

*Sygn. akt II Ca 1208/12*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)
Sędziowie:	SSO Marzenna Ernest SSO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 czerwca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **B. M.**

przeciwko **M. W.**

o dopuszczenie do współposiadania rzeczy wspólnej

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego w Łobzie

z dnia 20 lipca 2012 r., sygn. akt I C 138/11

**oddala apelację.**

Sygn. akt II Ca 1208/12

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy w Łobzie Wydział I Cywilny, oddalił powództwo B. M. o dopuszczenie do współposiadania lokalu mieszkalnego.

**Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:**

M. W. na podstawie aktu notarialnego kupna nieruchomości z dnia 04.11.1966 r. stał się właścicielem lokalu mieszkalnego, położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z 2 pokoi, kuchni, korytarza i spiżarni o pow. użytkowej 48,78 m<sup>2</sup>, usytuowanego na piętrze budynku.

Na mocy tegoż samego aktu notarialnego współwłaścicielami lokalu mieszkalnego, położonego w Ł. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni i korytarza o pow. użytkowej 72 m<sup>2</sup>, usytuowanego na parterze budynku, stali się J. i J. małżonkowie P.. Obecnie właścicielką tegoż lokalu jest ich córka B. M..

Z własnością poszczególnych lokali każdy ze współwłaścicieli ma udział 50/100 wspólnej części budynku i w prawie współużytkowania wieczystego działki siedliskowej o pow. 1.615 m<sup>2</sup>.

W akcie notarialnym z 1966 r. określono, że do wspólnych części budynku należą: fundamenty, mury konstrukcyjne, mury oddzielające poszczególne lokale, dach i kominy, strychy, piwnice, klatki schodowe, korytarze, bramy, a także urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe i centralnego ogrzewania.

M. W. na początku lat 70 - tych, ubiegłego wieku, postawił ściankę działową na piętrze budynku u szczytu schodów drewnianych, uniemożliwiając obecnej właścicielce lokalu nr (...) B. M. korzystanie z jedyne go wejścia na wspólny strych. B. M. złożyła pozew o nakazanie usunięcia zabudowy klatki schodowej na piętrze budynku. Sąd Rejonowy prawomocnym wyrokiem z dnia 4 grudnia 2003 r., sygn. akt I C 16/03 oddalił powództwo.

W związku z tym, że kominiarz ma dostęp do komina lokalu położonego na parterze obecnie tylko przez przejście przez strych, koniecznym jest każdorazowe przejście przez mieszkanie znajdujące się na piętrze. M. W. we wrześniu 2011 r. nie wpuścił kominiarza, sprowadzonego przez B. M. i zażądał za każde udostępnienie wejścia kominiarzowi kwoty 500 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd I instancji stwierdził, iż oparte na podstawie art. 206 § 1 k.c. okazało się niezasadne.

Sąd Rejonowy zauważył, iż jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej nieruchomości jest w dużej części niezmienny od kilkudziesięciu lat. Sąd dodał, iż trwanie tak określonego sposobu korzystania należy ocenić jako dorozumianą umowę w tym przedmiocie.

Sąd I instancji zwrócił jednak uwagę, iż korytarz na piętrze budynku stanowi wyłączną własność pozwanego M. W. co wynika wprost z odpisu aktu notarialnego i tym samym nie może być przedmiotem regulacji przez Sąd w trybie art. 206 k.c. Z kolei klatka schodowa jest dla pozwanej dostępna, co wynika z zeznań M. W. oraz protokołu wizji lokalnej z dokumentacją fotograficzną. Sąd Rejonowy nadmienił, iż powódka na podstawie aktu notarialnego posiada także prawo do współkorzystania ze strychu - jednakże z uwagi na ograniczony do niego dostęp i istnienie długiego czasu określonego stanu współkorzystania z części wspólnych w grę mogłoby wchodzić stworzenie alternatywnego dostępu do niego np. z zewnątrz budynku.

Zdaniem Sądu I instancji oceniając roszczenie pozwu także pod względem zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.) należy uznać, że jego uwzględnienie i zmiana sposobu korzystania z rzeczy wspólnej doprowadziłaby do dalszego skonfliktowania stron i znacznego pogorszenia funkcji lokali mieszkalnych stron. Analiza zeznań stron świadczy bowiem o ich wzajemnej niechęci oraz chęci dokuczenia sobie wzajemnie. Sąd wskazał, iż praktycznie każde działanie jednej strony spotyka się z retorsją sąsiadów a ponadto jak ustalono, stosunki między stronami są bardzo złe od wielu lat i toczą się między nimi liczne procesy.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, iż uwzględnienie pozwu byłoby całkowicie niewłaściwe i mogłoby prowadzić tylko do dalszej eskalacji konfliktu i na pewno nie doprowadziłoby do poprawy stosunków sąsiedzkich, ani wygody korzystania przez nich z nieruchomości.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się powódka, która w wywiedzonej apelacji zaskarżyła wyrok w całości i wniosła o jego uchylenie i uwzględnienie pozwu w całości ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, a także zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, iż nie zgadza się z wyrokiem i przedstawiła szerokie wywody, z których miała wynikać bezprawność uniemożliwienia jej przez pozwanego dostępu do pomieszczeń strychowych. Zwróciła również uwagę na istniejący między stronami konflikt w zakresie współposiadania nieruchomości i sposobu z niej korzystania. Ponadto skarżąca wskazała, iż nie ma żadnej możliwości stworzenia alternatywnego dostępu na strych z zewnątrz budynku, gdyż wejście na strych, przez wspólną klatkę schodową i korytarz na piętrze jest jedynym możliwym wejściem, co potwierdził powołany biegły sądowy i kominiarze w innych sprawach toczących się z udziałem apelującej.

Skarżąca podkreśliła też, iż Sąd I instancji oceniając roszczenie pozwu, pod względem zasad współzycia społecznego, celowo pominął fakt, że musi ona z winy pozwanego, wzywać Policję lub wnosić zawiadomienia do Straży (...) oraz (...) na okoliczność nie wpuszczania kominiarzy na wspólny strych oraz ponosić stale koszty przejazdu kominiarzy, wielokrotne koszty rozmów telefonicznych do jednej usługi kominiarskiej itp.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Powódka oparła swoje roszczenie na przepisie 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.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że skarżąca formułując żądanie pozwu, wniosła o nakazanie dopuszczenia jej wraz z osobami wspólnie zamieszkującymi do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w postaci klatki schodowej, korytarza na piętrze i pomieszczenia strychowego, należących do pozwanego.

Sąd Odwoławczy zwrócił uwagę, iż - jak wynika z akt sprawy - o ile klatka schodowa oraz pomieszczenie strychowe stanowią części wspólne nieruchomości objęte współwłasnością, to nie zalicza się do nich korytarz na piętrze, gdyż stanowi on wyłączną własność pozwanego. Z treści aktu notarialnego Rep. (...) z dnia 04 listopada 1966 r. znajdującego się w zbiorze dokumentów księgi wieczystej Kw. Nr (...) wynika bowiem, iż lokal mieszkalny nr (...) należący do pozwanego, składa się z dwóch pokoi, kuchni, spiżarni i korytarza na piętrze o powierzchni użytkowej 48,78 m<sup>(2)</sup>. Skoro zatem korytarz, na którym znajduje się wyłaz strychowy stanowi wyłączną własność M. W., to nie jest możliwym dopuszczenie apelującej do współposiadania tego korytarza stosownie do treści art. 206 k.c.

Sąd II instancji wskazał, iż nie ulega wątpliwości, że skarżąca powinna uzyskać dostęp do pomieszczeń strychowych zwłaszcza w sytuacji, gdy stanowią one część wspólną nieruchomości, a jedyna możliwość wstępu do nich wymaga wejścia na teren nieruchomości pozwanego. Nie jest to jednak możliwe w trybie art. 206 k.c. gdyż powództwo oparte na tej podstawie nie może naruszać prawa własności pozwanego.

Dodać przy tym należy, iż 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).

Niewątpliwym jest, iż taka sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie albowiem jak wynika z akt sprawy zarówno własności rzeczy wspólnej, a więc jedyne wyjście na strych, znajdujące się na terenie nieruchomości pozwanego, jak również istniejący między stronami konflikt powoduje, iż nie mogą oni zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej w postaci pomieszczeń strychowych.

Sąd Okręgowy nadmienia ponadto, iż Sąd Najwyższy uznał, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jej

współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy według zasad określonych w art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c.

Oznacza to, że jeżeli apelująca nie może uzyskać dostępu do części wspólnych nieruchomości może domagać się od pozwanego stosownego wynagrodzenia.

Podkreślić także należy, iż – jak podniesiono powyżej - przepisy prawa w ogóle nie przewidują możliwości dopuszczenia do współposiadania korytarza stanowiącego wyłączną własność pozwanego, albowiem pomieszczenie to nie jest przedmiotem współwłasności. Skoro zatem korytarz, na którym znajduje się wyłaz strychowy, stanowi wyłączną własność M. W., to nie jest możliwym ustalenie uprawnienia do współkorzystania z tego pomieszczenia w oparciu o przepisy regulujące prawa i obowiązki współwłaścicieli.

Sąd - w ocenie Sądu Odwoławczego - ewentualne ustalenie uprawnienia do korzystania przez skarżącą z części nieruchomości pozwanego w zakresie dostępu do strychu, może także nastąpić w drodze ustanowienia stosownej służebności na rzecz apelującej.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.