

Sygnatura akt XI Ns 52/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 11 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu, XI Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący **SSR Wojciech Wojnar**

Protokolant Agnieszka Peregudów

po rozpoznaniu w dniu 28 marca 2018 r. we Wrocławiu

na rozprawie sprawy z wniosku T. M.

przy udziale M. K.

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

### **postanawia:**

1. oddalić wniosek;
2. zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 257 zł kosztów postępowania.

## UZASADNIENIE

### **Na podstawie przeprowadzonych dowodów Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 8 czerwca 1970 r. J. M. i K. K. zawarli ze Skarbem Państwa umowę użytkowania wieczystego oraz sprzedaży budynku i lokali, na mocy której Skarb Państwa oddał w użytkowanie wieczyste J. M. i K. K. nieruchomość przy ul. (...) (obecnie - B. 41), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu prowadzi księgę wieczystą o aktualnym numerze (...), w udziale po 1/2. Jednocześnie Skarb Państwa sprzedał J. M. lokal mieszkalny nr (...) położony na parterze budynku wraz z udziałem w wysokości 51% w częściach wspólnych budynku, obejmujących m.in. klatkę schodową i strych, a K. K. lokal mieszkalny nr (...) położony na pierwszym piętrze budynku wraz z udziałem w wysokości 49% w częściach wspólnych.

(dowód: - akt notarialny z dnia 8.06.1970 r., k. 24-27)

W dniu 21 grudnia 1971 r. J. M. i K. K. zawarli przed Sądem Powiatowym we W. ugodę, na mocy której dokonali podziału quo ad usum nieruchomości wspólnej, w ten sposób, że K. K. otrzymał do korzystania część wschodnią nieruchomości o powierzchni 615 m<sup>2</sup>, a J. M. – część po stronie zachodniej o tej samej powierzchni; przy tym dojście do budynku, do szamba, studni oraz powierzchnia pod budynkiem o powierzchni 194 m<sup>2</sup> pozostała do wspólnego użytkowania.

Jednocześnie J. M. „zrzekła się” korzystania ze strychu i przypadającego jej pokoju na strychu w zamian za garaż, z którego korzystania zrezygnował z kolei K. K..

(dowód: - postanowienie SP we W. z dnia 21.12.1971 r., k. 28-30)

Decyzją Urzędu Miejskiego we W. z dnia 13 grudnia 1986 r. nieruchomość przy ul. (...) we W. została podzielona na dwie działki:

- działkę nr (...) o powierzchni 1066 m<sup>2</sup>
- działkę nr (...) o powierzchni 355 m<sup>2</sup>.

(dowód: - pismo z dnia 19 października 2010 r., k. 46)

W dniu 13 lutego 1987 r. J. M. i K. K. zawarli kolejną umowę, której przedmiotem było ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Strony umowy ustalili, że:

- pomieszczenia piwniczne strony użytkują wg ustalonego zgodnie podziału
- wszystkie pomieszczenia strychu użytkuje wyłącznie K. K. wg swobodnego uznania
- pomieszczenie gospodarcze (garaż) położone poza budynkiem użytkuje wyłącznie J. M. wg swobodnego uznania
- K. K. użytkuje parcelę o łącznej powierzchni 614 m<sup>2</sup>
- J. M. użytkuje parcelę o łącznej 258 m<sup>2</sup>
- wspólne użytkowanie dotyczy powierzchni pod budynkiem oraz drogi komunikacyjnej.

(dowód: - umowa z dnia 13.02.1987 r. wraz z załącznikiem, k. 33-34)

W dniu 20 lutego 1987 r. J. M. i K. K. darowali działkę (...), tj. nieobjętą umową z dnia 13 lutego 1987 r. część nieruchomości wspólnej o powierzchni 355 m<sup>(2)</sup> wraz z posadowionym na niej budynkiem gospodarczym - garażem, dotychczas na podstawie ugody sądowej z dnia 21 grudnia 1971 r. użytkowaną wyłącznie przez J. M., synowi J. M. – H. M. (1).

(dowód: - umowa darowizny z dnia 20.02.1987 r., k. 31-32;

- przesłuchanie uczestniczki, protokół rozprawy z dnia 20 października 2016 r.)

W dniu 19 listopada 2009 r. J. M. darowała T. M. lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym 51% w częściach wspólnych.

(dowód: - umowa darowizny z dnia 19.11.2009 r., k. 35-38)

Po zawarciu umowy darowizny z 2009 r. T. M. wystąpił do M. K., spadkobierczyni K. K. z propozycją ustalenia nowego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, ale nie doszli oni do porozumienia.

(dowód: - korespondencja stron, k. 39-45;

- treść księgi wieczystej, k. 9-24)

Obecny sposób korzystania z nieruchomości wspólnej przy ul. (...) we W. odpowiada dotychczasowym ustaleniom poprzedników prawnych obecnych właścicieli.

Właścicielem działki (...), wyodrębnionej z ww. nieruchomości, jest H. M. (1).

Wejście na strych budynku przy ul. (...) we W. wymaga przejścia przez mieszkanie M. K..

(bezsporne, a nadto dowód:

- protokół oględzin, k. 120-121;
- przesłuchanie wnioskodawcy, protokół rozprawy z dnia 20 października 2016 r.;
- przesłuchanie uczestniczki, protokół rozprawy z dnia 20 października 2016 r.)

Powyższe ustalenia Sądu znajdują uzasadnienie we wszystkich przeprowadzonych dowodach, które zostały powołane przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Sąd pominął dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, albowiem nie miał on znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawę prawną żądania stanowi przepis art. 206 k.c., zgodnie z którym 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.

W uchwale podjętej w składzie 7 sędziów w dniu 19 marca 2013 r. (III CZP 88/12, Biul.SN 2013/3/8) Sąd Najwyższy wskazał, że wykonywanie własności rzeczy wspólnej podlega nie tylko ogólnym ograniczeniom co do treści i wykonywania własności, ale ponadto ograniczeniom wynikającym z konieczności respektowania praw pozostałych współwłaścicieli. "Współposiadanie" oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób jak to czynią współwłaściciele w częściach ułamkowych, a więc w sytuacji, w której każdy z nich uważa się - i daje temu wyraz - za takiego współwłaściciela rzeczy.

Ponadto Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26 kwietnia 2013 r. (II CSK 459/12, LEX nr 1347837) podkreślił, że artykuł 206 k.c. przewiduje określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Współposiadanie, według tego modelu, oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad całą rzeczą przez każdego ze współwłaścicieli, ale w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Tak określone uprawnienie jest niezależne od wielkości przysługującego współwłaścicielowi udziału. Inny od przewidzianego w ustawie (art. 206 k.c.) sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej np. korzystania przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli wyłącznie z określonej części rzeczy wspólnej, współwłaściciele mogą wprowadzić umową (podział quod usum) zawartą chociażby w sposób konkludentny albo może zostać określony orzeczeniem sądu. W przeciwnym przypadku, współwłaściciel, który pozbawia możliwości wykonywania uprawnień wynikających z art. 206 k.c. przez wyłączenie korzystanie z całej bądź części rzeczy wspólnej, czyni to bezprawnie, co uprawnia do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.

Współwłaściciele mogą zatem 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. Wśród różnych sposobów korzystania z rzeczy wspólnej występujących w praktyce można wymienić: podział korzystania z rzeczy pod względem czasowym albo według rodzaju pożytków, jakie rzecz przynosi, albo przyznaniu uprawnienia do korzystania z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z zobowiązaniem go do oddawania odpowiedniej części pożytków pozostałym współwłaścicielom. Najczęściej zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania) zwany też podziałem quoad usum. Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Zgodę na podział quoad usum muszą wyrazić wszyscy współwłaściciele, ponieważ jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. W razie braku zgody pomiędzy współwłaścicielami, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą na podstawie art. 199 k.c. żądać ustanowienia podziału quoad usum przez

sąd (postanowienie SN z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, Lex nr 57227; tak w literaturze np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 328; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 283).

W niniejszej sprawie bezsporne są w zasadzie wszystkie okoliczności faktyczne sprawy. Spór stron sprowadza się do kwestii istnienia przesłanek do zmiany ustalonego przez ich poprzedników prawnych sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Odnosząc się do tej kwestii, wskazać należy, że zgromadzony materiał dowodowy, koincydencja czasowa umów z lutego 1987 r. w sprawie ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i umowy darowizny części nieruchomości na rzecz brata wnioskodawcy, prowadzi do wniosku, że dokonany wówczas podział quoad usum był warunkiem zawarcia umowy darowizny i skutkiem ustaleń dotyczących darowania części nieruchomości H. M. (2). W zamian za zgodę na przeniesienie pod tytułem darmym działki (...) na H. M. (1), J. M. zgodziła się na podział pozostałej nieruchomości wspólnej

w proporcjach nieodpowiadających udziałom współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej.

Przewidziany w umowie lub w orzeczeniu sądu sposób korzystania z rzeczy wspólnej nie jest definitywny, gdyż może on ulec zmianie w drodze umowy na skutek porozumienia współwłaścicieli bądź też na mocy orzeczenia sądowego, wydanego na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną, jeśli wystąpią nowe istotne przesłanki uzasadniające taką zmianę.

W niniejszej sprawie poprzedni współwłaściciele dokonali już podziału do użytkowania nieruchomości wspólnej umową, a podział ten – jak wskazano wyżej był motywowany – ustaleniami co do darowizny działki (...) na brata wnioskodawcy. Tym samym, okoliczność ta, wbrew twierdzeniom wnioskodawcy, nie może uzasadniać zmiany ustaleń stron. Przeciwnie, żądanie zmiany ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej uznać należy za nadużycie prawa podmiotowego, gdyż jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Poprzednik prawny uczestniczki przeniósł wszak swój udział we własności części nieruchomości na rzecz brata wnioskodawcy, nie otrzymując w zamian żadnego ekwiwalentu, poza prawem do wyłącznego korzystania z działki wspólnej o powierzchni 614 m<sup>2</sup>. Pozbawienie czy też ograniczenie zatem uczestniczki tego uprawnienia równoznaczne jest z nakazaniem jej zwrotu otrzymanego ekwiwalentu. Poza tym, zauważyć należy, że od dnia darowizny z 1987 r. do dnia przejścia własności lokalu nr (...) przy ul. (...) we W. na wnioskodawcę, upłynęło niemal 30 lat i żaden ze współwłaścicieli nie kwestionował dokonanych w 1987 r. ustaleń. Oznacza to, że darowizna z 1987 r. nie stanowi przesłanki zmiany sposobu korzystania

z nieruchomości wspólnej,

Z tej samej przyczyny nie można za taką przesłankę uznać umowy darowizny z dnia 19 listopada 2009 r. Zmiana właściciela nie jest wystarczającą przesłanką uwzględnienia żądania wnioskodawcy.

Nie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest też fakt, że zaproponowany przez wnioskodawcę podział quoad usum części wspólnych budynku ograniczyłby jednemu ze współwłaścicieli korzystanie z własnego mieszkania. Przejście na strych wymaga bowiem przejścia przez mieszkanie uczestniczki, co także oznacza,

że żądanie wnioskodawcy jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zauważyć też należy,

że koincydencja czasowa umów o podziale quoad usum i darowizny poprzedników prawnych uczestników

z 1987 r. prowadzi do wniosku, że poprzednicy prawni stron, zgadzając się na darowiznę na rzecz brata wnioskodawcy części nieruchomości wspólnej (wraz z posadowionym na niej garażem), dotychczas użytkowanej wyłącznie przez poprzednika prawnego wnioskodawcy, uzgodnili, że dotychczasowy podział nieruchomości wspólnej do korzystania, w tym co do korzystania ze strychu, pozostaje bez zmian.

Mając na uwadze powyższe na podstawie powołanych przepisów Sąd wniosek oddalił, zasądzając na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki koszty postępowania, na które składa się wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 240 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa.