wydania powodom do korzystania części działki, która wg pierwotnej umowy o podziale do korzystania była przynależna do lokalu nr (...).

( **dowód:** bezsporne)

Ustalając stan faktyczny sąd oparł się na dowodach z dokumentów – tj. odpisów z ksiąg wieczystych, umów sprzedaży, decyzji w sprawie wymiaru podatku oraz na zeznaniach świadków zeznania R. F., A. D., I. D., P. D., R. M.. Sąd dał wiarę dowodom z dokumentów, które były bezsporne oraz dowodom z zeznań świadków. Świadkowie zeznawali spójnie i jednolicie, a stan faktyczny nie był de facto pomiędzy stronami sporny. Strony dokonywały jednak jego odmiennej oceny.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Jako jego podstawę prawną powodowie wskazali przepis art. 222 § 2 k.c., który stanowi, że przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń.

W orzecznictwie wskazuje się, że powództwo negatoryjne przysługuje (współ)właścicielowi w wypadku naruszenia przedmiotu tego prawa w inny sposób niż pozbawienie uprawnionego władztwa nad rzeczą. Możliwość skutecznego dochodzenia roszczeń jest jednak wyłączona w przypadku, gdy pozwanemu (naruszającemu prawo własności) przysługuje skuteczne uprawnienie wobec właściciela, czyli gdy po stronie naruszającego brak jest elementu bezprawności (tak: A. Cisek, K. Górski w: Kodeks cywilny Komentarz p.red. E. Gniewka, wyd. Beck, Warszawa 2013, str. 382)

Brak bezprawności po stronie pozwanego występował w niniejszej sprawie.

W przedmiotowej sprawie bezsporne było, że w dacie zakupu mieszkań i współwłasności w gruncie okazywano kupującym plan podziału do korzystania, a kupujący go akceptowali (vide: zeznania świadka R. F.). Bezsporne było również, że poprzednicy prawni powodów i pozwanego zawarli umowę, którą zmienili podział do korzystania ustalony pierwotnie i ustalili, że właściciel mieszkania nr (...) korzystał z całego ogrodu należącego do mieszkania nr (...) oraz z ogrodu należącego do mieszkania nr (...), natomiast właściciel mieszkania (...) korzystał z całego ogródka nr (...) oraz z części działki nr (...). Umowa ta była zawarta ustnie.

Owa umowa o podział do korzystania dawała pozwanemu skuteczne wobec powodów prawo do wkraczania w jego uprawnienia wynikające z prawa własności. Podkreślić należy, że umowa o podział do korzystania nie wymaga dla

swej skuteczności formy pisemnej, tak więc skuteczna była umowa zawarta ustnie. Ponadto pozwany jako następca prawny E. M. (2) i powodowie jako następcy prawni W. M. weszli w ich prawa i stali się tym samym stronami umowy o podział do korzystania zawartej pomiędzy nimi. Zawarcie takiej umowy nie wymagało również zgody pozostałych współwłaścicieli.

W przedmiotowej sprawie nie wykazano, by umowa ta miała charakter czasowy lub by została po jej zawarciu zmieniona. Świadkowie zeznawali odmiennie odnośnie osoby, która jako właściciel lokalu nr 5 umowę zawierała - wskazywali I. Z. lub W. M.. Przypisać to można w ocenie sądu upływowi czasu, który miała miejsce od daty czynności. Wszyscy świadkowie jednak bezspornie i jednolicie zeznawali - i potwierdzili to już w pozwie powodowie - że taka umowa o podział do korzystania była zawarta, a obecne korzystanie z nieruchomości odpowiada temu podziałowi.

Umowa ta była ważna, skuteczna i w dacie orzekania nadal obowiązywała. Z tych względów żądanie powodów wydania do korzystania części wspólnej nieruchomości nie zasługiwało na uwzględnienie.

Podstawą zawarcia umowy o podział do korzystania był przepis art. 206 k.c., zgodnie z którym 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.

Art. 206 k.c. reguluje kwestie współposiadania. Z jego regulacji nie wynika, aby współwłaściciel miał prawo do korzystania tylko z takiej części nieruchomości wspólnej, która odpowiada wielkości jego udziału (por. wyrok SN z dnia 27.04.2001r., sygn. III CKN 21/99, publ. Legalis). Współwłaściciele mają prawo do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Do ochrony tego prawa stosuje się analogicznie rozwiązania dotyczące roszczeń ochronnych prawa własności. Jednak ze względu na przedmiot ochrony, którym jest w tym przypadku uprawnienie do współposiadania i współkorzystania, jedynie w przerośni można posługiwać się pojęciem roszczenia windykacyjnego i negatoryjnego (tak: op. cit., str. 356).

Naruszenie przepisu art. 206 k.c. ma miejsce wówczas, gdy współwłaściciel jest pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej, co skutkuje prawem wytoczenia roszczenia o przywrócenie współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej - rozpoznawanym w trybie postępowania procesowego. Zgodnie jednak z jednolitym i ugruntowanym poglądem literatury i orzecznictwa „współwłaściciel może się domagać dopuszczenia do współposiadania w wypadkach, gdy chodzi o wspólne korzystanie z takich obiektów, jak wspólna droga, wspólne pastwisko itp., a więc gdy każdy ze współwłaścicieli korzysta wprawdzie z całej rzeczy wspólnej, ale niezależnie od takiego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli. Nie byłoby natomiast możliwe dopuszczenie do współposiadania w sytuacji, gdy wspólne posiadanie może być, ze względu na charakter i przeznaczenie rzeczy, wykonywane tylko przy zgodnym współdziałaniu wszystkich zainteresowanych" (cyt. za op. cit., str. 357 oraz uchwała Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CZP 33/62, OSNCP 1964, z. 2, poz. 22).

W sytuacji, gdy nie jest możliwe dopuszczenie do współposiadania, konieczne jest zastosowanie podziału do korzystania (quoad usum) - podlegające rozpoznaniu w trybie nieprocesowym.

Wobec kategorycznie i jasno sformułowanego żądania pozwu sąd nie miał możliwości modyfikacji podstawy prawnej żądania i rozpoznania sprawy jako sprawy nieprocesowej o zmianę sposobu podziału do korzystania.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.