

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 31 października 2017 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie oddalił powództwo W. K. (pkt I); zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 337 zł tytułem kosztów procesu (pkt II).

W dniu 28 lutego 1999 r. zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej w S. przy pl. (...) i Al. (...) podjął uchwałę następującej treści: „1. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej biorąc za podstawę uchwałę zebrania ogółu właścicieli – akceptuje przebudowę sklepu przy pl. (...) na bar szybkiej obsługi, którego właścicielem będzie p. S. G., który posiada akt kupna ww. lokalu. 2. Adaptacja i remont lokalu musi spełniać wymogi prawa budowlanego i innych obowiązujących przepisów (p.poż. BHP). 3. Zarząd wspólnoty mieszkaniowej zobowiązuje p. S. G. do zainstalowania w remontowanym lokalu skutecznych urządzeń, aby całkowicie zabezpieczyć lokal przed emisją równych zapachów, które mogłyby być uciążliwe dla mieszkających tam właścicieli i lokatorów. 4. Nadzór nad realizacją uchwały zarządu powierza się administracji budynku tj. (...) nr 5 n. O. ul. (...) w S.”.

W dniu 1 lipca 1999 r. B. i S. G., jako właściciele lokalu użytkowego przy Pl. (...) w S., otrzymali pozwolenie na przebudowę lokalu po sklepie (...).

W dniu 2 lipca 1999 r. B. i S. G. jako wynajmujący i T. B. (1) jako najemca zawarli umowę najmu lokalu użytkowego przy Pl. (...) w S.. Strony postanowiły, iż przedmiot najmu będzie wykorzystywany na cele związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej całodobowej, a uzyskanie stosownych zezwoleń na przekształcenie ww. lokalu na lokal gastronomiczny obciąża najemcę. Strony ustaliły, iż wydanie lokalu nastąpi w dniu podpisania umowy celem przeprowadzenia prac remontowych i adaptacyjnych, które to prace na własny koszt zobligowany jest wykonać najemca. W § 3 ust. 2 umowy zostało wyszczególnione, iż pracami obciążającymi najemcę są: urządzenie witryny, ułożenie płytek ceramicznych podłogowych, wykonanie sufitu podwieszanego w całym lokalu, ścianek regipsowych, instalacji elektrycznej, instalacji centralnego ogrzewania, systemu wentylacyjnego, wstawienie nowych drzwi wejściowych i drzwi na zaplecze a nadto pozostałe niezbędne prace związane z adaptacją lokalu na działalność gastronomiczną. W § 3 ust. 4 umowy strony wskazały nadto, że w przypadku ustania stosunku najmu z winy najemcy, wszystkie koszty związane z remontem sklepu i adaptacją na działalność gospodarczą przypadają na rzecz wynajmującego. Umowa powyższa została zawarta na okres 8 lat, tj. od dnia 20 czerwca 1999 r. do 20 czerwca 2007 r.

Pismem z dnia 2 lipca 1999 r. S. G. zwrócił się do zarządu wspólnoty mieszkaniowej o zgodę na poprowadzenie kanału wentylacyjnego z lokali przy Pl. (...) po ścianie klatki schodowej od strony podwórza.

Wnioskiem z dnia 5 lipca 1999 r. T. B. (1) zwrócił się do Urzędu Miejskiego w S. o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na adaptacji lokalu przy Pl. (...) na punkt małej gastronomii.

W dniu 8 lipca 1999 r. zarząd wspólnoty mieszkaniowej podjął uchwałę następującej treści: „Zarząd wspólnoty mieszkaniowej wyraża zgodę na poprowadzenie kanału wentylacyjnego z lokalu Pl. (...) po ścianie klatki schodowej od strony podwórza. Jednocześnie zobowiązuje inwestora do przestrzegania przepisów prawa budowlanego w zakresie bezpieczeństwa i estetyki montowanych urządzeń”.

W dniu 27 lipca 1997 r. Urząd Miejski w S. wydał T. B. (1) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na adaptacji lokalu przy Pl. (...) na punkt małej gastronomii poprzez modernizację witryny, modernizację wnętrza sklepu oraz wykonanie wentylacji po ścianie północnej budynku.

T. B. (1) zlecił wykonanie i zamontowanie do lokalu przy Pl. (...) komina wentylacyjnego, który na jego zlecenie wykonała firma (...). Za dostawę i montaż komina zapłacił T. B. (1). T. B. (1) uiścił również na rzecz wspólnoty mieszkaniowej nieruchomości przy Pl. (...) i Al. (...) kwotę 2 000 zł tytułem opłaty za umieszczenie komina wentylacyjnego na elewacji budynku wspólnoty.

Powyższy przewód wentylacyjny był poprowadzony po ścianie zewnętrznej budynku i kończył się w lokalu stanowiącym własność małżonków G. otworem w ścianie, do którego podłączone były urządzenia do podgrzewania, opiekania i dwa okapy kuchenne. Przewód wentylacyjny od czasu jego wykonania do momentu demontażu na początku stycznia 2017 r. był wykorzystywany wyłącznie przez T. B. (1) w ramach prowadzonej przez niego działalności gastronomicznej w formie baru (...).

Pismem z dnia 2 października 2001 r. zarządca pozwanej wspólnoty poinformował T. B. (1), że wspólnota podjęła uchwałę nr 2/2001 w sprawie odpłatności za ciąg wentylacyjny na poziomie 250 zł miesięcznie. W związku z powyższym wystosowała do T. B. (1) prośbę o pilne przybycie do zarządcy w celu podpisania aneksu do umowy nr (...) zawartej w dniu 10 stycznia 2000 r.

Pismem z dnia 17 października 2001 r., kierowanym do T. B. (1), zarząd wspólnoty mieszkaniowej poinformował, iż stwierdzono, że na budynku stanowiącym własność wspólnoty umieszczony został szyb wentylacyjny, na który nie została zawarta ze wspólnotą umowa dzierżawy powierzchni domu. W związku z powyższym wezwał T. B. (1) do dopełnienia formalności związanych z zawarciem umowy oraz uregulowaniem na rzecz wspólnoty kwoty 500 zł, poczynawszy od 1 stycznia 2001 r. tytułem bezumownego korzystania z powierzchni stanowiących własność wspólnoty, ewentualnie do zdemontowania ciągu wentylacyjnego.

Pismami z dnia 7 listopada 2001 r. T. B. (1) odpowiedział na powyższe dwa pisma, wskazując, iż w 1999 r. otrzymał zgodę od administratora wspólnoty na umieszczenie przewodu wentylacyjnego na elewacji budynku. Nadto uiścił na rzecz wspólnoty opłatę w kwocie 2000 zł za zajęcie elewacji, więc żądanie zapłaty za dzierżawę powierzchni budynku uznaje za nieuzasadnione. Analogiczne stanowisko zaprezentował pełnomocnik T. B. (1) w piśmie z dnia 20. 11. 2001 r. kierowanym do zarządu wspólnoty.

W dniu 20 maja 2013 r. B. G. i K. G. jako wynajmujące oraz T. B. (1) jako najemca zawarli umowę najmu lokalu przy Pl. (...) w S. na cele prowadzenia działalności gastronomicznej, na okres od 1 lipca 2013 r. do 31 grudnia 2020 r. W § 2 ust. 1 ww. umowy najemca oświadczył, iż nie zgłasza i zgłaszać nie będzie żadnych praw i roszczeń do zwrotu kosztów materiałów prac adaptacyjnych oraz remontów przedmiotu umowy, dokonanych przez niego przed dniem zawarcia umowy, w szczególności z tytułu dokonanego zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 2 lipca 1999 r.: urządzenia witryn, ułożenia płytek ceramicznych podłogowych, wykonania sufitu podwieszanego w całym lokalu, ścianek regipsowych, instalacji elektrycznej, instalacji centralnego ogrzewania, systemu wentylacyjnego, wstawienia nowych drzwi wejściowych i drzwi na zaplecze a nadto pozostałych niezbędnych prac związanych z adaptacją lokalu na działalność gastronomiczną.

Pismem z dnia 30 kwietnia 2015 r. B. G., jako właściciel lokalu użytkowego nr (...) przy Pl. (...) w S., odpowiedziała na pismo zarządcy pozwanej wspólnoty mieszkaniowej. W piśmie tym wskazała m.in. iż kanał wentylacyjny został zamontowany za zgodą zarządu wspólnoty i za możliwość jego montażu została uiszczona jednorazowa opłata w kwocie 2000 zł. Podniosła również, iż w jej ocenie właścicielem tego kanału wentylacyjnego jest najemca lokalu, a nadto przynależy on do lokalu użytkowego stanowiącego własność B. G..

B. G. dystansowała się od problemów zgłaszanych przez członków wspólnoty mieszkaniowej, a związanych z działalnością prowadzoną przez T. B. (1) w jej lokalu, w tym informowała K. C., aby wszelkie roszczenia wspólnota kierowała wobec T. B. (1). Również w rozmowach z T. B. (1) prezentowała stanowisko, iż to on jest właścicielem przewodu wentylacyjnego zamontowanego na budynku wspólnoty.

W dniu 9 marca 2015 r. pozwana wspólnota podjęła uchwałę nr 5/15 zobowiązującą zarząd wspólnoty do podpisania z właścicielkami lokalu użytkowego przy Pl. (...)/U1 o odpłatne użytkowanie powierzchni wspólnej, wykorzystywanej pod zainstalowany na ścianie komin wentylacyjny na czas określony, do rozpoczęcia remontu elewacji budynku od strony podwórza, wskazując, iż na ponowne zainstalowanie komina musi być podjęta uchwała wspólnoty po remoncie. Tego samego dnia podjęła również uchwałę nr 6/15, w której upoważniła zarząd do ograniczenia godzin działalności

lokalu użytkowego (...), znajdującego się przy Pl. (...) z całodobowego otwarcia, na określone godziny od 7. 00 do 22. 00.

Uchwały powyższe zostały zaskarżone w dniu 16 czerwca 2015 r. do Sądu Okręgowego w Szczecinie przez J. W. - wykonawcę testamentu K. G., która zmarła 8 kwietnia 2015 r.

Wyrokiem z dnia 18 września 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił obie zaskarżone uchwały.

B. G. zmarła w dniu 26 października 2015 r., a spadek po niej w całości nabyła W. K.. W skład spadku po B. G. wchodził udział do (...) w odrębnej własności lokalu użytkowego nr (...) przy Pl. (...) w S., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Pismem z dnia 9 listopada 2015 r. zarząd pozwanej wspólnoty wezwał T. B. (1) do zapłaty kwoty 76 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z części wspólnych nieruchomości w postaci elewacji budynku, zajętej pod komin wentylacyjny. W piśmie wskazano, iż żądanie zapłaty obejmuje cały okres bezumownego korzystania z nieruchomości wspólnoty, tj. od 2000 r. do końca października 2015 r. (tj. 400 zł/miesięcznie), wpłaty należy dokonać w terminie 14 dni od otrzymania pisma, a w przypadku braku zapłaty naliczone zostaną odsetki ustawowe i sprawa zostanie skierowana na drogę sądową.

Pismem z dnia 22 grudnia 2015 r. zarządca wspólnoty, w imieniu wspólnoty mieszkaniowej, wezwał T. B. (1) do wydania części nieruchomości wspólnej w postaci ściany budynku wspólnoty, poprzez zdemontowanie komina wentylacyjnego z elewacji budynku, w ciągu 30 dni od otrzymania pisma.

W dniu 25 listopada 2016 r. zarządca wspólnoty wystosował do T. B. (1) ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty, w którym wezwał T. B. (1) do zapłaty kwoty 76 000 zł z tytułu bezumownego korzystania z części wspólnych nieruchomości w postaci elewacji budynku, zajętej pod komin wentylacyjny. W piśmie wskazano, iż wpłaty należy dokonać w terminie 14 dni od otrzymania pisma, a w przypadku braku zapłaty naliczone zostaną odsetki ustawowe i sprawa zostanie skierowana na drogę sądową.

W drugiej połowie 2016 r. T. B. (1) reprezentowany przez swojego pełnomocnika zaproponował wspólnocie mieszkaniowej ugodowe zakończenie sporu dotyczącego przewodu wentylacyjnego na budynku wspólnoty.

W dniu 28 grudnia 2016 r. pozwana wspólnota i T. B. (1) zawarli ugodę, na podstawie której:

- T. B. (1) zobowiązał się zaprzestać prowadzenia baru w budynku wspólnoty z dniem 30 grudnia 2016 r. i z tym dniem zrzekł się wobec wspólnoty roszczeń z tytułu praw do przewodu wentylacyjnego zamontowanego na części wspólnej bez wynagrodzenia,

- wspólnota oświadczyła, iż zdemontuje przewód wentylacyjny znajdujący się na ścianie budynku na własny koszt,

- T. B. (1) zobowiązał się zapłacić na rzecz wspólnoty w terminie do 3 stycznia 2017 r. kwotę 25 800 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z części wspólnej nieruchomości, a wspólnota zrzekła się wobec niego roszczenia o odszkodowanie w wysokości przewyższającej ww. kwotę.

Na początku stycznia 2017 r. na zlecenie pozwanej wspólnoty mieszkaniowej został przeprowadzony demontaż komina wentylacyjnego z elewacji wspólnoty. Dla dokonania demontażu nie było konieczności wchodzenia do lokalu przy Pl. (...)/U1. Przed przystąpieniem do demontażu wspólnota nie informowała W. K. o czynnościach planowanych w odniesieniu do przewodu wentylacyjnego.

Na początku stycznia 2017 r. E. i P. S. zauważyli, iż z budynku wspólnoty został zdemontowany przewód wentylacyjny, który został wybudowany w 1999 r.

Pismem z dnia 5 stycznia 2017 r. W. K. wezwała pozwaną wspólnotę do niezwłocznego przekazania jej pełnej informacji dotyczącej demontażu komina wentylacyjnego zainstalowanego przy barze (...), tj. kto, w jakim trybie, na podstawie

jakich ustaleń, decyzji czy też wyroków dokonał jego demontażu, wskazując, iż powódka nie była informowana o żadnych podejmowanych przez wspólnotę działaniach. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana wskazała, iż między wspólnotą mieszkaniową a właścicielami (...) toczył się wieloletni spór o komin wentylacyjny zamontowany na elewacji budynku i w końcu między stronami doszło do porozumienia, bar zakończył działalność i podpisano ugodę, na podstawie której właściciel baru zrzekł się prawa do komina. W związku z powyższym komin został ściągnięty, jako wiszący na częściach wspólnych budynku.

Pismem z dnia 23 marca 2017 r. powódka wezwała pozwaną wspólnotę do niezwłocznego przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości poprzez zamontowanie bezprawnie usuniętego komina wentylacyjnego w terminie do dnia 31 marca 2017 r.

W dniu 6 kwietnia 2017 r. T. B. (1) złożył oświadczenie na piśmie, że:

- komin wentylacyjny zamontowany przy pl. (...)/U1 został wykonany i sfinansowany przez jego firmę,
- komin wentylacyjny był podłączony do urządzeń będących wyposażeniem baru,
- komin wentylacyjny wykorzystywany był wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej baru (...).

Sąd Rejonowy uznał powództwo W. K. jako pozbawione podstawy prawnej za bezzasadne. Przytoczył art. 344 k.c., którego treść w kontekście przesłanek i podmiotów uprawnionych do wystąpienia z roszczeniem szczegółowo i obszernie omówił. Wskazał, iż powódka wywodziła swoje roszczenie o ochronę naruszonego posiadania z faktu, iż na początku stycznia 2017 r. pozwana wspólnota zleciła usunięcie z elewacji budynku wspólnoty przy pl. (...) w S. przewodu wentylacyjnego prowadzącego do lokalu (...) przy Pl. (...). Powódka podnosiła, iż jako właścicielka tego lokalu, nabywając tę własność w wyniku dziedziczenia po B. G., objęła posiadanie lokalu wraz z zamontowanym kominem, a fakt, iż lokal był wynajęty T. B. (1) nie pozbawiał jej samoistnego posiadania, tak lokalu, jak i przewodu wentylacyjnego. Powódka wprost wskazała, iż jest właścicielką ww. przewodu wentylacyjnego, a pozwana wspólnota bez jej zgody i wiedzy zdemontowała go. Sąd wskazał, iż spór między stronami sprowadzał się więc do jednej kwestii – czy powódka była posiadaczem przewodu wentylacyjnego posadowionego na elewacji budynku pozwanej, a w konsekwencji, czy to właśnie jej posiadanie przez działania pozwanej zostały naruszone. W. K. swoje posiadanie wywodziła z prawa odrębnej własności lokalu użytkowego przy Pl. (...) w S., gdyż niesporne było między stronami, iż fizycznie powódka nigdy ze spornego kanału wentylacyjnego nie korzystała. Sąd Rejonowy wyjaśnił, iż powódka jest współwłaścicielem lokalu w udziale do (...), który nabyła w wyniku dziedziczenia po zmarłej w dniu 26 października 2015 r. B. G.. Z ustalonego przez Sąd stanu faktycznego wynika, iż poprzedni właściciele lokalu – B. i S. G., a następnie B. i K. G. – oddali lokal w posiadanie zależne T. B. (1) na podstawie zawartych z nim umów najmu i to T. B. (1), po objęciu przedmiotu najmu w posiadania zlecił wybudowanie zewnętrznego szybu wentylacyjnego, który był niezbędny dla prowadzonej przez niego działalności gastronomicznej. Sąd Rejonowy podkreślił, iż z dowodów zgromadzonych w aktach sprawy, w postaci zeznań świadków T. B. (1) i P. S., jak i dowodów z dokumentów, w szczególności faktur z dnia 27.09.1999 r. i 1.10.1999 r., wynika również, iż to T. B. (1) sfinansował wykonanie i montaż kanału wentylacyjnego. T. B. (1) stał również na stanowisku, iż przedmiotowy przewód wentylacyjny stanowił jego własność, stąd mógł wyrazić zgodę na jego usunięcie przez pozwaną wspólnotę. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy podkreślił, iż musiał dokonać ustalenia, czyją rzecz stanowił przedmiotowy przewód wentylacyjny, a tym samym zdecydować, czy T. B. (1) był uprawniony do zadysponowania nim, czy też W. K. jako właścicielce i posiadaczce samoistnej tego przewodu przysługuje roszczenie o przywrócenie naruszonego posiadania.

Sąd Rejonowy przytoczył treść art. 46 k.c. i art. 47 kc podkreślając m. in., iż przedmiot połączony nabywa status części składowej przez stałe, a nie chwilowe połączenie go z rzeczą, które jednak bynajmniej nie jest równoznaczne z połączeniem krótkotrwałym, lecz z góry czasowo ograniczonym. Jeżeli połączenie nastąpiło tylko dla „przemijającego użytku”, to wówczas przedmioty połączone nie stają się częściami składowymi, chociażby w razie odłączenia - one same albo rzecz, do której zostały przyłączone - miały ulec uszkodzeniu lub istotnej zmianie. Sąd Rejonowy podkreślił, iż przewód wentylacyjny, zdemontowany przez pozwaną nie był częścią składową lokalu powódki. Wyjaśnił, iż przewód ten w całości był położony poza lokalem powódki, nie był połączony z tym lokalem w sposób trwały lecz przemijający

(co wynika zarówno z zeznań P. S., E. S. jak i T. B. (1), jak i również szkicu tego przewodu znajdującego się na k. 45 akt SO w Szczecinie I C 711/15) i kończył się w lokalu powódki poprzez otwór w ścianie zewnętrznej budynku, nie może być uznany za część składową lokalu w rozumieniu art. 47 kodeksu cywilnego. Za takim wnioskiem zdaniem Sądu Rejonowego przemawia okoliczność, iż lokal powódki był samodzielnym odrębnym lokalem, przed wybudowaniem spornego przewodu wentylacyjnego i posiadał dostęp do wentylacji grawitacyjnej poprzez przewody wentylacyjne w kominie, a wybudowany komin wentylacyjny dedykowany był dla prowadzonej w lokalu przez T. B. (1) działalności gastronomicznej, podłączony był pod te urządzenia i tylko je obsługiwał. Nadto (co również wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego) poprzednika prawna W. B. G., prezentowała wobec pozwanej wspólnoty jak i wobec T. B. (1) stanowisko, że właścicielem przewodu jest T. B. (1). Tym samym zaś do przewodu tego nie znajdzie zastosowania art. 191 kc. A zatem Sąd Rejonowy stwierdził, że skoro sporny przewód wentylacyjny nie był częścią składową lokalu przy pl. (...) w S., lecz stanowił własność T. B. (1), W. K. nabywając spadek po B. G. nie mogła nabyć samoistnego posiadania tego przewodu. Okoliczność ta zaś przemawiała za oddaleniem jej powództwa o ochronę naruszonego posiadania, o czym Sąd orzekł w pkt I sentencji. O kosztach procesu orzeczono w pkt II wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona powodowa, zaskarżonemu orzeczeniu zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, i zastąpienie jej oceną dowolną, co znalazło swój wyraz w uznaniu, że powódka W. K. nie była właścicielką przedmiotowego kanału wentylacyjnego (nie stał się on częścią składową nieruchomości), a zatem nie weszła w jego posiadanie, podczas gdy:

- z umowy najmu z dnia 2.07.1999 r. zawartej przez poprzedników prawnych powódki — B. i S. G. jako wynajmujących z T. B. (1), jako najemcą, wynika, iż najemca zobowiązał się do wykonania w przedmiotowym lokalu przy Pl. Żołnierza Polskiego 17 w S. instalacji pozwalających na prowadzenie w nim działalności w branży gastronomicznej, jednocześnie zgodnie z § 3 ust. 4 tej umowy strony wskazały, że w przypadku ustania stosunku najmu z winy najemcy, wszystkie koszty związane z remontem i adaptacją lokalu przypaść mają na rzecz wynajmujących;

- z umowy najmu z dnia 20.05.2013 r. wymienieni wyżej wynajmujący zawarli z T. B. kolejną umowę najmu przedmiotowego lokalu (na dalszy okres do 31.12.2020 r.), a w § 2 ust 1. umowy najemca zrzekł się na rzecz wynajmujących swoich roszczeń z tytułu zwrotu kosztów adaptacji lokalu na cele prowadzonej działalności, w tym wykonanej instalacji wentylacyjnej;

- z aktu poświadczenia dziedziczenia wynika, że powódka W. K. nabyła w całości spadek po B. G., zmarłej 26.10.2015 r., w ten sposób wchodząc w ogół praw i obowiązków po zmarłej wynajmującej (w tym w zakresie przejęcia własności i — co istotne z punktu widzenia niniejszej sprawy posiadania lokalu);

- z zeznań świadków oraz ugody zawartej pomiędzy pozwaną wspólnotą a T. B. (1) wynika, iż najemca ten zrezygnował z najmu rzeczowego lokalu przed upływem terminu określonego w umowie (stało się to na przełomie grudnia 2016 r. i stycznia 2017 r.), a następnie, po zaprzestaniu przez najemcę działalności w tym lokalu, wspólnota dokonała rozbiórki komina;

Wobec powyższych zarzutów, powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1. nakazanie pozwanej, aby w terminie tygodnia od uprawomocnienia się wyroku przywróciła powódce W. K. naruszone posiadanie kanału wentylacyjnego z lokalu przy Pl. Żołnierza Polskiego 17 w S., zamontowanego na północnej ścianie budynku, na ścianie klatki schodowej od strony podwórza, poprzez zamontowanie kanału wentylacyjnego do lokalu przy Pl. Żołnierza 17 w S. na północnej ścianie budynku, na ścianie klatki schodowej od strony? podwórza;

2. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego – według norm przepisanych;

Nadto, wnoszę o:

3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego,

w tym kosztów zastępstwa procesowego – według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, iż sąd I instancji z prawidłowych ustaleń faktycznych, poczynionych w oparciu o wskazane dowody, wyciągnął inne wnioski, aniżeli powódka w zakresie tego czy była ona posiadaczką - (a w tym wypadku również właścicielką) przedmiotowego kanału wentylacyjnego. Wskazuje to na zarzuconą błędną ocenę tych dowodów. Zdaniem powódki, własność, spornego komina (wynajmujących lokal T. B.) mocą postanowień umownych, zgodnie z którymi instalacje wykonane przez najemcę, na jego koszt, stały się ich własnością. Zatem, już poprzednicy prawni powódki – B. i S. G., występujący w roli wynajmujących lokal, stali się właścicielami przedmiotowego komina, a przez to, jednocześnie, jego posiadaczami. Jak wskazano już w pozwie z dnia 20.04.2017 r., zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą, posiadaczem rzeczy nie jest tylko ten, kto efektywnie wykonuje nad nią władztwo, lecz również ten, kto ma tylko możliwość (potencjalną) wykonywania tego władztwa, choćby z tej możliwości nie korzystał (tak m.in. SN w wyroku z dnia 3.06.1966 r. w sprawie o sygn. III CR 108/66, OSPiKA 1967, z. 10, poz. 234). Osobą, której taka możliwość wykonywania władztwa przysługuje – w każdym czasie, jest bez wątpienia właściciel rzeczy.

Wobec powyższego, w ocenie apelującej należało stwierdzić, iż powódka w drodze dziedziczenia, stała się właścicielką lokalu wraz z instalacjami zamontowanymi przez dotychczasowego najemcę T. B. (1). Tym samym, demontaż kanału wentylacyjnego bez wiedzy i zgody powódki, przez pozwaną wspólnotę, stanowił ewidentnie naruszenie jej posiadania.

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

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Zgodnie z art. 344 § 1 k.c. przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń. Roszczenie to nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się nakazania pozwanej, aby przywróciła naruszone posiadanie kanału wentylacyjnego z lokalu przy Pl. (...) w S. zamontowanego na północnej ścianie budynku, na ścianie klatki schodowej od strony podwórza, poprzez zamontowanie kanału wentylacyjnego do lokalu przy Pl. (...) na północnej ścianie budynku, na ścianie klatki schodowej od strony podwórza poprzez zamontowanie kanału wentylacyjnego do lokalu przy Pl. (...) w S. w poprzednim miejscu. Jednocześnie w uzasadnieniu swojego stanowiska akcentowała, iż z uwagi na postanowienia umowy najmu łączącej T. B. (3) z jej poprzednikami prawnymi nabywała własność kanału wentylacyjnego, a więc była jego posiadaczem samoistnym.

W pierwszej kolejności należało zastanowić co było przedmiotem żądania.

Nie sposób przyjąć, iż powódce chodziło wyłącznie o przywrócenie posiadania ruchomości w postaci kanału wentylacyjnego. Swoje żądanie powiązała bowiem z umiejscowieniem w konkretnym miejscu tego kanału. Pozew dotyczył zatem również ochrony posiadania ściany budynku wspólnego w zakresie miejsca przymocowania spornego kanału. Tak określone posiadane nigdy nie mało charakteru samoistnego.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Władanie ścianą budynku poprzez zamontowanie na niej kanału wentylacyjnego mogło mieć tylko charakter zależny. Odbywało się ono bowiem w taki sposób jakby posiadaczowi przysługiwała służebność, a więc prawo, z którym wiąże się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Powódka koncepcję swojego żądania oparła zaś na założeniu przysługującej jej ochrony posiadania samoistnego dotyczącego samego przewodu wentylacyjnego. Natomiast w żadnej mierze nie sposób przyjąć, iż była posiadaczem samoistnym w zakresie władania ścianą.

Nie ulega przy tym wątpliwości, iż to dotychczasowy najemca T. B. (1), nie zaś poprzednik prawny powódki - zlecił wykonanie i zamontowanie komina wentylacyjnego po uzyskaniu uprzedniej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej (...) położonej przy pl. (...), i Al. (...). Skoro tak, to dla tutejszego Sądu Okręgowego oczywistym jest, iż posiadanie takiej rzeczy, instalacji nieodzownie wiązało się z posiadaniem części wspólnej budynku, a więc było od początku posiadaniem zależnym, i to posiadaniem, które wykonywał T. B. (1) w zakresie zbliżonym do służebności.

Ani poprzednicy prawni powódki ani powódka nigdy nie byli posiadaczami ściany budynku w zakresie zamontowanego kanału wentylacyjnego. W chwili jego powstania już po nawiązaniu umowy najmu, kanał wentylacyjny był w posiadaniu T. B. (4).

Przedstawiana przez powódkę koncepcja, iż mocą postanowień umowy i sukcesji generalnej po wynajmujących własność komina przeszła na poprzedników prawnych powódki nie ma znaczenia w sprawie o ochronę naruszonego posiadania, albowiem powódka nie domagała się ochrony z art. 222 k.c., ale żądała przywrócenia posiadania.

Dodatkowo należy podkreślić, iż samowolne naruszenie posiadania polega na bezprawnym wkroczeniu w sferę władztwa faktycznego posiadacza. Kwalifikacja naruszenia jako samowolnego wymaga więc ustalenia, że osoba dokonująca naruszenia nie była do tego upoważniona, tzn. że było ono obiektywnie bezprawne, przy czym zła lub dobra wiara nie ma żadnego znaczenia. Naruszenie posiadania tylko wtedy nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna usprawiedliwiająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania. Podstawą taką może być wyraźny przepis prawa, orzeczenie sądowe, decyzja administracyjna, a także zgoda samego posiadacza.

W przedmiotowej sprawie, z treści ugody z dnia 28.12.2016 r. zawartej pomiędzy pozwaną Wspólnotą a T. B. (1), wynika, iż ten ostatni wyraził zgodę na zdemontowanie przewodu wentylacyjnego na własny koszt wspólnoty - § 1 i § 2 (k. 87 akt). Nie może być zatem mowy o samowolnym działaniu pozwanej wspólnoty.

Nawet przy przyjęciu koncepcji ochrony powódki w zakresie posiadania samoistnego, to aby można było przyjąć samowolne naruszenie posiadania musiałoby nastąpić naruszenie również posiadania zależnego. W niniejszej sprawie nie sposób przyjąć, iż doszło do naruszenia posiadania zależnego skoro najemca wyraził zgodę na demontaż kanału wentylacyjnego. W takiej sytuacji nie może być mowy o samowolnym jej działaniu.

W tym stanie rzeczy apelacja jako w całości bezzasadna na mocy art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art 391 § 1 k.p.c. oraz w oparciu o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji, przy przyjęciu stawki wskazanej w § 5 pkt 4 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia tj. 160 zł.

SSO Marzenna Ernest SSO Tomasz Sobieraj SSO Małgorzata Grzesik

II Ca 478/18

**ZARZĄDZENIA**

1. odnotować;
2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełn. stron;
3. akta zwrócić SR po dołączeniu (...).