

Sygn. akt I C 1184/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agnieszka Wiercińska – Bałaga

Protokolant Renata Bureczyńska

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2013 r.

w Z.

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko B. M., J. G. (1) , K. G., W. G., B. S.

o nakazanie zlikwidowania tarasu

I. oddala powództwo ;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanej K. G. kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanej J. G. (2) kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

IV. zasądza od powódki na rzecz pozwanej B. S. kwotę 1217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 1184/12

UZASADNIENIE

Powódka M. K. w pozwie skierowanym przeciwko B. M. oraz J. G. (3) i K. G. domagała się nakazania zlikwidowania schodów do balkonu o długości 200 cm i szerokości 112 cm położonych przy lokalu mieszkalnym B. M., a także tarasu ze schodami o szerokości 210 cm i długości 448 cm przy lokalu mieszkalnym J. G. (3) i K. G., a które znajdują się na części wspólnej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), stanowiącej współwłasność właścicieli lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ul (...) w B., w tym współwłasność powódki. Zdaniem powódki schody i tarasy blokują dostęp do nieruchomości wspólnej, zaburzają proporcje współwłasności zmniejszając jej własność i podnosząc wartość nieruchomości pozwanych.

W odpowiedzi na pozew (protokół rozprawy z 20.07.2011 r. k 27) pozwani J. G. (3) i K. G. wnieśli o oddalenie powództwa. Zarzucili, iż przedmiotowe schody jako część składowa budynku zostały wybudowane wraz z nim i wszystkie budynki na osiedlu posiadają schody od strony balkonów, a balkon został poszerzony w 1995 r. Wskazali, iż przed Sądem Rejonowym w Zgorzelcu toczyło się postępowanie w przedmiocie zezwolenia na dokonanie czynności w postaci rozbudowy balkonu, które zostało umorzone postanowieniem z 5.12.2008 r. w sprawie sygn. Ns 551/08, nadto prowadzone było postępowanie administracyjne przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w sprawie zalegalizowania tej rozbudowy balkonu, a wydana przez niego decyzja była przedmiotem skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W..

W odpowiedzi na pozew (protokół rozprawy z 20.07.2011 r. k 27 verte) pozwana B. M. wniosła o oddalenie powództwa. Zarzuciła, iż przedmiotowe schody istnieją od początku, jak został zbudowany budynek, co znajduje potwierdzenie w mapie zasadniczej osiedla. Jeśli chodzi o dokonane przez nią zmiany to jedynie w bieżącym roku na te schody położyła kafle, co w żaden sposób nie zmieniło ich powierzchni.

Postanowieniem z dnia 24 lutego 2012 r. wobec śmierci pozwanego J. G. (3) w dniu 18.01.2012 r. na podstawie art.174§1 pkt 1 kpc postępowanie w sprawie zostało zawieszono.

Po przeprowadzeniu przez Sąd Rejonowy w Zgorzelcu w sprawie sygn.. akt Ns 417/12 postępowania o stwierdzenie nabycia spadku po J. G. (3), w której to sprawie prawomocnym postanowieniem z dnia 3 października 2012 r. stwierdzono, iż spadek po J. G. (3) nabyły na podstawie ustawy K. G. jako żona spadkodawcy oraz córki spadkodawcy: W. G., J. G. (2) i B. S. po 1/4 części każda z nich, Sąd postanowieniem z 26 października 2012 r. podjął zawieszono postępowanie z udziałem tychże spadkobierców J. G. (3).

W odpowiedzi na pozew (k 148-150) pozwane B. S. i J. G. (2) wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenia na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zarzuciły, iż twierdzenia powódki zarówno dotyczące wielkości balkonu, jak i rzekomego zajęcia jej własności są niezgodne z rzeczywistością. W szczególności balon prowadzący do lokalu mieszkalnego nr (...) był rozbudowany o 130 cm w 1993 r. i od tamtego czasu jego wielkość nie uległa zmianie, nadto rozbudowa odbyła się za zgodą współwłaścicieli nieruchomości i zgodnie z obowiązującym prawem. Co więcej pozwana nie jest współwłaścicielem gruntu, na którym posadowiony jest budynek, gdyż wyłącznym jego właścicielem jest Gmina B., a strony postępowania są jedynie jego współużytkownikami wieczystymi. Z przedstawionych przez powódkę dokumentów wynika zaś jedynie, iż jest ona właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której budynek jest posadowiony, a nie wynika z nich, aby część nieruchomości wspólnej położona pod balkonami stanowiła wyłączną własność powódki. Nadto sam status prawny balkonu jest sporny w doktrynie, a budzi on wątpliwości w niniejszym wypadku, gdyż balkon może być użytkowany nie tylko przez właścicieli lokalu nr (...), ponieważ stanowi on alternatywne wejście do lokalu mieszkalnego, a ponadto nie został wymieniony w dziale I-O księgi wieczystej prowadzonej do tego lokalu jako jego przynależność. Oznacza to, iż koszty utrzymania takiego balkonu obciążają wszystkich właścicieli nieruchomości, a więc także powódkę, która nigdy w nich nie partycypowała. Podniosły nadto, iż powódka nie wykazała, aby faktycznie doszło do zmniejszenia wartości nieruchomości powódki, a zarazem zwiększenia wartości nieruchomości pozwanych. Nadto pozwane zarzuciły, iż powódka nadużyła prawa, albowiem jej działania nakierowane są wyłącznie na wywołanie i podtrzymanie sporu.

Pozwana W. G. w odpowiedzi na pozew (k 159) wskazała, iż nie posiada żadnej wiedzy co do toczącej się sprawy ani źródła konfliktu sąsiedzkiego, a ze swej strony zaakceptuje każde rozstrzygnięcie Sądu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w B. przy ul. (...), obejmująca działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiąca własność Gminy B. oddana jest w użytkowanie wieczyste właścicielom lokali mieszkalnych znajdujących się budynku mieszkalnym posadowionym na tej działce, a stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot prawa własności. W budynku przy ul. (...) w B. znajdują się 4 lokale mieszkalne.

(dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) k 29-36; wypis z rejestru gruntów k 6)

Lokal mieszkalny nr (...) stanowi od 29.12.1997 r. własność pozwanej B. M.. Z prawem własności tego lokalu związany jest udział wynoszący (...) w częściach wspólnych budynku przy ul. (...) w B. oraz udział w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), na której budynek jest posadowiony. Lokal ten położony jest na parterze budynku, ma powierzchnię 78,5 m², składa się z 3 pokoi, kuchni, przynależności i piwnicy.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) dostępny w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych ekw.ms.gov.pl; dokumenty z akt księgi wieczystej nr (...) k 53-81)

J. G. (3) i K. G. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej na podstawie umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży lokalu z dnia 5 marca 1998 r., Rep. A nr 2751/98 nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem (...) w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), na której budynek jest posadowiony. Lokal jest położony na parterze budynku, ma powierzchnię 78,5 m², jest złożony z 3 pokoi, kuchni, przynależności (przedpokoju i łazienki) i pomieszczenia przynależnego w postaci piwnicy. Sąd Rejonowy w Zgorzlecu w sprawie sygn.. akt Ns 417/12 prawomocnym postanowieniem z dnia 3 października 2012 r. stwierdził, iż spadek po J. G. (3) nabyły na podstawie ustawy K. G. jako żona spadkodawcy oraz córki spadkodawcy: W. G., J. G. (2) i B. S. po 1/4 części każda z nich.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) dostępny w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych ekw.ms.gov.pl; wydruk z elektronicznej przeglądarki ksiąg wieczystych k 151; dokumenty z akt księgi wieczystej nr (...) k 53-81; protokół z 24.02.1998 r. w celu ustalenia nabywcy lokalu wraz ze szkicem inwentaryzacyjnym k 42-43 akt Sądu Rejonowego w Zgorzlecu sygn. Ns 551/08; akta Sądu Rejonowego w Zgorzlecu sygn. akt Ns 417/12)

A. M. i K. M. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej na podstawie umowy użytkowania wieczystego i sprzedaży lokalu z dnia 5 marca 1998 r., Rep. A 2794/98 nabyli prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem (...) w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), na której budynek jest posadowiony. Lokal jest położony na I piętrze budynku, ma powierzchnię ogółem 87,5 m², jest złożony z 3 pokoi, kuchni, przynależności (przedpokoju i łazienki) o powierzchni 65,50 m² i 2 pomieszczeń przynależnych w postaci 2 piwnic o łącznej powierzchni 22 m².

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) dostępny w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych ekw.ms.gov.pl; dokumenty z akt księgi wieczystej nr (...) k 53-81)

Na podstawie umowy sprzedaży lokalu i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z dnia 29 grudnia 2000 r., Rep. A nr 6780/2000 powódka M. K. nabyła prawo własności lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w B. wraz z przynależnym do tego lokalu udziałem (...) części w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu nr (...), na której budynek jest posadowiony. Lokal jest położony na I piętrze budynku, ma powierzchnię 92 m², jest złożony z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 65,30 m² oraz pomieszczeń przynależnych- 2 piwnic o łącznej powierzchni 26,70 m².

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) dostępny w elektronicznej przeglądarce ksiąg wieczystych ekw.ms.gov.pl; dokumenty z akt księgi wieczystej nr (...) k 53-81; umowa sprzedaży lokalu i oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste z 29.12.2000 r. k 4-5; protokół z 9.10.200 r. w celu ustalenia nabywcy lokalu wraz ze szkicem inwentaryzacyjnym k 39-41,44 akt Sądu Rejonowego w Zgorzlecu sygn. Ns 551/08)

Wszystkie budynki mieszkalne wielorodzinne na osiedlu w B., na którym znajduje się ulica (...), w tym budynek nr 17a od chwili ich wybudowania posiadały od strony ogrodowej balkony o szerokości 120 cm, od których na parterze w stronę ogrodu prowadziły schody zejściowe z balustradą.

(dowód: mapa zasadnicza k 26; zeznania pozwanej B. M. k 44 verte, zeznania pozwanego J. G. (3) k 44)

W 1993 r. J. G. (3) i K. G. za zgodą ówczesnego właściciela nieruchomości przy ul. (...) w B.- tj. (...) Kopalni (...) w B. dokonali przebudowy balkonu poprzez dobudowanie płyty balkonowej o szerokości 130 cm i długości 320 cm. Zgodę na rozbudowę balkonu wyrazili ówcześni najemcy lokali nr (...) przy ul. (...) tj. małżonkowie M. i B. M.. Po dwóch latach w 1995 r. z płyty balkonu usunęli stare płytki posadzkowe z części balkonu i schodów i pokryli je nowymi płytkami posadzkowymi. Użyte do wykonania tej przebudowy materiały budowlane są odporne na wpływy atmosferyczne i nie stanowią zagrożenia pożarowego. Balkon po przebudowie jest wykonany w sposób zabezpieczający bezpieczeństwo

ludzi i mienia, ochronę środowiska i niezbędne warunki zdrowotne. Jego układ funkcjonalny jest prawidłowy, a forma architektoniczna zharmonizowana z otoczeniem. (dowód: oświadczenie z 21.01.2007 r. k 42; zeznania pozwanej B. M. k 44 verte; zeznania pozwanego J. G. (3) k 45; zeznania pozwanej K. G.; pismo (...) Oddziału Kopalnia (...) w B. z 17.10.2011 r. k 82; pismo (...) spółki z o.o. w B. z 27.10.2011 r. k 85; szkic inwentaryzacyjny sporządzony przez R. A.; mapa sytuacyjna k 40a akt WSA sygn. II SA/Wr 138/09; rachunek uproszczony z 23.06.1995 r. k 43 akt WSA sygn. II SA/Wr 138/09; pisma Urzędu Miasta i Gminy w B. z 8.10.2003 r. i 26.01.2004 r. k 44-45 akt WSA sygn. II SA/Wr 138/09; pismo (...) w Z. z 6.11.2008 r. k 47 akt Ns 551/08)

W dniu 2.02.2007 r. na skutek zawiadomienia powódki Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w Z. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie rozbudowy tarasu bez wymaganego pozwolenia na budowę. Przedmiotowe postępowanie zostało zakończone prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W. z dnia 9 lipca 2009 r. w sprawie sygn.. akt II SA/Wr 138/09 oddalającym skargę M. K. od decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W. z 12 stycznia 2009 r. nr 50/09 w przedmiocie uchylecia w całości decyzji i umorzenia postępowania organu pierwszej instancji ustalając, iż zbędne jest prowadzenie w sprawie postępowania dowodowego w trybie art.81c Prawa budowlanego, a w konsekwencji czego organ nadzoru budowlanego nie miał podstawy do wydania decyzji merytorycznej.

(dowód: akta Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W. sygn. II SA/Wr 138/09; pismo (...) w Z. z 2.02.2007 r. k 6 akt Ns 551/08)

W sprawie sygn. akt Ns 551/08 Sąd Rejonowy w Zgorzelcu prawomocnym postanowieniem z 5 grudnia 2008 r. umorzył postępowanie z wniosku J. i K. G. o zezwolenie na dokonanie czynności dotyczącej rzecz wspólnej, tj. rozbudowy balkonu, ustalając, iż merytoryczna ocena wniosku przez Sąd jest zbędna wobec prowadzonego postępowania administracyjnego o legalność tarasu.

(dowód: akta Ns 551/08 Sądu Rejonowego w Zgorzelcu)

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż powódce wbrew jej twierdzeniom nie przysługuje status współwłaściciela działki gruntu o numerze ewidencyjnym (...) położonej w B. przy ul. (...), a jak wynika to z jednoznacznych zapisów księgi wieczystej nr (...), prowadzonej dla tej nieruchomości, ale też księgi wieczystej prowadzonej dla stanowiącego własność powódki lokalu mieszkalnego nr (...) o numerze (...) jedynie współużytkownika wieczystego tej nieruchomości gruntowej. Przy czym kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie miała okoliczność, iż pozwanym w niniejszej sprawie B. M., jak też K. G. i spadkobiercom J. W. G., J. G. (2) i B. S. przysługuje identyczny jak powódce status współużytkownika wieczystego tejże działki gruntu. Powyższa okoliczność wyklucza zatem możliwość zastosowania w niniejszym wypadku odpowiednio stosowanej do ochrony użytkowania wieczystego normy art.222 kc, w tym §2 art.222 kc, statuującej roszczenia negatoryjne, a z którego to ostatniego przepisu jak wskazują na to przytoczone w uzasadnieniu pozwu okoliczności faktycznego na poparcie żądania powódka wywodzi swoje roszczenia wobec pozwanych.

Ochrona własności wiąże się immanentnie z bezwzględny charakterem tego prawa, albowiem zgodnie z art.140 kc właściciel może „z wyłączeniem innych osób” korzystać z rzeczy i rozporządzać rzeczą. Dla osób trzecich nie będących właścicielami płynie stąd obowiązek biernego poszanowania cudzego prawa własności. Jeżeli wbrew temu nastąpi naruszenie prawa własności, uruchamia się stosowne roszczenia ochronne, adresowane już do konkretnej osoby z potencjalnego kręgu osób trzecich (innych niż właściciel lub współwłaściciel).Bewzględna ochrona, przynależna prawu własności, wynika z natury stosunku prawnego własności i w wyrażeniu legislacyjnym została wystarczająco zaakcentowana w normie art. 140 kc. Odpowiednie roszczenia ochronne uregulowano zaś odrębnie, w normie art. 222 kodeksu. Zauważyć przy tym należy, że prawo własności może być naruszone w dwojaki sposób. Po pierwsze może zdarzyć się taka ingerencja w sferę uprawnień właściciela, która powoduje nieodwracalną zmianę w sferze jego władztwa w postaci uszczuplenia tej sfery (uszkodzenie rzeczy), utraty pewnych korzyści płynących z rzeczy (możliwości posługiwania się rzeczą i czerpania z niej pożytków), a nawet wygaśnięcia samego prawa własności

(na skutek zniszczenia rzeczy). Mamy wówczas do czynienia ze szkodą i płynącymi stąd konsekwencjami (zob. T. Dybowski, *Ochrona własności w polskim prawie cywilnym. Rei vindicatio - actio negatoria*, Warszawa 1969, s. 100; także E. Skowrońska-Bocian (w:) *Kodeks cywilny. Komentarz*, red. K. Pietrzykowski, t. I, Warszawa 1999, 518). Drugą odmianą naruszenia własności jest „trwałe wkroczenie w sferę uprawnień właściciela przez osobę nieuprawnioną” (T. Dybowski, *ibidem*, s. 101; E. Skowrońska-Bocian, *ibidem*). Zazwyczaj takie trwałe naruszenie własności prowadzące do ograniczenia lub całkowitego uniemożliwienia wykonywania uprawnień właścicielskich jest następstwem pogwałcenia posiadania, a ściśle mówiąc - faktycznego władania rzeczą przez właściciela, może jednak wynikać również z innych przyczyn, chociażby z bezprawnego objęcia rzeczy egzekucją (w literaturze błędnie powołuje się jeszcze przykład bezprawnego dokonania wpisu do księgi wieczystej; *ibidem*). Trwałe wkroczenie w sferę uprawnień właściciela może prowadzić do całkowitego pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą. Może także przybrać postać ciągłego lub powtarzającego się wkraczania w sferę uprawnień właścicielskich bez całkowitego jednak pozbawienia właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą. Środkami z arsenału prawa rzeczowego chroni ustawodawca prawo własności przed „trwałym wkroczeniem w sferę uprawnień właściciela”. Chodzi tu o przywrócenie nienaruszalnej zasady wyłącznego korzystania i rozporządzania rzeczą przez jej właściciela. Właściwym instrumentem jest zaś roszczenie windykacyjne bądź negatoryjne, w zależności od postaci wkroczenia w sferę uprawnień właściciela. Generalnie zaś chodzi o „usunięcie przyczyny naruszenia” prawa własności poprzez „wycofanie się ze sfery cudzego władztwa” (por. T. Dybowski, *op.cit.*, s. 105). Natomiast ochrona przed naruszeniem własności powodującym nieodwracalne zmiany w sferze uprawnień właściciela realizowana jest poprzez „usunięcie skutków naruszenia” (por. T. Dybowski, *op. cit.*, s. 104-105). Może tu znaleźć zastosowanie roszczenie o naprawienie szkody lub roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. Jest to wszakże domeną prawa zobowiązań, które w niniejszej sprawie nie ma zastosowania.

Stosownie do art. 222 § 2 kc biernie legitymowana w sporze negatoryjnym jest osoba, która naruszyła własność „w inny sposób, aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą”. Zachodzi więc tutaj potrzeba ustalenia rodzaju dokonanego naruszenia cudzego prawa własności i udowodnienia pozwanemu takiego naruszenia. Podkreślić należy, iż legitymacja bierna pozwanego jest uzasadniona, o ile nie przysługuje mu skuteczne wobec właściciela uprawnienie do „wkroczenia w sferę cudzego prawa”; bez pozbawienia właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą (por. T. Dybowski, *Ochrona...*, s. 380; J. Ignatowicz (w:) *Kodeks...*, s. 597; S. Wójcik (w:) *System...*, s. 532). Konkretne uprawnienie może zaś wynikać z właściwego stosunku prawnego (współwłasność, użytkowanie wieczyste, czy chociażby służebność) bądź obligacyjnego (najczęściej nienazwanego). Źródłem uprawnienia może być również decyzja administracyjna, chociażby wywłaszczenie polegające na ograniczeniu własności nieruchomości. Zatem w razie ustalenia, iż pozwanemu przysługuje uprawnienie do władania rzeczą właściciel rzeczy nie może się skutecznie domagać usunięcia przez niego naruszeń prawa własności. Pozwany w procesie negatoryjnym może bronić się podobnie jak pozwany w procesie windykacyjnym. Może więc na przykład przeciwstawić roszczeniu negatoryjnemu skuteczne wobec właściciela uprawnienie do określonej ingerencji w jego własność; może też podnieść zarzut nadużycia prawa (por. w szczególności wyrok SN z dnia 9 sierpnia 2005 r., IV CK 82/05, Lex nr 303363; wyrok SN z dnia 8 grudnia 2006 r., V CSK 296/06, Lex nr 359471; wyrok SN z dnia 28 maja 2008 r., II CSK 658/07, Lex nr 432067).

Przy okazji rozważań na temat treści prawa użytkowania wieczystego trzeba wspomnieć o stosunku współużytkowania wieczystego, mając na uwadze sytuację, gdy użytkowanie wieczyste określonego gruntu przysługuje jak w niniejszym wypadku niepodzielnie kilku osobom, tj. właścicielom lokali mieszkalnych znajdujących się w nieruchomości przy ul. (...) w B.. W związku z tym trzeba niezwłocznie stwierdzić, że do współużytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio, w trybie analogii, przepisy o współwłasności, tj. art. 195 i n. kc. Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej jest prawem jednolitym, nie podlegającym wewnętrznym podziałom. Taki charakter zachowuje ono również wtedy, gdy przysługuje niepodzielnie kilku różnym osobom. W tym ostatnim wypadku wszystkie te podmioty są współużytkownikami wieczystymi wspólnie i niepodzielnie korzystającymi z jednego i tego samego prawa, podobnie jak przy prawie współwłasności. Do współużytkowania wieczystego gruntu należy odpowiednio stosować przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 9.12.2004 r., sygn. I ACa 1367/04, LEX nr 147157; postanowienie SN z 17.01.1974 r., sygn. III CRN 316/73,

opublik. OSNCP 1974, nr 11, poz. 197) Należy więc uświadomić sobie, że w stosunku wewnętrznym między współużytkownikami wieczystymi stosujemy właściwe przepisy o zarządzie rzeczą wspólną oraz przepisy dotyczące współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, pobierania pożytków i ponoszenia ciężarów. W przypadku współużytkowania wieczystego funkcjonującego w stosunku pomiędzy właścicielami odrębnych lokali nabytych od Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego w pierwszym rzędzie znajdują zastosowanie przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903).

Z zebranego zaś w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że pozwanym przysługuje status współużytkownika wieczystego przedmiotowej działki gruntu nr (...) przy ul. (...) w B., gdyż B. M. przysługuje odpowiednio związany z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) udział (...) części w prawie użytkowania wieczystego gruntu, a K. G., W. G., J. G. (2) i B. S. w stosownych częściach przysługuje związany z prawem własności lokalu mieszkalnego nr (...) udział wynoszący (...) części w prawie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Posiadanie zaś nieruchomości przez jej współużytkownika wieczystego stanowi realizację jego niepodzielnego prawa do rzeczy, co oznacza, że z faktu posiadania rzeczy przez współużytkownika wieczystego wynika jedynie tyle, że korzysta on z tej rzeczy zgodnie z przysługującym mu prawem (art.206 kc). Natomiast niewykonywanie prawa posiadania co do całości czy części rzeczy przez innego współużytkownika wieczystego (np. jak w niniejszym wypadku co do części gruntu znajdującego się pod balkonem przy lokalu mieszkalnym nr (...)) nie uprawnia do wniosku, że współużytkownik wieczysty posiadający tę rzecz przyjął w zakresie jego uprawnienia. (por. postanowienie SN z 20.09.2012 r., sygn. IV CSK 117/12, LEX nr 1230156; postanowienie SN z 29.06.2010 r., sygn. III CSK 300/09, LEX nr 852670) W myśl art. 206 kc każdemu ze współwłaścicieli (współużytkowników wieczystych) 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. Naruszenie normy art. 206 kc następuje również wtedy, gdy którykolwiek ze współwłaścicieli w inny sposób narusza (zakłóca) korzystanie z rzeczy i współposiadanie przysługujące wszystkim współwłaścicielom. Zawsze więc należy w praktyce operować właściwym - co do treści żądania - roszczeniem procesowym. W najogólniejszym zarysie chodzi o przywrócenie niezakłóconego stanu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Natomiast in concreto zgłoszone roszczenie musi być określone bardziej precyzyjnie, zależnie od rodzaju rzeczy i występującego naruszenia prawa. Tradycyjnie już w doktrynie (a także w orzecznictwie) wskazuje się na pierwszym miejscu rodzaj roszczenia „o dopuszczenie do współposiadania” (por. T. Dybowski, Ochrona..., s. 257; J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 523; Z.K. Nowakowski (w:) System..., s. 419). Na ogół jednak rozumie się pod tym pojęciem vindicatio partis, stosowaną gdy możliwe jest rozłączne korzystanie z rzeczy bez konieczności zgodnego współdziałania wszystkich współwłaścicieli (jedynie T. Dybowski, op. cit., s. 264 w konstrukcji „dopuszczenia do współposiadania” mieści również wersję podziału quoad usum oraz wersję „dopuszczenia do współposiadania w drodze wyznaczenia zarządcy rzeczy”). Tu można wspomnieć, że według ugruntowanego poglądu orzecznictwa (a także doktryny) „współwłaściciel może się domagać dopuszczenia do współposiadania w wypadkach, gdy chodzi o wspólne korzystanie z takich obiektów, jak wspólna droga, wspólne pastwisko itp., a więc gdy każdy ze współwłaścicieli korzysta wprawdzie z całej rzeczy wspólnej, ale niezależnie od takiego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli. Nie byłoby natomiast możliwe dopuszczenie do współposiadania w sytuacji, gdy wspólne posiadanie może być, ze względu na charakter i przeznaczenie rzeczy, wykonywane tylko przy zgodnym współdziałaniu wszystkich zainteresowanych”, albowiem roszczenie to jest wykluczone jeżeli chodzi o rzeczy, których właściwości albo społeczne lub gospodarcze przeznaczenie nie pozwalają na wspólne korzystanie (np. dom mieszkalny, budynki gospodarcze, ogródek przydomowy, grunt oddany w użytkowanie wieczyste), a więc gdy te właściwości rzeczy same przez się rozstrzygają o rozdzielnym korzystaniu z niej i gdy poza tym rzecz jest wystarczająco duża, aby mogli z niej korzystać w ten sposób wszyscy współwłaściciele (zob. tezę II uchwały (wytycznych) Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 r., III CZP 33/62, OSNCP 1964, z. 2, poz. 22). W tym ostatnim wypadku zgodnie z dominującym w orzecznictwie i literaturze poglądem określenie przez Sąd innego niż określony w art.206 kc sposobu korzystania z rzeczy wspólnej następuje w postępowaniu nieprocesowym na podstawie przepisów art. 611-616 kpc o zarządzie rzeczą wspólną (tak np. SN w uchwale z dnia 28 września 1963 r., wyrok SN z dnia 7 lutego 2003 r., III CKN 1386/00,

Lex nr 77082; uchwała SN z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, Biul. SN 2007, nr 11, s. 9; J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 530; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2005, s. 591).

Niezależnie od tego należy zauważyć, iż kwestie uzyskania przez małżonków G. zgody na rozbudowę balkonu w 1993 r. od ówczesnego właściciela nieruchomości, tj. Kopalni (...) w B. były już badane w sprawie sygn. akt Ns 551/08, w której Sąd prawomocnie umarzając postępowanie postanowieniem z 5.12.2008 r. wobec bezprzedmiotowości orzekania ustalił, iż uzyskali on taką zgodę, a w myśl art.365§1 kpc tym prawomocnym orzeczeń Sąd w niniejszej sprawie jest związany. Sąd podziela przy tym pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lipca 2002 r. (sygn. V CKN 1110/00, Lex nr 74492), że skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to, że przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana. Zachodzi tu zatem ograniczenie dowodzenia faktów, objętych prejudycjalnym orzeczeniem, a nie tylko ograniczenie poszczególnego środka dowodowego. Niedopuszczalnym było także wobec prawomocności decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego we W., poddanej ponadto kontroli Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we W. w sprawie sygn. II SA/Wr 138/09 badanie w niniejszej sprawie legalności samej rozbudowy w świetle regulacji prawa budowlanego.

Z tych względów zdaniem Sądu powództwo jako oczywiście bezzasadne podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art.98§1 i 3 kpc.