

Sygn. akt I C 845/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 października 2021r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: sędzia Michał Włodarek

Protokolant: stażysta Barbara Spychalska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 października 2021r. w K.

sprawy z powództwa **J. L. i L. L.**

przeciwko pozwanym **B. P., K. G., M. N. i W. N. (1)**

o dopuszczenie do współposiadania

1. oddała powództwa w całości,
2. nie obciąża w całości powodów kosztami procesu.

Sygn. akt I C 845/18

UZASADNIENIE

Pozwami z dnia 15 lutego i 26 marca 2018r. powodowie J. L. i L. L. skierowali w stosunku do pozwanych B. P., K. G., M. N. i W. N. (2) żądania dopuszczenia ich do współposiadania zabudowanej nieruchomości gruntowej poprzez:

1. nakazanie pozwanemu B. P.:

- aby w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku dopuścił powodów do współposiadania i korzystania z pomieszczeń strychowych znajdujących się na poddaszu budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) o łącznej pow. 55m² oznaczonego na mapce zawierającej rzut poddasza stanowiącej załącznik do pozwu kolorem fioletowym, stanowiącego część wspólną nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) poprzez wydanie powodom jednego kompletu kluczy umożliwiającego wejście do wskazanych pomieszczeń,

- aby nie czynił przeszkód w korzystaniu przez powodów z pomieszczeń strychowych wskazanych w pkt 1 pozwu, tj. aby zaprzestał:

- a. zajmowania całej powierzchni pomieszczenia dla siebie,
- b. niszczenia, przestawiania i wnoszenia poza to pomieszczenie ruchomości pozostawionych w nim przez powodów lub osoby realizujące prawo własności powodów,
- c. remontu, przebudowy, rozbiórki istniejących ścianek działowych i wyposażenia pomieszczenia w jakiegokolwiek instalacje, bez zgody powodów,
- d. zakładania lub wymiany zamków chroniących dostęp do pomieszczeń bez zgody powodów,

2. nakazanie pozwanej K. G.:

- aby w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku dopuściła powodów do współposiadania i korzystania z pomieszczeń strychowych znajdujących się na poddaszu budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) o łącznej pow. 83,6m² oznaczonego na mapce zawierającej rzut poddasza stanowiącej załącznik do pozwu kolorem pomarańczowym stanowiących część wspólną nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) poprzez wydanie powodom jednego kompletu kluczy umożliwiającego wejście do wskazanych pomieszczeń,

- aby w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku dopuściła powodów do współposiadania i korzystania z pomieszczeń strychowych znajdujących się w piwnicy budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) o łącznej pow. 1,93m² oznaczonych na mapce zawierającej rzut piwnicy stanowiącej załącznik do pozwu kolorem pomarańczowym stanowiącego część wspólną nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) poprzez wydanie powodom jednego kompletu kluczy umożliwiającego wejście do wskazanych pomieszczeń,

- aby nie czyniła przeszkód w korzystaniu przez powodów z pomieszczeń strychowych wskazanych w pkt 1 i 2 pozwu, tj. aby zaprzestała:

a. zajmowania całej powierzchni pomieszczenia dla siebie,

b. niszczenia, przestawiania i wnoszenia poza to pomieszczenie ruchomości pozostawionych w nim przez powodów lub osoby realizujące prawo własności powodów,

c. remontu, przebudowy, rozbiórki istniejących ścianek działowych i wyposażenia pomieszczenia w jakiegokolwiek instalacje, bez zgody powodów,

d. zakładania lub wymiany zamków chroniących dostęp do pomieszczeń bez zgody powodów,

3. nakazanie pozwanej M. N.:

- aby w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku dopuściła powodów do współposiadania i korzystania z pomieszczeń strychowych znajdujących się na poddaszu budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) o łącznej pow. 75,3m² oznaczonego na mapce zawierającej rzut poddasza stanowiącej załącznik do pozwu kolorem żółtym stanowiących część wspólną nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) poprzez wydanie powodom jednego kompletu kluczy umożliwiającego wejście do wskazanych pomieszczeń,

- aby nie czyniła przeszkód w korzystaniu przez powodów z pomieszczeń strychowych wskazanych w pkt 1 pozwu, tj. aby zaprzestała:

a. zajmowania całej powierzchni pomieszczenia dla siebie,

b. niszczenia, przestawiania i wnoszenia poza to pomieszczenie ruchomości pozostawionych w nim przez powodów lub osoby realizujące prawo własności powodów,

c. remontu, przebudowy, rozbiórki istniejących ścianek działowych i wyposażenia pomieszczenia w jakiegokolwiek instalacje, bez zgody powodów,

d. zakładania lub wymiany zamków chroniących dostęp do pomieszczeń bez zgody powodów,

4. nakazanie pozwanej W. N. (1):

- aby w terminie 3 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku dopuściła powodów do współposiadania i korzystania z pomieszczeń strychowych znajdujących się na poddaszu budynku mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...) o łącznej pow. 75,3m² oznaczonego na mapce zawierającej rzut poddasza stanowiącej załącznik do pozwu kolorem zielonym

stanowiących część wspólną nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą o nr (...) poprzez wydanie powodom jednego kompletu kluczy umożliwiającego wejście do wskazanych pomieszczeń,

- aby nie czyniła przeszkód w korzystaniu przez powodów z pomieszczeń strychowych wskazanych w pkt 1 pozwu, tj. aby zaprzestała:

- a. zajmowania całej powierzchni pomieszczenia dla siebie,
- b. niszczenia, przestawiania i wnoszenia poza to pomieszczenie ruchomości pozostawionych w nim przez powodów lub osoby realizujące prawo własności powodów,
- c. remontu, przebudowy, rozbiórki istniejących ścianek działowych i wyposażenia pomieszczenia w jakiegokolwiek instalacje, bez zgody powodów,
- d. zakładania lub wymiany zamków chroniących dostęp do pomieszczeń bez zgody powodów,

oraz żądania zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu tych kwalifikowanych pism procesowych powodowie podnieśli, iż są współwłaścicielami zabudowanej budynkiem wielorodzinnym nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) położonej w K. przy ul. (...) oraz że na nieruchomości znajduje się 14 lokali mieszkalnych i użytkowych stanowiących odrębną własność.

Powodowie podali, że są współwłaścicielami lokalu znajdującego się w tym budynku oznaczonego nr (...). Z prawem własności przedmiotowego lokalu powiązany jest udział w nieruchomości wspólnej, która stanowi grunt oraz urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Powodowie wskazali również, że pozwani są współwłaścicielami nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) jednakże udział w prawie własności pozwanych nie jest w żaden sposób związany z prawem jakiegokolwiek lokalu znajdującego się w budynku wielorodzinnym. Skutkiem powyższego pozwani nie posiadają uprawnień do korzystania z fragmentu budynku w sposób wyłączny, pomimo że są to pomieszczenia umieszczone na strychu i piwnicy niewyodrębnione i nie mogące stanowić przedmiotu odrębnej własności.

Postanowieniami Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 29 i 30 marca 2018r. w sprawach o sygn. akt I C 1420/18, I C 1421/18 i I C 1422/18 zarządzono połączenie spraw o sygn. akt I C 1420/18, I C 1421/18 i I C 1422/18 ze sprawą o sygn. akt I C 845/18 w celu ich łącznego prowadzenia pod sygn. akt I C 845/18.

W odpowiedzi na pozew pozwani B. P., K. G., M. N. i W. N. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu tego kwalifikowanego pisma procesowego pozwani podnieśli, iż zajmowane przez nich pomieszczenia miały stanowić ich wyłączną własność a ich stan prawny nie jest jeszcze uregulowany, dlatego nie widzą podstaw do tego, aby wszyscy mieli z nich korzystać.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 18 czerwca 2018r. w sprawie o sygn. akt I C 845/18, od którego zażalenie oddalono postanowieniem Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 9 października 2018r. w sprawie o sygn. akt II Cz 564/18 oddalono wnioski pozwanych K. G., M. N. i W. N. (2) o zwolnienie od kosztów sądowych i o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

W replice do odpowiedzi na pozew powodowie podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko procesowe.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 1 lutego 2019r. w sprawie o sygn. akt I C 845/18, od którego zażalenie oddalono postanowieniem Sądu Okręgowego w Kaliszu z dnia 14 maja 2019r. w sprawie o sygn. akt II Cz 126/19 zawieszono postępowanie w sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc, które zostało podjęte postanowieniem

tego Sądu z dnia 2 czerwca 2021r. w związku z umorzeniem postępowania o sygn. akt I Ns 159/19 postanowieniem Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 14 grudnia 2020r.

Postanowieniem z dnia 29 października 2021r. Sąd Rejonowy w Kaliszu w sprawie o sygn. akt I C 845/18 oddalił wniosek pozwanych o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia postępowania w sprawie o sygn. akt I Ns 869/21.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Sąd Rejonowy w Kaliszu VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla zabudowanej budynkiem mieszkalnym nieruchomości gruntowej położonej w K. przy ul. (...).

W przedmiotowym budynku pozostaje wyodrębnionych 14 lokali, w tym 12 mieszkalnych i 2 użytkowe, w tym należący do powodów oznaczony nr 1, dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynoszącym (...) części w prawie własności gruntu, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

(wydruk ekw (...) k. 5-16, 42-53, 76-86, 108-118, wydruk ekw (...) k. 17-21, 54-59, 87-94, 119-125, przesłuchanie powódki J. L. k. 337v 00:10:16-00:19:37, przesłuchanie pozwanej K. G. k/ 337v 00:19:37-00:35:42)

Na podstawie umów sprzedaży z dnia 26 września 2013r. Rep. A (...) i z dnia 30 października 2013r. Rep. A (...)i Rep. A (...)

- pozwana K. G. nabyła udział wynoszący (...) części w zabudowanej nieruchomości gruntowej zapisanej w Kw (...),
- pozwana M. N. nabyła udział wynoszący (...) części w zabudowanej nieruchomości gruntowej zapisanej w Kw (...),
- pozwany B. P. nabył udział wynoszący (...) części w zabudowanej nieruchomości gruntowej zapisanej w Kw (...),
- pozwana W. N. (1) nabyła udział wynoszący (...) części w zabudowanej nieruchomości gruntowej zapisanej w Kw (...).

(umowa sprzedaży Rep. A (...) k. 59-61, 356-360, umowa sprzedaży Rep. A (...) k. 350-352, umowa sprzedaży Rep. A (...) k. 353-355)

Pozwani B. P., M. N., W. N. (1) i K. G. zajmują poddasze V kondygnacji opisanego wyżej budynku i użytkują tą część nieruchomości. Ponadto pozwana K. G. korzysta również z pomieszczenia gospodarczego, które znajduje się w części piwnicznej przedmiotowej nieruchomości budynkowej.

Pozwani poczynili nakłady na posiadanych przez nich częściach nieruchomości, których skutkiem było zorganizowanie i wydzielenie tam przestrzeni mieszkalnych.

Pozostali właściciele wyodrębnionych lokali mieszkalnych oraz posiadacze lokali użytkowych nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w K. nie dysponują dostępem do części nieruchomości, która stanowi jej poddasze i pomieszczenie piwniczne.

(rzut poddasza k. 22, 62, 94, 126, wezwanie k. 23-24, 64, 95, 117, rzut piwnicy k. 63, przesłuchanie powódki J. L. k. 337v 00:10:16-00:19:37, przesłuchanie pozwanej K. G. k/ 337v 00:19:37-00:35:42)

Pierwotny inwestor nieruchomości budynkowej, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) dokonał samowolnej zmiany sposobu użytkowania poddasza budynku przy ul. (...). Następnie doprowadził do sprzedaży udziałów w nieruchomości wspólnej bez uprzedniego wyodrębnienia lokali mieszkalnych na tej kondygnacji budynku, a także wbrew treści decyzji administracyjnej stwierdzającej, że budynek nadaje się do użytkowania z wyłączeniem pomieszczeń znajdujących się na 5 kondygnacji (poddaszu).

Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta K. decyzją z dnia 31 października 2019r. nr (...).29.08-14.MM zmienił ostateczną decyzją nr (...) z dnia 18 stycznia 2009r. i nałożył na Wspólnotę Mieszkaniową ul. (...) w K. obowiązek sporządzenia i przedłożenia, w terminie do dnia 31 stycznia 2020r. projektu budowlanego zamiennego, uwzględniającego zmiany z dotychczas wykonanych robót budowlanych związanych z budową budynku usługowo – handlowo – mieszkalnego w K. przy ul. (...) oraz nakazał Wspólnocie w terminie do dnia 31 stycznia 2020r. wykonania rozbiórki pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych na 5 kondygnacji tego budynku celem doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem.

(decyzja (...) z dnia 7 czerwca 2013r. nr (...). (...).45.2013. (...) k. 341-343, decyzja (...) z dnia 31 października 2019r. (...).29.08-14.MM k. 344-347)

Za wiarygodne należało uznać zaliczone w poczet materiału dowodowego dokumenty zgromadzone w postępowaniu albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione organy w ramach przysługujących im kompetencji, w sposób rzetelny i fachowy. Ich prawdziwość i autentyczność nie wzbudziła w ocenie Sądu wątpliwości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 232 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kc).

Dobór dowodów należy do strony, to ona powinna wskazywać wyłącznie takie, które są dopuszczalne i wiarygodne. Rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia spraw.

Przepis prawa materialnego – art. 6 kc określa na czyje ryzyko idzie nieudowodnienie określonego faktu. Z kolei art. 232 kpc stanowi procesowe narzędzie za pomocą, którego strony mogą osiągnąć skutek w postaci udowodnienia dla nich korzystnych faktów istotnych z punktu widzenia dochodzonego roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym. Art. 6 kc zawiera normę decyzyjną, pozwalającą ocenić wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Obowiązkiem powodów było przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzą roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 kpc) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność jego twierdzeń o faktach (art. 232 kpc i art. 6 kc), czemu nie sprostali. Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 kpc, art. 3 kpc, art. 6 kc). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskaby aktywным działaniem (por. wyrok s.apel w Białymstoku z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 286/14, opubl. LEX nr 1511625).

Na wstępie należy wskazać, iż osią sporu przedmiotowego postępowania, wbrew twierdzeniom pozwu nie jest kwestia realizacji roszczenia powodów zmierzającego do dopuszczenia ich do współposiadania części nieruchomości stanowiącej poddasze budynku przy ul. (...) w K., a potrzeba realizacji przez Wspólnotę Mieszkaniową nieruchomości budynkowej nałożonego na nią decyzją administracyjną Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla Miasta K. decyzją z dnia 31 października 2019r. nr (...).29.08-14.MM m.in. wykonania rozbiórki pomieszczeń mieszkalnych zlokalizowanych na 5 kondygnacji tego budynku celem doprowadzenia wykonanych robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem, która to jest następstwem dokonania przez pierwotnego inwestora samowolnej zmiany sposobu użytkowania poddasza budynku przy ul. (...).

W ustalonym przez Sąd stanie faktycznym zamierzonego efektu nie da się osiągnąć poprzez zastosowanie instytucji z art. 206 kc, czy też podział quoad usum nieruchomości.

Artykuł 206 kc przewiduje określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Współposiadanie, według tego modelu, oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso).

Z przepisów kodeksu cywilnego regulujących współwłasność nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału. W ramach unormowania zawartego w art. 206 kc nie można bowiem racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej „w granicach udziału” lub „ponad udział”. Współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy. Każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każde z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 kc, narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie.

Warunkiem jednak skuteczności tego roszczenia jest to, aby współwłaściciel pozbawił innych współwłaścicieli współposiadania i korzystania z rzeczy w sposób określony w art. 206 kc, czego nie można przypisać zachowaniu pozwanych, którzy nabyli udział w nieruchomości budynkowej z zapewnieniem możliwości uzyskania w przyszłości dalszego wyodrębnienia lokali mieszkalnych znajdujących się na 5 kondygnacji – poddaszu budynku.

Dopiero wówczas bowiem, kiedy współwłaściciel narusza uprawnienie innego współwłaściciela wynikające ze współwłasności, to sam w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wyłączający współposiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli rzeczy, działa bezprawnie. W takiej sytuacji współwłaściciel pozbawiony posiadania rzeczy może dochodzić roszczeń uzupełniających, w tym roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy „ponad udział”.

Z zaofiarowanych przez stronę powodową dowodów w żaden sposób nie wynika, iż powodowie kiedykolwiek korzystali i użytkowali jako części wspólne nieruchomości pomieszczenia poddasza budynku, co powoduje, że współposiadanie i korzystanie przez pozwanych z części nieruchomości, których są współwłaścicielami nawet z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli nie narusza art. 206 kc.

W ocenie Sądu do uzyskania efektu dostosowania stanu nieruchomości budynkowej położonej w K. przy ul. (...) do wymagań prawa budowlanego i zatwierdzonego projektu budowlanego nie da się również osiągnąć poprzez jej podział quoad usum.

Podział quoad usum polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Pojęcie współwłasności dopuszcza różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Mieści się w nim bezpośrednie i wspólne posiadanie całej rzeczy oraz korzystanie z niej przez współwłaścicieli, bezpośrednie i wyłączne posiadanie oraz korzystanie przez współwłaścicieli z wydzielonych im części rzeczy wspólnej, a także pośrednie posiadanie i korzystanie przez współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej przez pobieranie pożytków cywilnych.

Podział quoad usum może kształtować stosunki wzajemne między współwłaścicielami na tle korzystania z rzeczy wspólnej inaczej niż wynika to z treści art. 206 kc. Dokonany podział quoad usum, oznacza określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, przysługującej każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 kc. Dokonanie takiego podziału oznacza wewnętrzne „zorganizowanie” sposobu korzystania z rzeczy, przy zachowaniu wspólności mienia rozumianego jako zespół wszelkich praw majątkowych: własność i inne prawa majątkowe.

Dokonanie podziału quoad usum nie jest zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej.

Ponadto podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest definitywny.

Konstatując w warunkach faktycznych i prawnych niniejszego postępowania nie jest możliwe przy uwzględnieniu rodzaju i zakresu toczących się w stosunku do Wspólnoty Mieszkaniowej i nieruchomości postępowań administracyjnych oraz ich wyników takie ukształtowanie sposobu korzystania z poddasza i piwnicy budynku przy ul. (...) w K. oraz części wspólnych nieruchomości budynkowej, gdzie wyodrębniono lokale, stanowiących współwłasność zainteresowanych, ażeby przy uwzględnieniu dyspozytywnego charakteru przepisu art. 206 kc nie naruszyć jego normy. Nie możliwe jest również usunięcie sporu w ramach sądowego podziału quoad usum.

W ocenie Sądu w sytuacji zatem, w której znaleźli się zainteresowani jedynym sposobem, który ostatecznie i definitywnie unormuje stosunki własnościowe jest przeprowadzenie postępowania częściowego zniesienia współwłasności w oparciu o treść art. 210 i n. kc oraz 617 i n. kpc i to bez naruszenia zakazu wynikającego z art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2021.1048 – j.t.) albowiem stan prawny, w którym pozwani posiadają udział w prawie własności nieruchomości wspólnej bez wyodrębnienia własności lokali mieszkalnych powoduje dla pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej wadliwość w zakresie ustalenia wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo własności gruntu oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali w prawie własności gruntu, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Przebudowanie przez pozwanych poddasza budynku z przeznaczeniem na lokale mieszkalne przez przyłączenie do nich części wspólnych nieruchomości bez formalnego ich wyodrębnienia nie doprowadziło do powstania nowych nieruchomości lokalowych, natomiast skutkuje nieuzasadnioną ingerencją w wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej członków wspólnoty.

Brak jest więc podstaw aby obecnie uznawać udziały pozwanych w prawie własności przywołanej nieruchomości jako objęte zakresem współwłasności przymusowej wyłączającej możliwość zniesienia współwłasności części nieruchomości wspólnej.

Dodatkowo zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2021.1048 – j.t.) dotychczasowemu właścicielowi nieruchomości przysługują co do niewyodrębnionych lokali oraz co do nieruchomości wspólnej takie same uprawnienia, jakie przysługują właścicielom lokali już wyodrębnionych. Lokale niewyodrębnione nie stanowią części składowej nieruchomości wspólnej, a ich ogół jest przedmiotem własności dotychczasowego właściciela nieruchomości. Współwłasnością właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości objęte są tylko te części budynku i inne urządzenia, które nie są odrębnymi lokalami należącymi do właścicieli wyodrębnionych lokali i dotychczasowego właściciela nieruchomości, i które nie służą wyłącznie do użytku tych właścicieli ze względu na należące do nich lokale.

W budynku, w którym wyodrębniono lokale stanowiące odrębne nieruchomości nie ma miejsca na inne części budynku od wyżej określonych.

Zdaniem Sądu zatem tylko taki sposób zakończenia sporu umożliwi dostosowanie nieruchomości do właściwego stanu prawnego, przy uwzględnieniu interesów członków wspólnoty mieszkaniowej i poszanowania prawa własności udziałów w nieruchomości przysługującym pozwany.

Wobec stwierdzonego braku obiektywnej możliwości legalizacji przez organ nadzoru budowlanego samowoli budowlanej doprowadzenie do stanu zgodnego z prawem musi nastąpić tylko poprzez usunięcie lokali tymczasowo i bezprawnie utworzonych na poddaszu przedmiotowego budynku, co spowoduje przede wszystkim usunięcie nieakceptowalnej sytuacji posiadania przez pozwanych udziałów w nieruchomości wspólnej bez perspektywy wyodrębnienia w niej dalszych lokali mieszkalnych, a ponadto spowoduje, że udziały w nieruchomości wspólnej

związane dotychczas z własnością już wyodrębnionych lokali ulegną powiększeniu o wielkość udziałów we współwłasności gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym obecnie współwłasność pozwanych.

Niedopuszczalne jest bowiem zdaniem Sądu aby w następstwie nabycia przez pozwanych udziałów w nieruchomości wspólnych z wyłączeniem ustanowienia odrębnej własności lokali nastąpiło uszczuplenie nieruchomości wspólnej, która powinna przypadać pozostałym członkom wspólnoty mieszkaniowej.

Już tylko z powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu.

Wobec poczynionych powyżej ustaleń i twierdzeń konieczne staje się również rozważenie istnienia w okolicznościach niniejszej sprawy posiadania przez powodów atrybutu legitymacji procesowej czynnej.

Pozew jest pismem procesowym, które zawiera powództwo, tj. skierowany do sądu wniosek o udzielenie sądowej ochrony prawnej dokładnie określonego żądaniu, uzasadnionemu i skonkretyzowanemu przytoczonymi okolicznościami faktycznymi. Żądanie pozwu jest tzw. roszczeniem formalnym (procesowym), którego treścią jest twierdzenie powoda o przysługującym mu i podlegającym ochronie prawnomaterialnym interesie.

Legitymacja procesowa wskazuje kwalifikację materialną podmiotów prowadzących spór, w tym znaczeniu, że powód jest uprawniony do występowania z żądaniem udzielenia mu ochrony prawnej w stosunku do pozwanej, a ten zobowiązany do określonego zachowania się.

W niniejszym postępowaniu powodowie nie wykazali, że spełniają materialnoprawną przesłankę procesu, która decyduje o dopuszczalności badania i ustalania prawdziwości ich twierdzeń, że wymieniony w powództwie stosunek prawny istnieje i co jest jego przedmiotem.

W przedmiotowym postępowaniu nie istnieje możliwości określenia, że w procesie występują w charakterze stron te podmioty, które są jednocześnie podmiotami stosunku prawnego będącego przedmiotem procesu.

Przed oceną merytoryczną sprawy Sąd zawsze z urzędu ustala czy strony występujące w procesie posiadają legitymację, jej brak zawsze skutkuje oddaleniem powództwa bez potrzeby, a dokładniej bez możliwości merytorycznej oceny roszczenia.

Stosownie bowiem do treści art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. 2021.1048 – j.t.) ogół właścicieli, których lokale wchodzą w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana.

W sprawach dotyczących nieruchomości wspólnej, kierowanie i reprezentowanie należy do wspólnoty mieszkaniowej, reprezentowanej przez zarząd, natomiast czynności prawne, czynności faktyczne oraz załatwianie spraw przed urzędami i sądami, odnoszące się do nieruchomości wspólnej, należą do kompetencji wspólnoty mieszkaniowej, która reprezentuje interesy właścicieli lokali.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc.

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.