

Sygn. akt I C 1123/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Rejonowego Anna Ściepuro

Protokolant starszy sekretarz sądowy Anna Kordecka

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2017 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S.

przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej w T.

o przywrócenie posiadania

I. nakazuje pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w T. przywrócenie powódce A. S. posiadania tarasu stanowiącego część składową lokalu położonego przy ul. (...) w T. poprzez nakazanie usunięcia przepierzenia oraz papy ułożonej po obrysie ścian zewnętrznych na kaflach pokrywających taras i oddanie tarasu w posiadanie powódce;

II. zasądza od pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w T. na rzecz powódki A. S. kwotę 520 zł (pięćset dwadzieścia złotych) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 320 (trzysta dwadzieścia) złotych kosztów zastępstwa procesowego w sprawie.

Sygn. akt I C 1123/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 07 listopada 2016 r. powódka A. S. domagała się przywrócenia, wskutek naruszenia przez pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową w T., utraconego posiadania tarasu niestanowiącego część składową lokalu położonego przy Armii Krajowej 17c/1 w T. poprzez nakazanie usunięcia przepierzenia oraz papy ułożonej po obrysie ścian zewnętrznych na kaflach pokrywających taras i oddanie tarasu w posiadanie powódki. Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Wskazała, że w dniu 08.10 2003 r. zawarła z pozwaną umowę o wybudowanie lokalu mieszkalnego w T. na osiedlu (...), na działce dla której prowadzona jest KW nr (...). Aktem notarialnym z dnia 30.06.2006 r. ustanowiono odrębną własność ww. lokalu, położonego przy ul. (...) oraz przeniesiono własność lokalu na powódkę. Od tego dnia powódka A. S. nieprzerwanie wraz ze swoją rodziną korzystała jako posiadacz samoistny z tarasu o pow. 60 m², przynależnego do jej lokalu. Wskazała, że jedyne wejście na taras prowadzi z jej mieszkania oraz że na tarasie znajduje się kontakt elektryczny, który pobiera energię opomiarowaną licznikiem powódki. Wskazała też na treść załączonej do pozwu korespondencji z pozwaną, z której wynikało, że powódka jest samoistnym posiadaczem tarasu, a pozwana poczuwa się przy każdorazowym wejściu na taras do informowania powódki o fakcie ingerencji swoich pracowników na tarasie. Przez okres 12 lat tylko powódka dbała o czystość tego tarasu w okresie zimowym. Powódka wskazała, że dnia 20.09.2016 r. pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa bez wiedzy i zgody powódki postawiła na spornym tarasie przepierzenie i pokryła częściowo posadowione na tarasie pod chwili jego wybudowania kafle papą, przez co samowolnie naruszyła posiadanie powódki.

Powódka wskazała, że podjęła próbę ugodowego rozwiązania sporu i wezwała pozwaną do dobrowolnego przywrócenia stanu poprzedniego i zaniechania posiadania, jednak wezwanie pozostało bezskuteczne.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w T. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazała, że nie zgadza się z twierdzeniami powódki, iż jest ona samoistnym posiadaczem tarasu, ani z tym, żeby taras stanowił część składową jej mieszkania. Wskazała, że w umowach załączonych do pozwu szczegółowo zostały wymienione pomieszczenia i części składowe lokalu powódki i brak jest tam jakiegokolwiek tarasu. Przedmiotowy taras nie jest przynależny do lokalu powódki, lecz jest częścią wspólną nieruchomości, zatem powódka nie mogła być samoistnym posiadaczem tej części nieruchomości. Wskazała, że bezspornym jest, że powódka samowolnie korzystała z tego tarasu, a pozwana stan ten jedynie tolerowała, a między stronami nie było żadnej więzi prawnej w tym zakresie. Pozwana też wskazała, że powódka nie ponosiła żadnych opłat z tytułu korzystania z przedmiotowego tarasu, a treść korespondencji załączonej do pozwu wskazuje, że brak było po jej stronie zachowania typowego dla właściciela czy samoistnego posiadacza, bowiem powódka wielokrotnie zwracała się do pozwanej z prośbami o wykonanie prac remontowych czy konserwacyjnych. Pozwana nadto wskazała, że w okresie użytkowania przez powódkę przedmiotowej powierzchni jako tarasu wystąpiły liczne uszkodzenia powierzchni, pęknięcia i przecieki, które powodowały niszczenie stropu i ścian znajdującego się poniżej lokalu użytkowego. Spowodowane to było użytkowaniem dachu niezgodnie z przeznaczeniem jako tarasu oraz działaniem powódki, która umieściła tam oczko wodne. W związku z tym pozwana, jak każdy zapobiegliwy właściciel próbowała samodzielnie i na własny koszt dokonać naprawy, a wobec dalszych przecieków zdecydowała się przywrócić stropodach do jego prawdziwego przeznaczenia. W tym celu nakazała powódce usunięcie jej rzeczy ruchomych oraz zablokowała do niego dostęp, celem uniknięcia dalszych uszkodzeń. W ocenie pozwanej powódka nie była samoistnym posiadaczem, lecz jedynie dzierżycielem. Niezależnie zaś od tego pozwana wskazała, że wbrew używanej nazwie przedmiot sporu jest w istocie stropodachem - czyli częścią składową znajdującego się poniżej lokalu użytkowego, a nie tarasem, a część składowa rzeczy nie może być przedmiotem samoistnego posiadania, nadto przywrócenie posiadania i dalsze użytkowanie stropodachu jako tarasu prowadziłoby do olejnych jego uszkodzeń oraz zniszczeń znajdującego się pod nim lokalu użytkowego, co byłoby sprzeczne z jego z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i skutkowałoby szkodą materialną w mieniu pozwanej.

Stanowiska stron nie uległy zmianie do dnia wyrokowania.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 08.10.2003 r. powódka A. S. (wówczas C.) zawarła z pozwaną Spółdzielnią Mieszkaniową w T. umowę nr (...) o wybudowanie lokalu mieszkalnego położonego w T. na gruncie będącym w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni położonym w T. na osiedlu (...), na działkach nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgi wieczyste odpowiednio o nr (...) oraz nr (...). Następnie umową ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności, zawartą w dniu 30.06.2006 r. w formie aktu notarialnego rep. A nr (...) pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa w T. wyodrębniła i przeniosła na powódkę A. S. własność położonego przy ul. (...) w klatce C na pierwszym piętrze, lokalu mieszkalnego nr (...) obejmującego: trzy pokoje, kuchnię łazienkę i przedpokój o łącznej powierzchni użytkowej 65,30 m² oraz pomieszczenie przynależne - piwnicę nr 13 o powierzchni 4,60 m² wraz z przynależnym udziałem wynoszącym (...) w prawie własności działek nr (...) oraz takim samym udziałem we wszelkich częściach budynków i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali. Powódka odebrała lokal od pozwanej 13.10.2004 r. wraz z tarasem.

/okoliczno śc bezsporna, nadto wynikająca z dowodów: umowa nr (...) z załącznikami – k. 9-17, protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 13.10.2004 r. k. 18-19, umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności z dnia 30.06.2006 r. k. 20-23, zeznania powódki k. 79, 73-74/

Na pierwszym piętrze budynku znajduje się taras (stanowiący jednocześnie stropodach lokalu użytkowego położonego na parterze budynku), do którego wejście prowadzi wyłącznie przez drzwi balkonowe z mieszkania powódki. Okna mieszkania powódki również wychodzą na ten taras, a żaden inny sąsiad nie ma do niego dostępu (tylko

mieszkanie powódki jest położone na pierwszym piętrze z dostępem do tego tarasu). Na tarasie jest kontakt elektryczny, a pobierana z niego energia opomiarowana jest licznikiem powódki. Od dnia odebrania przez powódkę lokalu (13.10.2004 r.) korzystała ona nieprzerwanie wraz ze swoją rodziną z opisanego wyżej tarasu w celach wypoczynkowych, użytkowych - wykorzystywała do wieszania prania, jak też dbała o niego, sprzątała w okresach zimowych oraz przystrajała okolicznościowo (np. z okazji Świąt Bożego Narodzenia lampkami). Na tarasie tym trzymała rzeczy swoje i rodziny, typu rowery, zabawki dzieci. Stało tam też oczko wodne, zrobione przez męża powódki oraz dmuchany basenik dla dziecka powódki. Za każdym razem, gdy pracownicy pozwanej Spółdzielni chcieli wejść na taras, zawsze informowali z wyprzedzeniem powódkę, że będą dokonywali prac konserwacyjnych na tarasie, a ona wyrażała na to zgodę. Wchodzili wówczas po drabinie przystawionej do ściany budynku, nigdy nie korzystali z wejścia poprzez mieszkanie powódki. W korespondencji między stronami, pozwana wskazywała, że taras jest częścią składową mieszkania powódki i powinna wyremontować go we własnym zakresie.

W maju 2013 r. w lokalu użytkowym znajdującym się bezpośrednio pod tarasem (dla którego taras jest stropodachem) wystąpiły zacieki na ścianach i suficie, w związku z tym zaszła konieczność wykonania napraw na tarasie. Wówczas pozwana Spółdzielnia Mieszkaniowa pisemnie zwróciła się do powódki o udostępnienie tarasu celem wykonania prac naprawczych, które bez przeszkód zostały wykonane. Powódka nadal korzystała z tarasu w taki sam sposób jak i wcześniej.

/okoliczność bezsporna, nadto wynikająca z dowodów: korespondencja pomiędzy stronami k. 24-27, 32-36, 42-44, zeznania powódki k. 79, 73-74, zeznania przedstawiciela pozwanej k. 79, 75-76, dokumentacja zdjęciowa k. 47/

W lipcu 2015 r. pracownicy zewnętrznej firmy budowlanej bez wiedzy i zgody powódki wyszli na taras i zaczęli dokonywać jego naprawy (znowu pojawił się problem zacieków w lokalu użytkowym usytuowanym pod tarasem). Po reakcji powódki na to wejście otrzymała ona wyjaśnienie, że sytuacja była wynikiem nieporozumienia, a kolejne terminy robót będą z nią uzgadniane. Od października 2015 r. pozwana Spółdzielnia prowadziła z powódką wymianę korespondencji, w której wskazywała na konieczność wykonania przepierzenia, tak aby powódka po wyjściu przez drzwi balkonowe miała dostęp tylko do niewielkiej części na zewnątrz mieszkania, o podobnej powierzchni co sąsiedzi na pozostałych balkonach, z uwagi na fakt, że jest problem z naprawą izolacji tarasu, przez co zacieka na ściany i sufit lokalu użytkowego. Pomiędzy stronami w pismach pojawił się spór o to, która z nich jest właścicielem spornego tarasu. Powódka nie zgodziła się na wejście pracowników pozwanej Spółdzielni na taras, z którego nadal wyłącznie korzystała.

/dowód: okoliczność bezsporna, a nadto wynikająca z dowodów: korespondencja pomiędzy stronami k. 34-41, zeznania powódki k. 79, 73-74, zeznania przedstawiciela pozwanej k. 79, 75-76, dokumentacja zdjęciowa k. 47/

W dniu 20.09.2016 r. pracownicy pozwanej Spółdzielni oraz zewnętrznej firmy budowlanej weszli, korzystając z drabiny, na taras będący przedmiotem sprawy, przesunęli rzeczy osobiste powódki w stronę tej części tarasu, która w ocenie pozwanej miała służyć za jej balkon i odgradzili taras przepierzeniem od tak wyznaczonego balkonu powódki - w ten sposób, że po wyjściu przez drzwi balkonowe powódka ma obecnie dostęp do niewielkiej części tarasu, o podobnym wymiarze co balkony sąsiadów na pozostałych piętrach. Ponadto w/w pracownicy zaizolowali papą na obrysie tarasu kafle, chcąc uszczelnić taras, żeby zapobiec powstawaniu zacieków w lokalu użytkowym poniżej.

Od dnia 20.09.2016 r. do zakończenia rozprawy taras pozostaje we władaniu pozwanej Spółdzielni. Pozwana nie odpowiedziała na wezwanie powódki w przedmiocie przywrócenia posiadania.

/dowód: okoliczność bezsporna, a nadto wynikająca z dowodów: zeznania świadków M. R. k. 77-78 i R. S. k. 78, zeznania powódki k. 79, 73-74, zeznania przedstawiciela pozwanej k. 79, 75-76, dokumentacja zdjęciowa k. 47, wezwanie przedsądowe wraz z dowodem jego nadania k. 6-7/

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy – dołączonych do pozwu, zeznań świadków oraz stron postępowania. Prawdziwości ani autentyczności dokumentów nie kwestionowała żadna ze stron, nie wzbudziły też one wątpliwości Sądu, stąd Sąd uznał je za wiarygodne. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się również na zeznaniach stron oraz świadków M. R. i R. S.. Wszystkie te zeznania w zakresie ustalenia faktów istotnych dla postępowania są klarowne i wewnętrznie spójne, tworzą logiczną całość, a ponadto korespondują ze sobą wzajemnie i pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Okoliczności, co do których strony i świadkowie byli niezgodni, dotyczyły sporu o prawo własności tarasu, jednakże z uwagi na przedmiot sprawy, zeznania w tym zakresie nie miały znaczenia, o czym będzie mowa poniżej w uzasadnieniu. W pozostałym – istotnym dla rozpoznania niniejszej sprawy zakresie – były wiarygodne.

Stan faktyczny w sprawie jest w zasadzie bezsporny. Strony postępowania są bowiem zgodne co przebiegu zdarzeń oraz faktu, że do dnia 20.09.2016 r. powódka władała tarasem nieprzerwanie, a dnia 20.09.2016 r. pracownicy pozwanej weszli na taras i ustawili na nim przepierzenie ograniczając dostęp powódki do tarasu oraz zaizolowali kable zewnętrzne tarasu papą. Sporny między stronami pozostaje fakt, czy należy powódce przywrócić posiadanie owego tarasu.

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Na wstępie wskazać należy, że powództwo A. S. o przywrócenie naruszonego posiadania ma charakter roszczenia posesoryjnego. Jego podstawę prawną stanowi art. 344 § 1 zd. 1 kc, zgodnie z którym „przeciwko temu, kto samowolnie naruszył posiadanie, jak również przeciwko temu, na czyją korzyść naruszenie nastąpiło, przysługuje posiadaczowi roszczenie o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń.” Regulację zawartą w art. 344 kc stosuje się odpowiednio do ochrony władania lokalem na podstawie art. 343 1 kc.

Zgodnie z art. 344 § 1 zd. 2 kc zakres kognicji Sądu w postępowaniu o ochronę posiadania jest ograniczony – roszczenie posesoryjne „nie jest zależne od dobrej wiary posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym, chyba że prawomocne orzeczenie sądu lub innego powołanego do rozpoznawania spraw tego rodzaju organu państwowego stwierdziło, że stan posiadania powstały na skutek naruszenia jest zgodny z prawem.” Zawężenie kognicji Sądu wynika również z art. 478 kpc, który stanowi, że „w sprawach o naruszenie posiadania sąd bada jedynie ostatni stan posiadania i fakt jego naruszenia, nie rozpoznając samego prawa ani dobrej wiary pozwanego.”

Opisana powyżej konstrukcja ochrony posiadania koresponduje z ogólną zasadą wyrażoną w art. 342 kc, w myśl którego „nie wolno naruszać samowolnie posiadania, chociażby posiadacz był w złej wierze.” Z przytoczonych regulacji wynika, że powództwo posesoryjne różni się w istotny sposób pod względem przesłanek i zakresu kognicji od powództw zmierzających do ochrony uprawnień właściciela (jak również najemcy lokalu – art. 690 kc), w tym do ochrony jego uprawnienia do posiadania przedmiotu własności.

Zakres czasowy dopuszczalności dochodzenia roszczenia posesoryjnego wyznacza treść art. 344 § 2 kc, zgodnie z którym roszczenie posesoryjne wygasa, jeżeli nie będzie dochodzone w ciągu roku od chwili naruszenia.

Zgodnie z brzmieniem art. 336 kpc posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Z powołanego przepisu wynika, że posiadanie jest określonym rodzajem władztwa nad rzeczą. Na pojęcie „posiadanie” składają się dwa elementy: element fizyczny (corpus) oraz element psychiczny (animus). Pierwszy z nich obejmuje możliwość danej osoby władania rzeczą w sposób właściwy podmiotom, którym w stosunku do rzeczy przysługuje określone prawo. Należy jednak podkreślić, iż wykonywanie tego władztwa poprzez korzystanie z rzeczy, jej używanie nie jest konieczne dla przyjęcia władztwa danej osoby nad rzeczą. Istotne znaczenie posiada możliwość wykonywania tych czynności. Drugi z elementów – animus - oznacza wolę wykonywania względem rzeczy określonego prawa dla siebie. Wola ta wobec otoczenia wyraża się w takim postępowaniu posiadacza, które wskazuje na to, że uważa się on za osobę, której

przysługuje do rzeczy określone prawo (por. A. Kunicki (w:) System Prawa Cywilnego, t. II, 1977, s. 830). Właśnie istnienie zamiaru władania rzeczą "dla siebie" pozwala odróżnić posiadanie od dzierżenia.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że pozostawało poza sporem, że powódka władała przedmiotowym tarasem. Miała do niego jako jedyny współwłaściciel nieruchomości swobodny i stały dostęp poprzez drzwi balkonowe wychodzące swojego mieszkania. Korzystała z tarasu zarówno w celach rekreacyjnych - wychodzenie na świeże powietrze, zabawy z dzieckiem na tarasie, umieściła oczko wodne, mające uprzyjemnić pobyt na tarasie, jak też w celach użytkowych - trzymała tam, rowery czy wywieszała pranie. Jednocześnie powódka dbała o taras jak właściciel – sprzątając w zimie śnieg, czyszcząc go z liści, ptasich odchodów itp., przyozdabiała go z okazji Ś., by efektownie się prezentował. W ocenie Sądu jest logicznym i wynikającym z zasad doświadczenia życiowego fakt, że skoro powódka często przebywała na tarasie i wykonywała na nim różne życiowe aktywności – wieszała tam pranie, wypoczywała czy bawiła się z małym dzieckiem – to dbała jednocześnie o czystość powierzchni tarasu, aby móc komfortowo takie życiowe czynności wykonywać. Powyższe fakty i ustalenia przemawiają jednocześnie za uznaniem, że powódka działaniami swymi w dostateczny sposób manifestowała wolę (animus) wykonywania względem rzeczy prawa dla siebie. Z treści korespondencji pisemnej załączonej do pozwu wynika także takie nastawienie powódki, jak i fakt, że pozwana stan takiego posiadania respektowała. W ocenie Sądu za faktem, iż powódka korzystała samoistnie z tarasu przemawia fakt – przyznany i przez pozwaną – że przez cały okres korzystania z tarasu pozwana Spółdzielnia informowała każdorazowo powódkę o zamiarze i celu wejścia na ten taras, jak też że pracownicy pozwanej Spółdzielni (lub firmy remontowej) wchodzili tam tylko w celu dokonania niezbędnych napraw – i to nigdy nie przez mieszkanie powódki, ale po drabinie wspinając się z poziomu parteru bloku. Powódka korzystała z tarasu nieprzerwanie i wyłącznie przez 12 lat i zdaniem Sądu korzystała z niego jako posiadacz samoistny – zarówno dbając o jego czystość, jak i wykonując na nim swoje życiowe aktywności. Z treści zeznań powódki wynika również jednoznacznie, że oprócz faktycznego władztwa nad tarasem, wyrażała ona przez cały okres posiadania wolę jego posiadania. Nie można zgodzić się z poglądem, jakoby powódka była tylko dzierżycielem tej części nieruchomości – co zdaniem pozwanej miałby wynikać z faktu, że zwracała się o naprawy do pozwanej Spółdzielni. Wskazać należy, że już w korespondencji z powódką w przedmiocie napraw tarasu pozwana Spółdzielnia wskazywała, że naprawę tarasu leży w gestii powódki, tak więc wskazywanie w odpowiedzi na pozew, że powódka była jedynie dzierżycielem tarasu, a nie jego posiadaczem, nie znajduje uzasadnienia w ustalonym stanie faktycznym.

Niezależnie jednak od powyższych ustaleń, stwierdzić należy, że faktu posiadania powódka nie może utożsamiać z prawem własności tarasu jako przynależnego do mieszkania, którego jest właścicielem. W paragrafie par. 1 pkt. c) umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przeniesienia własności z dnia 30.06.2006 r. mówi się o przeniesieniu na powódkę własności lokalu wraz z przynależnym pomieszczeniem – piwnicą oraz przynależnym do niej udziałem w częściach wspólnych budynku i w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości. W umowie taras nie został nigdzie wskazany. Powódka powoływała się w tym zakresie na rozmowy z pracownikami Spółdzielni przy zawieraniu umowy nr (...) o wybudowanie lokalu mieszkalnego i na fakt korzystania z tego tarasu, lecz poza powoływaniem się na owe rozmowy oraz własne doświadczenia nie wykazała, by prawo własności nabytego lokalu mieszkalnego rozciągało się także na przedmiotowy taras. Niemniej jednak, co również wymaga podkreślenia w realiach sprawy - przedmiotem sprawy nie było ustalenie prawa własności tarasu, tym bardziej, że roszczenie posesoryjne nie jest zależne od dobrej woli posiadacza ani od zgodności posiadania ze stanem prawnym. W postępowaniu posesoryjnym niedopuszczalne są zarzuty wywodzące się z prawa własności, toteż Sąd tych zarzutów nie badał. Zauważyć należy, że Spółdzielnia Mieszkaniowa została pozwana przez powódkę dlatego, że pozbawiła ją władztwa nad tarasem, a nie dlatego, że przysługuje jej zdaniem powódki prawo własności tarasu. Okoliczności tej Sąd nie rozstrzygał w niniejszym postępowaniu.

Do przesłanek sądowej ochrony prawa posiadacza należy samowolne naruszenie posiadania i dochodzenie roszczenia ciągu roku od chwili naruszenia. W realiach niniejszej sprawy obie przesłanki zostały spełnione, gdyż niespornym w sprawie był fakt naruszenia posiadania tarasu, którym władała dotąd nieprzerwanie powódka, w dniu 20.09.2016 r. przez pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej w T. - i w konsekwencji pozbawienia powódki posiadania tarasu. W ocenie Sądu pozwana bezprawnie naruszyła sferę faktycznego władztwa posiadacza tarasu – powódki A. S.. Dobra

lub zła wiara pozwanego (powołującego się na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy i konieczność dokonania napraw) nie ma tutaj żadnego znaczenia. Naruszenie posiadania tylko wtedy nie będzie samowolne, gdy istnieje podstawa prawna w postaci wyraźnego przepisu prawa, orzeczenia sądowego, decyzji administracyjnej lub zgody samego posiadacza uzasadniająca wkroczenie w zakres cudzego posiadania.

Powództwo powódka wytoczyła w dniu 07.11.2016 r., tak więc w terminie roku od dnia dokonania naruszenia.

Rozstrzygnięcie ewentualnego sporu co do zakresu własności powierzchni tarasu i sposobu korzystania z niego, może być w ocenie Sądu przedmiotem odrębnego roszczenia.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd w punkcie I wyroku nakazał pozwanej Spółdzielni Mieszkaniowej w T. przywrócić powódce A. S. posiadania tarasu stanowiącego część składową lokalu położonego przy ul. (...) w T. poprzez nakazanie usunięcia przepierzenia oraz papy ułożonej po obrysie ścian zewnętrznych na kaflach pokrywających taras i oddanie tarasu w posiadanie powódce.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w punkcie drugim sentencji na podstawie art. 98 § 1 kpc. Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest ponieść koszty procesu. P. w niniejszej sprawie stroną przegrywającą jest pozwany, Sąd zasądził od niego na rzecz powoda koszty procesu w wysokości 520 zł, na które złożyła się opłata sądowa od pozwu w wysokości 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 320 zł. O kosztach zastępstwa procesowego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra S. z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. Poz. 1804 ze zmianami)(Dz.U. z 2015 r. Poz. 1804 ze zmianami).