

POSTANOWIENIE

Dnia 15 września 2017 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR A. G.

Protokolant: starszy sekretarz sądowy E. T.

po rozpoznaniu w dniu 1 września 2017 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku K. S., A. S., I. W. i P. W.

przy udziale A. L., U. M. (1), J. M. (1) i M. M.

o określenie sposobu korzystania z nieruchomości

postanawia:

1) określić następujący sposób korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...):

A) przyznać A. S. i K. S. do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków następujące lokale mieszkalne oraz inny niż mieszkalny znajdujące się w budynku wielorodzinnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości:

- a) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 72 m²;
- b) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m²;
- c) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 37,90 m²;
- d) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 32,90 m²;
- e) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m²;
- f) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 17,50 m²;
- g) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 38,30 m²;
- h) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 47,60 m²;
- i) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 18,50 m²;
- j) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 41,90 m²;
- k) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m²;
- l) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m²;

m) lokal użytkowy nr I o powierzchni 17,50 m²;

A) przyznać A. L. do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków następujący lokal mieszkalny oraz inny niż mieszkalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości:

a) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 69 m²;

b) lokal użytkowy nr II o powierzchni 17,50 m²;

A) przyznać U. M. (1) do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków następujące lokale mieszkalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości:

a) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m²;

b) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m²;

A) przyznać J. M. (1) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 43 m²;

B) przyznać M. M. do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków następujące lokale mieszkalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości:

a) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 19,80 m²;

b) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 29 m²;

1) oddalić wniosek w pozostałym zakresie;

2) ustalić, że wnioskodawcy i uczestniczki ponoszą koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ns 2578/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 6 lipca 2016 roku K. S., A. S., I. W. i P. W. wnieśli o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej położonej w Ł. przy ul. (...) zgodnie z posiadanymi przez wnioskodawców udziałami w nieruchomości.

W uzasadnieniu podniesiono, iż zarząd nieruchomością przy ulicy (...) od kilkunastu lat sprawuje bezumownie A. L., jedna ze współwłaścielek budynku. Zarząd sprawowany jest w sposób nienależyty oraz wbrew woli większości współwłaścicieli. Na tle sprawowania zarządu nieruchomością powstał między stronami spór uniemożliwiający podjęcie czynności przekraczających zwykły zarząd. Wobec niemożności porozumienia się z A. L. współwłaściciele posiadający większość udziałów podjęli decyzję o zawarciu umowy o podział do korzystania celem dopuszczenia do posiadania nieruchomości tym współwłaścicielom, którzy są tego pozbawieni przez A. L.. Wnioskodawcy ustalając sposób dokonania podziału nieruchomości do korzystania brali pod uwagę okoliczności generowania przez lokale użytkowe wyższego czynszu niż przez lokale mieszkalne, fakt zamieszkiwania niektórych współwłaścicieli, tj. małżonków W., A. L., M. M. i U. M. (1) na terenie przedmiotowej nieruchomości, a także lokalizację poszczególnych mieszkań. Nie brano zaś pod uwagę kosztów tzw. opłat niezależnych od właściciela jako nie mających znaczenia dla podziału do korzystania z nieruchomości. Przygotowując projekt podziału lokali wnioskodawcy opierali się na zestawieniu lokali sporządzonym przez A. L.. W oparciu o tak przedstawioną argumentację wnioskodawcy wnieśli o przyznanie na rzecz:

A) A. i K. małżonków S., Gminy M. Ł. oraz I. i P. małżonków W. lokali mieszkalnych do wspólnego korzystania:

- 1) nr 25/26/27 o powierzchni 47,60 m²,
 - 2) nr 21/22 o powierzchni 35 m²,
 - 3) nr 34/35 o powierzchni 38,30 m²,
 - 4) nr 4/5 o powierzchni 41,90 m²,
 - 5) nr 3 o powierzchni 24,40 m²,
 - 6) nr 28 o powierzchni 18,50 m²,
 - 7) nr 31/32 o powierzchni 29 m²,
 - 8) nr 11/36 o powierzchni 32,90 m²,
 - 9) nr 14 o powierzchni 24,40 m²,
 - 10) nr 33 o powierzchni 17,50 m²,
 - 11) lokalu użytkowego nr I o powierzchni 17,50 m²,
 - 12) lokalu użytkowego nr II o powierzchni 17,50 m²,
- B) I. i P. małżonków W. do wyłącznego korzystania lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 72 m²,
- C) U. M. (1) lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 35 m²,
- D) A. L. lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 69 m²,
- E) J. M. (1) i M. M. lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 19,80 m²,
- F) A. L., U. M. (1), M. M. i J. M. (1) do wspólnego korzystania lokali mieszkalnych:
- 1) nr 12/13 o powierzchni 37,90 m²,
 - 2) nr 16/17 o powierzchni 35 m²,
 - 3) nr 18 o powierzchni 24,40 m²,
 - 4) nr 19/20 o powierzchni 43 m².

/wniosek k. 5-9 z załącznikiem w postaci umowy o podział do korzystania k. 17-19, zarządzenie k. 59/

Uczestnik Gmina Ł. w odpowiedzi na wniosek poparł wniosek co do zasady.

/odpowiedź uczestnika na wniosek k. 26-27/

Uczestniczka A. L. w odpowiedzi na wniosek wniosła o oddalenie wniosku. W uzasadnieniu podniesiono, iż uczestniczka sprawuje zarząd nad nieruchomością od 1982 roku, po śmierci administrującego tą nieruchomością jej ojca i na podstawie pełnomocnictw pozostałych współwłaścicieli. Podejmowane przez nią czynności w dużej mierze są czynnościami polegającymi na zwykłym zarządzie. Do czasu nabycia udziałów w nieruchomości przez małżonków

S. w 2014 roku nie było między współwłaścicielami sporu co do sprawowania zarządu. Po nabyciu udziałów K. S. podejmował próby wyłudzenia czynszu od najemców lokali mieszkalnych żądając zapłaty czynszu na rachunek bankowy A. S.. Zdaniem uczestniczki dokonanie podziału do użytkowania jest bezzasadne wobec toczącej się przed tutejszym Sądem sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości przy ulicy (...) w Ł.. Tryb żądania wskazany przez wnioskodawców wyklucza drogę sądową o zastępczą zgodę na zawarcie umowy quoad usum, albowiem tryb ten wyłącznie pozwala na dochodzenie żądań związanych z czynnościami przekraczającymi zwykły zarząd, które są niemożliwe do zrealizowania przez współwłaścicieli z uwagi na brak zgody. W ocenie uczestniczki małżonkowie S. w ogólnie nie interesują się nieruchomością, udziały zaś kupili wyłącznie z zamiarem ich sprzedania.

/odpowiedź uczestniczki na wniosek k. 30-35/

W piśmie przygotowawczym z dnia 24 lutego 2017 roku pełnomocnik wnioskodawców małżonków S. wniósł o dokonanie podziału do korzystania nieruchomości wspólnej położonej w Ł. przy ul. (...) polegającego na przekazaniu poszczególnym współwłaścicielom tejże nieruchomości prawa do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków z lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w budynku wzniesionym na tejże nieruchomości w ten sposób, że przyznać do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków:

a) A. i K. małżonkom S.:

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 47,60 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 38,30 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 41,90 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 18,50 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 72 m²,

lokal użytkowy nr I o powierzchni 17,50 m²,

lokal użytkowy nr II o powierzchni 17,50 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 29 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 17,50 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 32,90 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m²,

lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 43 m²,

b) U. M. (1) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m² i lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m²,

c) A. L. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 69 m²,

- d) J. M. (1) i M. M. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 19,80 m² i lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m²,
- e) Miastu Ł. lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 37,90 m².

Jednocześnie pełnomocnik wnioskodawców A. S. i K. S. poinformował, iż wnioskodawcy I. W. i P. W. zbyli na rzecz wnioskodawców małżonków S. przysługujący, im udział w prawie własności nieruchomości wskazując, że tym samym wnioskodawcy ci utracili interes prawny w sprawie objętej niniejszym postępowaniem.

/pismo pełnomocnika wnioskodawców k. 78-84 odw ./

W piśmie z dnia 2 marca 2017 roku pełnomocnik A. L. wniósł o łączne rozpoznanie sprawy o dokonanie podziału quoad usum ze sprawą o zniesienie współwłasności prowadzoną przed tutejszym Sądem w sprawie o sygn. akt II Ns 1494/16.

/pismo pełnomocnika uczestniczki k. 118-120/

Na rozprawie w dniu 12 lipca 2017 roku pełnomocnik wnioskodawców zmodyfikował wniosek, w ten sposób, iż wniósł, aby lokal mieszkalny, który ma przypaść do wyłącznego korzystania Miastu Ł. został przyznany małżonkom S., z uwagi na fakt, iż wnioskodawcy nabyli ten udział od uczestnika Miasto Ł.. Dla potrzeb niniejszego postępowania pełnomocnik nie kwestionował zestawienia powierzchni lokali złożonego przez pełnomocnika uczestniczki A. L.. Wniósł o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych podnosząc, iż interesy uczestników są sprzeczne.

/elektroniczny protokół rozprawy k. 179-185/

Na rozprawie w dniu 12 lipca 2017 roku pełnomocnik uczestniczki A. L. wniósł o oddalenie wniosku o podział nieruchomości do korzystania. Z ostrożności procesowej wniósł o przyznanie lokali mieszkalnych do łącznego współposiadania przez wszystkich współwłaścicieli w stosunku powierzchni odpowiadającej udziałowi, a także, o przyznanie jednego z lokali użytkowych do łącznego posiadania przez wszystkich współwłaścicieli, stosownie do udziału. Wniósł nadto o ustalenie, iż każdy z uczestników ponosi koszty swojego udziału w sprawie.

/elektroniczny protokół rozprawy k. 179-185/

Postanowieniem z dnia 12 lipca 2017 roku Sąd zwolnił uczestnika Miasto -Ł. Zarząd Lokali Miejskich od udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania.

/postanowienie k. 185/

W piśmie z dnia 9 sierpnia 2017 roku złożonym przez wnioskodawców A. S. i K. S. osobiście wnioskodawcy wyjaśnili, że uczestniczka A. M. zamieszkuje w lokalu numer (...), zaś M. M. w lokalu numer (...). W zakresie sposobu dokonania podziału nieruchomości do korzystania i pobierania pożytków wnioskodawcy sprecyzowali swój wniosek o podział nieruchomości do korzystania wnosząc o przydzielenie na rzecz: M. M. lokali nr (...), J. M. (1) lokalu nr (...), U. M. (1) lokali nr (...), A. L. lokali nr (...), A. i K. małżonków S. zaś lokali nr: (...) oraz lokali użytkowych nr I i II.

Wnioskodawcy wyjaśnili, iż rozbieżności pomiędzy adresami zamieszkania uczestniczek wskazanych we wniosku oraz numerami lokali, które zdaniem wnioskodawców powinny zostać im przydzielone do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków, wynikają z chaosu w numeracji poszczególnych lokali, który powstał prawdopodobnie na skutek ich wielokrotnego łączenia i dzielenia.

/pismo pełnomocnika wnioskodawców k. 203-208/

Na rozprawie w dniu 1 września 2017 roku pełnomocnik uczestniczki A. L. zgłosił swój udział w sprawie również jako pełnomocnik uczestniczki U. M. (1) składając pełnomocnictwo udzielone mu przez uczestniczkę do reprezentowania jej w niniejszym postępowaniu, a nadto wniósł o dopuszczenie go do udziału w sprawie w charakterze pełnomocnika

uczestniczek M. M. i J. M. (1). Jako pełnomocnik wszystkich czterech uczestniczek wniósł o przyznanie uczestniczkom do wspólnego korzystania lokali mieszkalnych według uznania, a nadto wniósł o przyznanie uczestniczkom na zasadach współzycia społecznego do wspólnego korzystania jednego lokalu użytkowego. Oświadczył, iż uczestniczka A. L. na obecnym etapie sprawy nie podtrzymuje już swoich twierdzeń dotyczących powierzchni lokali.

/protokół rozprawy k. 222-224/

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położona w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0645 ha, stanowiąca działkę gruntu numer (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) stanowi obecnie przedmiot współwłasności małżonków K. i A. S., A. L., M. M., J. M. (1) i U. M. (1). K. i A. małżonkowie S. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są właścicielami przedmiotowej nieruchomości w 1786/17280 (10,3333%) częściach, A. S. w 9710/17280 (56%) częściach, A. L. w 2052/17280 (11,8750%) częściach, U. M. (1) w 1578/17280 (9,1319%) częściach, J. M. (1) w 1077/17280 (6,2326%) częściach oraz M. M. w 1077/17280 (6,2326%) częściach.

/elektroniczny wydruk księgi wieczystej k. 175-178/

Na terenie nieruchomości przy ulicy (...) znajduje się 18 lokali mieszkalnych oraz 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 680,60 m², z czego 4 lokale mieszkalne zajmują współwłaściciele, 14 lokali mieszkalnych zajmują lokatorzy, 2 lokale użytkowe zajęte są zaś przez najemców prowadzących działalność gospodarczą. Lokatorzy zajmują następujące lokale: lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m² (parter), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 41,90 m² (parter), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 32,90 m² (II piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 37,90 m² (II piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m² (II piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m² (III piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m² (III piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 43 m² (III piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m² (parter), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 47,60 m² (I piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 18,50 m² (I piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 29 m² (II piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 17,50 m² (II piętro), lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 38,30 m² (II piętro). Łączna powierzchnia lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów wynosi 449,80 m². Najemcy zajmują lokal użytkowy nr I o powierzchni 17,50 m² oraz lokal użytkowy nr II o powierzchni 17,50 m². Współwłaściciele nieruchomości zajmują następujące lokale mieszkalne: A. L. lokal nr (...) o powierzchni 69 m² na I piętrze, U. M. (1) lokal nr (...) o powierzchni 35 m² na parterze, M. M. nr 29 lokal o powierzchni 19,80 m² na I piętrze, A. i K. S. zaś lokal nr (...) o powierzchni 72 m² na I i II piętrze.

/zestawienie powierzchni mieszkalnych k. 144-145/

Kamienica przy ulicy (...) została wybudowana przez dziadka A. L. w 1896 roku. W 1937 roku dziadek uczestniczki dobudował do istniejącego budynku drugi, niższy budynek i połączył je w jedną całość. Od 1945 do 1982 roku nieruchomością zarządzał ojciec uczestniczki, który w 1982 roku przekazał A. L. zarząd nad przedmiotową nieruchomością. A. L. zarządza aktualnie nieruchomością z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, powołując się na to, że takie polecenie w formie ustnej otrzymała od swoich rodziców.

/zeznania uczestniczki A. L. k. 184-185/

A. L. nie dopuszcza wnioskodawców A. S. i K. S. do posiadania nieruchomości, a także nie dokonuje z nimi rozliczeń w zakresie czynszu otrzymywanego od lokatorów, jak również nie wypłaca wnioskodawcom żadnych pożytków. Uczestniczka sama dokonuje również wszystkich opłat wynikających z prawa własności nieruchomości. A. L. posiada w szczególności całą dokumentację dotyczącą nieruchomości, w tym dokumentację techniczną,

dokumentację związaną z zawartymi umowami najmu, a także dokumentację urzędową i finansową, której nie chce wydać innym współwłaścicielom. Małżonkowie S. kilkakrotnie zwracali się do A. L. o wydanie dokumentacji. A. L. nie rozlicza się również szczegółowo ze współwłaścicielami ze sprawowanego przez nią zarządu, a także nie konsultuje z wnioskodawcami wydatków. Za sprawowanie zarządu uczestniczka pobiera comiesięczne wynagrodzenie, które nie było ustalane z wnioskodawcami.

/ zeznania wnioskodawcy K. S. k. 182-183, pisma wnioskodawców k. 96-101, k. 103-103 odw ., k. 106, k. 108, k. 110, pisma A. L. k. 102-102 odw ., k. 104, k. 105, k. 107-107v, k. 109-109 odw ., sprawozdania k. 112-113, zeznania uczestniczki A. L. k. 184-185/

Małżonkowie S. od października 2014 roku próbowali porozumieć się z A. L. co do sposobu zarządzania nieruchomością i pobierania pożytków. Nastąpił między nimi konflikt na tle rozliczeń nieruchomości. Uczestniczka nie zgodziła się między innymi na założenie rachunku bankowego dla celów dokonywania wpłat przez lokatorów, który anulowałyby konieczność posiadania kasy fiskalnej. Wnioskodawcy zaproponowali podział nieruchomości do korzystania, w ten sposób, że każdy ze współwłaścicieli miałby zachować do wyłącznego korzystania lokal, który zajmuje. Pozostałe natomiast lokale mieszkalne i użytkowe miały zostać podzielone stosownie do wielkości udziałów w nieruchomości. Sporządzony został także projekt umowy o podział nieruchomości do korzystania. A. L. nie zgodziła się jednak na takie rozwiązanie.

/projekt umowy k. 17-19, pismo uczestniczki k. 20-21, wezwanie k. 37-38, zeznania wnioskodawcy K. S. k. 182-183, pisma wnioskodawców k. 96-101, k. 103-103 odw ., k. 106, k. 108, k. 110, pisma A. L. k. 102-102 odw ., k. 104, k. 105 , k. 107-107v, k. 109-109 odw ./

W treści pierwszych umów najmu zawieranych około 20 lat temu wymienieni byli wszyscy współwłaściciele nieruchomości: A. L., U. M. (1), J. M. (2) i D. M.. Obecnie A. L. sama zawiera umowy najmu z najemcami i ustala wysokość czynszu, który lokatorzy płacą w formie gotówkowej wyłącznie do jej rąk. Do zawierania tych umów uczestniczka nie posiada żadnych pełnomocnictw od pozostałych współwłaścicieli. Po uiszczeniu przez lokatorów comiesięcznego czynszu A. L. wystawia lokatorom pokwitowania. Maksymalna stawka czynszu wynosi 10 zł/m². Zużycie mediów rozliczane jest co pół roku, za wodę natomiast pobierane są miesięczne zaliczki. Również za śmieci i konserwację domofonu lokatorzy płacą raz w miesiącu. Przy zawieraniu umów najmu A. L. nie pobiera kaucji. Część lokatorów posiada dodatki mieszkaniowe. A. L. zatrudniła na umowę zlecenie osobę do sprzątnięcia, której płaci 350 zł. A. L. sama dokonuje wszelkich opłat za nieruchomość.

/zeznania świadka A. K. (1) k. 129-129 odw ., zeznania świadka E. W. k. 130-130 od w ., zeznania świadka M. F. (1) czak k. 130 odw . - 131, zeznania świadka T. S. k. 131 odw . - 132, zeznania świadka M. K. (1) k. 155-156odw., zeznania świadka W. S. k. 157-159, zeznania świadka A. K. (2) k. 181, zeznania uczestniczki A. L. k. 184-185 /

A. L. informowała niektórych spośród lokatorów o wykupieniu przez K. S. części udziałów w kamienicy. Tłumaczyła im, iż to z nią zawierali umowę najmu lokalu. Prosiła także, aby do czasu wydania przez Sąd orzeczenia dobrowolnie nie uiszczali jakichkolwiek opłat czynszowych na rzecz K. S.. Lokatorzy zajmujący poszczególne lokale w kamienicy przy ul. (...) mają bardzo duże i niczym nieograniczone zaufanie do A. L.. Stosują się również do wszystkich jej wytycznych.

W pewnym okresie czasu na klatce schodowej kamienicy została umieszczona kartka zawierająca informację o zmianie współwłaściciela. Kartka ta została szybko usunięta.

/zeznania świadka M. F. (1) czak k. 130 odw . - 131/

K. S. po nabyciu udziałów w prawie własności nieruchomości przy ul. (...) w Ł. rozdawał lokatorom osobiście ulotki w sprawie budynku zawierające informację, że jest nowym współwłaścicielem wraz z wezwaniem do uiszczenia należnego czynszu na podany w tych ulotkach numer rachunku bankowego wnioskodawcy. Ulotki te K. S. wręczał lokatorom pukając do drzwi zajmowanych przez nich lokali. Lokatorzy nie chcieli jednak z wnioskodawcą rozmawiać i żądali dokumentu z Sądu. O spotkaniu z K. S. lokatorzy informowali A. L.. Uczestniczka tłumaczyła im wówczas, żeby

się nie martwili i że jest to osoba, która wykupiła niewielką część udziałów. A. L. powiedziała lokatorom nadto, żeby nie odbierali korespondencji od K. S.. Była taka sytuacja, że jeden z lokatorów - M. F. (2) zaniósł swoje awizo do A. L., która zaleciła jej wówczas, aby czekała na rozstrzygnięcie Sądu. Część spośród lokatorów nie otrzymała natomiast w ogóle korespondencji od K. S..

/zeznania świadka A. K. (1) k. 129-129 odw ., zeznania świadka E. W. k. 130-130 od w ., zeznania świadka M. F. (1) czak k. 130 odw . - 131, zeznania świadka M. K. (1) k. 155-156odw., zeznania świadka W. S. k. 157-159, zawiadomienie k. 95-95v/

Na ścianie klatki schodowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. umieszczone są skrzynki na listy. Skrzynki te posiadały stare zamknięcie, które nie chroniło korespondencji w razie ewentualnej próby jej wyjęcia przez osoby trzecie. Istniała bowiem możliwość podważenia drzwiczek i wyjęcia korespondencji. Jesienią 2016 r. wymieniono kłódki w skrzynkach.

/ zeznania świadka M. F. (1) czak k. 130 odw . - 131/

A. L. przeprowadza w budynku remonty i bieżące naprawy, których nie konsultuje z pozostałymi współwłaścicielami. Kilka razy został przeprowadzony remont dachu, założono nowe rynny, wykonano nadbudowę kominów, wentylację w budynku, sukcesywnie były również wymieniane okna, postawiono także nowe ogrodzenie, a nadto naprawiono kilkakrotnie bramę wjazdową do budynku, która ulegała uszkodzeniu przez działania śmieciarzy. Remont przeprowadzono także w obrębie komórek, w których dokonano wymiany rynien i wykonano smołowanie dachu. W większym budynku trzykrotnie była natomiast malowana klatka schodowa. A. L. wymieniła także dwukrotnie instalację elektryczną i tablice rozdzielcze. W ciągu roku w kamienicy przy ul. (...) odbywają się przeglądy kominiarskie. Na parterze budynku we frontowej jego oficynie (...) urządziła dwa lokale użytkowe, które powstały z lokali mieszkalnych. Uczestniczka A. L. na bieżąco usuwa wszystkie awarie na nieruchomości, prowadzi również książkę kontroli stanów technicznych. Uczestniczka przeprowadza także remonty w lokalach mieszkalnych. Lokatorzy w bieżących sprawach dotyczących nieruchomości zwracają do A. L..

/zeznania świadka A. K. (1) k. 129-129 odw ., zeznania świadka E. W. k. 130-130 od w ., zeznania świadka M. F. (1) czak k. 130 odw . - 131, zeznania świadka M. K. (1) k. 155-156odw ., zeznania wnioskodawcy K. S. k. 182-183, zeznania uczestniczki A. L. k. 184-185 /

Przed tutejszym Sądem w sprawie o sygn. akt II Ns 111/17 toczy się postępowanie z wniosku K. S. i A. S. o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), o powierzchni 0,0645 ha, stanowiącej działkę gruntu numer (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieście w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...).

/ okoliczność bezsporna /

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zgromadzonych w sprawie dowodów w postaci dokumentów, zeznań świadków, a także zeznań wnioskodawców i uczestników. Powyższy stan faktyczny jest właściwie niesporny.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika uczestniczki A. L. o połączenie przedmiotowej sprawy ze sprawą o zniesienie współwłasności o sygn. akt II Ns 111/17. Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w sprawach wymienionych w § 1 art. 618 k.p.c. jest niedopuszczalne. Dyspozycją art. 618 k.p.c. nie jest objęte żądanie dokonania podziału quoad usum. Podział do korzystania ma charakter regulujący tymczasowo sposób korzystania z nieruchomości przez czas trwania współwłasności. Nie ma wpływu na uprawnienie żądania zniesienia współwłasności. Obydwa postępowania zarówno o zniesienie współwłasności jak i podział quoad usum mogą toczyć się równolegle.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika uczestniczki A. L. o przesłuchanie świadków M. W. i M. K. (2) jako nie mający – w świetle zgromadzonego dotychczas materiału dowodowego - znaczenia dla niniejszego postępowania. Świadkowie nie stawili się w wyznaczonym terminie. M. W. usprawiedliwił swoją nieobecność stanem zdrowia. M. K. (2), wyjaśniła, że ze względu na sprawowaną opiekę nad mężem nie może stawić się na terminie rozprawy. Zdaniem Sądu okoliczności, na które ci świadkowie mieli zeznawać zostały wykazane. Na te same okoliczności bowiem, na które mieli zostać przesłuchani wskazani świadkowie, zostało w niniejszej sprawie przesłuchanych już ośmiu świadków. Zeznania tych świadków były spójne, zgodne i wzajemnie ze sobą korespondowały. Dlatego też Sąd uznał, iż nie istnieje uzasadniona konieczność do dalszego odraczania rozprawy celem przesłuchania pozostałych dwóch świadków, zwłaszcza, iż ich stan zdrowia wynikający ze złożonej przez nich dokumentacji, potwierdzony nadto przez pełnomocnika uczestniczki A. L., nie gwarantował stawiennictwa tychże świadków na ewentualnym kolejnym terminie rozprawy. W tym stanie rzeczy dalsze wzywianie świadków przedłużyłoby jedynie postępowanie w sprawie. Należy również wskazać, iż sam pełnomocnik uczestniczki A. L. na terminie rozprawy w dniu 12 lipca 2017 roku wyjaśnił, iż być może ograniczy wniosek do przesłuchania wyłącznie świadka M. K. (2), a w przypadku niestawiennictwa świadka na kolejny termin rozprawy wniosek o przesłuchanie tego świadka zostanie cofnięty.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika uczestniczek A. L. i U. M. (1) o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa na okoliczność powierzchni lokali. Wskazać należy, iż wniosek taki pierwotnie zgłosił pełnomocnik wnioskodawców A. S. i K. S. w piśmie procesowym z dnia 24 lutego 2017 r. Wniosek ten został ostatecznie cofnięty przez pełnomocnika wnioskodawców z uwagi na to, iż w toku postępowania A. L. złożyła zestawienia numerów i powierzchni lokali, w oparciu o które dokonywała przez lata rozliczeń nieruchomości. Wnioskodawcy dla potrzeb niniejszego postępowania nie kwestionowali przedstawionego zestawienia. Zatem wniosek w tym przedmiocie został zgłoszony na okoliczność, która ostatecznie okazała się okolicznością bezsporną (art. 229 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Ponadto zauważyć należy, iż pełnomocnik uczestniczek A. L. i U. M. (1) zgłosił ten wniosek na ostatnim terminie rozprawy w dniu 1 września 2017 roku. Podkreślenia wymaga także fakt, iż wcześniej pełnomocnik uczestniczek nie kwestionował zasadności cofnięcia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa przez pełnomocnika wnioskodawców. Nie przyłączył się również do tego wniosku i nie podtrzymywał go w sytuacji cofnięcia tego wniosku przez pełnomocnika wnioskodawców A. i K. małżonków S.. W tym stanie rzeczy wniosek ten należało ocenić jako spóźniony w świetle art. 207 § 6 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., a nadto złożony tylko w celu przedłużenia postępowania. Pełnomocnik uczestniczek A. L. i U. M. (1) nie uprawdopodobnił bowiem, że wniosku tego nie zgłosił na wcześniejszym etapie postępowania bez swojej winy, jak również tego, że uwzględnienie wniosku nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy. Dla usprawiedliwienia tak późnego zgłoszenia powyższego wniosku w ocenie Sądu niewystarczające było oświadczenie pełnomocnika uczestniczek, iż A. L. zmieniła zdanie w przedmiocie prawdziwości danych zawartych w złożonym do akt jej prywatnym zestawieniu powierzchni lokali i aktualnie uważa, że zestawienie to uległo dezaktualizacji na skutek przebudowy poszczególnych lokali. W ocenie Sądu twierdzenia te zostały przygotowane jedynie w tym celu, aby odsunąć w czasie zakończenie niniejszego postępowania i w sposób nieusprawiedliwiony postępowanie to przedłużyć.

Odnosząc się do okoliczności, na jakie zgłoszony został dowód z opinii biegłego ds. budownictwa wskazać należy również, iż pełnomocnik uczestniczek zarządzeniem wydanym na rozprawie w dniu 29 marca 2017 r., na której był obecny, został zobowiązany do przedłożenia umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości, a nadto do złożenia dokumentacji technicznej budynku, z której wynikać będzie powierzchnia poszczególnych lokali w terminie 30 dni pod rygorem oceny odmowy przedstawienia przez stronę dowodu w sprawie (art. 233 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Mimo zobowiązania pełnomocnik dokumentacji takiej, ani umów najmu lokali mieszkalnych i użytkowych nie złożył. Pełnomocnik uczestniczek wyjaśnił w prawdzie, że A. L. nie dysponuje dokumentacją w postaci inwentaryzacji budynku, z tego względu, iż inwentaryzacja taka nie była przeprowadzona. Nie usprawiedliwił jednakże nieprzedłożenia kserokopii umów najmu lokali, do czego był zobowiązany. Złożenie powyższej dokumentacji było o tyle istotne, iż mogło przyczynić się do oceny prawidłowości dokonanej przez A. L. zestawienia powierzchni lokali. W tym stanie rzeczy niezrozumiałą jest opór uczestniczki przed ujawnieniem informacji wynikających z umów najmu lokali, a w szczególności informacji o powierzchni poszczególnych lokali mieszkalnych. Uczestniczka zakwestionowała ostatecznie prawidłowość dokonanej przez siebie zestawienia

i wносиła o przeprowadzenie na okoliczność powierzchni lokali dowodu z opinii biegłego, nie próbując nawet okoliczności tej wyjaśnić przy pomocy innych będących w jej posiadaniu dowodów. W świetle powyższego należało uznać, iż zgłoszenie przez pełnomocnika uczestniczek wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na ostatnim terminie rozprawy stanowiło jedynie wyraz przyjętej przez pełnomocnika taktyki procesowej i zmierzało jedynie do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Na marginesie już tylko należy zauważyć, iż dokładne ustalenie powierzchni poszczególnych lokali nie było niezbędnie konieczne do rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie w świetle treści zgłoszonego przez K. S. i A. S. wniosku. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, iż podział rzeczy (nieruchomości) do korzystania, w przeciwieństwie do sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości, nie jest i nie może być determinowany wyłącznie wielkością udziału w prawie współwłasności nieruchomości, czy też jak podnosił pełnomocnik uczestniczek wielkością powierzchni lokali. Do prawidłowego rozpoznania takiego żądania nieodzowne jest bowiem wzięcie pod uwagę całokształtu okoliczności, w tym w szczególności uzasadnionych interesów i rzeczywistych potrzeb współwłaścicieli, a także dążenie do minimalizacji ryzyka powstania lub eskalacji konfliktów na tym tle. Jak wynika z powyższego jedną z nadrzędnych cech, jakimi charakteryzować się powinno postępowanie, a w rezultacie rozstrzygnięcie w sprawie o podział nieruchomości do korzystania jest szybkość jego wydania, co ma zapewnić szybkie i sprawne wyeliminowanie istniejących konfliktów i braku porozumienia między współwłaścicielami. Przeprowadzanie długotrwałego postępowania dowodowego celem ustalenia dokładnej powierzchni wszystkich lokali cel ten niewątpliwie by zniweczyło, co byłoby o tyle nieuzasadnione, iż, jak powyżej wskazano, dowód taki nie jest do prawidłowego rozstrzygnięcia w przedmiocie wniosku o podział nieruchomości do korzystania niezbędnie konieczny. Należy nadto zauważyć, iż jak w niniejszej sprawie ustalono, w sprawie o sygn. akt II Ns 111/17 toczy się postępowanie o zniesienie współwłasności, które niewątpliwie ostatecznie rozstrzygnie spór między współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...). W tym stanie rzeczy przeprowadzenie wszystkich dowodów zawnioskowanych przez pełnomocnika uczestniczek skutkowałoby nadmiernym i nieuzasadnionym przedłużeniem niniejszego postępowania, którego nadrzędnym celem była szybkość uporządkowania wzajemnych stosunków między współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w Ł. do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o zniesienie współwłasności.

Wobec powyższego wniosek pełnomocnika uczestniczek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa podlegać musiał oddaleniu nie tylko jako spóźniony i zmierzający jedynie w sposób nieuzasadniony do przedłużenia postępowania, ale nadto jako niemający znaczenia w świetle mającego zapaść w niniejszej sprawie rozstrzygnięcia.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika uczestniczek A. L. i U. M. (2) o dopuszczenie tymczasowo do udziału w sprawie w charakterze pełnomocnika uczestniczek J. M. (1) i M. M. uznając ten wniosek za nieznajdujący uzasadnienia w świetle przepisu art. 97 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Podnieść należy, iż w toku postępowania uczestniczki nie zajmowały stanowiska w sprawie ani nie stawiały się na żadnym z trzech terminów rozpraw. Nie były obecne również w trakcie przesłuchania dwóch świadków w miejscu ich zamieszkania, mimo iż czynność ta miała miejsce w kamienicy, w której miejsce zamieszkania posiada M. M.. W sprawie nie zaszły jakiegokolwiek przeszkody, które uniemożliwiłyby ustanowienie pełnomocnika wcześniej niż na ostatnim terminie rozprawy, jak również nie zostało wykazane, aby z uwagi na zaistniałe okoliczności nastąpiła pilna potrzeba ustanowienia pełnomocnika. Zgłoszenie się pełnomocnika na tym etapie sprawy w świetle powyższych uwag należało uznać w konsekwencji wyłącznie za przejaw taktyki procesowej.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części.

Zgodnie z art. 206 k.c. 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. Każdy ze współwłaścicieli ma więc uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Może posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy. Równoległe jednak identyczne uprawnienia przysługują

pozostałym współwłaścicielom. W tym zatem układzie uprawnienie każdego ze współwłaścicieli ograniczone jest jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciele mogą jednak w umowie określić, inaczej, niż to wynika z ustawy, sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Przede wszystkim mogą oni wybrać taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej, jaki im najbardziej odpowiada.

W odniesieniu do nieruchomości w praktyce wyróżnia się kategorię podziału tej rzeczy do korzystania (quoad usum), który nie zmieniając stosunków własnościowych pozwala na odpowiednie ukształtowanie uprawnień i obowiązków współwłaścicieli w zakresie posiadania, korzystania, a niekiedy także zarządzania nieruchomością (por. postanowienie SN z dnia 18 listopada 1997 r., II CKN 332/97, LEX nr 1226941).

Ten sposób podziału nieruchomości nie może być i nie jest determinowany wyłącznie wielkością udziału w prawie współwłasności nieruchomości, nieodzowne jest bowiem wzięcie pod uwagę całokształtu okoliczności, uzasadnionych interesów i rzeczywistych potrzeb współwłaścicieli oraz dążenie do minimalizacji ryzyka powstania lub eskalacji konfliktów na tym tle.

Podział nieruchomości do korzystania nie stanowi środka rozliczenia zarządu rzeczą wspólną, czy rozliczenia nakładów, ani sposobu zniesienia współwłasności. Podział nieruchomości do użytkowania jest instytucją tymczasową na czas nieokreślony bądź określony i prowadzi do określenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Istotne jest, że dokonanie podziału nieruchomości do użytkowania nie stanowi jednocześnie o tym, jak w przyszłości zostanie podzielona nieruchomość wspólna i która część, w przypadku ewentualnego podziału w naturze, przy zniesieniu współwłasności zostanie ostatecznie przyznana poszczególnym współwłaścicielom.

Nie budzi zatem wątpliwości, że określony umową lub ustalony w orzeczeniu sądowym sposób korzystania nie ma charakteru definitywnego i może ulec zmianie na skutek porozumienia właścicieli lub na podstawie orzeczenia sądu, o ile wykazane zostaną przesłanki uzasadniające modyfikację w danym zakresie, choćby w postaci istotnej zmiany okoliczności (por. m.in. uchwała SN z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNCP 1973, nr 12, poz. 208; postanowienie SN z dnia 12 września 1973 r., III CRN 188/73, OSN 1974, nr 11, poz. 183).

Zmiany w stosunkach własnościowych dotyczących spornej nieruchomości uzasadniają modyfikację sposobu korzystania z nieruchomości istniejącego dotychczas. Po nabyciu większości udziałów w nieruchomości przez małżonków S. (łącznie posiadają oni 66,52% udziałów), A. L., która posiada udziały w wysokości 11,87%, musi respektować ich prawa wynikające z prawa współwłasności. Uczestniczka przyzwyczajona była do zarządzania nieruchomością, w sposób, w jaki nią zarządzała od czasu przekazania jej zarządu nad nieruchomością przez ojca. Niewątpliwie, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, A. L. jest bardzo silnie emocjonalnie związana z nieruchomością, w której się urodziła, wychowała i która jest dla niej rodzinnym domem. Z tego też z całą pewnością wynika fakt, iż uczestniczka nieustępliwie dążyła do zachowania takiego stanu w kwestii zarządzania nieruchomością, jaki istniał od wielu lat i nie godziła się na to, aby do zarządu nieruchomością wspólną dopuszczone zostały inne osoby, w tym wnioskodawcy w osobach K. S. i A. S.. Nie można jednak pomijać faktu, iż od 1982 roku nastąpiły zmiany w stosunkach własnościowych dot. spornej nieruchomości i obecnie istnieje już inny krąg właścicieli tej nieruchomości. Wnioskodawcy, którzy nabyli pierwsze udziały w prawie własności przedmiotowej nieruchomości w 2014 r. dysponują aktualnie równym prawem do korzystania z nieruchomości wspólnej.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12: „Zmiana formy korzystania z bezpośredniej, a zarazem wspólnej, którą tylko przewiduje model ustawowy, na formę pośrednią, lecz rozdzielną (podział quoad usum) stanowi dyspozycję współwłaściciela odnośnie do swego uprawnienia i dlatego żaden ze współwłaścicieli wbrew jego woli nie może go tego uprawnienia pozbawić. Innymi słowy, jeżeli jeden ze współwłaścicieli (lub niektórzy z nich) naruszy lub pozbawi drugiego (lub niektórych) uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy, to narusza art. 206 k.c., czyli działa bezprawnie i w związku z tym może ponieść wynikające z naruszenia tego prawa skutki. Trafnie więc w uchwałach z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, oraz z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08 (05NC 2009, nr 4, poz. 53) stwierdzono, że współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela współposiadania i korzystania z rzeczy w sposób określony w art. 206 k.c. „narusza jego

uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający współposiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli rzeczy, działa bezprawnie." W sytuacji bowiem umownego bądź sądowego podziału rzeczy quoad usum, zakres uprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej przez każdego ze współwłaścicieli określa odpowiednio umowa lub orzeczenie sądu.

Wnioskodawcy próbowali doprowadzić do umownego podziału quoad usum, co okazało się bezskuteczne. Tym samym konieczne i zasadne stało się zainicjowanie niniejszego postępowania.

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. Regulacja zawarta w art. 206 k.c. ma na względzie tylko bezpośrednie i wspólne posiadanie oraz korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 listopada 2007 r. (III CZP 94/07), ten określony ustawą sposób posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej jest aktualny tylko wtedy, gdy odmienny sposób nie został przewidziany w umowie współwłaścicieli lub orzeczeniu sądu. Ponieważ współwłasność jest postacią własności, środki jej ochrony, do których przede wszystkim należy roszczenie windykacyjne (art. 222 § 1 k.c.), mogą być stosowane także przez współwłaścicieli. Jeżeli osoba trzecia zawładnęła rzeczą będącą przedmiotem współwłasności i wszyscy współwłaściciele wystąpili przeciwko niej z roszczeniem windykacyjnym, dochodzenie tego roszczenia w zasadzie nie różni się od dochodzenia roszczenia windykacyjnego przez jednego właściciela. W szczególności nie ulega wątpliwości, że współwłaściciele mogą w takim przypadku dochodzić także określonych w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. roszczeń uzupełniających roszczenie windykacyjne. Jeżeli niektórzy współwłaściciele występują z roszczeniem windykacyjnym przeciwko pozostałym współwłaścicielom, którzy sami władają całą rzeczą wspólną, należy mieć na względzie, oprócz art. 222 § 1 k.c., regulację przewidzianą w art. 206 k.c. Jeżeli więc w danym przypadku stosuje się art. 206 k.c., gdyż sposobu posiadania rzeczy wspólnej nie normuje umowa współwłaścicieli ani orzeczenie sądu, każdy współwłaściciel jest uprawniony do bezpośredniego posiadania całej rzeczy wspólnie wraz z pozostałymi współwłaścicielami; granicą jego uprawnienia jest takie samo uprawnienie każdego z pozostałych współwłaścicieli. W konsekwencji współwłaściciel, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., 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. Jeżeli zatem ze względu na charakter rzeczy wspólnej możliwe jest korzystanie z niej przez każdego współwłaściciela niezależnie od korzystania przez pozostałych współwłaścicieli, współwłaściciel, którego uprawnienie zostało w powyższy sposób naruszone, może na podstawie art. 222 § 1 i w zw. z art. 206 k.c. dochodzić od współwłaściciela, korzystającego z rzeczy w sposób wykluczający jego współposiadanie, roszczenia o dopuszczenie do współposiadania. Gdy natomiast ze względu na charakter rzeczy wspólnej wykonywanie posiadania zakłada zgodne współdziałanie współwłaścicieli, współwłaściciel pozbawiony posiadania rzeczy przez innego współwłaściciela może wystąpić do sądu o podział rzeczy wspólnej do korzystania."

Mając na uwadze zaistniały stan faktyczny, regulację ustawową, poglądy doktryny, a przede wszystkim ugruntowane orzecznictwo - sądowy podział rzeczy wspólnej do korzystania był w niniejszej sprawie konieczny i uzasadniony.

Dokonując podziału quoad usum Sąd miał na względzie dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli, w ten sposób, iż A. L. zajmuje lokal nr (...) o powierzchni 69 m² na I piętrze, U. M. (1) nr 1/2 o powierzchni 35 m² na parterze, M. M. nr 29 o powierzchni 19,80 m² na I piętrze, A. i K. S. nr 9/10/15 o powierzchni 72 m² na I i II piętrze. Z tych też względów właścicielom zamieszkującym w lokalach usytuowanych w przedmiotowej nieruchomości należało przyznać do korzystania w pierwszej kolejności te konkretne lokale. W dalszej kolejności natomiast należało dokonać podziału 14-stu lokali mieszkalnych zajmowanych przez lokatorów oraz dwóch lokali użytkowych. Istotne znaczenie, choć nie jedyne i decydujące, miała wielkość posiadanych przez współwłaścicieli udziałów w nieruchomości. Aktualnie K. i A. małżonkowie S. we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej mają (...) (10,3333%) części, A. S. (...) (56%) części, A. L. (...) (11,8750%) części, U. M. (1) (...) (9,1319%)

części, J. M. (1) (...) (6,2326%) części, M. M. (...) (6,2326%) części. W dalszej kolejności Sąd porównał wysokość powyższych udziałów z procentowym udziałem poszczególnych lokali (według ich powierzchni przyjętej na podstawie zestawienia dokonane przez uczestniczkę A. L.) w powierzchni całej nieruchomości, dochodząc w konsekwencji do przekonania, iż powierzchnia zaproponowanych do podziału do korzystania lokali przez wnioskodawców A. S. i K. S. zasadniczo odpowiada udziałom przysługującym poszczególnym właścicielom w nieruchomości. Przy czym wskazać należy, iż dla potrzeb dokonania podziału nieruchomości do korzystania dokonanie powyższego zestawienia miało jedynie charakter pomocniczy i orientacyjny, a nie zaś decydujący. Biorąc bowiem pod uwagę różną i niejednorodną powierzchnię poszczególnych lokali, nawet w sytuacji precyzyjnego i dokładnego ustalenia aktualnej powierzchni lokali, nigdy nie udało się ustalić takiego sposobu podziału nieruchomości do korzystania, w którym powierzchnia przyznanych lokali idealnie odpowiadałaby udziałom poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości. Wobec powyższego odniesienie się do powierzchni poszczególnych lokali miało w niniejszej sprawie charakter jedynie pomocniczy dla dokonania podziału nieruchomości do korzystania, którego dokonanie na podstawie art. 206 k.c. w świetle poczynionych ustaleń faktycznych było w niniejszej sprawie, jak już wyżej wskazano, nie tylko celowe ale również konieczne celem zapewnienia wszystkim współwłaścicielom nieruchomości możliwości korzystania z nieruchomości w sposób niezakłócony.

W konsekwencji, Sąd określając sposób korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), przyznał: A. S. i K. S. do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków następujące lokale mieszkalne oraz inny niż mieszkalny znajdujące się w budynku wielorodzinnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości: lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 72 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 37,90 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 32,90 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 17,50 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 38,30 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 47,60 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 18,50 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 41,90 m², lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m²; lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 24,40 m²; lokal użytkowy nr I o powierzchni 17,50 m²; A. L. do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków następujący lokal mieszkalny oraz inny niż mieszkalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości: lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 69 m² i lokal użytkowy nr II o powierzchni 17,50 m²; U. M. (1) do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków następujące lokale mieszkalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości: lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m² i lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 35 m²; J. M. (1) lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 43 m²; M. M. do wyłącznego korzystania i pobierania pożytków następujące lokale mieszkalne znajdujące się w budynku wielorodzinnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 19,80 m² i lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 29 m².

Sąd zamiast wskazanego przez wnioskodawców lokalu mieszkalnego numer (...) przyznał na rzecz A. L. poza lokalem mieszkalnym numer (...) również lokal użytkowy numer II kierując się względami słuszności. Podkreślenia wymaga bowiem fakt, iż A. L. jest bardzo związana z przedmiotową nieruchomością, którą zarządza od 1982 roku. (...) poświęca cały swój czas i wkłada ogromne zaangażowanie w jej prowadzenie. Dobro przedmiotowej nieruchomości z całą pewnością ma dla niej pierwszorzędne znaczenie. Należy również zauważyć, iż uczestniczka przez okres wielu lat samodzielnie i z ogromnym zaangażowaniem zarządzała przedmiotową nieruchomością, zajmowała się sprawami lokatorów, a nadto doprowadziła do powstania na terenie nieruchomości dwóch lokali użytkowych. W świetle powyższego uzasadnione jest zatem przyznanie jej lokalu użytkowego, z którego mogłaby chociażby tymczasowo czerpać większe pożytki niż z lokalu mieszkalnego.

Mając na uwadze powyższe Sąd dokonał podziału nieruchomości przy ul. (...) do korzystania w sposób szczegółowo opisany w uzasadnieniu.

Wniosek podlegał natomiast oddaleniu w części dotyczącej wnioskodawców I. i P. W.. Wskazać należy, iż pierwotnie wniosek został wniesiony przez czterech wnioskodawców, tj. oprócz A. i K. małżonków S. również przez małżonków P. W. i I. W.. Jak ustalono w toku postępowania, wnioskodawcy ci zbyli swoje udziały na rzecz małżonków S.. W konsekwencji utracili oni legitymację czynną w niniejszej sprawie. Wobec braku zatem oświadczenia przez wnioskodawców P. i I. W. o cofnięciu wniosku ich wniosek o podział nieruchomości do korzystania podlegać musiał oddaleniu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Powołany przepis określa ten sposób ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego jako zasadę.

Sąd nie dopatrzyl się podstaw do zastosowania, zgodnie z żądaniem wnioskodawców art. 520 § 2 i 3 k.p.c. W świetle dyspozycji powołanych przepisów, jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, Sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników. Jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, Sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie.

W orzecnictwie i doktrynie zwraca się uwagę, iż w postępowaniu nieprocesowym nie ma „pojedyńku” dwóch przeciwstawnych sobie stron, dlatego też nie można mówić o przegrywającym, który powinien zwrócić koszty postępowania wygrywającemu (por. art. 98 § 1 k.p.c.). Przeciwnie, z dyspozycji art. 520 k.p.c. wynika, że ustawodawca zakłada, że w zasadzie uczestnicy postępowania są w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem, a orzeczenie sądu udziela ochrony prawnej każdemu uczestnikowi. Dlatego ten, kto poniósł koszty sądowe lub koszty zastępstwa procesowego, nie uzyska zwrotu wydanych kwot od innego uczestnika, ale i nie jest obowiązany do zwracania kosztów poniesionych przez innego uczestnika (tak Bodio Joanna, Demendecki Tomasz, Jakubecki Andrzej, Marcewicz Olimpia, Telenga Przemysław, Wójcik Mariusz w: Komentarz do art. 520 k.p.c., LEX/el. 2010; Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 grudnia 1999 roku, III CKN 497/98, OSNC 2000 rok, nr 6, poz. 116). Stanowisko takie uzasadnione jest niezależnością i samodzielnością udziału w tym postępowaniu każdego jego uczestnika.

Nie ulega kwestii, że w sprawach o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, może zachodzić sprzeczność interesów uczestników, tym niemniej nawet wówczas zastosowanie art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. jest uprawnieniem, a nie obowiązkiem Sądu (por. postanowienie SN z dnia 25 lipca 1960 r., I CR 640/60; J. Górowski, Orzekanie o kosztach postępowania nieprocesowego w: Aurea praxis, aurea theoria. Księga pamiątkowa ku czci prof. T. Erecińskiego, tom I, 2011, s. 175-176). Niezależnie od tego należy mieć na uwadze także swoistość postępowania nieprocesowego i potrzebę zapewnienia, aby rozstrzygnięcie o kosztach odpowiadało względom słuszności (A. Z., J. B., Zwrot kosztów postępowania nieprocesowego, Palestra 7-8/95, s. 59, 61). W tej sprawie należało mieć również na względzie, że wnioskodawcy kupując udziały w nieruchomości, która posiada innych współwłaścicieli, godzili się na oczywiste komplikacje z tym związane, nawet zakładające potrzebę rozstrzygnięcia ewentualnych sporów na drodze sądowej.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.