

POSTANOWIENIE

Dnia 23 listopada 2017 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Krzysztof Derda (spr.)
Sędziowie	SO Alicja Wiśniewska SO Elżbieta Cembrowicz
Protokolant:	sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku C. B.

z udziałem H. B.

o wydzielenie do użytkowania części nieruchomości wspólnej

na skutek apelacji C. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 26 czerwca 2017r. I Ns 2479/16

postanawia:

I. Oddalić apelację.

II. Przyznać adwokatowi A. R. wynagrodzenie w kwocie 120 zł (sto dwadzieścia złotych) plus należny podatek VAT za pomoc prawną udzieloną z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, które wypłacić z kasy Sądu Rejonowego w Olecku.

S. M. Krzysztof Derda SSO Alicja Wiśniewska SSO Elżbieta Cembrowicz

Sygn. akt I Ca 373/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni C. B. domagała się wydzielenia jej do używania z nieruchomości wspólnej, tj. mieszkania położonego przy ul. (...) w E. jednego pokoju oraz umożliwienia dostępu do kuchni, łazienki i części wspólnych lokali oraz zobowiązania uczestnika postępowania H. B. do wydania jej wyżej wymienionej części nieruchomości.

W uzasadnieniu wskazała, iż opisana nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawczyni i uczestnika postępowania. W jej ocenie uczestnik postępowania naruszył jej prawo do wspólnego posiadania nieruchomości poprzez nieudostępnienie kluczy od powyższego lokalu od chwili wydania go przez dewelopera. Wskazała, iż cała nieruchomość znajduje się w wyłącznym posiadaniu H. B., który to nie zezwala wnioskodawczyni na korzystanie z

niego. Pomimo licznych ustnych wezwań nie wydał jej kluczy i nie umożliwił dostępu do mieszkania. Dodała, iż w chwili obecnej nie posiada mieszkania.

Podniosła, iż od 1985 roku strony mają znieśioną ustawową wspólność majątkową. Mieszkanie przy ul. (...) stanowi współwłasność ułamkową wnioskodawczyni i uczestnika, zatem zasadnym jest żądanie dopuszczenia wnioskodawczyni do współposiadania mieszkania w oparciu o art. 206 kc.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania H. B. wniósł o jego oddalenie.

Sąd Rejonowy O. postanowieniem z dnia 26 czerwca 2017 r. oddalił wniosek i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Z ustaleń dokonanych przez ten Sąd wynika, iż wnioskodawczyni C. B. i uczestnik postępowania H. B. związek małżeński zawarli 22 lipca 1979 roku. Wyrokiem z dnia 30 października 1985 roku w sprawie III RC 506/85 Sąd Rejonowy w Suwałkach zniósł ustawową wspólność majątkową wnioskodawczyni i uczestnika postępowania. W dniu 16 października 1986 roku strony zawarły przed Sądem Rejonowym w Suwałkach, w trakcie postępowania o podział majątku wspólnego, w sprawie I Ns 165/86, ugodę. W późniejszym okresie C. B. i H. B. nie zawierali umów majątkowych małżeńskich.

W dniu 2 czerwca 2010 roku wnioskodawczyni C. B. i uczestnik postępowania H. B. nabyli stanowiący odrębną nieruchomość lokal mieszkalny nr (...) położony w E. przy ul. (...), wraz z udziałem w wysokości 127/10000 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali – za cenę 186 000 zł. Kwota 107 000 zł została przez kupujących uiszczona przed podpisaniem umowy, natomiast pozostałą kwotę małżonkowie zobowiązali się uiścić do 06 września 2010 roku.

Jak wynika z § 4 aktu notarialnego H. i C. małżonkowie B. oświadczyli, iż lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej nabywają na prawach obowiązującej ich ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Tej treści wniosek /tj. o ujawnienie w Dziale II księgi wieczystej nieruchomości H. B. oraz C. B. jako właścicieli lokalu na prawach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej/ został wniesiony do Sądu Rejonowego w Ełku V Wydziału Ksiąg Wieczystych.

Lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w E. posiada księgę wieczystą o numerze (...). Jako właściciele ujawnieni są H. B. i C. B. – na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej.

Mieszkanie przy ul. (...) w E. zostało nabyte w stanie developerskim. Małżonkowie B. kupili je z zamiarem umożliwienia zamieszkiwania tam córce J. P. i jej mężowi A. P.. To J. P. dokonała wyboru mieszkania, ona też odebrała klucze bezpośrednio od developera. Mieszkanie w całości zostało wykończone przez córkę stron i jej męża /małżonkowie P. zaciągnęli na ten cel pożyczkę/. Samodzielnie podejmowali decyzje odnośnie wystroju wnętrza w lokalu. Od początku wyłącznie oni w nim zamieszkiwali.

Wnioskodawczyni C. B. nigdy w mieszkaniu przy ul. (...) nie mieszkała. Przebywała tam jedynie okazjonalnie – podczas odwiedzin u córki i przy okazji sprawowania czasowej opieki nad wnuczętami. Ostatni raz przebywała w lokalu w sierpniu 2013 roku.

Uczestnik postępowania również nie przebywa na stałe w będącym przedmiotem postępowania mieszkaniu – często odwiedza córkę i wnuki, czasami zostaje na noc/

Aktualnie mieszkanie składa się z dwóch pokoi, salonu z aneksem kuchennym oraz łazienki. J. P. ma trójkę dzieci – córki w wieku 5 i 6 lat oraz 2,5 letniego syna. Dziewczynki zajmują jeden z pokoi, chłopiec – drugi, zaś córka stron wraz z mężem – salon.

Wnioskodawczyni C. B. do 2013 roku mieszkała razem z mężem H. B. w stanowiącym własność uczestnika postępowania mieszkaniu przy ul. (...) w S..

29 sierpnia 2013 roku wnioskodawczyni C. B. nabyła lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku przy ul. (...) w S. za cenę 85000 zł.

W dniu 10 października 2014 roku wnioskodawczyni zawarła ze swoim bratem W. O. (1) oraz jego żoną W. O. (2) umowę przeniesienia własności nieruchomości i umowę sprzedaży. Jak wynika z treści aktu notarialnego C. B. w celu zwolnienia się ze zobowiązania zwrotu bratu długu w kwocie 40 000 zł z tytułu pożyczki przeniosła na podstawie art. 453 kc na rzecz wierzyciela – W. O. (1) i jego żony W. O. (2) udział wynoszący 1/2 części we współwłasności wyżej opisanego lokalu mieszkalnego. Pozostała część /udział w wysokości 1/2/ został przez nią małżonkom O. sprzedany za cenę 40 000 zł.

W dniu 5 lutego 2015 roku C. B. wniosła przeciwko J. P., A. P. oraz małoletnim K., M. i A. P. pozew o nakazanie opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ul. (...). Wyrokiem z dnia 16 maja 2016 roku Sąd Rejonowy w Suwałkach w sprawie I C 213/15 powództwo oddalił. Wyrok uprawomocnił się 02 lipca 2016 roku.

Wnioskodawczyni C. B. jest prawnym opiekunem wnuka E. K., ur. (...). Wnuk aktualnie zamieszkuje z nią w wynajmowanym mieszkaniu w E..

Wnioskodawczyni od lat pracuje w S.. Po przeprowadzeniu się do E. codziennie dojeżdża do pracy.

Od 2013 roku C. B. pozostaje w konflikcie z mężem H. B. oraz córką J. P.. Wnioskodawczyni wielokrotnie nachodziła córkę w zajmowanym przez nią mieszkaniu, podczas wizyt zachowywała się agresywnie, nie zważała na małoletnie dzieci. Miały miejsce interwencje policji.

Od 1986 roku strony mają orzeczoną rozdzielność majątkową małżeńską. Po tej dacie nie zawierały umów majątkowych małżeńskich, a zatem nabycie będącej przedmiotem niniejszego postępowania nieruchomości, wraz ze związanym z nią udziałem w nieruchomości wspólnej, nie nastąpiło na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej /między małżonkami panował przymusowy ustrój rozdzielności majątkowej, a majątek wspólny został przez C. B. i H. B. podzielony w drodze zawartej przed sądem ugody/. Wobec powyższego nabycie mieszkania nastąpiło w rzeczywistości na zasadach współwłasności w częściach ułamkowych /zaś błędne zapisy w umowie oraz w księgach wieczystych nie wpływają co do zasady na ważność samej umowy/.

Sąd Rejonowy uznał, iż wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Co do zasady roszczenie znajduje oparcie w przepisie art. 206 kc. Zgodnie z jego treścią 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. Cytowany przepis reguluje zatem uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w stosunku wewnętrznym współwłasności. Pod względem charakteru uprawnienia te przypominają postać obligacji realnej. Są one bowiem skuteczne względnie (inter partes) pomiędzy każdorazowymi współwłaścicielami rzeczy. Błędem byłoby twierdzenie, że uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej ograniczone takim samym prawem pozostałych współwłaścicieli jest skuteczne również wobec osób trzecich, ponieważ wobec tych osób każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony w sposób bezwzględny.

Z drugiej jednak strony, treść przepisu art. 206 kc jednoznacznie wskazuje na fakt, iż roszczenie w nim opisane przysługuje jedynie w stosunkach między współwłaścicielami, w sytuacji, gdy jeden z nich sposobem wykonywania władztwa nad rzeczą wspólną /posiadaniem i korzystaniem/, uniemożliwia realizowanie analogicznego w swej treści prawa drugiemu uprawnionemu. Właściwe orzeczenie sądu zapada więc, gdy następuje naruszenie prawa współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, co w sposób oczywisty wyznacza krąg osób zainteresowanych i badanie przesłanek leżących po ich stronie. Chodzi o realizację skutecznego tylko między współwłaścicielami uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. W najogólniejszym zarysie

chodzi o przywrócenie niezakłóconego stanu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, a legitymacja do wystąpienia z takim żądaniem przysługuje każdemu ze współwłaścicieli.

W niniejszym postępowaniu zostało ustalone, iż lokal mieszkalny przy ul. (...) od początku, tj. od momentu jego zakupu, znajdował się w wyłącznym posiadaniu J. P. i jej męża. Uczestnik postępowania H. B., choć jest w domu córki częstym gościem, faktycznie z mieszkania nie korzysta i go nie posiada. Konsekwencją uwzględnienia żądania wnioskodawczyni byłoby doprowadzenie do sytuacji, w której to J. P. i A. P. zobligowani byłiby do zmiany sposobu korzystania z rzeczy. Wyżej wymienionym przysługuje skuteczne względem właścicieli uprawnienie do władania rzeczą /umowa użyczenia/.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy uznał, iż uczestnik postępowania H. B., choć jest współwłaścicielem, nie posiada rzeczy, a zatem wnioskodawczyni nie przysługuje skuteczne wobec niego roszczenie o dopuszczenie do współkorzystania z mieszkania.

W ocenie Sądu Rejonowego C. B. swoich praw do nieruchomości może dochodzić w inny sposób, bowiem współwłaściciel, który nie godzi się ze sposobem, w jakim może swoje uprawnienie wykonywać, jest upoważniony do wystąpienia o zniesienie współwłasności. Takie postępowanie zostało już zainicjowane przez C. B. (sprawa zawisła już w sądzie).

Uwzględnieniu wniosku powódki, zdaniem Sądu Rejonowego, sprzeciwiały się ponadto inne jeszcze okoliczności. Otóż art. 206 kc jako jedną z podstawowych przesłanek dopuszczenia współwłaściciela do posiadania rzeczy wskazuje możliwość pogodzenia ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. I choć co do zasady możliwe jest wydzielenie do korzystania z mieszkania poszczególnych izb, niemniej jednak w realiach niniejszej sprawy rozstrzygnięcie takie przeczyłoby zasadom współżycia społecznego /art. 5 kc/.

Lokal mieszkalny obecnie zajmuje córka i zięć stron oraz ich małoletnie dzieci. Przy tak daleko posuniętym konflikcie i wzajemnym negatywnym nastawieniu stron /co w sposób wyraźny dało się zaobserwować na rozprawie/ uwzględnienie żądania wnioskodawczyni stanowiłoby zagrożenie dla spokojnego, prawidłowego rozwoju wnucząt małżonków B..

Postawa C. B. i sposób, w jaki dochodzi realizowania przysługujących jej jako współwłaścicielce praw nie może zostać zaakceptowana. Bezspornym jest to, iż początkowo wyrażała zgodę na zamieszkiwanie w mieszkaniu przez córkę i jej rodzinę. Chociaż na rozprawie twierdziła przeciwnie, to jednak przyznała, iż przed 2013 rokiem odwiedzała córkę, pomagając jej w opiece nad dziećmi, a zatem, zdaniem Sądu Rejonowego, przyjąć należy, iż wyrażała zgodę na sposób korzystania z lokalu. Wnioskodawczyni od lat pracuje w S. – tam też kupiła w 2013 roku mieszkanie /a zatem należy przyjąć, iż zamierzała w tym mieście przebywać na stałe i tam koncentrować swoje życie nie tylko zawodowe, ale i osobiste/. Z niezrozumiałych względów przeniosła się do E. i zamieszkała w wynajmowanym mieszkaniu.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w toku niniejszego postępowania C. B. wniosła o zniesienie współwłasności mieszkania, co, zdaniem Sądu, pozwoli w niedługim czasie na zaspokojenie przysługujących jej, uzasadnionych praw.

Jak wynika z uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 października 1973 roku w sprawie III CZP 56/73 roszczenie współwłaściciela o współposiadanie rzeczy wspólnej oraz korzystanie z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, nie należy do kategorii spraw wymienionych w art. 618 kpc, a zatem możliwe było prowadzenie niniejszego postępowania niezależnie od toczącej się sprawy o zniesienie współwłasności.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd wskazał art. 520 § 2 kpc.

W złożonej apelacji wnioskodawczyni zaskarżyła powyższe postanowienie w części, tj. w pkt. I i II zarzucając przeczość istotnych ustaleń z zebranych materiałem dowodowym polegającej na przyjęciu że współposiadanie i współkorzystanie ze wspólnej nieruchomości jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, z racji na daleko

posunięty konflikt i wzajemne negatywne nastawienie stron, w sytuacji, gdy zebrany materiał dowodowy w przedmiotowej sprawie pozwala stwierdzić, iż jest możliwe wydzielenie do korzystania z mieszkania poszczególnych izb, tak aby ten konflikt nie miał wpływu na wzajemne stosunki wnioskodawczynie z posiadaczami nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze wniosła o:

I. zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Olecku i uwzględnienie wniosku w całości,

II. zasądzenie kosztów pomocy prawnej z urzędu udzielonej wnioskodawczynie przed Sądem Okręgowym w Suwałkach jako Sądem II instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna nie zasługuje na uwzględnienie.

Ustalenia dokonane przez Sąd I instancji w całości Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne jako że znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Aprobuje także wnioski wyprowadzone na podstawie tego materiału, oraz ocenę prawną zaprezentowaną w motywach zaskarżonego postanowienia.

Zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym w doktrynie do naruszenia uprawnień z art. 206 KC **nie dochodzi** nie tylko wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli – Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 23 września 2016 r. II CSK 799/15, postanowienie Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 30 grudnia 2013 r. II Ca 388/13.

Skoro w przeszłości w sposób konkludentny współwłaściciele określili sposób korzystania z nieruchomości przez wydanie jej do użytkowania posiadaczom zależnym w ramach użyczenia i stan ten trwa w dalszym ciągu nie można uznać, iż zachodzi naruszenie art. 206 kc.

Trafnie uznał również Sąd Rejonowy, iż tak określone przez wnioskodawczynię żądanie nie da się pogodzić z zasadami współżycia społecznego.

Ograniczeniom wyznaczonym przez art. 5 kc podlegają wszystkie wyróżniane w nauce prawa cywilnego tzw. normatywne postacie uprawnień, w tym uprawnienia bezpośrednie – polegające na możliwości podejmowania przez uprawnionego wszystkich albo określonych działań wobec pewnego dobra (np. podstawowe uprawnienia wchodzące w skład prawa własności – zob. art. 140 KC);

Czynieniem użytku ze swego prawa (wykonywaniem prawa) w rozumieniu komentowanego przepisu jest takie zachowanie osoby, której przysługuje jedno z wymienionych powyżej uprawnień, jakie odpowiada formalnie treści danego uprawnienia – podejmowanie działania wobec danego dobra w przypadku uprawnienia bezpośredniego; korzystanie z zachowania osoby zobowiązanej w przypadku roszczenia; dokonywanie czynności tworzącej, zmieniającej czy znoszącej stosunek prawny w przypadku kompetencji; zgłoszenie przed sądem żądania ukształtowania stosunku prawnego; korzystanie z zarzutu. Wykonywanie uprawnienia może być zarówno czynnością faktyczną (działaniem lub zaniechaniem), jak i czynnością prawną (w przypadku kompetencji).

Za wykonywanie uprawnienia na tle art. 5 KC uważa się także czynność procesową, jeżeli służy ona skorzystaniu z uprawnienia materialnoprawnego (np. powództwo o świadczenie lub o ukształtowanie)- Art. 5 KC red. Gniewek 2017, wyd. 8/Machnikowski.

Przenosząc te rozważania na grunt sprawy niniejszej należy uznać, iż podział mieszkania do użytkowania stanowiłby zarzewie kolejnych konfliktów. Nie ma możliwości podziału lokalu w taki sposób aby zainteresowani oraz posiadacze zależni, posiadający skuteczny wobec właścicieli tytuł władania nieruchomością, nie musieli się ze sobą stykać.

Wnioskodawczyni jest skłócona zarówno z uczestnikiem jak i posiadaczami zależnymi. Natężenie tych konfliktów jest bardzo duże o czym świadczą liczne sprawy sądowe i dziesiątki skarg wysyłanych przez wnioskodawczynię do różnych władz i organów. Upływ czasu nie wpływa na ich wygaśnięcie i co więcej następuje eskalacja tych konfliktów.

Wnioskodawczyni w przeszłości w sposób dorozumiany akceptowała korzystanie przez córkę, zięcia i wnuki z przedmiotowego lokalu. Okazjonalnie pilnowała w latach 2011 i 2012 r. wnuki i nocowała tam. W ten sposób wyrażała wolę użyczenia lokalu posiadaczom zależnym. Nie sprzeciwiała się też dokonywaniu przez nich nakładów na nieruchomość. Wnioskodawczyni od lat pracuje w S. – tam też kupiła w 2013 roku mieszkanie, a zatem trafnie uznał Sąd Rejonowy, iż zamierzała w tym mieście przebywać na stałe i tam koncentrować swoje życie nie tylko zawodowe, ale i osobiste.

Argumenty dotyczące sprawowania przez wnioskodawczynię opieki nad wnukiem są już nieaktualne, gdyż w toku postępowania wnuk uzyskał pełnoletniość i nie wymaga pomocy osób trzecich w codziennym funkcjonowaniu.

Trafnie uznał Sąd Rejonowy, iż ochronę swoich interesów wnioskodawczyni uzyska w ramach toczącego się postępowania o zniesienie współwłasności.

Z powyższych względów na podstawie przepisu art. 385 kpc orzeczono jak na wstępie.

O kosztach zastępstwa prawnego orzeczono na podstawie przepisu art. 510 kpc i § 11 pkt 7 w zw. z § 16 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu z dnia 3 października 2016 r. (Dz.U. z 2016 r. poz. 1714).

SSO Mirosław Krzysztof Derda SSO Elżbieta Cembrowicz SSO Alicja Wiśniewska