

Sygn. akt I Ca 207/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 17 czerwca 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Arkadiusz Kuta

Sędziowie: SO Dorota Twardowska (spr.)

SO Aleksandra Ratkowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 17 czerwca 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. J. (1)

przeciwko J. J. (2) i H. J.

o dopuszczenie do współposiadania, zaniechanie naruszeń i nakazanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 10 lutego 2015 r. sygn. akt I C 691/14

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 207/15

## UZASADNIENIE

Powód J. J. (1) wniósł o nakazanie pozwanym J. J. (2) i H. J., aby udostępnił i umożliwił powodowi J. J. (1) współposiadanie i korzystanie z klatki schodowej stanowiącej współwłasność stron, znajdującej się w budynku mieszkalnym stanowiącym współwłasność stron, położonym w miejscowości P., gmina S., o nakazanie pozwanym, aby doprowadzili klatkę schodową wskazaną w punkcie 1 pozwu do takiego stanu, w jakim była przed naruszeniem, poprzez usunięcie bezprawnie posadowionych tam przeszkód i barykad (meble itp.) oraz o nakazanie pozwanym, aby zaprzestali naruszeń prawa współwłasności. Jako podstawę swojego żądania wskazał art. 206 k.c. w zw. z art. 222 § 2 k.c. W uzasadnieniu pozwu powód twierdził, iż powód i pozwani są po połowie współwłaścicielami tzw. bliźniaka położonego w miejscowości (...) i (...) gm. Susz. Powód podał, iż w budynku znajduje się klatka schodowa prowadząca na piętro i poddasze domu, która jest przedmiotem współwłasności stron. Pozwani nagminnie naruszają prawo powoda do współposiadania i korzystania z klatki schodowej, na skutek czego powód został pozbawiony dostępu do pokoi na piętrze należących do niego i poddasza z kominem.

Pozwani J. J. (2) i H. J. wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując że powód przeprowadził postępowanie rozgraniczeniowe, na skutek którego ustalono, że klatka schodowa budynku znajduje się na nieruchomości

stanowiącej ich własność. Z uwagi na niewłaściwe zachowanie powoda, jego żony i zamieszkującej z nimi córki z rodziną, zamknęli klatkę schodową. Pozwani podali ponadto, iż umożliwią powodowi dostęp do kominów.

Wyrokiem z dnia 10 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Iławie oddalił powództwo.

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń faktycznych i oceny prawnej dokonanej przez Sąd pierwszej instancji:

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 18 czerwca 1985 r. M. J. zawarł z J. J. (1), J. J. (2) i H. J. umowę przekazania gospodarstwa i umowy darowizny. Na mocy tej umowy M. J. przeniósł nieodpłatnie na swych następców prawnych J. i H. małżonków J. własność i posiadanie zabudowanego gospodarstwa rolnego składającego się z działek (...) o obszarze 16,98 ha, a na J. J. (1) własność i posiadanie zabudowanego gospodarstwa rolnego składającego się z działek nr (...) o obszarze 14,85 ha. W umowie wskazano, że na nieruchomościach o nr Kw (...) i (...) składających się z działek nr (...) znajdowały się: budynek mieszkalny murowany kryty dachówką (połowa bliźniaka), murowana obora kryta papą i drewniana szopa kryta papą, a na nieruchomościach Kw (...) i (...) składających się z działek nr (...) znajdowały się: dom mieszkalny murowany kryty dachówką (połowa bliźniaka), murowana obora kryta papą, drewniana stodoła kryta papą i drewniana szopa kryta papą. Jednocześnie J. J. (1) darował swojemu bratu i jego żonie swój udział wynoszący 1/6 część w gospodarstwie rolnym o pow. 16,98 ha z zabudowaniami, a J. J. (2) darował swojemu bratu J. J. (1) swój udział wynoszący 1/6 część w zabudowanym gospodarstwie rolnym składającym się z działek nr (...) mającym obszar 14,85 ha.

Powód J. J. (1) jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w P., gmina S., obejmującej gospodarstwo rolne – 1/2 domu, 1/2 stodoły, 1/2 obory, działkę o nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...).

Pozwani J. J. (2) i H. J. są właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości obejmującej grunty rolne zabudowane - działka nr (...), zapisanej w księdze wieczystej (...).

Przebieg granic pomiędzy nieruchomościami stron przebiega zgodnie z mapą z ewidencyjną. Granica obydwu nieruchomości dzieli budynek zamieszkiwany przez strony na dwie części. Klatka schodowa znajduje się w części budynku posadowionej na nieruchomości stanowiącej własność pozwanych. Powód wzywał pozwanych do udostępnienia klatki schodowej budynku oraz do uregulowania spornych kwestii w drodze ugody.

Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za niezasadne, wskazując że zgodnie z treścią art. 206 k.c., który został powołany jako podstawa żądania z punktu pierwszego pozwu, 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. Sąd stwierdził, że wbrew twierdzeniom powoda nie można przyjąć, aby strony były współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej. Powodowi i pozwany przysługuje własność dwóch odrębnych nieruchomości położonych w P., gmina S.. Powód jest właścicielem nieruchomości obejmującej gospodarstwo rolne – 1/2 domu, 1/2 stodoły, 1/2 obory, działkę o nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Pozwani są natomiast właścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości obejmującej grunty rolne zabudowane - działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Powód nie może zatem domagać się od pozwanych umożliwienia mu współposiadania i korzystania z klatki schodowej.

Zdaniem Sądu Rejonowego na uwzględnienie nie zasługiwały również roszczenia powoda wskazane w punktach drugim i trzecim pozwu, gdyż przepis art. 222 § 2 k.c. stanowi, iż przeciwko osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. W przedmiotowej sprawie prawo własności powoda nie zostało bowiem w żaden sposób naruszone. Pozwani nie ingerują w przysługujące powodowi prawo własności nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Klatka schodowa znajduje się w budynku usytuowanym na nieruchomości pozwanych i wbrew twierdzeniom powoda nie stanowi przedmiotu współwłasności.

W konsekwencji Sąd Rejonowy oddalił powództwo.

W apelacji od powyższego wyroku powód J. J. (1) zarzucił:

- naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na rozstrzygnięcie, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w szczególności map ewidencyjnych nieruchomości gruntowych należących do stron, zeznań świadków oraz wyjaśnień powoda, co doprowadziło do błędnego ustalenia, że strony nie są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w (...) i 9/2, gmina S., a co za tym idzie, że prawo własności powoda nie zostało w żaden sposób naruszone, podczas gdy ściana działowa nieruchomości zabudowanej nie przebiega przez wszystkie kondygnacje budynku i nie pokrywa się z linią podziału działek (...), co oznacza, że strony nie mogły dokonać skutecznego podziału pionowego nieruchomości zabudowanej a powodowi przysługuje prawo do korzystania z klatki schodowej znajdującej w przedmiotowej nieruchomości na zasadzie współwłasności;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 93 ust. 3 b ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 4 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 07 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości poprzez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, że granica działek nr (...) przebiegająca wzdłuż ściany działowej usytuowanej na parterze dzieli budynek zamieszkiwany przez strony na dwie regularne i samodzielne części, podczas gdy przepisy te wyraźnie stanowią, że granice wydzielonych działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu, zaś zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do przyjęcia, że ściana działowa na parterze nieruchomości zabudowanej położonej w (...) i 9/2 nie przebiega przez wszystkie kondygnacje budynku, w szczególności przez piętro i poddasze.

W związku z tymi zarzutami powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwani J. J. (2) i H. J. wnieśli o oddalenie apelacji jako bezzasadnej.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna. Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd pierwszej instancji i przyjmuje je za własne bez potrzeby ponownego przytaczania.

Zarzuty apelacji opierają się na twierdzeniu, że niepełne wydzielenie granicy dwóch budynków mieszkalnych prowadzi do powstania współwłasności tych budynków i w konsekwencji ma uprawniać żądanie powoda udzielenia mu ochrony prawnej w oparciu o przepisy prawa powoływane jako podstawa żądań – art. 206 k.c. i art. 222 § 2 k.c.

Słusznie Sąd pierwszej instancji zauważa, że ochrona z art. 206 k.c. – dopuszczenie do współposiadania rzeczy wspólnej może być realizowana jedynie w przypadku wykazania istnienia współwłasności prawa do nieruchomości, natomiast ochrona negatoryjna z art. 222 § 2 k.c. – nakazanie pozwanym doprowadzenia klatki schodowej do stanu poprzedniego i zaniechanie naruszeń przysługuje powodowi, jeżeli wykaże swoje prawo własności do rzeczy stanowiącej przedmiot naruszenia i może być kierowane jedynie przeciwko sprawcy naruszenia własności, który nie posiada własnego prawa do rzeczy skutecznego przeciwko właścicielowi. Wbrew stanowisku skarżącego prawidłowe jest stwierdzenie Sadu Rejonowego, że w obu przypadkach powód nie wykazał swojego prawa do rzeczy, skoro niekwestionowane jest w sprawie, że klatka schodowa, której dotyczy żądanie znajduje się w budynku mieszkalnym stanowiącym własność pozwanych J. J. (2) i H. J..

Mylne jest także przekonanie powoda forsowane w apelacji, że ewentualny brak technicznego rozdzielania budynków znajdujących się na dwóch odrębnych nieruchomościach gruntowych i nie stanowiących odrębnych od gruntu przedmiotów własności na kolejnych kondygnacjach budynków ścianą pionową do pokrycia dachowego może

proceeding from itself to the emergence of joint ownership of the right, even if the method of division does not fully correspond to the requirements of technical norms referred to in the appeal.

It is necessary to emphasize above all that the plaintiff's assertions that the division of residential buildings by a vertical wall on all floors was not proven. No plans of buildings and floor plans of subsequent floors and witness statements of the plaintiff in this regard are inconsistent, confusing the amount and determination of subsequent floors and the location of rooms. At the same time, it was unequivocally established that the stairs, to which the claim relates, are located in the building situated on the real estate constituting the property of the defendants.

In the case, a geodesic map of the real estate plots showing the course of the boundary between plots no (...) constituting the property of the plaintiff J. J. (1) and no 102 constituting the property of the defendants J. and H. J., in accordance with which the boundary on the ground runs along a straight line with a bend at the point of contact of residential buildings, was presented.

In accordance with the definition of art. 46 § 1 k.c., real estates are parts of the surface of the earth constituting a separate object of ownership (plots), as well as buildings permanently connected with the ground or parts of such buildings, if, by virtue of specific provisions, they constitute a separate object of ownership. Article 47 § 1 and 2 k.c. states that a part of the thing cannot be a separate object of ownership and other real rights, and a part of the thing is everything that cannot be separated from it without damage or essential change of the whole or without damage or essential change of the object separated. In accordance with art. 48 k.c., with the reservation of exceptions in the law provided, parts of the ground plots belong to the plots and other facilities permanently connected with the ground, as well as trees and other plants from the moment of planting or sowing.

From the documents gathered in the case, in particular above all copies of the referred to above land registers conducted for both real estates, the indicated geodesic map, and also the presented deed of transfer of agricultural land and deed of gift, it unequivocally results that residential buildings do not constitute separate real estates, but parts of real estates on plots and such a legal state existed even before the date of the referred to deed of transfer of agricultural land, since in its content there are descriptions of two separate agricultural enterprises – real estates on plots built with residential buildings described as „residential masonry houses with a roof (half duplex)” and buildings for agricultural purposes. Such a state is revealed in the geodesic map, as well as above all in the land registers, which were conducted separately for each of the real estates built. In this way, both plots no (...) constituting the property of the plaintiff built with a residential house, as well as plot no (...) constituting the property of the defendants built with a residential house, constitute separate real estates both from the geodesic point of view, as well as from the land register point of view (together with other plots entered in both registers).

There is therefore no basis in the claim and appeal for joint ownership entitling the plaintiff to the claim on the basis of art. 206 k.c., the staircase, to which the claim relates, is not a separate object of joint ownership or ownership, but is an architectural element of the residential building located on the ground constituting the property of the defendants, and for this reason it is not possible to demand protection of a negative nature based on art. 222 § 2 k.c., since the real estate does not constitute the property of the plaintiff but of the defendants, as was proven.

For these reasons, the Regional Court found the appeal to be unfounded, the consequence of which was its dismissal on the basis of art. 385 k.p.c.