

Sygn. akt I C 722/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2017 roku

Sąd Rejonowy w Suchej Beskidzkiej I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Kazimierz Firlej
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Boczek

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2017 roku w Suchej Beskidzkiej na rozprawie

sprawy z powództwa Z. G.

przeciwko W. K.

o ochronę współwłasności

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki Z. G. na rzecz pozwanej W. K. kwotę 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) z tytułu kosztów zastępstwa prawnego.

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej

z dnia 6 grudnia 2017 r., sygn. akt I C 722/15

Pozwem z dnia 12 sierpnia 2015 r. (k. 2) powódka Z. G., działając przez pełnomocnika (pełnomocnictwo k. 5), wniosła o:

1) nakazanie pozwanej W. K. usunięcia wykonanego ogrodzenia na betonowej podmurówce, betonowej podmurówki oraz bramy ogrodzeniowej, jak również starego drewnianego ogrodzenia w tym fragmencie, w którym są posadowione, na działce ewid. nr (...), położonej w W., objętej KW nr (...) oraz zlikwidowanie przepustu i wjazdu przez działkę ewid. (...) do działki ewid. nr (...), w terminie 14 dni od uprawomocnienia się wyroku;

2) zakazanie przyorywania części działki ewid. (...) i powiększania działki pozwanej oraz zakazanie w przyszłości działań uniemożliwiających powódce współposiadanie i współkorzystanie z działki ewid. (...), położonej w W., objętej KW nr (...);

oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Powódka wskazała, że jest współwłaścicielką ¼ części działki ewid. nr (...), położonej w W.. Pozwana pytała powódkę o zgodę na wykonanie ogrodzenia, na co powódka przystałaby pod pewnymi warunkami, których jednak pozwana nie zaakceptowała. W konsekwencji pozwana bez zgody powódki i pomimo jej sprzeciwów, w lipcu 2015 r. dokonała przygrodzienia części działki oraz wykonała wjazd do swojej działki nr (...).

W odpowiedzi na pozew z dnia 8 grudnia 2016 r. (k. 82) pozwana W. K. wniosła o oddalenie powództwa.

Pozwana przyznała, że powódka jest współwłaścicielką działki nr (...) w ¼ części, zaprzeczając jednocześnie, aby naruszała ją w posiadaniu. Pozwana podniosła, że wjazd na jej działkę nr (...) istnieje od końca lat 40-tych ubiegłego wieku i jest przez nią wykorzystywany, a wcześniej korzystali z niego jej rodzice. Z kolei ogrodzenie zostało przez pozwaną wyremontowane i ustawione w stosunku do poprzedniego w głąb działki pozwanej. Pozwana chciała porozumieć się z powódką, aby pozwoliła jej na postawienie płotu w linii prostej, ta jednak nie wyraziła zgody.

W piśmie z dnia 25 maja 2016 r. (k. 102) powódka zaprzeczyła twierdzeniom pozwanej.

W piśmie przygotowawczym z dnia 17 listopada 2016 r. (k. 123) pozwana, działając przez pełnomocnika (pełnomocnictwo k. 111), przyznała, że niewielka część działki (...) została ogrodzona i znajduje się w jej wyłącznym posiadaniu. Przedmiotowe ogrodzenie powstało jednak wiele lat temu i było wykonywane jeszcze przez jej poprzedników prawnych. Od powstania płotu w około 1990 r. nikt nie sprzeciwiał się korzystaniu przez nią w ten sam sposób z przedmiotowej nieruchomości. Zdaniem pozwanej przedmiotowa działka została w sposób dorozumiany podzielona do użytkowania, a powódka faktu tego przez wiele lat nie kwestionowała, nie domagając się dopuszczenia jej do współposiadania.

W piśmie przygotowawczym z dnia 16 listopada 2016 r. (k. 126) powódka zaprzeczyła, aby wraz z pozwaną lub jej poprzednikami prawnymi dokonała podziału do używania działki nr (...). Gdyby tak było, pozwana podniosłaby zapewne tę okoliczność już wcześniej, a ponadto nie zwracała się do powódki o zgodę na dokonanie podziału do używania. Powódka zaznaczyła, że na dokonanie takiego podziału, jako czynności przekraczającą zakres zwykłego zarządu, zgodę powinni wyrazić wszyscy współwłaściciele.

Na rozprawie w dniu 28 listopada 2017 r. (k. 168/2) powódka sprecyzowała pkt 1 żądania pozwu wnosząc o zobowiązanie pozwanej do usunięcia wykonanego przez nią ogrodzenia na betonowej podmurówce, w tym betonowej podmurówki, które to ogrodzenie jest położone pomiędzy pkt 1-2-3 zgodnie z mapą przedłożoną do opinii geodezyjnej, a nadto bramy ogrodzeniowej, która jest położona na odcinku 1-2 i oznaczona, jak również starego drewnianego ogrodzenia, które jest położone na odcinku pomiędzy pkt 1 i bramą wjazdową. Precyzując pkt 2 żądania pozwu powódka wskazała, że domaga się od pozwanej zakazu przyorywania części działki (...) we fragmencie oznaczonym pkt 4-5-7-6 i zakazanie pozwanej na przyszłość podejmowania działań uniemożliwiających powódcie współposiadanie i współkorzystanie powódcie z działki nr (...).

Pozwana z kolei przedłożyła oświadczenie z dnia 12 grudnia 2016 r. (k. 167), z treści którego wynika, że J. D. nie ma zastrzeżeń co do posiadania przez pozwaną współwłasności oraz ogrodzenia przez nią postawionego. Zgadza się na posiadanie wjazdu na działkę siedliskową (...), który był i jest obecnie w tym samym miejscu, i z którego korzystali rodzice pozwanej od czasu budowy domu

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

Przedmiotem sporu na gruncie niniejszej sprawy są dwa fragmenty działki ewid. nr (...), objętej jedn. rej. G(...), położonej w W., oznaczone punktami 1-2-3 oraz 4-5-7-6 na mapie pomiaru sytuacyjnego istniejących ogrodzeń oraz zasięgu użytkowania terenu przedmiotowej działki, załączonej do opinii geodezyjnej z dnia 28 sierpnia 2017 r.

Działka nr (...) od strony północnej graniczy ze stanowiącą drogę działką ewid. nr (...), natomiast od strony wschodniej ze stanowiącą drogę działką ewid. nr (...).

W linii oznaczonej punktami 1-2-3 znajduje się będące w trakcie budowy ogrodzenie siatkowe z metalowi słupkami, na podmurówce betonowej, o długości pomiędzy punktami 1-2 18,30 m i pomiędzy punktami 2-3 7,30 m, przygradzające sporną część gruntu oznaczoną punktami 1-2-3, o pow. 0,0134 ha, do należącej do pozwanej działki (...). Od punktu 2 na długości 4,40 m w kierunku południowym znajduje się brama wjazdowa metalowa, zielona, przez którą odbywa się wjazd z drogi – działki nr (...), na teren działki (...). Wjazd na działkę (...) zajmuje obszar 0,0018 ha. Ogrodzenie

na podmurówce pomiędzy bramą wjazdową i punktem 1 biegnie wzdłuż istniejącego starego płotu drewnianego, od jego wewnętrznej strony.

Część przedmiotu sporu oznaczona pkt 4-5-7-6 na dzień składania przedmiotowego pozwu była użytkowana przez pozwaną do oznaczonej na ww. mapie – czerwonej, przerywanej linii, obejmującej obszar 0,0442 ha, natomiast na dzień pomiaru do oznaczonej na mapie fioletowej przerywanej linii, obejmującej obszar 0,0286 ha.

Na działce nr (...), mniej więcej na wysokości linii 4-5 oraz przy bramie metalowej, zielonej znajdują się słupy elektryczne. Wzdłuż wschodniej części działki nr (...) biegnie rów kanalizacyjny.

Dowód: wypis z rejestru gruntów dla jedn. rej. G.(...) (k. 7-8), fotografie (k. 17-20, 48, 91), opinia z dnia 28 sierpnia 2017 r. (k. 151), opinia ustna uzupełniająca z dnia 28 listopada 2017 r. (k. 168, czas nagrania: 00:03:29), cz. zeznania powódki (k. 168/2-169/2), zeznania pozwanej (k. 169/2-170, czas nagrania: 01:16:28)

Działka nr (...) objęta jest księgą wieczystą nr (...), przy czym w księdze tej widnieje pod starym nr ewid. tj. (...). Jako jej współwłaściciele ujawnieni pozostają tam: J. C. w 1/4 części, Z. C. w 1/4 części, małżonkowie F. i J. D. w 1/4 części oraz pozwana W. K. w 1/2 części.

Dowód: wydruk z KW nr (...) (k. 13-15)

W rejestrze gruntów prowadzonym przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Suchej Beskidzkiej jako współwłaściciele działki ewid. nr (...) ujawnieni pozostają J. Ć. w udziale <sup>(1)</sup>/24 części, Z. Ć. w udziale <sup>(4)</sup>/24 częściach, powódka Z. G. w <sup>(1)</sup>/24 części, pozwana W. K. w 1/2 części oraz małżonkowie F. i J. D. w 1/4 części.

Aktem poświadczenia dziedziczenia z dnia 22 kwietnia 2009 r. powódka wraz z bratem J. Ć. nabyli spadek po Z. Ć. w udziałach po 1/2 części.

Następnie na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Suchej Beskidzkiej z dnia 19 stycznia 2016 r. spadek po J. Ć. nabyła powódka oraz Z. T. po 1/2 części.

Dowód: wypis z rejestru gruntów dla jedn. rej. G.(...) (k. 7-8), odpis skrócony aktu zgonu: J. Ć. (k. 12), Z. Ć. (k. 12), akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 22 kwietnia 2009 r., Rep. A nr (...) (k. 16-16/2), postanowienie SR w Suchej Beskidzkiej z dnia 19 stycznia 2016 r., sygn. akt I Ns 823/15 (k. 114), cz. zeznania powódki (k. 168/2-169/2)

Pozwana uzgodniła pozytywnie w kwietniu 2013 r. remont ogrodzenia, stanowiącego wówczas drewniany płot z Zarządem Powiatu (...), a następnie w sierpniu 2014 r. z Wójtem Gminy J..

Dowód: pismo Wójta Gminy J. z dnia 18 sierpnia 2014 r. (k. 44), pismo Zarządu Powiatu (...) z dnia 3 kwietnia 2013 r. (k. 45), zeznania pozwanej (k. 169/2-170, czas nagrania: 01:16:28)

Pozwana w dniu 12 sierpnia 2014 r. sporządziła z J. D. umowę o wymianę działki w ramach współwłasności, treścią której 7 arów koło domu z działki (...) chciała wymienić na część działki nr (...), znajdującą się przy kanale od słupa do górnego słupa, stanowiącą pas 50m x 7m o pow. 3,5 ara i 3,5 ara do drogi prowadzącej do kościoła, aby dołączyć ją do ogrodzenia.

Dowód: umowa z dnia 12 sierpnia 2014 r. (k. 46)

W 2014 r. pozwana przyszła również do powódki z pismem o wyrażenie zgody na wykonanie ogrodzenia, które prowadziłoby wzdłuż drogi nr (...), bez uskoku znajdującego się na wysokości punktu 1 na ww. mapie. Powódka powiedziała, że zgodzi się pod pewnymi warunkami. Pozwana nie zaakceptowała warunków powódki, w związku z czym ta nie wyraziła zgody na zmianę przebiegu ogrodzenia.

Dowód: cz. zeznania powódki (k. 168/2-169/2), zeznania pozwanej (k. 169/2-170, czas nagrania: 01:16:28)

Stary płot drewniany został postawiony w 1990 r. przez T. K. – brata pozwanej. Rodzice powódki nie sprzeciwiali się korzystaniu przez pozwaną z przedmiotu sporu.

W 2013 r. pozwana wykonała ogrodzenie z siatki biegnące od północnej części działki pozwanej nr (...) oraz pomiędzy punktami 2-3.

W 2015 r. pozwana wykonała ogrodzenie znajdujące się pomiędzy punktami 1-2, w miejscu starego ogrodzenia, z jego wewnętrznej strony oraz bramę wjazdową metalową, zieloną. Wcześniej była to brama drewniana wykonana w 1990 r.

Działkę (...) w części oznaczonej 4-5-7-6 używali rolniczo najpierw rodzice pozwanej, a potem ona sama. Część działki od strony północnej użytkowali D., natomiast Ć. korzystali z fragmentu działki od środkowego słupa do słupa przed bramą metalową, pasem o szerokości ok. 7 metrów.

Dowód: zeznania pozwanej (k. 169/2-170, czas nagrania: 01:16:28)

Powódka jest właścicielką działki nr (...), położonej w niedalekim sąsiedztwie od przedmiotu sporu. Powódka mieszkała w W. wraz z rodzicami do 1980 r., następnie wyprowadziła się w okolice N., a od 2014 r. ponownie mieszka w W.. Ojciec powódki zmarł w 1998 r., natomiast matka w 2008 r.

Przed 1980 r. powódka korzystała z przedmiotowej działki wypasając na niej krowę. Po 2014 r. nie korzystała z przedmiotowej działki. Z części działki (...), położonej na północ od punktów 4-5 obecnie nikt nie korzysta. Jest do niej dostęp od północy, od drogi nr (...).

W 2015 r. powódka widząc pracującego przy ogrodzeniu pozwanej T. K., zwróciła mu uwagę co do granicy działek i przebiegu ogrodzenia.

Dowód: cz. zeznania powódki (k. 168/2-169/2)

Pismem datowanym na dzień 13 lipca 2015 r. powódka zwróciła się do pozwanej o rozebranie starego ogrodzenia i zlikwidowanie wjazdu na działkę (...) oraz o zaprzestanie budowy nowego ogrodzenia, wskazując że w przeciwnym razie wystąpi na drogę sądową.

Dowód: pismo powódki z dnia 13 lipca 2015 r. wraz z wydrukiem z geoportalu i potwierdzeniem nadania (k. 9-11), cz. zeznania powódki (k. 168/2-169/2)

Strony pozostawały sporne co do tego czy rodzice powódki wyrażali zgodę na wykonanie ogrodzenia drewnianego, jak również co do tego, jak działka nr (...) była używana przez poprzedników prawnych stron i czy rodzice powódki sprzeciwili się korzystaniu przez pozwaną z przedmiotu sporu. W powyższym zakresie Sąd za wiarygodne uznał zeznania pozwanej, mając na uwadze, że drewniane ogrodzenie wraz z bramą zostało postawione około 1990 r. i do czasu kiedy powódka w 2014 r. wprowadziła się ponownie do W., nic nie wskazuje na to, aby ktoś sprzeciwiał się jego istnieniu, bądź by rodzice powódki sprzeciwili się korzystaniu przez pozwaną z przedmiotu sporu.

Na marginesie zauważenia jedynie wymaga, że zdaniem Sądu udział powódki we współwłasności przedmiotowej działki nr (...), nabyty w drodze dziedziczenia po Z. Ć., a następnie po J. Ć., wynosi  $\frac{5}{48}$  części, natomiast brata powódki Z. T. -  $\frac{7}{48}$ . Powódka nie ma zatem samodzielnie udziału w wysokości  $\frac{1}{4}$  części, ale łącznie z bratem ( $\frac{12}{48} = \frac{1}{4}$ ). Sąd nie czynił ostatecznie w stanie faktycznym ustaleń co do wysokości udziału powódki w przedmiotowej działce, bowiem nie miało to znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

**Sąd zważył co następuje:**

Stosownie do art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz od korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Zgodnie z dominującym poglądem współwłasność jest postacią własności, charakteryzującą się tym, że jedna rzecz stanowi niepodzielnie przedmiot własności kilku osób mających do niej jednakowe co do istoty uprawnienia. Wskazane pojęcie współwłasności obejmuje swoim zakresem różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela. W pojęciu tym mieści się: bezpośrednie i wspólne z pozostałymi współposiadaczami posiadanie i korzystanie z całej rzeczy, bezpośrednie i wyłączne posiadanie oraz korzystanie z wydzielonej części rzeczy (podział *quoad usum*), pośrednie posiadanie i korzystanie z całej rzeczy przez pobieranie pożytków cywilnych. Z brzmienia art. 206 k.c. wynika, że został w nim unormowany tylko pierwszy z wymienionych sposobów posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela. Zgodnie z tym 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. Współposiadaczowi w każdym przypadku wyzucia go z posiadania przysługuje zatem przeciwko współposiadaczowi - naruszytelowi, dochodzone w procesie, roszczenie o dopuszczenie do posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c.

W niniejszej sprawie, po ostatecznym sprecyzowaniu żądania pozwu, powódka wносиła o zobowiązanie pozwanej do usunięcia wykonanego przez nią ogrodzenia na betonowej podmurówce, w tym betonowej podmurówki, które to ogrodzenie jest położone pomiędzy pkt 1-2-3, zgodnie z mapą przedłożoną do opinii geodezyjnej, a nadto bramy ogrodzeniowej, która jest położona na odcinku 1-2 i oznaczona, jak również starego drewnianego ogrodzenia, które jest położone na odcinku pomiędzy pkt 1 i bramą wjazdową, jak również domagała się od pozwanej zakazu przyorywania części działki (...) we fragmencie oznaczonym pkt 4-5-7-6 i zakazania pozwanej na przyszłość podejmowania działań uniemożliwiających powódce współposiadanie i współkorzystanie powódce z działki nr (...).

Mając na uwadze tak sformułowane żądania pozwu, przytoczenia wymaga teza z komentarza S. Rudnickiego do art. 206 k.c., w której wskazano, że „jeżeli współwłaściciel nie wszedł w posiadanie rzeczy wspólnej lub je utracił, przysługuje mu w zasadzie roszczenie o dopuszczenie do współposiadania. Jednakże roszczenie takie można realizować tylko wtedy, gdy ze względu na charakter współposiadania sąd może skonkretyzować w wyroku, na czym mają polegać obowiązki pozwanego, których wykonanie zapewni powodowi współposiadanie, a więc gdy wyrok nadaje się do egzekucji. Nie byłoby natomiast dopuszczalne, jako nienadające się do egzekucji, ogólnikowe przyznanie współwłaścicielowi współposiadania bez określenia, na czym konkretnie to współposiadanie ma polegać. (...) przyznając współwłaścicielowi współposiadanie bez fizycznego podziału rzeczy *quoad usum*, sąd nie może się ograniczyć do ogólnikowego stwierdzenia w wyroku, że wydaje taką decyzję, lecz powinien ściśle określić, do jakich świadczeń zobowiązuje pozwanego” (Rudnicki S. Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2003, s. 270-271).

Żądanie powódki polegające na zobowiązaniu pozwanej do usunięcia ogrodzeń i bramy wjazdowej sprowadza się w istocie do żądania wydania powódce przedmiotu sporu, podczas gdy powinny w nim zostać skonkretyzowane obowiązki zarówno pozwanej, jak i powódki, pozwalające im na współposiadanie przedmiotu sporu. Dopuszczenie do współposiadania, którego żąda powódka mogłoby polegać na udostępnieniu terenu pomiędzy punktami 1-2-3 przez przykładowo otwarcie bramy lub wydanie do niej kluczy. Powódka natomiast, pomimo korzystania z pomocy fachowego pełnomocnika, żadnego z takich obowiązków nie sprecyzowała. Z kolei co do terenu pomiędzy punktami 4-5-7-6 zauważenia wymaga, że nie jest on zagrodzony i nie ma w dostępie do niego przeszkód.

Zarówno jednak w stosunku do przedmiotu sporu oznaczonego pomiędzy punktami 1-2-3, jak i punktami 4-5-7-6, powódka nie wskazała w jaki sposób z niego korzystała i w jaki sposób chciałaby w przyszłości korzystać. Podczas swoich zeznań powódka podała jedynie, że chciałaby korzystać jak dawniej się z tej działki korzystało, nie doprecyzowując w żaden sposób swoich twierdzeń.

W ocenie Sądu zlikwidowanie bramy i ogrodzenia pozostawałoby również w sprzeczności z treścią art. 5 i powołanymi w nim zasadami współzycia społecznego. Z jednej strony zniszczenie ogrodzenia nie byłoby konieczne do współposiadania przez powódkę spornego gruntu oznaczonego punktami 1-2-3, z drugiej natomiast powódka nie wyjaśniła dlaczego jej współposiadanie miałyby dotyczyć akurat tych dwóch fragmentów przedmiotowej działki, podczas gdy pozostała część działki nie jest przez nikogo używana i jest do niej swobodny dostęp.

Faktem również jest, że podział *guoad usum* możliwy jest na podstawie orzeczenia sądu lub umowy. Zauważenia jednak wymaga, że drewniany płot został postawiony około 1990 r., potem w 2013 r. częściowo ogrodzenie siatkowe. Skoro przez tak długi okres czasu nikt się temu nie sprzeciwiał, w tym rodzice powódki, a spór pojawił się dopiero od czasu zamieszkania powódki w W., można przyjąć, że taki dorozumiany podział do używania nastąpił.

Z uwagi na powyższe, na podstawie powołanych przepisów, Sąd oddalił powództwo, jak w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach Sąd orzekł jak w pkt 2 sentencji, w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, zawartą w art. 98 k.p.c. oraz art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623 t. j.), zgodnie z którym zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Powódka jako strona przegrywająca sprawę winna zatem zwrócić pozwanej koszty zastępstwa prawnego w wysokości 600,00 zł, ustalone w oparciu o § 6 pkt 3 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 461 t. j.) oraz 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.