

Sygn. akt VIII Ca 174/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jadwiga Siedlaczek (spr.)
Sędziowie:	SSO Rafał Krawczyk SSO Ilona Dąbek
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2013 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. D.**

przeciwko **G. L.**

o usunięcie ścianek działowych

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Chełmnie

z dnia 31 stycznia 2013 r.

sygn. akt I C 267/12

oddala apelację.

Sygn. akt VIII Ca 174/13

UZASADNIENIE

Powód R. D. w pozwie przeciwko G. L. wniósł o nakazanie pozwanej osunięcia ścianek działowych z przynależnego do lokali mieszkalnych przy ul. (...) – stanowiącego własność pozwanej i 3/9 stanowiącego własność powoda. Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013 r. Sąd Rejonowy w Chełmnie uwzględnił powództwo w całości oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 717 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że pozwana jest właścicielką stanowiącego odrębną własność lokalu nr (...) przy u. (...) w C. kw (...), zaś powód jest właścicielem stanowiącego odrębną własność lokalu nr (...) pod tym samym adresem kw nr (...). W skład powyższych lokali wchodzi przedpokój o powierzchni 14,57 m kw., strony są jego współwłaścicielami. Stanowi on

nieruchomość wspólną w rozumieniu art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Z przedpokoju wchodzi się do 5 pomieszczeń należących do powoda (łazienka, wc, kuchnia i 2 pokoje) oraz do lokalu należącego do pozwanej. W sprawie I Ns 301/07 Sądu Rejonowego w Chełmnie pozwana domagała się podziału przedpokoju do korzystania przez wydzielenie dla niej części o pow. 3,25 m kw. Wniosek został oddalony.

Z księgi wieczystej lokalu pozwanej wynika, że obejmuje on 2 pokoje, kuchnię i przedpokój. Z umowy sprzedaży z 17 kwietnia 1993 r. na mocy której Gmina Miasta C. sprzedała ten lokal A. D. wynikało, że do lokalu należy przedpokój, co zostało sprostowane aktem notarialnym z 1995 r. przez określenie "przedpokój do współwłasności" a sprostowanie to ujawniono w księdze wieczystej.

W marcu 2012 r. pozwana postawiła w przedpokoju ścianki działowe uzyskując w ten sposób dodatkowe pomieszczenie 1,30 m x 1,60 m, bezpośrednio przy drzwiach wejściowych do jej mieszkania,

Zdaniem Sądu Rejonowy działanie pozwanej naruszało art. 206 k.c. gdyż uniemożliwiła powodowi niezakłócone korzystanie z przedpokoju, w którym znajduje się 5 drzwi do należących do niego pomieszczeń. Jako podstawę prawną wyroku Sąd I instancji wskazał art. 222 § 2 k.c.

Pozwana złożyła apelację od powyższego wyroku, zarzucając błędną wykładnię prawa. W uzasadnieniu wywozowała, że brak dowodów na to, że przedpokój stanowi współwłasność. Obszernie przywołała przepisy ustawy o własności lokali, a także przepisy kodeksu cywilnego i przepisy budowlane dotyczące warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zarzuciła też, że zaskarżony wyrok narusza jej dobra osobiste. Wniosła o oddalenie powództwa oraz o nieobciążanie jej kosztami, gdyż dochodzenie praw przez powoda nie było celowe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Uprzedzając właściwe rozważania należy wskazać w dniu 11 kwietnia 2013 r. pełnomocnik powoda wniósł o zawiadomienie o procesie J. i E. J., którzy nabyli lokal należący do powoda wraz z częścią spornego przedpokoju. Sąd Okręgowy wniosek ten oddalił, gdyż wezwanie nie jest dopuszczalne w II instancji (art. 391 § 1 zd. 2 k.p.c.). Zmiana właściciela lokalu w toku procesu nie miała też wpływu na wynik sprawy (art. 192 pkt 3 k.p.c.).

Przechodząc do meritum, stwierdzić należy, że apelacja była bezzasadna.

Stan faktyczny sprawy, sprowadzający się do postawienia przez pozwaną ścianek działkowych i ich usytuowania, jest bezsporny, zatem Sąd Okręgowy czyni go podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Wprawdzie z treści księgi wieczystej lokalu nr (...), należącego do pozwanej wynika, że obejmuje on przedpokój, jednak ta okoliczność została już wyjaśniona, mianowicie akt notarialny obejmujący umowę, na mocy której poprzedni właściciel nabył lokal, został sprostowany, jakkolwiek fakt ten nie został dotychczas ujawniony w księdze wieczystej. Co więcej, z treści aktu notarialnego rep. A nr (...)z dnia 5 listopada 2002 r. na mocy którego pozwana nabyła lokal, wynika, że obejmuje on 2 pokoje, kuchnię i łazienkę oraz połowę przedpokoju (k. 22-23). Z treści księgi wieczystej lokalu powoda także wynika, że jego lokal obejmuje m.in. połowę przedpokoju. Mimo niefortunności tego sformułowania nie ma wątpliwości, że przedpokój nie wchodzi w skład lokalu pozwanej, lecz jest przedmiotem współwłasności. Trzeba podkreślić, że jest to udział w prawie i odnosi się do całego przedpokoju, nie zaś do fizycznie wydzielonej części. Wbrew twierdzeniom pozwanej, nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że jest ona właścicielką części tego przedpokoju, tj. 7 metrów przy jej mieszkaniu; jest to niemożliwe także i dlatego, że przedmiotem odrębnej własności może być jedynie samodzielny lokal wyodrębniony trwałymi ścianami (art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali), a nie jego część. Odmienne przekonanie pozwanej o stanie prawnym przedpokoju jest całkowicie nieuzasadnione.

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem przez pozostałych właścicieli. Współwłaściciele mogą więc dokonywać takich czynności, co do których pozostali są zgodni i które nie generują konfliktów na tle

korzystania z rzeczy. W sprawie niniejszej postanowienie ścianek działowych pozostaje w sprzeczności z korzystaniem przez powoda; powoduje zwężenie przejścia prowadzącego do łazienki i jednego z pokoi oraz prowadzi do niefunkcjonalności przedpokoju. Zaznaczenia wymaga, że przedpokój ten jest naturalnym ciągiem komunikacyjnym między wszystkimi pomieszczeniami powoda, stąd uciążliwość związana z jego częściowym zabudowaniem nie jest tylko iluzoryczna. Dodać można, że wzajemny układ lokali stron i konfiguracja lokalu powoda budzą zdumienie, a niefunkcjonalność obu mieszkań i wynikający stąd dyskomfort dla mieszkańców są oczywiste. Tym niemniej pozwana nie może samowolnie, bez zgody drugiego współwłaściciela, wyłączać na swoją rzecz części wspólnego pomieszczenia. Oceny tej nie zmienia stanowisko Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego co do zgodności podziału przedpokoju z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Bezprawność działania pozwanej obrazuje najlepiej fakt, że wniosek pozwanej o wydzielenie części do wyłącznego korzystania został prawomocnie oddalony w sprawie I Ns 301/07. W istocie więc pozwana zmierza do obejścia niekorzystnego dla niej orzeczenia sądu.

Tym samym należy podzielić stanowisko Sądu I instancji o naruszeniu przez powódkę art. 206 k.c. Powód był więc uprawniony do żądania ochrony współwłasności w trybie art. 222 § 2 k.c.

W świetle powyższego wywody zawarte w apelacji należy uznać za nieskuteczne. Pozwana nie podważyła podstawy faktycznej ani prawnej roszczenia, zaś zarzut naruszenia jej dóbr osobistych jest, z uwagi na kontekst jego podniesienia, pozbawiony racjonalnych przesłanek. Oczywistym jest również, że skoro powództwo było uzasadnione, to trafne było obciążenie pozwanej kosztami procesu poniesionymi przez powoda.

Z podanych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację (art. 385 k.p.c.).