

Sygn. akt I C 151/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2017r.

Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Wierzba-Golicka
Protokolant:	Joanna Kempa

po rozpoznaniu w dniu 18 stycznia 2017r. w Ostrzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. H.

przeciwko K. K.

roszczenia o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

1. nakazuje pozwanemu K. K. usunięcie słupów betonowych wkopanych na nieruchomości położonej w miejscowości O., oznaczonej jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą (...);
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu;
4. nakazuje pobrać od powódki J. H. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie kwotę 25,- ( dwadzieścia pięć ) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
5. nakazuje pobrać od pozwanego K. K. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie kwotę 25,- ( dwadzieścia pięć ) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

/-/ Małgorzata Wierzba-Golicka

Sygn. akt I C 151/16

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 30 stycznia 2017r.**

Powódka J. H. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu wniosła o nakazanie pozwanemu K. K., aby przywrócił stan zgodny z prawem nieruchomości gruntowej położonej w O. oznaczonej jako działka (...) poprzez usunięcie z nieruchomości 19 wkopanych w grunt słupów betonowych wraz z pozostałymi betonowymi elementami znajdującymi się na terenie nieruchomości, huśtawką drewnianą, wieszakiem do rozwieszania prania, ogródkiem warzywnym oraz innymi nasadzeniami roślinnymi, w tym drzewami owocowymi oraz warzywami, a ponadto usunie wkopane

w grunt szambo. Powódka wniosła również o zakazanie pozwanemu czynienia naruszeń praw powódki poprzez wkopywanie słupów betonowych oraz zakładania ogrodzenia ze słupów betonowych okalanych drutem, siatką lub innym materiałem służącym do instalacji ogrodzenia, instalacji płotu oraz trzepaka.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, iż jest współwłaścicielką nieruchomości położonej w O. nr 101. Na nieruchomości tej znajduje się budynek mieszkalny składający się z czterech wyodrębnionych lokali mieszkalnych. Powódka jako właścicielka jednego z lokali posiada również udział we własności działki otaczającej przedmiotowy budynek. Pozwany również zamieszkuje w wymienionym budynku i poprzez swoje działania na działce przy budynku bezprawnie narusza prawo własności powódki.

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa, podając, iż działa w imieniu swojej matki, która jest właścicielką jednego z lokali znajdującego się w budynku i przysługuje jej prawo współwłasności do działki otaczającej budynek. Ponadto wskazał, iż na jego działania wyrażają zgodę pozostali współwłaściciele.

### ***Sąd ustalił, co następuje.***

Na nieruchomości położonej w miejscowości O. 101 oznaczonej jako działka nr (...) znajduje się budynek mieszkalny, w którym wyodrębnione są 4 lokale mieszkalne. Właścicielom tych lokali przysługuje prawo współwłasności działki, na której znajduje się budynek. Właścicielem jednego z lokali jest powódka J. H., właścicielem kolejnego lokalu jest matka pozwanego B. K..

### ***Okoliczność bezsporna.***

Pozwany za zgodą swojej matki B. K. zamieszkuje w jednym z lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: pismo k. 45, zeznania pozwanego K. K. e-protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2016r. - 00:26:16-00:51:13 płyta CD k. 93.

Pozwany K. K. na części działki nr (...) wkopał słupy betonowe odgradzające część nieruchomości, postawił huśtawkę, zamontował sznurki do prania, posadził drzewka oraz wkopał szambo. Wszystkie te urządzenia znajdują się w jednej części działki. Ogródek warzywny został urządzony przy samej granicy działki. Szambo zostało przykryte ziemią, na której rośnie trawnik, ponad powierzchnię gruntu wystaje jedynie niewielkich rozmiarów odpowietrznik.

Dowód: częściowo bezsporne, oględziny nieruchomości k. 55-56, dokumentacja zdjęciowa k. 73-90v.

Powyższy stan faktyczny, który był częściowo niesporny pomiędzy stronami Sąd ustalił na podstawie zgromadzonych sprawie dokumentów oraz przesłuchania stron. Sąd nie uznał za udowodnione twierdzeń pozwanego jakoby uzyskał zgodę od pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Pozwany na potwierdzenie tej okoliczności przedłożył jedynie pismo Starosty Ostrzeszowskiego do B. K. informujące o braku konieczności występowania o zgodę na budowę ogrodzenia, na którym znajdują się podpisy 3 współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości ( k. 42 ). Brak jest podstaw do uznania, iż złożenie podpisów na wyżej wymienionym piśmie stanowi wyrażenie zgody na budowę opłotowania. W sytuacji, gdy pozwany nie przedłożył jakichkolwiek innych dowodów na potwierdzenie przedmiotowej okoliczności, brak było podstaw do uznania jego twierdzeń w tym zakresie za udowodnione. Sąd nie dał również wiary twierdzeniom powódki, jakoby pozwany nie posiadał pozwolenia od współwłaścicielki nieruchomości B. K. do korzystania z nieruchomości. Opierając się nie tylko na treści pisma upoważniającego do mieszkania ( k. 45 ), ale także na zeznaniach pozwanego oraz mając na względzie fakt, iż pozwany jest synem B. K. i od lat mieszka na przedmiotowej nieruchomości, Sąd dał wiarę jego twierdzeniom co do uzyskania pozwolenia od jego matki na korzystanie z nieruchomości.

### ***Sąd zważył, co następuje.***

W myśl przepisu art. 206 kc 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 to pogodzić z posiadaniem i używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej określa się zazwyczaj jako "współposiadanie", rzadziej jako "współkorzystanie". Uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy od wielkości udziału. Współwłaścicielowi, który został pozbawiony współposiadania przez pozostałych współwłaścicieli, przysługuje ochrona petytoryjna, to jest oparte na prawie powództwo o dopuszczenie do współposiadania. Jednakże zakres tej ochrony zależy od rodzaju współposiadania. Z tego punktu widzenia można je podzielić na współposiadanie, które wymaga zgodnego współdziałania przez zainteresowanych współwłaścicieli, na przykład współposiadanie gospodarstwa rolnego, przedsiębiorstwa, i współposiadanie, które takiego współdziałania nie wymaga, na przykład współposiadanie drogi, klatki schodowej, strychu. Powszechnie przyjmuje się, że przy współposiadaniu, które nie wymaga współdziałania zainteresowanych, współwłaściciel może skutecznie domagać się dopuszczenia do współposiadania w trybie procesu. Legitymację czynną w takim procesie ma współwłaściciel, który domaga się dopuszczenia do współposiadania, bierną zaś ten ze współwłaścicieli, który uniemożliwia lub utrudnia powodowi korzystanie z rzeczy wspólnej. Biorąc powyższe pod uwagę powodom, jako współwłaścicielom przysługuje roszczenie przeciwko pozwanym jako tym współwłaścicielom, którzy uniemożliwiają lub utrudniają powodowi korzystanie z rzeczy wspólnej.

Jeżeli współwłaściciel uniemożliwia innym współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, a więc narusza nakazany przez art. 206 kc obowiązek poszanowania uprawnień pozostałych współwłaścicieli, to wówczas jego posiadanie jest „nieuprawnione”. Nie zmienia tego okoliczność, że jako współwłaściciel jest on uprawniony do posiadania i korzystania z całej rzeczy, gdyż równocześnie powinien uwzględnić uprawnienie pozostałych współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Jest to tzw. możliwość używania. Współwłaściciel jest ograniczony w możliwości korzystania prawami innych współwłaścicieli, a zatem należy dokonać oceny, czy jego współposiadanie daje się pogodzić z korzystaniem i współposiadaniem rzeczy przez innych współwłaścicieli i należy tu mieć na uwadze charakter rzeczy wspólnej, charakter stosunków pomiędzy współwłaścicielami i dopiero po zbadaniu tych stosunków można określić czy posiadanie jednego ze współwłaścicieli daje się pogodzić ze współposiadaniem przez pozostałych i w tym miejscu art. 206 kc abstrahuje od wielkości udziałów. Zatem chodzi o możliwość pogodzenia posiadania współwłaścicieli i dopiero posiadanie, które wykracza poza „uprawniony” zakres, rodzi roszczenie pozostałych współwłaścicieli ( vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1996 w sprawie III CZP 9/2006 ).

W niniejszej sprawie pozwany K. K. działając w imieniu współwłaścicielki B. K. wkopał słupy betonowe odgradzające część nieruchomości. Celem pozwanego było przejęcie na wyłączne korzystanie części działki. Odgradzanie części nieruchomości wspólnej na swój wyłączny użytek należy potraktować jako korzystanie wykraczające poza uprawniony zakres, gdyż bezsprzecznie uniemożliwia ono wykonywanie uprawnień właścicielski pozostałym współwłaścicielom nieruchomości. Dlatego też roszczenie powódki w zakresie żądania usunięcia słupów betonowych należało uznać za uzasadnione. Mając powyższe na względzie Sąd w pkt 1 wyroku zobowiązał pozwanego K. K. do usunięcia wkopanych przez niego słupów betonowych.

W pozostałym zakresie roszczenie powódki należy uznać za nieuzasadnione. Powódka nie wykazała, aby pozostałe wykonywane przez pozwanego czynności takie jak zasadzenie krzewów, uprawa ogródka, postawienie huśtawki i wieszaka do suszenia prania, wykopanie szamba i składowanie przedmiotów betonowych jest korzystaniem, które narusza prawa pozostałych współwłaścicieli do korzystania z działki. Należy zauważyć, że postawione przez pozwanego urządzenia zgrupowane są w jednej części działki oraz nie uniemożliwiają poruszania się po działce. Szambo wkopane przez pozwanego przykryte jest ziemią, na której rośnie trawnik, a ponad powierzchnię gruntu wystaje jedynie niewielki element - odpowietrznik. Ogródek został urządzony przy samej granicy działki. Należy podkreślić, że pozwany działając w imieniu współwłaścicielki nieruchomości jest na równi z powódką uprawniony do korzystania z nieruchomości, dlatego też powódka nie może pod pozorem ochrony prawa własności uniemożliwiać pozwanemu wykonywanie podstawowych czynności ( umieszczenie wieszaka na pranie czy posadzenie krzewu ) związanych z korzystaniem z nieruchomości. Dlatego też żądanie usunięcia wymienionych wyżej obiektów należało oddalić. Również żądanie powódki o zakazanie pozwanemu wkopywania słupów betonowych służących do instalacji ogrodzenia płotu lub trzepaka w przyszłości podlegało oddaleniu. Jak już wyżej wskazano pozwany działając w imieniu

współwłaścicielki nieruchomości może wykonywać wszelkie czynności związane z korzystaniem z nieruchomości, o ile nie będą one naruszały uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Nie sposób uznać, że każde wkopanie słupa betonowego na działce, niezależnie od miejsca jego usytuowania oraz celu, w jakim został wkopany, będzie naruszało uprawnienia powódki do korzystania z nieruchomości, dlatego też jej roszczenie również w tym zakresie należało oddalić.

Mając na względzie, że powództwo zostało uwzględnione jedynie w części, na podstawie art. 100 kpc orzeczono o wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania.

Nieuiszczone koszty sądowe w niniejszej sprawie to kwota 50,- złotych uiszczona tytułem kosztów dojazdu na oględziny. Strony zostały zobowiązane do poniesienia powyższych kosztów w częściach równych tj. po 25,- złotych, o czym orzeczono w pkt 4 i 5 wyroku.

/-/ Małgorzata Wierzba-Golicka