

UZASADNIENIE

Powód, A. K., wniósł o nakazanie pozwanemu, J. T., dopuszczenia go do współposiadania i korzystania z prawa współwłasności udziału, wynoszącego (...) części w prawie własności działki gruntu nr (...), położonej w N., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie, VI Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą Kw.Nr (...), poprzez nakazanie pozwanemu rozebrania płotu, znajdującego się na granicy działek nr (...), nakazanie usunięcia nasadzeń drzew i krzewów owocowych oraz warzywnika, a także ruchomości, znajdujących się na działce nr (...), tak, aby umożliwić powodowi korzystanie z tej części działki, która zostanie wydzielona i przeznaczona jako ciąg komunikacyjny, prowadzący od budynku, położonego na działce nr (...) do drogi publicznej, oznaczonej jako działka nr (...) (ul. (...)). Powód domagał się również nałożenia na pozwanego obowiązku nieczynienia – zakazanie stawiania przeszkód, składowania rzeczy i dokonywania nasadzeń roślin, uniemożliwiających wjazd na działkę nr (...) od strony działki nr (...) (ul. (...)) i wyjazd z działki nr (...) na działkę nr (...) oraz przejście i przejazd samochodami na odcinku działki nr (...), który łączy budynek z ul. (...). Powód żądał również zasądzenia od pozwanego na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód podał, że jest współwłaścicielem w udziale (...) części nieruchomości – działki nr (...), położonej w N., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...). Udział ten jest związany z własnością lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego nr 3 w budynku nr (...) w N.. Pozwany na ww. działce dokonał nasadzeń drzew owocowych oraz posadził na jej części, graniczącej z działką nr (...) (ul. (...)) płot, który uniemożliwia powodowi korzystanie z części działki, wydzielonej i przeznaczonej na ciąg komunikacyjny, łączący budynek, w którym mieszka, z ul. (...), która jest drogą publiczną (działka nr (...)). Obecnie powód dostęp do drogi publicznej oraz możliwość wejścia do swojego lokalu ma zapewnione dzięki uprzejmości sąsiadów, małżeństwa K., właścicieli działki nr (...). Z uwagi na ich plany inwestycyjne taki stan rzeczy nie może być dłużej utrzymywany i istnieje realne ryzyko, że utraci on dostęp do drogi publicznej przez działkę nr (...). Powód swoje roszczenie oparł na przepisie art. 206 k.c.

Pozwany, J. T., nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. Przyznał, że na zasadzie wyłączności korzysta z przedmiotowej części działki nr (...) i że wykonał ogrodzenie na granicy działek nr (...). Zaprzeczył, aby sporny pas ziemi miał przeznaczenie komunikacyjne. Podniósł również, że od 2004 r., gdy zamieszkał w lokalu przy ul. (...) w N., współlokatorzy użytkowali wydzielone ogrodzeniem powierzchnie, odpowiadające ich udziałom w gruncie. Taki sposób użytkowania był przez lata zgodnie akceptowany i utrwalony. Powołał się na przepis art. 221 k.c. (pismo z dnia 24.04.2017 r., k. 139-140)

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość gruntowa, oznaczona jako działka nr (...) o pow. 0,0661 ha, położona jest w N., gm. G.. Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi dla niej księgę wieczystą Kw.Nr (...). Jest ona zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się trzy lokale mieszkalne, stanowiące odrębne nieruchomości. Są to:

- lokal nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części; jego właścicielami są B. i J. N. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,
- lokal nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części; jego właścicielami są D. i M. K. (1) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,

- lokal nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw.Nr (...), z którego własnością związany jest udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części; jego współwłaścicielami są J. T. w udziale 2/3 części oraz A. i K. K. (1) na prawach wspólności ustawowej w udziale 1/3.

(dowód: wydruki aktualnej treści księgi wieczystej k. 40-43, 44-46, 47-49, 50-52)

Prawo własności przedmiotowej nieruchomości gruntowej, objętej księgą wieczystą Kw.Nr (...), przysługiwało pierwotnie Skarbowi Państwa, Zasobowi Własności Rolnej Skarbu Państwa. Umową sprzedaży z dnia 07.12.1993 r. Skarb Państwa zbył lokal nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt pod budynkiem i części wspólne budynku, na rzecz T. Z. – dotychczasowego najemcy. Powód nabył udział w ww. lokalu nr (...) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 08.11.2010 r., Rep. A Nr 10584/2010, od kolejnego uprawnionego - P. K.. W treści umów, objętych aktami notarialnymi z dnia 07.12.1993 r. i 08.11.2010 r., brak informacji o sposobie korzystania przez współwłaścicieli z gruntu, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny z lokalami nr (...). Pozwany jest współwłaścicielem lokalu nr (...) od 2005 r., ale zamieszkuje w nim od 2004 r. Prawo własności nabył od swoich rodziców. Lokal nr (...) składa się z dwóch niezależnych części: jednej usytuowanej na parterze, z której korzysta pozwany J. T., i drugiej – na piętrze budynku, z której korzystają małżonkowie K.. Każda z ww. części ma osobne wejście bezpośrednio z działki nr (...).

(dowód: umowy sprzedaży k. 16-17, 130-131, zeznania stron k. 145v.-147)

Działka nr (...) graniczy m.in. z działką nr (...), stanowiącą drogę publiczną. Jest to ul. (...) w N.. Działki dzieli ogrodzenie. Granica ta jest na długości około 4 metrów. Dalej wzdłuż działki nr (...) zlokalizowana jest działka nr (...), stanowiąca własność pozwanego od 2005 r. Działka nr (...) wciną się wąskim pasem pomiędzy działki nr (...), dochodząc do ul. (...), tj. działki nr (...). Pas ten ma około 4 metry szerokości. Na terenie ww. pasa znajdują się dwa metalowe słupy, stanowiące suszarkę na bieliznę, ogródek z nasadzeniami w postaci czterech krzewów: dwa krzewy agrestu i dwa porzeczki, oraz grządki warzywnika. Pozostała część ww. pasa gruntu porośnięta jest trawą. Z tej części działki nr (...), w tym z suszarki i ogrodu, korzysta wyłącznie pozwany.

(dowód: protokół oględzin k. 76-77, zdjęcie satelitarne k. 75, 119, zdjęcia k. 79-82, zeznania świadków M. K. k. 133v.-134, D. K. k. 134v., C. K. k. 135, B. N. k. 135v.-136, zeznania stron k. 145v.-147)

Do 2005 r., zanim pozwany nabył działkę nr (...), dostęp do drogi publicznej, stanowiącej działkę nr (...) (ul. (...)), współwłaściciele nieruchomości, oznaczonej jako działka nr (...), posiadali przez działkę nr (...). Od tej pory małżonkowie K. dojeżdżają do drogi publicznej, jaką jest ul. (...) w N., przez stanowiącą ich własność działkę nr (...). Udostępniają ją także grzecznościowo powodowi i małżonkom N.. Wejścia do lokali w budynku na działce nr (...) są samodzielne i znajdują się na czterech ścianach budynku. Listonosz i kurierzy dostają się do budynku od strony ul. (...) przez działkę nr (...).

(dowód: zdjęcie satelitarne k. 75, 119, zeznania świadków M. K. k. 133v.-134, D. K. k. 134v., C. K. k. 135, B. N. k. 135v.-136, zeznania stron k. 145v.-147)

Aktualne ogrodzenie na granicy działek nr (...) wykonane zostało przez pozwanego na podstawie uzgodnienia z Zakładem (...) w G. z dnia 21.10.2005 r., za zgodą ówczesnych współwłaścicieli działki nr (...). Poprzednio znajdowało się tam stare ogrodzenie z siatki. Pozwany w 2005 r. wykonał w ogrodzeniu furtkę – na prośbę jednego z ówczesnych współwłaścicieli - W. M.. Furtka zamykana była jedynie na zasuwę. Tak było do 2009 r. W związku z tym, że robotnicy powoda, którzy remontowali jego część lokalu nr (...), zaczęli przechodzić przez tę furtkę - pozwany zamknął ją na stałe, uniemożliwiając w ten sposób dojście do drogi, stanowiącej działkę nr (...), tj. do ul. (...).

(dowód: protokół oględzin k. 76v., zdjęcia k. 80, 81, 125, 126, oświadczenie k. 120, mapa k. 121, zeznania świadków M. K. k. 133v.-134, D. K. k. 134v., C. K. k. 135, B. N. k. 135v.-136, zeznania stron k. 145v.-147)

Powód nie ma możliwości dojechania bezpośrednio do budynku mieszkalnego. Samochodem dojeżdża od strony ul. (...) przez nieruchomości p. K., tj. przez działkę nr (...), a następnie piechotą dochodzi do mieszkania. W podobnej sytuacji są pozostali współwłaściciele działki nr (...) z wyjątkiem pozwanego, który ma dojazd z drogi publicznej – działki nr (...) (ul. (...)) przez stanowiącą jego własność działkę nr (...).

(dowód: protokół oględzin k. 76v.-77, zdjęcia k. 79, 80, 81, zeznania świadków M. K. k. 133v.-134, D. K. k. 134v., C. K. k. 135, B. N. k. 135v.-136, zeznania stron k. 145v.-147)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i zasługuje na uwzględnienie w całości.

Powód oparł swoje roszczenie na unormowaniu z art. 206 k.c.

Zgodnie z ww. przepisem, 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.

Przepis art. 206 k.c. dotyczy stosunków wewnętrznych pomiędzy współwłaścicielami, które opierają się na współposiadaniu i korzystaniu z rzeczy wspólnej. Zasadą jest zatem wspólne uprawnienie współwłaścicieli, gdyż sam fakt posiadania udziału we własności nie daje prawa do korzystania z jakiejś, nawet ściśle określonej, części rzeczy. Innymi słowy, współposiadanie oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki. Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób, jak to czynią współwłaściciele w częściach ułamkowych, a więc w sytuacji, w której każdy z nich uważa się - i daje temu wyraz - za takiego współwłaściciela rzeczy. Zakres współposiadania i korzystania z rzeczy przez współwłaściciela powinien uwzględniać prawo do korzystania i posiadania całej rzeczy przez wszystkich współwłaścicieli. Brak podstaw do ograniczania go do takiego udziału w rzeczy, jaki odpowiada udziałowi współwłaściciela we współwłasności.

W związku z tym współwłaścicielowi, pozbawionemu współposiadania przez pozostałych współwłaścicieli (współwłaściciela), przysługuje ochrona petytoryjna. Jest on uprawniony do wytoczenia powództwa o dopuszczenie do współposiadania. Przy czym należy mieć na uwadze, że współposiadanie można podzielić na takie, które wymaga zgodnego współdziałania zainteresowanych współwłaścicieli, i takie, które takiego współdziałania nie wymaga. Jedynie w tym drugim przypadku dopuszczalne jest domaganie się przez współwłaściciela (współwłaścicieli) dopuszczenia do współposiadania i nieczynienia przeszkód w korzystaniu z rzeczy wspólnej. Tylko wówczas, gdy współposiadanie wymaga zgodnego współdziałania, nie jest możliwe przymuszenie współwłaścicieli do takiego współdziałania.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy, stwierdzić należy, że mamy w jej stanie faktycznym do czynienia ze współposiadaniem, które nie wymaga zgodnego współdziałania zainteresowanych współwłaścicieli. Chodzi bowiem o korzystanie z pasa gruntu, stanowiącego część nieruchomości wspólnej właścicieli lokali mieszkalnych.

Niesporny okazał się praktycznie cały istotny w sprawie stan faktyczny. Poza sporem był tytuł prawny stron do nieruchomości, objętej księgą wieczystą Kw.Nr (...), oraz sposób korzystania z będącej przedmiotem pozwu części działki nr (...). Pozwany przyznał, że korzysta z niej z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli: wykonał ogrodzenie na granicy ww. działki z działką nr (...) (ul. (...) w N.), zlikwidował furtkę w tym ogrodzeniu, uniemożliwiając dostęp do drogi publicznej, posiada tam ogród z nasadzeniami jednorocznymi i wieloletnimi (krzewy owocowe), korzysta z suszarki na bieliznę i czuje się uprawnionym do posiadania ww. gruntu na zasadzie wyłączności. (vide: protokół oględzin k. 77, zeznania pozwanego k. 146-147)

Powodowi już z samego faktu posiadania tytułu prawnego do nieruchomości jako współwłaściciela przysługuje uprawnienie – jak wyżej wskazano – do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej i to niezależnie od wielkości udziału we wspólnym prawie. Uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej polega bowiem

na tym, że tak jak każdy inny współwłaściciel może on posiadać całą rzecz i korzystać z niej. Jest to więc wspólne uprawnienie, bo żadnemu współwłaścicielowi nie przysługuje z tytułu udziału we własności prawo do wyłącznego korzystania (posiadania) z jakiejś określonej części rzeczy.

Sąd podzielił argumentację powoda, którą uzasadniał on żądanie dopuszczenia go do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w dochodzonym zakresie. Podnosił on mianowicie, że nie ma bezpośredniego dojazdu do budynku i znajdującego się w nim lokalu z drogi publicznej. Zmuszony jest prosić p. K., aby pozwolili mu na przejazd od drugiej strony budynku i tam parkowanie samochodu. Wiąże się to z przenoszeniem bagażu ze znacznej odległości. Jest w stanie dojechać od strony ul. (...), dopóki wyrażają na to zgodę p. K. i zaparkować z drugiej strony budynku na ich gruncie. Nie ma możliwości podjechania samochodem pod budynek, w którym jest jego lokal. Powód podnosił, że chce mieć najkrótsze dojście i – jak wskazuje na to stan faktyczny sprawy – tak naprawdę jedyne od strony ul. (...) do wejścia do swego lokalu, który ma adres przy ul. (...). Korzystanie z uprzejmości państwa K. powoduje konieczność obchodzenia całego budynku, a ponadto awizują oni zamknięcie przejścia, z którego do tej pory korzystał. Nie ma innej możliwości skomunikowania jego lokalu z ul. (...). Jediną możliwością jest dojście przez sporny pas, który wystarczyłby, aby dojechać samochodem do budynku. Powód zgłaszał także inne niedogodności, związane z istniejącą sytuacją. Adres budynku to ul. (...), a lokalu - ul. (...). W związku z tym kurier czy listonosz udaje się na ul. (...) i nie ma dostępu do lokalu powoda. Trudności nastęca również dowożenie i donoszenie różnych rzeczy do lokalu. Za zasadny należy uznać również argument o niepewności sytuacji związanej z tym, że powód korzysta z uprzejmości p. K., a nie może korzystać z terenu, który jest jego współwłasnością i jedynym połączeniem z ul. (...).

Okoliczności, na które powoływał się powód, potwierdziły oględziny przedmiotowego terenu i zeznania świadków. W szczególności wskazały one, że zasadne jest umożliwienie powodowi dostępu do drogi publicznej, jaką jest ul. (...) (działka nr (...)), przez sporny pas gruntu. Nie wiąże się to przy tym z żadnymi większymi nakładami. Brak bowiem trwałych nasadzeń czy zabudowy. Teren jest na znacznej powierzchni porośnięty trawą i tylko na niewielkim jego fragmencie zlokalizowany jest skromny ogródek pozwanego. Również samo ogrodzenie jest tego rodzaju, że jego usunięcie, zgodnie z żądaniem powoda, nie jest operacją, która wiązałaby się z większymi nakładami, czy kosztami. Jest to bowiem zwykły drewniany, niski płot. (vide: zdjęcia terenu, k. 79-81). Podnoszona przez pozwanego okoliczność, że teren ten jest podmokły, nie może przekreślać powyższego. Na uwadze mieć należy, że na tym samym terenie, po sąsiedzku, pozwany posiada wjazd na działkę nr (...), z którego korzysta, wjeżdżając samochodem.

Reasumując, Sąd w całej rozciągłości podzielił stanowisko powoda, że sporny pas gruntu powinien być mu udostępniony jako ciąg komunikacyjny, prowadzący od budynku na działce nr (...) do drogi publicznej, jaką jest działka nr (...) (ul. (...)), dodajmy – znajdująca się bezpośrednio za ogrodzeniem.

Rozważenia wymagał zgłoszony przez pozwanego zarzut, że współwłaściciele działki nr (...) użytkują wydzielone ogrodzeniami powierzchnie, odpowiadające ich udziałom w gruncie. W odpowiedzi na pozew wskazał on, że taki stan miał miejsce już w 2004 r., był przez lata zgodnie akceptowany i utrwalony (k. 68). W toku oględzin pozwany stwierdził, że istniejący stan utrwalili się zwyczajowo (k. 77).

W myśl przepisu art. 221 k.c., czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. To samo dotyczy wypadku, gdy sposób korzystania z rzeczy został ustalony w orzeczeniu sądowym.

W niniejszej sprawie ciężar udowodnienia spełnienia się dyspozycji powołanego przepisu spoczywał na pozwanym, jako że powód zaprzeczył temu, aby współwłaściciele nieruchomości wiązała umowa w przedmiocie ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c., którego procesowym odpowiednikiem jest art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia okoliczności spoczywa na stronie, która wywodzi z nich skutki prawne.

Pozwany nie wykazał, aby istniała jakaś czynność prawna, o której mowa w art. 221 k.c., przez którą współwłaściciele porozumieliby się co do ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Nie dowiódł też, aby sposób korzystania z rzeczy został ustalony w orzeczeniu sądowym.

Na uwagę zasługuje treść umów sprzedaży, objętych aktami notarialnymi z dnia 07.12.1993 r. i 08.11.2010 r. Brak w nich informacji o sposobie korzystania przez współwłaścicieli z gruntu, na którym posadowiony jest budynek mieszkalny z lokalami nr (...). Powód podnosił, że nie zna żadnej formalnej umowy, która regulowałaby tę kwestię. P. K., od którego powód nabył udział we współwłasności, nie informował go o tym, aby współwłaściciele umawiali się co do sposobu korzystania ze wspólnego gruntu. Świadek P. K. zeznał, że o prawo korzystania ze spornej części działki nr (...) walczył z pozwanym po to, aby w ogóle móc wejść do swojego mieszkania (k. 135). Przeczy to twierdzeniom pozwanego o zgodnie akceptowanym i utrwalonym sposobie korzystania. Świadek D. K. (2) zeznała: „Teren, z którego korzysta pozwany, jest nasz wspólny i powinien nam go udostępnić. Wystarczyłoby postawić bramę dostępną dla wszystkich. (...) Z tego, co wiem nasz poprzednik mógł korzystać z furtki. Nie wiem, jak to się stało, że nie możemy obecnie z niej korzystać, po prostu została zamknięta przez pozwanego. (...) Uważam, że jest to dojazd do działki wspólnej i wszyscy powinni mieć prawo z niego korzystać.” (k. 134v.). Świadek B. N. (2) zeznała: „Był teren wspólny, z którego wszyscy mogliśmy korzystać. Ja z tego spornego gruntu nigdy nie korzystałam. Korzystali z niego poprzedni lokatorzy pozostałych mieszkań. Nie można z tego gruntu teraz korzystać bo jest zamknięta furtka.” (k. 135v.)

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków M. K., D. K., P. K. i B. N.. Są one spójne i rzeczowe. Choć zabarwione emocjonalnie z uwagi na rysujący się konflikt z pozwanym, to jednak w ocenie Sądu nie na tyle, by odmówić im waloru obiektywizmu i rzetelności. Dowody z dokumentów nie były kwestionowane. Również Sąd uznał je za wiarygodne i miarodajne. Sąd dał też zasadniczo wiarę zeznaniom stron. Były one zgodne w tym również z pozostałym materiałem dowodowym, z wyjątkiem tej ich części, która dotyczyła istnienia ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości. W tym zakresie Sąd uznał, że pozwany nie uczynił zadość regulom, dotyczącym rozkładu ciężaru dowodu w procesie, tj. wymogom z cytowanego art. 6 k.c. Powód stanowczo zaprzeczył temu, aby wiedział o takich ustaleniach i w ogóle aby takowe istniały, a pozwany nie wykazał, aby istniała czynność prawna lub orzeczenie sądu w myśl art. 221 k.c.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 206 k.c., Sąd orzekł, jak w pkt 1 i 2 wyroku.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c., w myśl którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na zasądzoną w pkt 3 wyroku kwotę 542,00 zł. składa się opłata od pozwu – 45,00 zł., opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17,00 zł. oraz wynagrodzenie pełnomocnika – 480,00 zł., zgodnie z § 5 pkt 7 w zw. z § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800).

SSR Agnieszka Brzoskowska

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...);
3. (...)

O., dnia 29 maja 2017 r. SSR Agnieszka Brzoskowska