

Sygn. akt I C 380/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 maja 2019 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Leszek Kawecki

Protokolant: Agnieszka Wodzińska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2019 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **K. N. i M. N.**

przeciwko **M. R.**

o dopuszczenie do współposiadania części wspólnej nieruchomości

I/ nakazuje pozwanej **M. R.**, aby dopuściła powodów **K. N. i M. N.** do współposiadania oraz korzystania z przechodniego pomieszczenia piwnicznego leżącego na końcu korytarza piwnicznego po jego lewej stronie, znajdującego się na poziomie piwnic w budynku mieszkalnym znajdującym się w nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), składającej się z działki gruntu nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez wydanie powodom jednego kompletu kluczy umożliwiających wejście do pomieszczenia lub też poprzez pozostawienie tego pomieszczenia otwartym;

II/ nakazuje pozwanej **M. R.**, aby nie czyniła przeszkód w korzystaniu przez powodów **K. N. i M. N.** z pomieszczenia piwnicznego wskazanego w punkcie I wyroku, to jest, aby zaprzestała wymiany zamków chroniących dostęp do tego pomieszczenia bez zgody powodów;

III/ zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę **324 zł** tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **I C 380/18**

UZASADNIENIE

Powodowie **K. N. i M. N.** wnieśli o nakazanie pozwanej **M. R.**, aby dopuściła ich do współposiadania oraz korzystania z przechodniego pomieszczenia piwnicznego, leżącego na końcu korytarza piwnicznego po jego lewej stronie, znajdującego się na poziomie piwnic w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości położonej w N. przy ulicy (...), obręb ewidencyjny S., składającej się z działki gruntu rolnego nr 81, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez wydanie powodom jednego kompletu kluczy umożliwiających wejście do pomieszczenia lub też poprzez pozostawienie tego pomieszczenia otwartym. Ponadto wnieśli o nakazanie pozwanej, aby nie czyniła przeszkód

w korzystaniu przez powodów z pomieszczenia piwnicznego wskazanego wyżej, to jest aby zaprzestała zakładania lub wymiany zamków chroniących dostęp do pomieszczenia bez zgody powodów. Wnieśli też o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podali, że z pozwaną pozostają współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, posiadając udział we wspólnym prawie wynoszący 34%, natomiast pozwana 66%. Nieruchomość stanowi działkę gruntu zabudowaną faktycznie jednym budynkiem mieszkalnym, w którym posiadają stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr 1, wraz z przynależną do niego piwnicą o powierzchni 35 m². Na skutek ich wniosku, przed tutejszym Sądem pod sygnaturą akt I Ns 403/17 toczy się postępowanie

o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, w zakresie, w jakim pozwala na to stan faktyczny i prawny nieruchomości. Dalej powodowie podali, że są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości od 2008 r., pozwana natomiast uzyskała swój udział w prawie własności pod koniec 2016 r., jednakże od urodzenia zamieszkiwała w niej, gdyż należała ona do jej krewnych. Od chwili uzyskania przez pozwaną tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości zaczęły się pojawiać nieporozumienia związane z ustalonym jeszcze przez poprzednich właścicieli i dotychczas wykonywanym sposobem korzystania z części wspólnych, wynikające z wysuwanych przez pozwaną bezpodstawnych żądań w zakresie współposiadania i korzystania. Destabilizujące działania pozwanej doprowadziły do stanu niepewności w zakresie wykonywania uprawnień właścicielskich przez powodów, co zmusiło ich do złożenia wniosku o zniesienia współwłasności wspólnej nieruchomości

w maksymalnym zakresie, tak aby doprowadzić do ustalenia jak najmniejszego zakresu współwłasności i zminimalizowania części wspólnych, w ramach których zmuszeni byłiby do podejmowania wspólnych decyzji z pozwaną, czego chcieli uniknąć z uwagi na dotychczasowe negatywne doświadczenia w tym zakresie z jej udziałem. Po doręczeniu pozwanej wniosku o zniesienie współwłasności, w dniu 28 sierpnia 2017 r. pozwana zamknęła na kłódkę wejście do spornego pomieszczenia piwnicznego, z którego dotychczas korzystali i współposiadali również oni. Pomieszczenie to ma charakter przechodni

i prowadzi do kolejnego pomieszczenia piwnicznego, zamkniętego, w którym znajdują się rzeczy należące do pozwanej. W spornym pomieszczeniu pozwana również złożyła należące do niej przedmioty, jednakże w pomieszczeniu tym znajdują się elementy instalacji wodno-kanalizacyjnej, której główne wejście w strukturę budynku znajduje się właśnie w tym pomieszczeniu. W tym miejscu znajduje się także główny licznik wody należący do nich,

z którego co miesiąc wykonywany jest odczyt za zużycie wody przez inkasenta. W tym też pomieszczeniu znajduje się filtr wody, który należy wymieniać co najmniej raz w miesiącu oraz główny zawór wody, który w przypadku awarii, naprawy lub remontu pozwala na odcięcie dopływu wody do mieszkania powodów. W celu prawidłowego i bezpiecznego korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnej lokalu nr (...) muszą więc oni posiadać stały, niezależny i nieskrępowany dostęp do tego pomieszczenia, niezależny od woli pozwanej,

z którą kontakt bywa utrudniony, zwłaszcza że od kilku tygodni nie przebywa ona w budynku przy ulicy (...). Powodowie podali też, że ich reakcja na zamknięcie spornego pomieszczenia była stanowcza, to jest w dniu 23 sierpnia 2017 r. około godz. 18., zgłosili do KPP w D. potrzebę interwencji, w związku z czym na miejsce przybyli funkcjonariusze pełniący służbę w Komisariacie Policji w N. - Ł. P.

i P. G., wobec których pozwana broniła założenia kłódky, a oni domagali się jej ściągnięcia. Po przedstawieniu aktu notarialnego policjanci stwierdzili, że pozwana posiada jedynie udział 66/100 w nieruchomości i nie może samodzielnie zajmować pomieszczeń, jednak z uwagi na cywilnoprawny charakter sporu, nie są władni podjąć żadnych działań.

Powodowie wskazali również, że w trakcie postępowania o zniesienie współwłasności pozwana złożyła wniosek o zabezpieczenie, poprzez przyznanie jej wyłącznego prawa korzystania z przedmiotowego pomieszczenia piwnicznego oraz przyległego do niego, który to wniosek został przez tutejszy Sąd oddalony. W uzasadnieniu postanowienia o oddaleniu wniosku wskazano, że przedmiotowe pomieszczenie jest częścią wspólną, a pozwana bezzasadnie, naruszając przepis art. 206 k.c., pozbawiła powodów możliwości jego posiadania i korzystania. Wreszcie powodowie podali, że wzywali pozwaną do otwarcia spornego pomieszczenia, opierając się o treść uzasadnienia powyższego postanowienia, co pozwana skwitowała stwierdzeniem, że mówi ono jedynie o oddaleniu jej wniosku

i w dalszym ciągu odsyła ich do sądu w celu rozwiązania tej kwestii. Z uwagi zatem na brak dostępu do tego pomieszczenia, zgłosili kolejną potrzebę interwencji w dniu 18.11.2017 r.,

w ramach której stwierdzono bezzasadne zamknięcie pomieszczenia.

W pisemnej odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa

i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Przyznała, że strony pozostają współwłaścicielami nieruchomości położonej w N. przy ul. (...). Dnia zaś 28 września 2001 r. aktem notarialnym umowy darowizny, ustanowieniem odrębnej własności lokalu oraz oświadczeniem o zrzeczeniu się służebności mieszkania, wpisanym do Repertorium A numer (...), C. M. i J. M.ski darowali małżonkom S. P. i Z. P. lokal mieszkalny nr (...), który wydzielili na odrębną własność. Lokal ten składał się z trzech pokoi, kuchni, łazienki

o powierzchni użytkowej 87,30 m² oraz z pomieszczenia przynależnego - piwnicy

o powierzchni 35,10 m², o łącznej zatem powierzchni 122,40 m². Lokal ten położony był na parterze budynku. Małżonkowie M. powyższy lokal darowali wraz z udziałem

w częściach wspólnych budynku i we współwłasności działki gruntu numer (...) o powierzchni 4034 m² wynoszącym 34%. Lokal ten wyodrębniony został w nieruchomości dla której prowadzona była księga wieczysta Kw nr (...). Aktualnymi natomiast właścicielami lokalu pozostają powodowie. Pozwana podniosła jednak, że nie zgadza się z żądaniem pozwu, podkreślając, że w niniejszej nieruchomości, mimo braku wyodrębniania lokali należących do niej, doszło do faktycznego podziału w zakresie korzystania z pomieszczeń piwnicznych. P. dowiada posiadają bowiem wydzieloną część piwnicy przynależną do lokalu, którego pozostają właścicielami i w tym zakresie pozostają jego wyłącznymi użytkownikami.

W jej ocenie bezzasadne pozostaje więc wysuwanie przez nich żądania dopuszczenia do współposiadania pozostałej części piwnicy, która w następstwie wyodrębnienia przez nią pozostałych lokali w nieruchomości stanie się jej wyłączną własnością, co tylko usankcjonuje obecnie faktycznie istniejący sposób korzystania z tych pomieszczeń. Tymczasem uwzględnienie powództwa doprowadzi do sytuacji, w której powodowie będą dysponowali zarówno wydzieloną dla ich lokalu częścią piwnicy, jak i władni będą korzystać z części zajmowanej faktycznie przez pozwaną i z części, która w następstwie wydzielenia przez nią lokali stanie się jej własnością. Taki sposób ustalenia korzystania doprowadzi do sytuacji,

w której powodowie będą korzystali z nieruchomości ponad swój udział 34%. Pozwana przyznała, że sporne pomieszczenie ma charakter przechodni, ale nie pełni roli korytarza, tylko stanowi odrębne i zamknięte pomieszczenie, w którym znajdują się drzwi prowadzące do kolejnego, odrębnego pomieszczenia piwnicznego, z którego ona korzysta. Pomieszczenie to nie sposób więc nazwać korytarzem, albowiem nie pełni funkcji przypisanej typowo dla pomieszczeń tego typu, a więc niejako szlaku komunikacyjnego dostępnego dla wszystkich. Wskazała też, że od zawsze ona i jej poprzednicy byli wyłącznymi użytkownikami tych pomieszczeń, a kłódka została przez nich zamontowana już jakiś czas temu i dotychczas nikt nie kwestionował czy nie zarzucał niczego nagannego w takim zachowaniu jej i jej poprzednikom prawnym. Przez wiele lat nie było sporne, że poszczególne pomieszczenia piwniczne służyły do wyłącznego użytku poszczególnym właścicielom lokali i nie spotykało się to ze sprzeciwem ze strony pozostałych. Istniejący przez wiele lat stan faktyczny korzystania z piwnic, stan spokojnego posiadania, wytworzył więc per facta concludentia stan podziału quoad usum. Pozwana powołała się na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10.02.2004 r. (sygn. akt IV CK 17/03), zgodnie z którym korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonych lokali znajdujących się we wspólnej nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu przez poszczególnych współwłaścicieli

w sposób wyłączny z określonych lokali znajdujących się we wspólnocie nieruchomości, przy aprobowaniu tego stanu rzeczy przez wszystkich współwłaścicieli, stanowi zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę o podział rzeczy do wspólnego korzystania. Podkreśliła, że taki stan rzeczy, kiedy powodowie nie rościli żadnych pretensji do pomieszczeń piwnicznych przez nią zajmowanych i kiedy każdy korzystał ze swojej części, trwał do czasu, kiedy odmówiła powodom zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie na ich własność jednego z lokali mieszkalnych, których pozostaje współwłaścicielką. Dopiero od tego czasu pojawiły się po ich stronie roszczenia i pretensje. Faktem jest, że w pomieszczeniu będącym przedmiotem sporu znajduje się wodomierz powodów, jednakże ona w żaden sposób nie uniemożliwia dokonanie z niego co miesięcznego odczytu, albowiem każdorazowo udostępnia to pomieszczenie pracownikom wodociągów, jak również przekazała powodom, że w razie konieczności wykonania prac związanych z posadowioną tam instalacją do nich należąca, każdorazowo udostępni im to pomieszczenie. Na taki więc sposób współposiadania jest w stanie wyrazić zgodę, albowiem takie jego określenie będzie do pogodzenia z jej posiadaniem.

Na rozprawie w dniu 09 maja 2018 r. pełnomocnik powodów, po zapoznaniu się

z treścią odpowiedzi na pozew, podtrzymał żądanie pozwu i twierdzenia na uzasadnienie tego żądania.

Na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2019 r. pozwana oświadczyła, iż zamierza założyć wodomierz elektroniczny po ustaniu umowy z (...), w związku z tym nie widzi konieczności udostępnienia powodom spornego pomieszczenia do korzystania. Powód oświadczył natomiast, że chcieliby z żoną mieć nieograniczony dostęp do piwnicy,

w szczególności w razie sytuacji awaryjnej. Pełnomocnik pozwanej oświadczył więc, iż pozwana może złożyć oświadczenie do protokołu, że udostępni powodom pomieszczenie

w każdej awaryjnej sytuacji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie K. N. i M. N. są współwłaścicielami po 1/2 lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki oraz pomieszczenia przynależnego - piwnicy

o powierzchni 35,10 m², o łącznej powierzchni 122,40 m², znajdującego się w budynku wchodzącym w skład nieruchomości obejmującej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 4034 m².

Powodowie mają też udział w 34% we wspólnych częściach budynku i terenu, objętych księgą wieczystą nr (...). Natomiast pozwana M. R. jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 66%.

Dowód: odpisy zwykle ksiąg wieczystych numer (...)

z dnia 04 grudnia 2017 roku.

Powodowie są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości od 2008 r., pozwana natomiast uzyskała swój udział w prawie własności tej nieruchomości pod koniec 2016 r., jednak od urodzenia zamieszkiwała w niej, gdyż należała ona do jej krewnych. Od chwili uzyskania przez pozwaną tytułu prawnego do przedmiotowej nieruchomości, zaczęły się nieporozumienia związane z ustalonym jeszcze przez poprzednich właścicieli i dotychczas wykonywanym sposobem korzystania między innymi z części wspólnych budynku, wynikające z wysuwanych przez pozwaną żądań w zakresie współposiadania i korzystania.

Takie działania pozwanej doprowadziły do stanu niepewności w zakresie wykonywania uprawnień właścicielskich przez powodów. Dlatego, na skutek ich wniosku, toczyło się przed tutejszym Sądem pod sygn. akt I Ns 403/17 postępowanie o częściowe zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, w zakresie, w jakim pozwala na to stan faktyczny i prawny nieruchomości.

W trakcie tej sprawy pozwana jako uczestniczka postępowania złożyła wnioszek

o udzielenie zabezpieczenia poprzez określenie, że na czas trwania postępowania będzie ona miała prawo wyłącznego użytkownika pomieszczenia piwnicznego składającego się z dwóch części o łącznej powierzchni 35 m², położonego po lewej stronie na końcu korytarza,

z wyłączeniem powodów jako wnioskodawców. Wniosek ten został przez tutejszy Sąd oddalony postanowieniem z dnia 23 października 2017 r.

Dowód: odpis postanowienia tutejszego Sądu z dnia 23 października 2017 roku w sprawie

o sygn. akt I Ns 403/17, przesłuchanie stron.

Faktycznie natomiast powyższe pomieszczenie ma charakter przechodni i prowadzi do kolejnego pomieszczenia piwnicznego, zamkniętego, w którym znajdują się rzeczy należące do pozwanej. W spornym pomieszczeniu pozwana również złożyła należące do niej przedmioty, jednakże w pomieszczeniu tym znajdują się także elementy instalacji wodno-kanalizacyjnej powodów. W szczególności znajduje się tam główny licznik wody należący do nich, z którego dokonywany jest odczyt zużycia wody przez inkasenta. W tym też pomieszczeniu znajduje się filtr wody, który należy wymieniać co najmniej raz w miesiącu oraz główny zawór wody, który w przypadku awarii, naprawy lub remontu pozwala na odcięcie dopływu wody do lokalu mieszkalnego powodów. W celu prawidłowego

i bezpiecznego korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnej lokalu muszą więc oni posiadać stały, niezależny i nieskrępowany dostęp do tego pomieszczenia.

Dowód: oględziny przedmiotowej nieruchomości, przesłuchanie stron.

W dniu 28 sierpnia 2017 r. pozwana zamknęła na kłódkę wejście do spornego pomieszczenia piwnicznego, z którego dotychczas korzystali i które współposiadali również powodowie. Ich reakcją na zamknięcie spornego pomieszczenia było zgłoszenie interwencji w dniu 30 sierpnia 2017 r. w Komendzie Powiatowej Policji w D.. Na miejsce przybył wówczas patrol w składzie: P. G. i Ł. P.. Zgłaszający – powód K. N. powiadomił, że pozwana nie chce otworzyć spornego pomieszczenia piwnicznego z odczytami wodnymi.

Z uwagi na brak dostępu do spornego pomieszczenia, powód zgłosił kolejną interwencję w dniu 18 listopada 2017 r. Interwencję tę obsługiwał patrol w składzie: Ł. P. i D. P.. K. N. zgłosił zaś nieporozumienia z pozwaną, która uniemożliwiała mu wejście do spornego pomieszczenia piwnicznego.

Z przedmiotowych interwencji nie sporządzano notatek służbowych udokumentowano je w notatnikach służbowych policjantów.

Dowód: informacja Komendy Powiatowej Policji w D. z dnia 04 czerwca 2018 roku, przesłuchanie stron.

W sprawie o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości strony zawarły ugodę sądową, w której dokonały podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie działki gruntu rolnego nr 81. Ponadto powodowie zobowiązali się udostępnić pozwanej prawo do korzystania ze wspólnej studni znajdującej się na części działki gruntu przyznanej im do wyłącznego korzystania.

Dowód: dokumenty znajdujące się w aktach sprawy tut. Sądu o sygn. I Ns 403/17.

Pozwana zamierza założyć wodomierz elektroniczny po ustaniu umowy

z (...) Sp. z o.o. w D., w związku z tym nie widzi konieczności udostępnienia powodom spornego pomieszczenia do korzystania. Powodowie chcieliby mieć natomiast nieograniczony dostęp do spornego pomieszczenia piwnicznego,

w szczególności w razie sytuacji awaryjnej. Pozwana w związku z tym gotowa była złożyć oświadczenie do protokołu, że udostępni powodom pomieszczenie w każdej awaryjnej sytuacji.

Dowód: przesłuchanie stron.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne.

W niniejszej sprawie kwestią pozostającą poza sporem było to, iż powodowie są współwłaścicielami po 1/2 lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), znajdującego się w budynku wchodzącym w skład nieruchomości obejmującej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 4034 m² oraz mają udział w 34% we wspólnych częściach budynku i terenu, objętych księgą wieczystą nr (...).

Z kolei pozwana M. R. jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości w udziale wynoszącym 66%. Sporna między stronami pozostawała natomiast kwestia, czy zasadne jest żądanie powodów dotyczące dopuszczenia ich do współposiadania

i korzystania ze spornego pomieszczenia piwnicznego w sytuacji, gdy mają oni odrębną piwnicę jako pomieszczenie przynależne do ich lokalu mieszkalnego, a uprzednio nastąpił już umowny podział do korzystania ze wspólnych pomieszczeń piwnicznych, w ramach którego ze spornego pomieszczenia może korzystać wyłącznie pozwana.

Pojęcie współwłasności dopuszcza różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Mieści się w nim bezpośrednie i wspólne posiadanie całej rzeczy oraz korzystanie z niej przez współwłaścicieli, bezpośrednie i wyłączne posiadanie oraz korzystanie przez współwłaścicieli z wydzielonych im części rzeczy wspólnej, a także pośrednie posiadanie i korzystanie przez współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej przez pobieranie pożytków cywilnych, np. gdy rzecz wspólna została oddana w najem lub dzierżawę. Powołany na uzasadnienie żądania powodów art. 206 k.c. ma na względzie tylko bezpośrednie i wspólne posiadanie oraz korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy. Ten określony ustawą sposób posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej jest zaś aktualny tylko wtedy, gdy odmienny sposób nie został przewidziany w umowie współwłaścicieli lub orzeczeniu sądu (tak uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96).

Według 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 przez pozostałych współwłaścicieli. Jeżeli więc w danym przypadku stosuje się art. 206 k.c., gdyż sposobu posiadania rzeczy wspólnej nie normuje umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu, każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami. Granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli.

W konsekwencji współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06).

Jeżeli zatem ze względu na charakter rzeczy wspólnej możliwe jest korzystanie z niej przez każdego współwłaściciela niezależnie od korzystania przez pozostałych współwłaścicieli, współwłaściciel, którego uprawnienie zostało w powyższy sposób naruszone, może na podstawie art. 222 § 1 k.c. w związku z art. 206 k.c. dochodzić od współwłaściciela, korzystającego z rzeczy w sposób wykluczający jego współposiadanie, roszczenia o dopuszczenie do współposiadania. Gdy natomiast ze względu na charakter rzeczy wspólnej wykonywanie posiadania zakłada zgodne współdziałanie współwłaścicieli, współwłaściciel pozbawiony posiadania rzeczy przez innego współwłaściciela może wystąpić do sądu o podział rzeczy wspólnej do korzystania (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62, OSNCP 1964, nr 2, poz. 22, wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 25 października

1973 r., III CRN 247/73, OSNCP 1974, nr 9, poz. 151 i z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 325/01, niepubl. oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07).

Niezależnie od tego współwłaściciel pozbawiony przez innego współwłaściciela posiadania rzeczy wspólnej może zawsze, a więc zarówno wtedy, gdy wykonywanie posiadania rzeczy wspólnej zakłada zgodne współdziałanie współwłaścicieli, jak i wtedy, gdy go nie zakłada, wystąpić o zniesienie współwłasności.

Nie budzi wątpliwości, że w sprawie o dopuszczenie do współposiadania pozwany współwłaściciel, który korzysta z rzeczy w sposób wykluczający współposiadanie jej przez powoda, nie może bronić się skutecznie zarzutem przysługiwania mu, zgodnie z art. 206 k.c., własnego uprawnienia do posiadania całej rzeczy, jego bowiem posiadanie w zakresie,

w jakim on nie respektuje uprawnienia każdego z pozostałych współwłaścicieli do takiego samego posiadania, jest w świetle art. 206 k.c. posiadaniem nieuprawnionym (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06). Korzystanie przez pozwanego z całej rzeczy wspólnej bez respektowania uprawnienia powoda do takiego samego korzystania z niej powinno uzasadniać więc nakazanie pozwanemu dopuszczenie do współposiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c. Ponadto w sytuacjach objętych zakresem zastosowania art. 206 k.c. nie sposób zasadnie mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania

z rzeczy wspólnej w granicach udziału (uchwała pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CO 33/62 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 1973 r., III CRN 247/73). Samo zatem twierdzenie współwłaściciela

o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do nieuwzględnienia roszczenia

o dopuszczenie do współposiadania.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy należy wskazać, że w istocie nie budzą wątpliwości ani podstawa prawna żądania powodów, ani też okoliczności faktyczne w sprawie, które znajdują potwierdzenie zarówno w dowodach z dokumentów, jak

i w dowodzie z przesłuchania stron czy też z oględzin przedmiotowej nieruchomości. Rozważenia wymagała w istocie jedynie wskazana na wstępie kwestia, czy w niniejszej sprawie mamy do czynienia z podziałem do korzystania dokonanym per facta concludentia,

a więc że od zawsze pozwana i jej poprzednicy prawni byli wyłącznymi użytkownikami spornego pomieszczenia, a kłódka została przez nich zamontowana już jakiś czas temu

i dotychczas nikt nie kwestionował czy nie zarzucał niczego nagannego w takim zachowaniu jej i jej poprzednikom prawnym. Przez wiele lat nie było zatem sporne, że poszczególne pomieszczenia piwniczne służyły do wyłącznego użytku poszczególnym właścicielom lokali

i nie spotykało się to ze sprzeciwem ze strony pozostałych. Według jednak 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 przez pozostałych współwłaścicieli. W spornym pomieszczeniu znajdują się zaś, oprócz rzeczy należących do pozwanej, elementy instalacji wodno-kanalizacyjnej powodów. W szczególności znajduje się tam główny licznik wody należący do nich,

z którego dokonywany jest odczyt zużycia wody przez inkasenta. W tym też pomieszczeniu znajduje się filtr wody, który należy wymieniać co najmniej raz w miesiącu oraz główny zawór wody, który w przypadku awarii, naprawy lub

remontu pozwala na odcięcie dopływu wody do lokalu mieszkalnego powodów. W celu prawidłowego i bezpiecznego korzystania

z instalacji wodno-kanalizacyjnej lokalu muszą więc oni posiadać stały, niezależny

i nieskrępowany dostęp do tego pomieszczenia. Oceny tej nie zmienia fakt, że powodowie mają odrębną piwnicę jako pomieszczenie przynależne do ich lokalu mieszkalnego ani też okoliczność związana z ich mniejszym niż pozwana udziałem w nieruchomości wspólnej,

a tym samym niemożności zajmowania pomieszczeń piwnicznych co do powierzchni ponad ich udział, bowiem – jak już wskazano wyżej – nie ma to znaczenia dla oceny zasadności roszczenia z art. 206 k.c. Mając zatem na uwadze, że to pozwana doprowadziła do takiego stanu rzeczy, poprzez zamknięcie spornego pomieszczenia, a powodowie nie mają innej możliwości zapewnienia sobie dostępu do tego pomieszczenia jak poprzez wydanie im jednego kompletu kluczy umożliwiających wejście do pomieszczenia lub też poprzez pozostawienie tego pomieszczenia otwartym, co też miało miejsce wcześniej, jak wynika

z zebranych w sprawie dowodów, należało roszczenie powodów uwzględnić w całości. Jak zresztą wskazuje orzecznictwo Sądu Najwyższego, w taki właśnie sposób, czyli określony

w punktach I i II pozwu, powinno być realizowane roszczenie z art. 206 k.c.

Z tych względów, na podstawie przytoczonych przepisów, orzeczono jak w punktach

I i II wyroku.

Orzeczenie z punktu III wyroku obciążające pozwana kosztami procesu jako stronę przegrywającą znajduje oparcie w przepisach art. 98 § 1 i 3 k.p.c., przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. W świetle wskazanego przepisu do kosztów procesu poniesionych przez powodów należało zaliczyć: opłatę od pozwu w kwocie 200 zł, wynagrodzenie adwokata w kwocie 90 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictw w kwocie 34 zł, co daje łącznie kwotę 324 zł.