

Sygn. akt I C 322/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2013 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Damian Czajka

Protokolant: Karolina Nesterewicz

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2013 roku w Kłodzku

na rozprawie

sprawy z powództwa G. D.

przeciwko S. G.

o przywrócenie stanu zgodnego z prawem

powództwo oddała.

Sygnatura akt I C 322/12

UZASADNIENIE

G. D. wniosła o nakazanie pozwanej S. G., aby zaprzestała naruszania własności nieruchomości powódki, położonej w W.nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej współwłasność stron w udziałach po ? części, poprzez parkowanie pojazdów na wspólnym terenie przydomowym i drodze dojazdowej do nieruchomości oraz udostępnienie powódce wejścia do korytarza budynku i umożliwienie korzystania z niego. Uzasadniając żądanie G. D. wskazała, że postanowieniami z dnia 7 czerwca 1999 r. w sprawie (...) oraz z dnia 25 kwietnia 2006 r. w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Kłodzku określił sposób korzystania przez strony ze wspólnej nieruchomości, przyznając do wspólnego użytkowania teren podwórka przed budynkiem oraz wspólny korytarz. Pozwana nie stosuje się do regulacji sposobu korzystania zawartej w ww. postanowieniach poprzez utrudnianie powódce dojścia do korytarza i drzwi wejściowych, przechowując w nim hydrofony, baniaki, mokre buty i odzież oraz rowery. Zastawiając ściany przylegające do lokalu powódki różnymi przedmiotami powoduje ich zawilgocenie. Pozwana nie zgadza się także na usunięcie przedmiotów, uniemożliwiające wykonanie prac kominiarskich. G. D. wskazała też, że pozwana pozwała swemu synowi, sąsiadującemu z nieruchomością stron, na parkowanie samochodów o dużych rozmiarach tj. busa marki I., na wspólnym podwórku. Stan ten powoduje niszczenie nawierzchni podwórka. Poza tym nawracając pojazd syn powódki uszkodził pozwaną szambo, którego nie zreperował. Powódka przez parkowanie pojazdów odczuwa dyskomfort związany z wydzielaniem przez samochody szkodliwych spalin.

Pozwana wnosząc o oddalenie powództwa w całości zarzuciła, że korzysta z części wspólnych rzeczy zgodnie z obowiązującym strony sposobem korzystania z nieruchomości. Pozwana przyznała, że na korytarzu umiejscowiony jest hydrofor doprowadzający wodę do jej lokalu, lecz obok znajduje się także hydrofor zasilający w wodę pomieszczenia powódki. Zaprzeczyła jednocześnie, że poza nim oraz rowerem niczego innego tam nie przechowuje. Pozwana przyznała także, że zezwała synowi na parkowanie samochodu, lecz nie na wspólnym podwórku, lecz na części działki przyznanej orzeczeniem Sądu do jej wyłącznego korzystania, z dala od budynku i okien powódki. Odnosząc się do zarzutu niszczenia nawierzchni drogi, pozwana wskazała, że dojazd ten usytuowany jest na jej części

działki. Wykonany został jedynie przez pozwaną, na jej koszt. Opisana w uzasadnieniu pozwu kostka brukowa zajmuje zaledwie 9 m², stąd nie może zostać faktycznie zniszczona przez zaparkowany pojazd.

Sąd ustalił:

Strony są współwłaścicielami nieruchomości tj. wspólnych części budynku położonego w W.nr (...) oraz działki gruntu nr (...) o pow. 0,12 ha w równych udziałach, związanych z przysługującymi im prawami własności lokali mieszkalnych w tymże budynku.

Postanowieniami 7 czerwca 1999 r. w sprawie (...) oraz 25 kwietnia 2006 r. w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Kłodzku określił sposób korzystania przez strony ze wspólnej nieruchomości, przyznając do wspólnego użytkowania teren podwórka oznaczony na załączonym szkicu kolorem żółtym, zaś powódce i pozwanej odpowiednio kolorami czerwonym i niebieskim. Sąd orzekł także, że korytarze budynku oraz klatka schodowa przeznaczone są do wspólnego użytku.

Dowód:

- postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku wraz ze szkicem (k.3-4, 6).

Pozwana zezwala synowi na parkowanie na wspólnej nieruchomości stron samochodu typu bus, lecz na części działki przyznanej do jej wyłącznego korzystania, stanowiącej wjazd na posesję, z dala od budynku mieszkalnego.

Na wspólnym korytarzu, na parterze budynku umiejscowione są hydrofony zasilające w wodę lokale stron. Obecnie mniejszy należący do powódki i dwa, stanowiące jeden mechanizm, należące do pozwanej. Podłączenie lokali stron do ujęcia wody za pośrednictwem hydroforów umieszczonych na korytarzu, nastąpiło w latach 80 - tych ubiegłego wieku.

Dowód:

- zeznania stron (k.82-83).

Sąd zważył:

Opisany wyżej stan faktyczny sporu Sąd ustalił w oparciu o przedstawione przez strony dowody w postaci dokumentów potwierdzających łączący je stosunek współwłasności oraz ustalony orzeczeniami sądowymi sposób korzystania z rzeczy wspólnej, jak też okoliczności parkowania samochodu syna pozwanej na przynależnej jej części działki oraz umiejscowienie hydroforów na wspólnym korytarzu, już w latach 80 - tych ubiegłego stulecia.\

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. Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje "uprawnienie" do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Jest on ograniczony jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu bowiem "pogodzić" wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli. Relacje te niekiedy, zwłaszcza w sytuacji niemożności regulacji umownej, przy zawodności w danym przypadku modelu ustawowego, poddane są regułom wynikającym z orzeczenia Sądu, określającego sposób korzystania z rzeczy czyli tzw. podział quoad usum. Dokonywany podział oznacza określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującego każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 k.c. Jego stosowanie korzysta więc w przewidzianej powołanym przepisem ochrony prawnej. Nie można więc współwłaścicielowi korzystającemu z rzeczy wspólnej zgodnie z regulacją quoad usum, stawiać zarzutu naruszenia prawa drugiego współwłaściciela.

W okolicznościach sporu pozwana korzysta z działki w zakresie określonym postanowieniem Sądu Rejonowego w Kłodzku 25 kwietnia 2006 r. w sprawie (...), stąd powództwo w tym zakresie nie jest usprawiedliwione. Zważyć należy, że wbrew twierdzeniom powódki o parkowaniu pojazdu w bezpośrednim sąsiedztwie jej okien, część działki przyznana

pozwanej do wyłącznego korzystania, na której stoi ewentualnie zaparkowany samochód jest możliwie oddalona od bryły zajmowanego przez strony budynku.

Sąd nie dopatrył się naruszenia prawa do współposiadania rzeczy przez powódkę, poprzez umieszczenie na wspólnym korytarzu hydroforu. Ta część budynku stanowi część wspólną, konieczną m.in. dla obsługi lokali stron. Hydrofory posadowione zostały na korytarzu, choć z uwagi na amortyzację nie są to tożsame urządzenia, w latach 80 - tych ubiegłego wieku i w taki sposób były użytkowane. Uznać można więc, że ich umiejscowienie na wspólnym korytarzu stanowi zadawniony, ustalony już sposób korzystania z części wspólnej rzeczy, respektowany także orzeczeniem Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 7 czerwca 1999 r. w sprawie (...), który nie rozdzielał posiadania części wspólnych w tym zakresie.

Sąd nie uznał ze udowodnionych dalszych twierdzeń powódki o przechowywaniu przez pozwaną na korytarzu rzeczy powodujących zawilgocenie z powodu braków dowodowych na ta okoliczność.

Z tych wszystkich powodów Sąd powództwo oddalił w całości.