

Sygn. akt I Ca 201/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Ratkowska /spr./

Sędziowie: SO Dorota Twardowska

SO Arkadiusz Kuta

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2013 r. w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Ł. C.

z udziałem M. I. (1), K. I., B. N., M. I. (2) i E. C.

o ustalenie sposobu korzystania

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 18 marca 2013 r., sygn. akt I Ns 313/10

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestników M. I. (1) i K. I. kwoty po 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

Sygn.akt I Ca 201/13

## UZASADNIENIE

Ł. C., domagał się wydzielenia do wyłącznego używania wnioskodawcy z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) położonej w T. przy ulicy (...) o powierzchni 546 m<sup>2</sup> działka nr (...) z usytuowanymi na niej budynkami gospodarczymi stanowiące po 1/2 części współużytkowanie wieczyste wnioskodawcy i uczestników postępowania, w ten sposób że wnioskodawca otrzyma działkę o powierzchni 165 m<sup>2</sup> od strony działki nr (...), a uczestnicy taką samą działkę o powierzchni 165 m<sup>2</sup> od strony działki nr (...). Ponadto wnioskodawca domagał się pozostawienia do wspólnego użytkowania części działki nr (...) o powierzchni 216 m<sup>2</sup> usytuowanej pomiędzy budynkiem mieszkalnym a budynkami gospodarczymi z obowiązkiem usunięcia przez uczestników drwalni przystawionej do komórki wnioskodawcy bez jego zgody i władzy administracyjnej. Wnioskodawca domagał się też wydzielenia do wyłącznego użytkowania połowy strychu w budynku mieszkalnym przy ulicy (...), po lewej stronie komina patrząc od wejścia na strych, a dla uczestników po prawej, a nadto nakazania uczestnikom wydania wnioskodawcy wydzielonej części działki i strychu.

Uczestnicy postępowania M. I. (1) i K. I. domagali się oddalenia wniosku i zasądzenia kosztów postępowania według norm przepisanych.

W toku postępowania wezwano do udziału w sprawie w charakterze uczestników B. N. i M. I. (2) – jako spadkobierców po S. I.. Uczestniczki te nie zajęły stanowiska w sprawie.

Sąd Rejonowy w Elblągu postanowieniem z dnia 18 marca 2013r. oddalił wniosek i zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestników M. I. (1) i K. I. kwoty po 128,50 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania z następującym uzasadnieniem:

Na działce nr (...) położonej w T. przy ulicy (...) położony jest budynek mieszkalny, którego współwłaścicielami są wnioskodawca Ł. C. – zajmujący lokal mieszkalny na parterze budynku oraz uczestnicy M. I. (1), K. I., B. N. i M. I. (2) zajmujący lokal mieszkalny położony na piętrze budynku, przy czym uczestniczki B. N. i M. I. (2) od dłuższego czasu nie zamieszkują w tym lokalu. Faktycznie w ostatnim okresie czasu zamieszkuje tam uczestniczka K. I. i syn uczestnika M. I. (1). M. I. (1) od roku przebywa poza granicami kraju.

W lokalu mieszkalnym położonym na parterze, którego właścicielem jest wnioskodawca obecnie zamieszkuje jego babcia z uwagi na zapis dożywocia.

Na strych budynku wejść można jedynie przez mieszkanie zajmowane przez K. I., dostawiając w tym celu drabinę i wchodząc przez otwór w suficie. Ponadto pod mieszkaniem wnioskodawcy znajduje się piwnica, która jest częścią wspólną budynku. Wejście do piwnicy prowadzi przez klapę w podłodze mieszkania wnioskodawcy, który może gospodarczo wykorzystywać to pomieszczenie. Do takiego sposobu korzystania K. I. nigdy nie zgłaszała zastrzeżeń. Ł. C. dodatkowo do wyłącznej dyspozycji posiada zabudowaną powierzchnię umieszczoną na części wspólnej, na klatce schodowej, pod schodami na piętro.

Działka gruntu nr (...), będąca we współużytkowaniu wieczystym zainteresowanych jest również wykorzystywana wspólnie, obie rodziny posiadają posadowione na tej działce budynki gospodarcze, składują drewno. Na wspólnej działce zainteresowani parkowali swoje samochody, a M. I. (1) przechowywał tam swoją łódź. Wnioskodawca nigdy wcześniej przed wszczęciem niniejszego postępowania nie zgłaszał zastrzeżeń co do sposobu korzystania ze wspólnej działki i nie podejmował prób postawienia na wspólnej działce garażu. Wnioskodawca obecnie mieszka wspólnie z rodzicami po drugiej stronie ulicy, tam też garażuje swój samochód.

Okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach pozostawały bezsporne .

W ocenie Sądu orzekającego, wniosek Ł. C. nie zasługiwał na uwzględnienie.

Przepis art. 206 k.c. stanowi, że każdy z współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w taki zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Określenie sposobu korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej może zostać oznaczone w umowie lub orzeczeniu.

Przy istnieniu współwłasności rzeczy regułą jest, a przynajmniej powinno być, współposiadanie rzeczy wspólnej. W sytuacji, gdy nie jest możliwe wspólne korzystanie z rzeczy przez współwłaścicieli, można wydzielić poszczególne części rzeczy do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli (podział quoad usum). Podział taki rodzi skutki jedynie w sferze obligacyjnej między właścicielami, a nie zmienia stosunków zobowiązaniowych na zewnątrz.

Podział quoad usum nie może jednak pozostawać w sprzeczności z ustawą lub z zasadami współzycia społecznego ani nie może prowadzić do obejścia ustawy. Podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosownej zmianie bądź to w drodze porozumienia najemców, bądź też - w braku zgody - w drodze orzeczenia sądowego (zniesienia wspólności).

Jeżeli chodzi o sposób korzystania z części rzeczy, które nie dadzą się wydzielić do odrębnego korzystania, to właściciel może domagać się wydzielenia np. tylko niektórych pomieszczeń znajdujących się na wspólnej nieruchomości (por.

orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 1983 r., III CZP 32/83, OSNCP 1984, z. 2–3, poz. 26). Należy jednak pamiętać, iż takie rozstrzygnięcie musi się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez innych współwłaścicieli.

W ocenie Sądu orzekającego, ustalenia sposobu korzystania z ze strychu znajdującego się w budynku mieszkalnym nr (...) w T. – zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy – nie można pogodzić z interesami pozostałych współwłaścicieli.

Na spornym strychu znajduje się wspólny komin z którego korzystają zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy, wchodzą tam również kominiarze, którzy regularnie czyszczą komin. Za każdym razem uczestniczka udostępnia stryszek, otwiera klapę w suficie i ustawia drabinę, która w tym czasie uniemożliwia jej swobodną komunikację. Dostęp wnioskodawcy do stryszku koliduje przede wszystkim z interesami K. I., która na stałe zamieszkuje lokal mieszkalny położony na piętrze. Zdaniem Sądu orzekającego dostęp ten nie może odbywać się z istotnym uszczupleniem praw własności oraz miru domowego, co miałyby z pewnością miejsce przy uwzględnieniu wniosku w tej części.

Zdaniem Sądu zainteresowani obecnie korzystają ze spornej działki wspólnie, a wnioskodawca nie wykazał by miały miejsce jakiegokolwiek konflikty na tym tle. Sam nawet przyznał, że nie rozmawiał z pozostałymi współwłaścicielami w kwestii posadowienia na wspólnej działce garażu.

Zdaniem Sądu, mając na względzie obecny sposób korzystania ze wspólnej działki, wniosek Ł. C. co do wydzielenia do wyłącznego używania wnioskodawcy z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...) położonej w T. przy ulicy (...) o powierzchni 546 m<sup>2</sup> działka nr (...) z usytuowanymi na niej budynkami gospodarczymi stanowiące po 1/2 części współużytkowanie wieczyste wnioskodawcy i uczestników postępowania, w ten sposób że wnioskodawca otrzyma działkę o powierzchni 165 m<sup>2</sup> od strony działki nr (...), a uczestnicy taką samą działkę o powierzchni 165 m<sup>2</sup> od strony działki nr (...) był zatem bezzasadny i podlegał oddaleniu na podstawie przepisu art. 206 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 2 k.p.c.

W złożonej od tego postanowienia apelacji wnioskodawca Ł. C. zarzucił mu:

- 1/ naruszenie prawa materialnego w szczególności art.206 i 199 kc wskutek ich niezastosowania w rozstrzygnięciu;
- 2/ naruszenie przepisów postępowania , w szczególności art.3, 232, 278§1 kpc wskutek oddalenia wniosków dowodowych zgłoszonych przez wnioskodawcę , tym samym nierozpoznanie istoty sprawy (art.386§4 kpc).

W uzasadnieniu tych zarzutów akcentowano racjonalność wniosku Ł. C. i to, że zabezpiecza on interesy wszystkich współwłaścicieli oraz wskazywano na samowolne działania uczestników w zakresie zagospodarowywania nieruchomości wspólnej, zwłaszcza te dotyczące przebudowy strychu.

Skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia w całości i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako oczywiście bezzasadna podlegała oddaleniu.

W toku postępowania odwoławczego ujawnione zostało, iż w dniu 20 grudnia 2012r. przed notariuszem M. K.zawarta została umowa darowizny mocą której Ł. C.darował swojej matce E. C.lokal mieszkalny stanowiący odrębną od gruntu nieruchomość, oznaczony (...) położony w budynku mieszkalnym w T.przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą bumer (...)wraz z udziałem 1/2 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi prawo użytkowania wieczystego działki gruntu oraz części budynku i urządzenia które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, dla których to praw Sąd Rejonowy w Elblągu prowadzi księgę wieczystą numer (...)a E. C.darowiznę tę przyjęła.

(dowód: akt notarialny k.172).

Wskazana czynność prawna miała miejsce jeszcze przed wydaniem zaskarżonego orzeczenia, a zatem już na tym etapie Ł. C. nie był współwłaścicielem nieruchomości co do której popierał wnioski o ustalenie sposobu korzystania. Przepisy art.199 i 206 kc , które wnioskodawca przytaczał na uzasadnienie swojego wniosku dotyczą praw współwłaściciela rzeczy, którym wnioskodawca aktualnie nie jest.

Potrzeba orzeczenia sądowego określającego sposób korzystania z rzeczy wspólnej dotyczy przypadków, gdy szwankuje w praktycznym zastosowaniu model ustawowy (z art. 206 k.c.), a współwłaściciele nie zawarli dogodnej umowy. W takim przypadku pozostaje jako wyjście ostateczne interwencja sądu, następująca z inicjatywy współwłaścicieli. 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 w s p ó ł w ł a ś c i c i e l a m i 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.

Legitymację tę Ł. C. utracił zbywając lokal mieszkalny i udział w nieruchomości wspólnej na rzecz E. C.. W postępowaniu nieprocesowym pomiędzy współwłaścicielami rzeczy nie znajduje zastosowania art.192 pkt 3 kpc, na co wyraźnie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 20 października 2004r. IV CSK 91/04 (OSNC 2005/10/177). Orzeczenie to dotyczy zbycia praw do rzeczy wspólnej przez współwłaściciela w toku postępowania o zniesienie współwłasności, jednakże musi ono znaleźć zastosowanie w sprawie o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, gdyż cechą charakterystyczną obu tych postępowań jest to, że mogą one dotyczyć tylko aktualnych współwłaścicieli, a zbycie rzeczy skutkuje zasadniczo utratą legitymacji materialnoprawnej.

W niniejszej sprawie mieliśmy zatem do czynienia z oczywistym brakiem uprawnienia wnioskodawcy, wobec czego Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art.385 kpc w zw. z art.13§2 kpc w zw. z art.514§2 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosownie do jego wyniku na podstawie art.520§2 kpc w zw. z art.108§1 kpc w zw. z art.391§1 kpc.