

Sygn. akt I C 961/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Litwińska - Bargiel

Protokolant: Edyta Szmigiel

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 roku w Dzierżoniowie

na rozprawie

sprawy z powództwa ***Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej przy ulicy (...) w D.***

przeciwko ***S. I.***

o eksmisję z lokalu użytkowego

oddala powództwo.

UZASADNIENIE

Strona powodowa- Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w D., w dniu 21 czerwca 2016r. wniosła o nakazanie pozwanemu- S. I. opuszczenie, opóźnienie i wydanie pomieszczenia przynależnego do lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w D., tj. strychu, stanowiącego nieruchomość wspólną. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, iż pozwany jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w D. składającego się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju i wc o powierzchni użytkowej 27,45m². Pozwany zajmuje dodatkowe pomieszczenie gospodarcze, tj. strych stanowiące część wspólną nieruchomości, bez tytułu prawnego. Pozwany bowiem- pomimo wezwania- nie podpisał umowy najmu niniejszego pomieszczenia. Z tego też tytułu jest on zobowiązany do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niniejszego pomieszczenia w kwocie 586,80 zł. Pismem z dnia 25 marca 2016r. pozwany został ostatecznie wezwany do podpisania umowy najmu tego pomieszczenia strychowego pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Wezwanie okazało się bezskuteczne.

Na rozprawie w dniu 19 września 2016r. pozwany przyznał, że korzysta z pomieszczenia wydzielonego na strychu. Dodał, że do każdego lokalu przydzielone jest osobne pomieszczenie strychowe, z którego może korzystać tylko właściciel tego lokalu. Podniósł, że nie wiedział, iż musi uiszczać dodatkową opłatę za to pomieszczenia. Zaprzeczył, aby był wzywany do podpisania umowy najmu. Natomiast na rozprawie w dniu 7 listopada 2016r. uzupełnił swoje stanowisko, dodając, iż żaden z właścicieli lokali nie uiszcza opłat za pomieszczenie strychowe, więc nie widzi on podstaw, dlaczego on ma płacić.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W skład powodowej Wspólnoty mieszkaniowej wchodzi 7 samodzielnych lokali mieszkalnych.

Bezsporne.

W dniu 2 lutego 2015r. pozwany- S. I. nabył od M. W. lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...) w D., dla którego jest prowadzona księga wieczysta nr (...), wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowiło prawo użytkowania wieczystego oraz część budynku i urządzenia, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą nr (...).

Lokal położony był na trzecim piętrze (czwartej kondygnacji), składał się z jednego pokoju, kuchni, przedpokoju i wc o powierzchni użytkowej 27,45m².

Dowód: ksero aktu notarialnego z dnia 2.02.2015r., rep. A. 265/2015- k.13-15.

W dniu 26 lutego 2015r. Wspólnota mieszkaniowa nieruchomości położonej w D. przy ul. (...) podjęła uchwałę nr 4/2015 w przedmiocie wyrażenia zgody na pobieranie opłat za zaadoptowane pomieszczenia w kwocie 2,50 zł .

Dowód- ksero uchwały nr 4/2015 z dnia 26.02.2015r.- k.17.

Pismem z 27 maja 2015r. pozwany został wezwany przez stronę powodową do podpisania umowy najmu pomieszczeń przyległych do lokalu w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania.

Kolejnym pismem z dnia 25 marca 2016r. pozwany został ostatecznie wezwany do podpisania umowy najmu zaadoptowanych pomieszczeń z części wspólnych nieruchomości przygotowanej w oparciu o Uchwałę nr 4/2015 Wspólnoty z dnia 26 lutego 2015r. Został mu wyznaczony ostateczny termin do 31 marca 2016r. Jednocześnie poinformowano go, iż w przypadku niezalegalizowania niniejszego Wspólnota skieruje sprawę na drogę postępowania sądowego

Dowód: pismo z dnia 25.03.2016r. wraz z dowodem nadania- k. 9-10,

- pismo z dnia 27.05.2015r. wraz z dowodem nadania- k. 10-11.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności stwierdzić należało, iż Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie opisanych wyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała i nie budziły one wątpliwości również Sądu.

Strona powodowa- Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej przy ul. (...) w D. wniosła o orzeczenie eksmisji pozwanego z lokalu użytkowego. Podstawą prawną tak sformowanego roszczenia jest przepis art. 222 § 1 k.c., który stanowi, że właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Roszczenie windykacyjne (rei vindicatio), zwane też roszczeniem wydobywczym, określane jest też jako roszczenie „nieposiadającego właściciela” przeciw „posiadającemu niewłaścicielowi”. Oddaje to istotę tego roszczenia i wskazuje, że - w zasadzie - legitymowany czynnie jest właściciel rzeczy, a legitymowaną biernie jest osoba władająca cudzą rzeczą bez tytułu prawnego. Treścią przewidzianego w art. 222 § 1 roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która włada jego rzeczą. Służy przywróceniu właścicielowi władztwa nad rzeczą, a więc ochronie jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Koniecznymi przesłankami roszczenia windykacyjnego jest status właściciela, fakt, że nie włada on swoją rzeczą, oraz fakt, że rzeczą włada osoba do tego nieuprawniona.

W przedmiotowej sprawie strona powodowa wniosła o wydanie pomieszczenia strychowego będące nieruchomością wspólną budynku przy ul. (...) w D.. Pozwany nie zaprzeczał, że korzysta z tego pomieszczenia z wyłączeniem innych podmiotów.

Jednak należy udzielić odpowiedzi na pytanie, kto jest właścicielem niniejszego pomieszczenia. Nie jest to – wbrew twierdzeniom powoda- pomieszczenie przynależne do lokalu pozwanego. Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż. Jednakże ten fakt musi wynikać z treści księgi wieczystej. Natomiast w niniejszej sprawie analiza treści księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu pozwanego oraz umowy nabycia lokalu prowadzi do wniosku, że do lokalu pozwanego nie przynależy żadne pomieszczenie. Należy jeszcze dodać, iż pomieszczenie przynależne jest własnością właściciela lokalu i nie może być „oderwane” od lokalu. Ostatecznie strony zgodnie podały, iż pomieszczenie strychowe używane przez pozwanego to część nieruchomości wspólnej.

Zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. DZ. U. 2015, poz. 1892) w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Natomiast nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Pomieszczenie strychowe stanowi więc część nieruchomości wspólnej, a fakt używania go wyłącznie przez pozwanego, nie zmienił tego charakteru. Nastąpił bowiem podział quoad usum, tj. podział nieruchomości do korzystania (użytkowania). Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Jednakże nie zmienia to charakteru danej nieruchomości. Strych nadal więc pozostaje nieruchomością wspólną.

Co do zasady wspólnocie mieszkaniowej przysługuje roszczenie windykacyjne określone w art. 222 § 1 k.c. wobec osoby, która faktycznie włada nieruchomością wspólną. Roszczenie to jednak doznaje ograniczeń, co do osób, którym przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Takie uprawnienie przysługuje natomiast pozwanemu.

Bezsporne jest, że pozwany, w związku z przysługującym mu prawem lokalu mieszkalnego nr (...) , posiada również udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej budynku przy ul. (...) w D.. Zgodnie z art. 12 w/w cytowanej ustawy właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Należy niniejszy przepis uzupełnić jeszcze treścią art. 206 k.c. stanowiącego, iż 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.

Powództwo więc podlega oddaleniu, gdyż pozwany – jako współwłaściciel- ma ustawowe uprawnienie do korzystania z nieruchomości wspólnej, tj. min. z posiadania i korzystania zgodnie z przeznaczeniem. Brak jest więc podstaw prawnych do żądania od pozwanego, aby wydał i opróżnił przedmiotowe pomieszczenie na rzecz powódki, skoro z ustawy wynika, że ma prawo z pomieszczenia tego korzystać.

Na koniec należy dodać, iż wynikające z art. 206 k.c. uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej nie oznacza, że zakres korzystania przez niego z rzeczy wspólnej musi odpowiadać wielkości udziału we własności albo jakimkolwiek innemu określonym ułamkowi; o zakresie współposiadania i korzystania z rzeczy decyduje bowiem tylko sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. O wyłącznym korzystaniu z określonych części wspólnej rzeczy mogą natomiast zdecydować sami współwłaściciele w umowie o podział quoad usum; w takim wypadku umowa stanowi źródło uprawnienia każdego ze współwłaścicieli do odrębnego korzystania z określonej części rzeczy

(stanowisko takie zajmuje Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 27 kwietnia 2001 r., III CKN 21/99, IC 2002, nr 3, s. 48). Natomiast współwłaścicielowi, który został pozbawiony współposiadania przez pozostałych współwłaścicieli, przysługuje ochrona petytoryjna (zob. uwagę 1 do art. 222 k.c.), tj. oparte na prawie powództwo o dopuszczenie do współposiadania.