

Sygn. akt III Ca 369/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 sierpnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Andrzej Dyrda (spr.)

Sędzia SO Marcin Rak

Sędzia SO Barbara Konińska

Protokolant Beata Michalak

po rozpoznaniu w dniu 5 sierpnia 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. R. (1) i D. R.

przeciwko K. S. i J. D.

o ustalenie i nakazanie

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 16 grudnia 2014 r., sygn. akt I C 1157/13

***oddala apelację.***

SSO Barbara Konińska SSO Andrzej Dyrda SSO Marcin Rak

## UZASADNIENIE

Powodowie D. R. i J. R. (1) wnieśli o ustalenie nieistnienia umowy quoad usum oraz o nakazanie pozwanym solidarnie dopuszczenia powodów do współkorzystania z części wspólnych nieruchomości i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali nieruchomości w R. przy ul. (...) w postaci pomieszczenia pralni, części korytarza w piwnicy, pomieszczenia schowka, bramy wjazdowej na wysokości garażu nr (...) oraz części działki położonej wzdłuż południowej i wschodniej ściany budynku mieszkalnego. W uzasadnieniu powodowie podnieśli, że z pozwanymi łączyła ich umowa quoad usum nieruchomości, położonej w R. przy ul. (...), na podstawie której pozwani byli upoważnieni do wyłącznego korzystania z części nieruchomości wspólnej i innych urządzeń nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Ponadto powodowie podnieśli, że w grudniu 2011 roku wypowiedzieli umowę quoad usum w związku z czym pozwani w sposób bezprawny uniemożliwiają współkorzystanie z części wspólnych nieruchomości i innych urządzeń niesłużących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali nieruchomości, położonej w R. przy ul. (...).

W odpowiedzi na pozew pozwane K. S. i J. D. wniosły o odrzucenie pozwu, ewentualnie o oddalenie powództw w całości. W uzasadnieniu pozwane podniosły, że sprawa o to samo roszczenie była już rozpoznana przez Sąd Rejonowy

w Raciborzu w sprawach I C 197/09 i I C 471/10. Ponadto pozwane podniosły, że strony nadal wiąże ważna umowa quoad usum, dotycząca przedmiotowej nieruchomości.

Pismem z dnia 25 czerwca 2012 roku powodowie sprecyzowali, że wnoszą o nakazanie pozwanym solidarnie dopuszczenia powodów do współkorzystania z części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w postaci: pomieszczenia pralni, części korytarza piwnicy położonego na poziomie piwnic znajdującego się po prawej stronie od zejścia do piwnicy, pomieszczenia schowka położonego na poziomie piwnic, bramy wjazdowej na wysokości garażu nr (...) oraz części działki położonej wzdłuż południowej i wschodniej ściany budynku.

Wyrokiem z dnia 23 sierpnia 2012 roku, sygn. akt I C 334/12, Sąd Rejonowy w Raciborzu oddalił powództwa. Sąd Rejonowy w Raciborzu w sprawie I C 334/12 ustalił, że powodowie D. R. i J. R. (1) byli właścicielami nieruchomości, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny (...), położony w R. przy ul. (...), z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). K. S. i J. D. były właścicielami nieruchomości, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny (...), położony w R. przy ul. (...), z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Sąd Rejonowy ustalił ponadto, że współwłaściciele nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) łączyła zawarta w sposób dorozumiany umowa quoad usum, na podstawie której współwłaściciele lokalu nr (...) K. S. i J. D. upoważnione były do wyłącznego korzystania z pomieszczenia pralni, części korytarza w piwnicy, pomieszczenia schowka, bramy wjazdowej na wysokości garażu nr (...) oraz części działki położonej wzdłuż południowej i wschodniej ściany budynku mieszkalnego, a ponadto, że pismem z grudnia 2011 roku D. R. i J. R. (1) złożyli K. S. i J. D. oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy quoad usum, jednakże K. S. i J. D. nie wyraziły zgodny na rozwiązanie umowy quoad usum. Sąd Rejonowy zważył, że przepisy prawa nie przewidują podstawy dla jednostronnego wypowiedzenia umowy quoad usum, jak również powodowie nie udowodnili, aby strony tej umowy umawiały się na możliwość jednostronnego jej wypowiedzenia, a ponadto, że brak zgody pozwanych na rozwiązanie umowy quoad usum sprawił, że umowa ta nie została skutecznie rozwiązana, albowiem czynność taka wymagała zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości.

Na skutek apelacji powodów D. R. i J. R. (1) Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem z dnia 10 września 2013 roku, sygn. akt III Ca 1704/12, uchylił wyrok Sądu Rejonowego w Raciborzu z dnia 23 sierpnia 2012 roku i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego. W uzasadnieniu sąd II instancji przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji, aczkolwiek stwierdził, iż są one niewystarczające do wydania merytorycznego orzeczenia. Sąd Okręgowy w Gliwicach nie podzielił ani wniosków wywiedzionych z poczynionych ustaleń, ani także argumentacji prawnej przedstawionej przez Sąd Rejonowy. Sąd Okręgowy przyjął, iż w sprawie bezsporne było, iż współwłaściciele łączyła dorozumiana umowa quoad usum, jednakże powodowie wypowiedzieli pozwanym zawartą w sposób dorozumiany umowę quoad usum. Sąd II instancji przesądził, że na podstawie art. 365<sup>1</sup> k.c. powodowie mogli wypowiedzieć przedmiotową umowę ze skutkiem ex nunc oraz że w drodze jednostronnego wypowiedzenia umowy doszło do wygaśnięcia łączącego strony zobowiązania- umowy quoad usum, a zatem wobec braku funkcjonowania umowy określającej sposób korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli koniecznym był powrót do stosowania zwykłych reguł ustawowych. Sąd Okręgowy za trafne uznał oddalenie powództwa o ustalenie nieistnienia umowy quoad usum uznając, że skoro powodom względem pozwanych przysługiwało dalej idące roszczenie o dopuszczenie do posiadania, do współkorzystania w stosunku do rzeczy wspólnej, to nie mieli interesu prawnego w dochodzeniu „ustalania nieistnienia umowy quoad usum”. Sąd Okręgowy w Gliwicach podniósł, że Sąd Rejonowy w Raciborzu nie rozpoznał istoty sprawy, pominął merytoryczne zarzuty powodów, nie wyjaśnił i pozostawił poza swoją oceną okoliczności faktyczne, stanowiące przesłanki zastosowania norm prawa materialnego- art. 206 k.c. i art. 365<sup>1</sup> k.c., będących podstawą roszczenia. Jednocześnie Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd Rejonowy nie poczynił ustaleń na czym polegają naruszenia współkorzystania i współposiadania powodów i na czym mają polegać obowiązki pozwanych, a konieczne jest szczegółowe badanie przez Sąd postaci i zakresu poszczególnych naruszeń ze strony poszczególnych współwłaścicieli. Jednocześnie Sąd Okręgowy w Gliwicach nakazał Sądowi Rejonowemu ponowne przeprowadzenie postępowania dowodowego, dokonanie ponownych ustaleń faktycznych w oparciu o całość zebranych w sprawie

materiału dowodowego, poczynienie także dodatkowych ustaleń w kontekście specyfiki dochodzonego przez powodów roszczenia, z poszanowaniem reguł wynikających z przepisów procedury cywilnej, a także wypowiedzenie się o zastosowanych normach prawnych, przy uwzględnieniu także wyżej wymienionej argumentacji prawnej, a ponadto rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

W piśmie z dnia 16 grudnia 2013 roku powodowie sprecyzowali, że domagają się stałego, ciągłego dostępu do korzystania z miejsc i urządzeń, z których nie mogą do tej pory korzystać poprzez wydanie kluczy do pomieszczenia pralni, do drzwi korytarza piwnicy, w której znajduje się schowek, do bramy wjazdowej na wysokości garażu nr (...), zdemontowania części ogrodzenia przy południowej ścianie nieruchomości, zdemontowania furtki przy południowej ścianie garażu nr (...), a po realizacji tego- niewymieniania zamków do tych pomieszczeń, urządzeń, nie montowania furtki, części ogrodzenia bez zgody powodów wyrażonej w formie pisemnej.

Sąd Rejonowy w Raciborzu wyrokiem z dnia 16 grudnia 2014 roku oddalił powództwo o ustalenie oraz nakazał pozwanym K. S. i J. D. dopuszczenie powodów D. R. i J. R. (1) do współposiadania i współkorzystania z części wspólnych budynku mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...): tj. pomieszczenia pralni położonego na poziomie piwnic; części korytarza w piwnicy i pomieszczenia schowka położonych na poziomie piwnic, znajdujących się po prawej stronie zejścia do piwnicy oraz części działki położonej wzdłuż południowej i wschodniej ściany budynku poprzez wydanie powodom D. R. i J. R. (1) kluczy do: pomieszczenia pralni, furtki znajdującej się przy południowej ścianie garażu nr (...) oraz drzwi znajdujących się po prawej stronie zejścia do piwnicy, za którymi znajduje się schowek oraz część korytarza piwnicy, a ponadto nakazuje pozwanym K. S. i J. D., aby nie czyniły przeszkód powodom D. R. i J. R. (1) w otwieraniu drzwi i furtki, o których mowa w sentencji wyroku, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Nadto zasądził od pozwanych K. S. i J. D. na rzecz powodów D. R. i J. R. (1) kwotę po 60 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że **aktem** notarialnym z dnia 7.01.2005 roku, Rep. A (...) E. K. oraz J. D. i K. S. działająca w imieniu własnym i na rzecz siostry D. K. dokonali nieodpłatnego zniesienia współwłasności nieruchomości o numerze KW (...) w ten sposób, że ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 90,62 m<sup>2</sup> wraz z pięcioma przynależnymi pomieszczeniami o łącznej powierzchni użytkowej 59,62 m<sup>2</sup> tj. pomieszczeniem wielofunkcyjnym o powierzchni 16,31 m<sup>2</sup>, pomieszczeniem wielofunkcyjnym o powierzchni 16,59 m<sup>2</sup>, kotłownią o powierzchni 15,39 m<sup>2</sup>, pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni 9,09 m<sup>2</sup>, pomieszczeniem dodatkowym o powierzchni 2,24 m<sup>2</sup> oraz przynależnym garażem nr (...) o powierzchni 12,96 m<sup>2</sup> oraz odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 127,08 m<sup>2</sup> wraz dwoma przynależnymi pomieszczeniami o łącznej powierzchni użytkowej 16,31 m<sup>2</sup> tj. pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni 9,89 m<sup>2</sup> i pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni 6,42 m<sup>2</sup> oraz przynależnym garażem nr (...), w którym znajduje się pomieszczenie gospodarcze o łącznej powierzchni użytkowej 19,81 m<sup>2</sup> oraz postanowili, że z własnością każdego z opisanych wyżej lokali nr (...) związany jest udział wynoszący po 50/100 części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we własności działki nr (...). Strony przedmiotowej umowy postanowiły przyznać lokal mieszkalny nr (...) na współwłasność z udziałami po 1/3 J. D., K. S. i D. K. wraz z udziałem wynoszącym 50/100 części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we własności działki objętej KW numer (...), natomiast lokal mieszkalny nr (...) na współwłasność z udziałami po 1/2 E. K. i L. K. wraz z udziałem wynoszącym 50/100 części w częściach wspólnych budynku i innych urządzeniach, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we własności działki objętej KW numer (...). Wydzielone lokale zostały wpisane do nowych ksiąg wieczystych.

D. R. i J. R. (1) są właścicielami nieruchomości, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr (...), położony w R. przy ul. (...), z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). K. S. i J. D. są właścicielami nieruchomości, stanowiącej odrębny lokal mieszkalny nr (...), położony w R. przy ul. (...), z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 1/2 części w prawie własności nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...). Do części wspólnych nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w R. należą między innymi: działka, na której budynek jest posadowiony,

pomieszczenie pralni na poziomie piwnic, korytarz w piwnicy prowadzący do pomieszczeń przynależnych oraz pomieszczenie schowka.

D. R. i J. R. (1) nabyli lokal mieszkalny nr (...) od J. i A. S. w 2007 roku i wprowadzili się do niego w 2008 roku. Współwłaściciele nieruchomości wspólnej, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) łączyła zawarta w sposób dorozumiany umowa quoad usum, na podstawie której współwłaściciele lokalu nr (...) K. S. i J. D. upoważnione były do wyłącznego korzystania z pomieszczenia pralni, części korytarza w piwnicy, pomieszczenia schowka, bramy wjazdowej na wysokości garażu nr (...) oraz części działki położonej wzdłuż południowej i wschodniej ściany budynku mieszkalnego.

Pismem z grudnia 2011 roku D. R. i J. R. (2) złożyli K. S. i J. D. oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy quoad usum.

K. S. i J. D. wyodrębniły fizycznie mieszkanie na poziomie piwnic z przynależnych lokalowi numer (...) pomieszczeń znajdujących się na poziomie piwnic. Mieszkanie to zamieszkuje J. D.. Drzwi do mieszkania zostały umieszczone po prawej stronie od zejścia schodami do piwnicy. Za drzwiami tego mieszkania znajduje się część wspólna nieruchomości- część korytarza piwnicy oraz schowek, do których dostępu nie mają D. R. i J. R. (1). Przy podpisywaniu umowy o zniesienie współwłasności w 2005 roku pozostawiono tę część korytarza piwnicy i schowek- stanowiące przedpokój mieszkania J. D.- jako część wspólną. Po powodzi schowek został zamurowany, znajdują się tam kratki wentylacyjne. W 2007 roku schowek został odgradzony drzwiami.

Budynek przy ul. (...) w R. znajduje się na działce, na której urządzono ogród. Kiedy D. R. i J. R. (1) wprowadzili się do lokalu nr (...) część ogrodu wykorzystywaną wyłącznie przez K. S. i J. D. od pozostałej części działki oddzielał płotek, który można było przejść, a ponadto można było na tą część ogrodu wejść obok budynku. W 2007 roku D. R. i J. R. (1) mieli możliwość korzystania z piwnicy, strychu oraz mogli wchodzić na cały ogród. Pomieszczenie pralni w piwnicy było zamknięte na kłódkę, a D. R. i J. R. (1) nie posiadali klucza do kłódki.

Latem 2008 roku mąż K. S. postawił płot odgradzający dwie części ogrodu, wzdłuż płotu posadzono tuje. Przy południowej ścianie garażu numer (...) - między garażem a ogrodzeniem w granicy działki- znajduje się furtka zamknięta na kłódkę, do której klucza nie posiadają D. R. i J. R. (1). Na budynku od południowej części ogrodu wyłącznie wykorzystywanej przez K. S. i J. D. znajduje się antena satelitarna należąca do D. R. i J. R. (1) oraz okno do pomieszczenia przynależnego w piwnicy należącego do D. R. i J. R. (1), a także na tę część ogrodu wychodzi okno mieszkania J. D.. D. R. i J. R. (1) nie mają dostępu do południowej części ogrodu ze względu na zamkniętą furtkę i postawione ogrodzenie.

Z tyłu domu przy ul. (...) w R. znajdują się drzwi do piwnicy. Na poziomie piwnic znajduje się pomieszczenie pralni, które jest zamknięte na kłódkę i dostęp do niego posiadają jedynie K. S. i J. D., natomiast klucza do pomieszczenia nie posiadają D. R. i J. R. (1).

Przed garażem nr (...) będącym własnością K. S. i J. D. znajduje się brama, która nie jest zamykana na kłódkę ani na klucz. Jest ona zamykana na drut, który jest zahaczany o przesłó bramy. D. R. i J. R. (1) nie mają utrudnionego dostępu do tej bramy i mogą ją swobodnie otwierać.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy wskazując, że zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. pozostawał związany oceną prawną i wskazaniem co do dalszego postępowania, wyrażonymi w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 10 września 2013 roku, sygn. akt III Ca 1704/12, wskazał, że w niniejszej sprawie przesądzona została skuteczność wypowiedzenia przez powodów łączącej strony umowy quoad usum na podstawie art. 365<sup>1</sup> k.c. a co za tym idzie, że łącząca strony umowa quoad usum wygasła wraz z upływem okresu wypowiedzenia tj. pod koniec marca 2012 roku. Sąd wskazał, że wobec braku umowy określającej sposób korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli koniecznym był powrót do stosowania zwykłych reguł ustawowych.

Sąd uznał, że powodowie nie mieli interesu prawnego w żądaniu ustalenia nieistnienia stosunku prawnego, w sposób w jaki tego się domagali w pozwie. Ustalenie jakiego żądali powodowie nie prowadziło do uzyskania przez nich ostatecznej ochrony prawnej, a swój cel uzyskali na drodze powództwa o dopuszczenie do współkorzystania i współposiadania nieruchomości wspólnej.

Sąd wskazał, że takie roszczenie znajduje podstawę w art. 206 k.c. Przytaczając treść tego przepisu, Sąd Rejonowy wskazał, że każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany przestrzegać przysługującego innym uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Nadto, każdy ze współwłaścicieli uzyskuje właściwe roszczenie ochronne na wypadek naruszenia przyznanego ustawą uprawnienia przez któregokolwiek ze współwłaścicieli. Sąd zwrócił także uwagę, że współwłaściciele mogą w drodze umowy określić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, a w toku niniejszego procesu Sąd dwukrotnie umożliwił stronom podjęcie rozmów ugodowych, umożliwiając im negocjacje co do ustalenia nowych postanowień umowy quoad usum i zawarcie jej w nowym kształcie, czy też podjęcie innych kroków celem rozwiązania konfliktowej sytuacji na tle korzystania z części wspólnej nieruchomości, gdyż współwłaściciele rzeczy mogą mocą zawartej między sobą umowy, w dowolnej formie postanowić o podziale rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) przez określenie części rzeczy wspólnej, z których poszczególni współwłaściciele będą korzystać wyłącznie. Sąd zwrócił także uwagę, że w przeciwieństwie do podziału rzeczy wspólnej w postępowaniu o zniesienie współwłasności, podział takiej rzeczy do korzystania (quoad usum) nie jest definitywny, a w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosownej zmianie bądź to w drodze porozumienia współwłaścicieli, w drodze wypowiedzenia umowy bądź też w drodze orzeczenia sądowego.

W dalszej części Sąd wskazał, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje roszczenie „o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej”, którego sprecyzowanie warunkowane jest okolicznościami konkretnej sprawy, a zwłaszcza przejawem występującego naruszenia uprawnień poszczególnych współwłaścicieli.

Sąd ustalił, że powodowie nie mają odstepu do południowej części ogrodu, do pralni, a także do części korytarza piwnicy oraz pomieszczenia schowka, zaś naruszenia ich uprawnień przez pozwane polegają na: zamknięciu na klucz drzwi do części korytarza piwnicy i schowka, na zamknięciu na kłódkę furtki uniemożliwiającej dostęp do południowej części ogrodu oraz zamknięciu na kłódkę pomieszczenia pralni. Sąd ustalił, że nie zostało naruszone uprawnienie powodów dostępu do posiadania i korzystania z bramy przed garażem nr (...).

Mając powyższe na względzie, sąd uznał, że pozwane naruszyły zasadę, że 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. Pozwane włączając część korytarza piwnicy do mieszkania J. D., z którego ona wyłącznie korzysta, zamykając pralnię i furtkę do ogrodu na kłódkę, do których to urządzeń i pomieszczeń dostępu nie posiadają powodowie- naruszały niewątpliwie zasady określone w art. 206 k.c. Takim działaniem pozbawiły powodów możliwości korzystania i posiadania tych części nieruchomości wspólnej, którą zajęły w sposób wyłączny

Mając na względzie ustalone naruszenia, Sąd uznał roszczenie powodów o nakazanie pozwanym dopuszczenia ich do współposiadania i współkorzystania za częściowo zasadne i nakazał pozwanym K. S. i J. D. dopuszczenie powodów D. R. i J. R. (1) do współposiadania i współkorzystania z części wspólnych budynku mieszkalnego położonego w R. przy ulicy (...): tj. pomieszczenia pralni położonego na poziomie piwnic; części korytarza w piwnicy i pomieszczenia schowka położonych na poziomie piwnic, znajdujących się po prawej stronie zejścia do piwnicy oraz części działki położonej wzdłuż południowej i wschodniej ściany budynku poprzez wydanie powodom D. R. i J. R. (1) kluczy do: pomieszczenia pralni, furtki znajdującej się przy południowej ścianie garażu nr (...) oraz drzwi znajdujących się po prawej stronie zejścia do piwnicy, za którymi znajduje się schowek oraz część korytarza piwnicy, a ponadto nakazał pozwanym K. S. i J. D., aby nie czyniły przeszkód powodom D. R. i J. R. (1) w otwieraniu drzwi i furtki, o których mowa w punkcie II sentencji wyroku. Sąd oddalił powództwo o nakazanie w dalej idącym zakresie, ponieważ dalej idące zobowiązania pozwanych do określonego zachowania nie były konieczne do dopuszczenia powodów do

współkorzystania i współposiadania z części wspólnej nieruchomości, a Sąd uwzględnił żądanie w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli tj. pozwane.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 109 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od tego orzeczenia wniosły pozwane.

Zarzuciły błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że łączące strony umowa quoad usum została skutecznie wypowiedziana i pominięciu kwestii aktualnego wypełnienia porze strony postanowień wynikających z jej treści oraz na błędnym przekonaniu, że w 2007r. powodowie mieli możliwość korzystania z piwnicy podczas, gdy panujący obecnie podział quoad usum już wówczas miał zastosowanie i mieszkanie pozwanej J. D. już wówczas było wydzielone z części wspólnej piwnicy i powodowie nie mieli dostępu tak jak i do znajdującej się w piwnicy pralni.

Nadto zarzuciły naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 206 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że dopuszczenie powodów D. R. i J. R. (1) do współposiadania i współkorzystania z części wspólnych budynku mieszkalnego położonego w R. przy. ul. (...), tj. pomieszczenia położonego na poziomie piwnic; części korytarza w piwnicy i pomieszczenia schowka położonych na poziomie piwnic, znajdujących się po prawej stronie zejścia do piwnicy oraz części działki położonej wzdłuż południowej i wschodniej ściany budynku daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy pozostałych współwłaścicieli, a to pozwane K. S. i J. D.; art. 221 k.c. poprzez jego błędne niezastosowanie – w sytuacji, gdy powodowie, jako nabywcy udziału we wspólnej nieruchomości stron – wiedzieli o sposobie dotychczasowego długoletniego i akceptowanego przez wszystkich współwłaścicieli modelu korzystania z części wspólnych w/w nieruchomości zarówno przez osobę zbywcy, jak i przez pozwanych K. S. i J. D.; art. 365<sup>1</sup> k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, w sytuacji, gdy łączącą strony umowa quoad usum jest umową dwustronnie zobowiązującą, w której obie strony są zarówno zobowiązane jak i uprawnione do określonych czynności, podczas gdy przepis ten ma zastosowanie do zobowiązań jednostronnych, gdzie tylko jedna ze stron jest dłużnikiem i musi spełnić świadczenie – druga strona jest jedynie uprawniona do p[przyjęcia,

Zarzuciły również naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233, która miała wpływ na treść zaskarżonego wyroku, w szczególności poprzez brak wszechstronnego rozważenia całokształtu zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, dokonanie błędnej interpretacji przeprowadzonych dowodów, przyjęcie, że w drodze jednostronnego wypowiedzenia umowy doszło do wygaśnięcia umowy quoad usum bez rozważenia pozostałych okoliczności sprawy, w szczególności dalszego przestrzegania przez strony zawartej umowy quoad usum; art. 379 pkt 3 w związku z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c., która miała istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez prowadzenie postępowania sądowego i wydanie merytorycznego orzeczenia w sytuacji, gdy o to samo roszczenie między tymi samymi stronami sprawa została już prawomocnie osądzona w postępowaniu: I C 197/09 oraz I C 471/10; art. 386 § 6 k.p.c., która miała istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez przyjęcie, iż umowa quoad usum została skutecznie wypowiedziana przez powodów na podstawie art. 365 (1) k.c. podczas gdy ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji nie mogą z góry przesądzać sposobu rozwiązania przyszłych zagadnień związanych z przyszłym rozstrzygnięciem sprawy, a tym bardziej samego tego rozstrzygnięcia.

Na tych podstawach wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku częściowo poprzez oddalenie pozwu w pozostałej części oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Raciborzu.

Powodowie wniosli o oddalenie apelacji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powodów, a następnie prawidłowo ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd ten w sposób należyty i przekonujący uzasadnił swoje

rozstrzygnięcie. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów prawa procesowego, w pierwszej kolejności należy wskazać, że przepis art. 233 k.p.c. odnosi się wprost do oceny dowodów wskazując, według jakich kryteriów winna być ona przeprowadzona. Wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów stanowiąc w § 1, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, które jedynie mogą zostać przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002r., II CKN 817/00). Z tego wynika, że do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. nie jest wystarczające przekonanie strony o ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z 1 marca 2012r., I ACa 111/12; z 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Również same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Mając na względzie powyższe, apelujące, stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., są obowiązane wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Pozwane, tymczasem, nie wskazują uchybieniu przez Sąd I instancji regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj.: regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, a jedynie kwestionują rozstrzygnięcie o konieczności dokonania podziału quoad usum wskutek uznania, że w drodze jednostronnego wypowiedzenia umowy doszło do wygaśnięcia umowy quoad usum, Uznać zatem należało, że podniesiony zarzut stanowił wyłącznie podstawę do polemiki z wnioskami wyciągniętymi przez Sąd Rejonowy na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego jak również zaleceniami wynikającymi z art. 386 § 6 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem, ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Zagadnienie jednostronnego wypowiedzenia umowy, a zarazem zasadności zastosowania art. 365<sup>1</sup> k.c. (którego naruszenie było objęte zarzutami apelacyjnymi powodów), na podstawie którego doszło do wygaśnięcia łączącej strony dorozumianej umowy quoad usum, a w konsekwencji braku określenia (istnienia) sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli co czyniło koniecznym powrót do stosowania zwykłych reguł ustawowych (art. 206 k.c.), zostało definitywnie przesądzone przy ferowaniu wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 10 września 2013r. (w sprawie o sygn. akt III Ca 1704/12). Ocena prawna i wskazania, stosownie do regulacji art. 386 § 6 k.p.c., wiązały Sąd Rejonowy i Sąd Odwoławczy przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Również za niezasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 379 pkt 3 w związku z art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c.

Podstawą stwierdzenia litispedencji lub powagi rzeczy osądzonej jest stwierdzenie, że w obu pozwach chodzi o to samo roszczenie, identyczne są strony, a pozew opiera się na tych samych okolicznościach i na tej samej podstawie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 września 2005r., V CK 139/05). Identyczność roszczeń zachodzi wówczas, gdy żądania zawarte w poszczególnych pozwach i ich podstawy są te same. Okoliczność, że sprawy pozostają ze sobą w związku

nie jest wystarczająca do zastosowania art. 199 k.p.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1974r., I CZ 144/73)

W prawomocnie zakończonych sprawach, przedmiotem postępowania było ustalenie nieistnienia umowy quoad usum (I C 471/10) oraz dopuszczenie do współkorzystania z nieruchomości wspólnej (I C 197/09). Rozstrzygnięcia zawarte w tych orzeczeniach uwzględniały istnienie dorozumianej umowy quoad usum. W niniejszym postępowaniu uregulowanie podziału nieruchomości do korzystania było uzasadnione tym, że po uprawomocnieniu się przytoczonych przez pozwanych orzeczeń, doszło do zmiany stanu faktycznego, który wymagał, wobec braku porozumienia stron w tej kwestii, jego sądowego uregulowania. Uwzględniając te okoliczności, brak jest podstaw do stwierdzenia, że zachodzi tożsamość roszczeń, co z kolei wykluczało odrzucenie pozwu.

Również podnoszone w apelacji zarzuty prawa materialnego okazały się nieuzasadnione.

Art. 221 k.c. stanowi, że czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. To samo dotyczy wypadku, gdy sposób korzystania z rzeczy został ustalony w orzeczeniu sądowym.

Wskazać należy, że przepis ten nie wykluczał możliwości wypowiedzenia umowy, co nastąpiło w niniejszym przypadku. W związku z czym, wobec skutecznego zakwestionowania sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, brak było w tym zakresie ustaleń, który na podstawie art. 221 k.c. wiązałby powodów jako nabywców, a które były uwzględniane w postępowaniach prowadzonych w sprawach o sygn. I C 471/10 i I C 197/09.

Zaskarżone rozstrzygnięcie określiło sposób korzystania z nieruchomości wspólnej odnośnie uprawnień współwłaścicieli wskazanych w art. 206 k.c. odpowiednio modyfikując ten ustawowy model. Podkreślenia wymaga, że zastosowany między stronami, podział nieruchomości quoad usum w drodze orzeczenia sądu zapada w sytuacji, gdy następuje naruszenie prawa współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. (System Prawa Prywatnego. Tom. 3. Prawo rzeczowe. red. E. Gniewek; C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 697), a zawarcie umowy o podział nieruchomości do korzystania (użytkowania) było niemożliwe lub nastąpiło z pokrzywdzeniem współwłaściciela. Tym samym, stanowi on przejaw wystąpienia przez współwłaściciela z roszczeniem o dopuszczenie go do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Powyższe okoliczności, w szczególności zarysowany powyżej cel wydania tego orzeczenia, winny być uwzględniane przy ocenie zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę tego postanowienia.

W toku postępowania, wbrew zarzutom apelacji, zostało prawidłowo ustalone, że ustalony podział korzystania z nieruchomości wspólnej, daje się pogodzić z współposiadaniem i korzystaniem z nieruchomości przez pozostałych współwłaścicieli. Kwestionowany natomiast w apelacji sposób podziału nieruchomości do współposiadania i korzystania z części wspólnych, nie wskazuje na czym uchybienia w tym zakresie miałyby polegać, kontestując wyłącznie sam podział.

***Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.***

SSO Barbara Konińska SSO Andrzej Dyrda SSO Marcin Rak