

Sygn. akt I C 1538/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku – I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: SSR Piotr Połczyński

Protokolant: sekr. sąd. (...)

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 grudnia 2016 r. w G. sprawy

z powództwa D. D. (1)

przeciwko W. D.

o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda D. D. (1) na rzecz pozwanego W. D. kwotę 2.417,-(dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

sygn. akt I C 1538/15

UZASADNIENIE

Powód D. D. (1) domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego W. D. zapłaty kwoty 16.023,50 zł z odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że powód i pozwany byli współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w G. oraz że umową z dnia 14 lipca 2003 r. W. D., działając bez porozumienia z powodem wynajął część wspólnej nieruchomości w celu zainstalowania wolnostojącego nośnika reklamowego za odpłatnością 360,-zł miesięcznie. D. D. (1) wskazał dalej, że w okresie od 15 lipca 2003 r. do 31 maja 2011 r. pozwany osiągnął tytułem powyższego dochód w kwocie łącznej 32.047,-zł, jemu zaś należy się połowa tej kwoty. Pismem procesowym datowanym na 19 kwietnia 2016 r. powód rozszerzył powództwo o dalszą kwotę 3.666,-zł wraz z ustawowymi odsetkami.

W odpowiedzi na pozew W. D. wskazał, że w 2003 r. powód i pozwany dokonali podziału nieruchomości do użytkowania, co stanowi o bezzasadności powództwa. Stanowisko to pozwany podtrzymał w swoim piśmie procesowym datowanym na 22 kwietnia 2016 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy darowizny z dnia 29 marca 2000 r. powód i pozwany otrzymali na współwłasność w częściach po 1/2 każdy z nich nieruchomość położoną przy ul. (...) w G..

/dowód: umowa darowizny - k. 11-14/

Powód zamieszkiwał w spornym okresie i zamieszkuje nadal na nieruchomości przy ul. (...) w G. wspólnie z żoną. Również pozwany zamieszkiwał na tej nieruchomości z założoną przez siebie rodziną. Przez cały ten czas prowadzili oni odrębne gospodarstwa domowe. Przy posadowionym uprzednio na nieruchomości budynku mieszkalnym powód D. D. (1) postawił dobudówkę, którą zajął wraz ze swoją żoną. Przybudówkę dla siebie i swojej rodziny postawił również pozwany W. D.. Pozwany nie korzystał z przybudówki powoda, a powód nie korzystał z przybudówki pozwanego.

Przybudówki zostały pobudowane przez powoda i pozwanego wzdłuż linii dzielącej nieruchomości przy ul. (...) w G. na pół. Ponadto każdy z nich dostawał się do budynku innym wejściem. Dodatkowo pozwany postawił dla siebie i swojej rodziny osobną furtkę i bramę wjazdową na posesję oraz płot - po stronie nieruchomości, po której znajduje się wybudowana przez niego przybudówka. Furtka prowadząca do części nieruchomości zajmowanej przez powoda była zamykana. Zamykana była też furtka prowadząca na tę część nieruchomości, którą zajmował pozwany. Inny płot postawił powód - na części nieruchomości, na której znajdowała się jego przybudówka. Powód D. D. (1) wybudował murek sięgający akurat do granicy jego przybudówki oraz postawił pergolę dokładnie wzdłuż linii dzielącej obie przybudówki. Pozwany nie sprzeciwiał się tym działaniom powoda. Po otrzymaniu przez powoda i pozwanego darowizny spornej nieruchomości, W. D. zabrał swoje rzeczy z garażu znajdującego się po stronie nieruchomości, na której swoją przybudówkę postawił D. D. (1). Powód nie sprzeciwiał się postawieniu w 2003 r. reklamy na części nieruchomości, na której znajdowała się przybudówka pozwanego. Z żądaniem usunięcia nośnika reklamowego wystąpił dopiero w czasie późniejszym, w 2005 r. - w tym czasie jednak zarówno powód, jak i pozwany nadal korzystali wyłącznie z ustalonych uprzednio części nieruchomości.

/częściowo bezsporne; dowody: zeznania świadka D. D. (2) - protokół elektroniczny k. 241; częściowo zeznania świadka M. D. - protokół elektroniczny k. 261; częściowo przesłuchanie powoda - protokół elektroniczny k. 241; przesłuchanie pozwanego - protokół elektroniczny k. 261; dokumentacja fotograficzna - k. 22; szkic - k. 249; szkic - k. 250; pismo powoda - k. 233, pismo powoda - k. 234/

Wynagrodzenie za najem terenu pod przedmiotową reklamę o powierzchni 24m² ustalone zostało na kwotę 15,-zł miesięcznie za 1 m² powierzchni reklamowej, a następnie zostało ono zmienione na 1.000,-zł netto kwartalnie.

/dowody: umowa najmu terenu - k. 18-19; aneks - k. 20/

W związku ze szkodą, w wyniku której doszło do uszkodzeń zarówno w części użytkowanej przez powoda, jak i w części użytkowanej przez pozwanego, każdy z nich zgłosił szkodę oddzielnie i każdy z nich otrzymał oddzielne odszkodowanie, ustalone odrębnie stosownie do wysokości szkód powstałych na każdej z części. Powód następnie domagał się jednak przyznania tego odszkodowania w częściach po 1/2 - jednakże w czasie tym powód i pozwany korzystali nadal wyłącznie z ustalonych uprzednio części nieruchomości.

/częściowo bezsporne; dowody: zeznania świadka D. D. (2) - protokół elektroniczny k. 241; przesłuchanie pozwanego - protokół elektroniczny k. 261; kosztorys ofertowy - k. 138-139 akt sprawy I C 1730/13 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku; kosztorys ofertowy - k. 148-149 akt sprawy I C 1730/13 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku; protokół oględzin - k. 153-156 akt sprawy I C 1730/13 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku; protokół oględzin - k. 200 akt sprawy I C 1730/13 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku/

Na mocy umowy sprzedaży z dnia 4 marca 2013 r. pozwany zbył swój udział w nieruchomości.

/umowa sprzedaży - k. 59-64/

W sprawie sygn. akt XVI Ca 48014, po rozpoznaniu apelacji od wyroku Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 28 marca 2014 r. w sprawie sygn. akt I C 1730/13 z powództwa Towarzystwa (...) Spółka Akcyjna przeciwko W. D., Sąd Okręgowy w Gdańsku ustalił, iż D. D. (1) i W. D. dokonali podziału nieruchomości przy ul. (...) w G. do korzystania.

/dowód: wyrok Sądu Okręgowego w Gdańsku wraz z uzasadnieniem - k. 304 i 308-319 akt sprawy I C 1730/13 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku/

W toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. (...) w G. ustalono, że dokonanie fizycznego podziału nieruchomości gruntowej i budynku mieszkalnego jest niemożliwe.

/bezsporne/

Współwłasność tej nieruchomości została zniesiona przez przyznanie jej na rzecz powoda w niniejszej sprawie D. D. (1).

/dowód: postanowienie Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku z dnia 23 maja 2016 r., XIII Ns 111/07/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, jako bezzasadne, podlegało oddaleniu.

Stan faktyczny sprawy ustalony został w oparciu o zeznania świadka D. D. (2) i na podstawie dowodu z przesłuchania pozwanego oraz - w zakresie ustalonego stanu faktycznego - na podstawie zeznań świadka M. D. i przesłuchania powoda (przyczyny częściowego uznania tych dowodów za niewiarygodne wskazane zostaną w dalszej części niniejszego uzasadnienia), nadto zaś na podstawie powołanych dokumentów, których autentyczność i moc dowodowa nie były przez strony kwestionowane.

Zasadniczą kwestią sporną między stronami, istotną dla rozstrzygnięcia sprawy, było dokonanie przez powoda i pozwanego podziału nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w G. do korzystania (użytkowania; quoad usum).

Każdy ze współwłaścicieli jest co do zasady uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w zakresie dającym się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Sposób korzystania z rzeczy wspólnej może zostać jednakże przez jej współwłaścicieli ustalony inaczej, aniżeli wynika to z ustawy, w tym mogą dokonać jej podziału do korzystania (użytkowania). Istotą tego podziału, zwanego inaczej podziałem quoad usum, polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania. Jego wprowadzenie wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli (zob. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, Legalis nr 58569). Podział taki ma charakter z zasady jedynie tymczasowy i rodzi skutki jedynie obligacyjne, a jego wprowadzenie nie wymaga zachowania określonej formy; umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania może zostać zawarta nawet w sposób dorozumiany (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r., IV CK 17/03, Legalis nr 68861 oraz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r., III CSK 446/16, Legalis nr 1350347).

Przyjęcie, że między powodem i pozwanym zawarta została umowa o podział quoad usum implikuje bezzasadność żądania D. D. (1). Przepis art. 207 k.c. ma bowiem charakter dyspozytywny, a co za tym idzie, statuowana w nim zasada partycypacji przez współwłaścicieli w pożytkach i przychodach, które przynosi rzecz wspólna, a także w związanych z nią wydatkach i ciężarach, nie znajduje zastosowania, gdy współwłaściciele zawarli umowę o podział rzeczy do korzystania i każdy z nich na zasadzie wyłączności korzysta z określonej fizycznie części nieruchomości (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r., III CZP 80/79, OSNCP 1980, nr 9, poz. 157).

Zgromadzony w toku niniejszego postępowania materiał dowodowy dawał podstawy do ustalenia, że D. D. (1) i W. D. dokonali umownego podziału nieruchomości do korzystania przez każdego z nich (quoad usum). Ciężar wykazania, iż nieruchomość wspólna powoda i pozwanego została przez nich podzielona do korzystania (użytkowania) spoczywał w okolicznościach niniejszej sprawy na pozwanym W. D. - stosownie do art. 6 k.c. W ocenie Sądu powód okoliczność tę wykazał.

Powód zamieszkiwał w spornym okresie i zamieszkuje nadal na nieruchomości przy ul. (...) w G. wspólnie z założoną przez siebie rodziną. Również pozwany zamieszkiwał na tej nieruchomości z założoną przez siebie rodziną. Przez cały ten czas prowadzili oni odrębne gospodarstwa domowe. Przy posadowionym uprzednio na nieruchomości budynku mieszkalnym powód D. D. (1) postawił dobudówkę, którą zajął wraz ze swoją żoną. Przybudówkę dla siebie i swojej rodziny postawił również pozwany W. D.. Pozwany nie korzystał z przybudówki powoda, a powód nie korzystał z przybudówki pozwanego. Przybudówki zostały pobudowane przez powoda i pozwanego wzdłuż linii dzielącej nieruchomość przy ul. (...) w G. na pół. Ponadto każdy z nich dostawał się do budynku innym wejściem. Dodatkowo pozwany postawił dla siebie i swojej rodziny osobną furtkę i bramę wjazdową na posesję oraz płot -

po stronie nieruchomości, po której znajduje się wybudowana przez niego przybudówka. Furtka prowadząca do części nieruchomości zajmowanej przez powoda była zamykana. Zamykana była też furtka prowadząca na tę część nieruchomości, którą zajmował pozwany. Inny płot postawił powód - na części nieruchomości, na której znajdowała się jego przybudówka. Powód D. D. (1) wybudował murek oporowy sięgający akurat do granicy jego przybudówki oraz postawił pergolę dokładnie wzdłuż linii dzielącej obie przybudówki. Pozwany nie sprzeciwiał się tym działaniom powoda. Po otrzymaniu przez powoda i pozwanego darowizny spornej nieruchomości, W. D. zabrał swoje rzeczy z garażu znajdującego się po stronie nieruchomości, na której swoją przybudówkę postawił D. D. (1). Powód nie sprzeciwiał się postawieniu reklamy na części nieruchomości, na której znajdowała się przybudówka pozwanego. W związku ze szkodą, w wyniku której doszło do uszkodzeń zarówno w części użytkowanej przez powoda, jak i w części użytkowanej przez pozwanego, każdy z nich zgłosił odrębne roszczenie i każdy z nich otrzymał oddzielne odszkodowanie.

W świetle przedstawionych faktów - które w pewnej części były między stronami niniejszego procesu niesporne, w pozostałym zaś zakresie zostały ustalone na podstawie zeznań świadków oraz przesłuchania powoda i przesłuchania pozwanego - zeznania świadka M. D. oraz powoda, w zakresie, w jakim twierdzili oni, jakoby nie doszło do podziału nieruchomości do korzystania, uznać należało za nielogiczne, sprzeczne z doświadczeniem życiowym i w konsekwencji niewiarygodne. Wskazane powyżej zachowania powoda i pozwanego nie pozostawiają wątpliwości, iż każdy z nich podejmował samodzielnie, bez udziału drugiej strony, w tym bez konieczności pytania o zgodę, określone działania w stosunku do jednoznacznie określonej, fizycznie wyodrębnionej części nieruchomości. Współwłaściciele wzajemnie akceptowali taki stan rzeczy i żaden z nich nie ingerował w czynności podejmowane przez drugiego z nich w stosunku do użytkowanej przez niego części. Każdy z nich wybudował przybudówkę do znajdującego się uprzednio na nieruchomości budynku mieszkalnego. Zajmowane przez współwłaścicieli części nieruchomości zostały od siebie oddzielone, nadto każda z nich miała inne, swoje własne ogrodzenie od strony ulicy. Co też istotne, grunt stanowiący nieruchomość przy ul. (...) w G. przedzielony został na pół, a każdy ze współwłaścicieli władał właśnie wyodrębnioną połową (nie bez znaczenia w tym zakresie jest, iż nieruchomość ta została im darowana właśnie w udziałach po 1/2 części). Podkreślenia przy tym wymaga, że każdy ze współwłaścicieli zamieszkiwał na nieruchomości wspólnie z założoną przez siebie rodziną, co w świetle wskazań doświadczenia przemawia za zasadnością dokonania przez nich podziału wspólnej nieruchomości quoad usum. Szkody na częściach nieruchomości zajmowanych przez każdego ze współwłaścicieli były zgłoszone przez każdego z nich oddzielnie, odpowiednio wyłącznie w zakresie obejmującym uszkodzenia na użytkowanej przez każdego z nich części. Bez znaczenia dla ustalenia, iż strony dokonały podziału nieruchomości do użytkowania, jest skierowane następnie do towarzystwa ubezpieczeń oświadczenie powoda, iż domaga się on wypłaty odszkodowania po połowie (takie też stanowisko zajął Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 30 października 2014 r., wydanym w sprawie XVI Ca 480/14, uznając, iż D. D. (1) i W. D. podzielili nieruchomość przy ul. (...) do korzystania) - skoro bowiem powód i pozwany podzielili nieruchomość quoad usum, to powód nie mógł domagać się wypłaty odszkodowania w zakresie, w jakim przyznane zostało ono w związku z uszkodzeniami w obrębie wydzielonej do korzystania części nieruchomości użytkowanej wyłącznie przez innego współwłaściciela. Zresztą, co istotne, w czasie tym strony nadal korzystały z nieruchomości w ustalony uprzednio sposób. Powód nie wykazał, by sposób korzystania z nieruchomości uległ w tamtym czasie jakiegokolwiek istotnej zmianie, w tym aby każda ze stron niniejszego procesu mogła wówczas korzystać swobodnie z całej nieruchomości, to jest również z przybudówki drugiej strony lub chociażby gruntu na drugiej części nieruchomości, na której przybudówka drugiej strony się znajdowała. Przebywanie na części gruntu zajmowanej przez drugiego ze współwłaścicieli miało charakter jedynie incydentalny – co wynika z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie osób. Jakkolwiek powód ponadto już po postawieniu nośnika reklamowego, w późniejszym czasie, domagał się w szczególności jego usunięcia, to było to w ocenie Sądu podyktowane zaistniałym między nim a pozwanym konfliktem. Zresztą wobec podziału nieruchomości do użytkowania, jako że nośnik ten został posadowiony na części wydzielonej do użytkowania pozwanemu, powód nie mógł skutecznie zgłosić takiego żądania. Dodatkowo wskazania wymaga, iż również wówczas strony nadal korzystały z nieruchomości w ustalony uprzednio sposób. Powód nie wykazał, by sposób korzystania z nieruchomości w tamtym czasie uległ jakiegokolwiek istotnej zmianie, w tym aby każda ze stron niniejszego procesu mogła wówczas korzystać swobodnie z całej nieruchomości, to jest również z przybudówki drugiej strony lub choćby gruntu na drugiej części nieruchomości, na której przybudówka drugiej strony się znajdowała. Przebywanie na części gruntu

zajmowanej przez drugiego ze współwłaścicieli miało charakter jedynie incydentalny – co wynika z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie osób. Nieistotny w sprawie jest też podnoszony przez powoda brak możliwości fizycznego podziału nieruchomości. Zważyć bowiem należało, iż podział nieruchomości quoad usum nie jest uwarunkowany dopuszczalnością jej fizycznego podziału w postępowaniu o zniesienie współwłasności.

Z tych właśnie przyczyn Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka M. D. i pozwanemu w zakresie, w jakim przeczyli oni, by nieruchomość przy ul. (...) została przez powoda i pozwanego podzielona do korzystania.

W tym stanie rzeczy, działając na podstawie art. 207 a contrario k.c., Sąd w punkcie I wyroku powództwo oddalił.

O kosztach w punkcie II wyroku orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości powoda jako stronę przegrywającą. Na koszty należne powodowi złożyły się: wynagrodzenie reprezentującego pozwanego pełnomocnika będącego adwokatem, ustalone na kwotę 2.400,-zł stosownie do §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r., poz. 461 ze zm.) w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa, wynosząca 17,-zł.

(...)

(...)

III. (...)

IV. (...)

V. (...)

(...)