

**Sygn. akt II Ca 379/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski
Sędziowie:	SSO Marzenna Ernest SSR del. Tomasz Szaj (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 grudnia 2013 roku w S.

sprawy z wniosku **M. P.**

z udziałem **P. R.**

o ustalenie sposobu korzystania

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę

od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 16 stycznia 2013 r., sygn. akt II Ns 1894/12

1. **oddala apelację;**

2. **ustala, że koszty postępowania apelacyjnego wnioskodawczyni i uczestniczka ponoszą we własnym zakresie.**

Sygn. akt **II Ca 379/13**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2013 roku, sygn. akt II Ns 1894/12, Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie

I. ustalił sposób korzystania z lokalu mieszkalnego położonego w S. przy al. (...), dla którego Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczysta Kw nr (...) w ten sposób, że:

a) do wyłącznego korzystania przez wnioskodawczynię M. P. przyznał dwa pokoje położone po lewej stronie od wejścia do lokalu mieszkalnego tj. pokój przejściowy nr (...) o powierzchni 23,90 m<sup>2</sup> i położony za nim pokój nr (...) o powierzchni 20,24 m<sup>2</sup> - zgodnie z oznaczeniami na rzucie kondygnacji budynku z oznaczonym planem lokalu nr (...) przy al. (...) w S. znajdującym się na k. 19 akt i stanowiącym integralną część postanowienia,

b) do wyłącznego korzystania przez uczestniczkę P. R. przyznał trzy pokoje tj. pokój nr (...) o powierzchni 7,02 m<sup>2</sup> położony po lewej stronie od wejścia do lokalu mieszkalnego oraz pokój nr (...) o powierzchni 23,32 m<sup>2</sup> i pokój nr (...) o powierzchni 12,50 m<sup>2</sup> położone po prawej stronie od wejścia do lokalu mieszkalnego -zgodnie z oznaczeniami na rzucie kondygnacji budynku z oznaczonym planem lokalu nr (...) przy al. (...) w S. znajdującym się na k. 19 akt i stanowiącym integralną część postanowienia,

c) do wspólnego korzystania przez wnioskodawczynię M. P. i uczestniczkę P. R. przyznał pozostałe pomieszczenia tj. przedpokój o powierzchni 9,76 m<sup>2</sup>, łazienkę z wc o powierzchni 4,88 m<sup>2</sup> oraz kuchnię o powierzchni 10,18 m<sup>2</sup> zgodnie z oznaczeniami na rzucie kondygnacji budynku z oznaczonym planem lokalu nr (...) przy al. (...) w S. znajdującym się na k. 19 akt i stanowiącym integralną część postanowienia,

II. oddalił wnioski w pozostałym zakresie,

III. nakazał uczestniczce P. R., by wydała wnioskodawczyni M. P. pomieszczenia przyznane wnioskodawczyni do wyłącznego korzystania zgodnie z pkt. I lit. a) postanowienia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia w stanie wolnym od rzecz i osób jej prawa reprezentujących,

IV. nakazał uczestniczce P. R., by wydała wnioskodawczyni M. P. pomieszczenia przyznane wnioskodawczyni i uczestniczce do wspólnego korzystania zgodnie z pkt. I lit. c) postanowienia w terminie 14 (czternastu) dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

V. ustalił, że koszty postępowania każdy z uczestników ponosi we własnym zakresie.

Powyższe postanowienie Sąd Rejonowy wydał na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

M. P. i P. R. są współwłaścicielkami w udziałach po 1/2 części lokalu mieszkalnego położonego w S. przy Al. (...). Dla przedmiotowego lokalu Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Lokal ten położony jest na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego i ma powierzchnię 119,90 m<sup>2</sup>. Lokal składa się z pokoju nr (...) o powierzchni 7,02 m<sup>2</sup>, pokoju numer (...) o powierzchni 23,90 m<sup>2</sup>, pokoju nr (...) o powierzchni 20,24 m<sup>2</sup>, pokoju nr (...) o powierzchni 23,32 m<sup>2</sup>, pokoju nr (...) o powierzchni 12,50 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 4,88 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 10,18 m<sup>2</sup> oraz przedpokoju o powierzchni 9,78 m<sup>2</sup>. Do pokoi o numerach (...) oraz do łazienki i kuchni można wejść bezpośrednio z korytarza. Pokoje numer (...) położone są amfiladowo, z czego pokój nr (...) jest pokojem przechodnim. Pokój numer (...) graniczy całą długością jednej ze ścian z kuchnią, natomiast pokój nr (...) położony jest pomiędzy kuchnią i łazienką.

Wnioskodawczyni wraz z matką zamieszkuje w domu położonym w dzielnicy G.. Nigdy nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu mieszkalnym. Aktualnie nie posiada kluczy do lokalu, ani nie ma do niego dostępu. Lokal ten zamierza wynajmować. Z uwagi na silny konflikt z uczestniczką i jej rodziną nie zamierza w lokalu zamieszkiwać. Wnioskodawczyni otrzymuje dochód w wysokości pod 2.000 – 5.000 zł złotych.

Uczestniczka P. R. w spornym lokalu zamieszkała w 2009 r. wraz z kolegą i koleżanką. Z lokalu wyprowadziła się pod koniec 2011 r. Wówczas rozpoczął się remont centralnego ogrzewania. Od jesieni 2012 r. w lokalu zamieszkują rodzice uczestniczki i jej dwie siostry. Korzystają oni z przedpokoju, kuchni, łazienki oraz pokoju nr (...) zgodnie z oznaczeniami na rzucie k. 19. Z pokoi nr (...) nikt nie korzysta. Znajdują się w nich rzeczy pozostawione przez poprzednią właścicielkę. Uczestniczka przy pomocy swojej rodziny przeprowadziła remont pokoju nr (...), w którym umieściła swoje meble i rzeczy osobiste oraz remont kuchni i łazienki. Aktualnie w kuchni nie ma ani mebli, ani żadnych sprzętów należących do uczestniczki. Znajduje się tam wyposażenie stanowiące własność jej rodziców.

Uczestniczka nie zwróciła się do wnioskodawczyni o uzyskanie jej zgody na przeprowadzenie prac remontowych, ani na zamieszkiwanie w lokalu członków jej rodziny. Między stronami postępowanie istnieje silny konflikt na tle korzystania z nieruchomości.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy uznał, że, wniosek zasługiwał na uwzględnienie. Żądanie to znajduje swoje oparcie w art. 206 kodeksu cywilnego, zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony od współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Tak więc uprawnienie do żądania podziału rzeczy do korzystania przysługuje wnioskodawczyni jako współwłaścicielce przedmiotowego lokalu.

Stan faktyczny w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy uznał, co do zasady za niesporny. Strony nie prowadziły sporu co do faktu istnienia współwłasności, wysokości przysługujących uczestnikom udziałów we własności, rozkładu i powierzchni poszczególnych pomieszczeń oraz aktualnego sposobu korzystania z lokalu.

Zgodnie z dominującym w orzecznictwie i literaturze poglądem określenie przez sąd innego niż określony w art. 206 k.c. sposobu korzystania z rzeczy wspólnej następuje w postępowaniu nieprocesowym na podstawie przepisów art. 611-616 k.p.c. o zarządzie rzeczą wspólną (tak np. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 28 września 1963 r., powołanej w pkt 3; zob. też wyrok SN z dnia 7 lutego 2003 r., III CKN 1386/00, Lex nr 77082; a także np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. 1, 1972, s. 530; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. 1, 2005, s. 591). Orzeczenie sądu określające sposób korzystania z rzeczy wspólnej ma charakter kształtujący, zmienia bowiem obowiązujący dotychczas współwłaścicieli sposób z niej korzystania, kształtując tym samym treść stosunku prawnego między współwłaścicielami (Teresa A. Filipiak Komentarz do art. 206 Kodeksu cywilnego w Kodeks cywilny Komentarz t. II Własność i inne prawa rzeczowe pod red. A. Kidyby). Oznacza to, że taki wniosek jest żądaniem dalej idącym. M. P. wystąpiła z żądaniem dalej idącym niż dopuszczenie do współużytkowania. Z uwagi na powyższe właściwym do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy jest tryb postępowania nieprocesowego.

Dokonując ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej Sąd powinien kierować się tym, by możliwie najpełniej urzeczywistnić potrzeby obydwu stron postępowania z uwzględnieniem charakteru rzeczy będącej przedmiotem postępowania.

Z treści art. 206 k.c. wynika, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje „uprawnienie” do współposiadania i korzystania z całej rzeczy wspólnej. Jest on ograniczony jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje tu bowiem pogodzić wzajemne uprawnienia (i obowiązki) wszystkich współwłaścicieli. Każdy ze współwłaścicieli ma bowiem uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Może posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy. Równolegle jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym układzie uprawnienie każdego ze współwłaścicieli splata się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli.

Współwłasność jest prawem zespolonym, składającym się z udziału poszczególnych współwłaścicieli. Trzeba więc uwzględnić uprawnienia każdego ze współwłaścicieli do posiadania, korzystania z rzeczy i rozporządzania nią. W przedmiotowej sprawie zarówno wnioskodawczyni jak i uczestniczce przysługuje takie same prawo do lokalu mieszkalnego. Bezsporne jest, iż żadna z nich aktualnie w lokalu nie zamieszkuje i takiego zamiaru na dzień dzisiejszy nie ma. Wnioskodawczyni – po ustaleniu sposobu korzystania – najpewniej swoje pomieszczenia wynajmie osobom trzecim, a uczestniczka już wprowadziła do lokalu osoby trzecie (członków swojej rodziny, którym do lokalu nie przysługuje żaden tytuł prawny).

Pod koniec postępowania wnioskodawczyni zmieniła swoje stanowisko co do sposobu podziału poszczególnych pokoi i zaaprobowała, by uczestniczce przypadły pokoje, które wyremontowała i z których korzystała, a teraz korzysta jej rodzina, a wnioskodawczyni – pokoje nr (...). Strony zgodne były także co do tego, iż przedpokój powinien zostać we wspólnym korzystaniu. Spór dotyczył w istocie korzystania z pomieszczeń kuchni i łazienki.

Ustalenie sposobu korzystania powinno nastąpić w taki sposób, aby każda ze stron mogła korzystać z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Lokal mieszkalny przy al. (...) służy zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Oczywistym jest, iż normalne korzystanie z mieszkania wymaga używania kuchni i łazienki. Sąd winien zatem swym orzeczeniem umożliwić korzystanie z kuchni i łazienki zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczce.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 316 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc po zamknięciu rozprawy Sąd wydaje postanowienie biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. W mieszkaniu aktualnie jest jedna kuchnia i jedna łazienka. Nie ma zatem innej możliwości, jak tylko pozostawienie tych pomieszczeń do wspólnego korzystania. Sąd oddalił wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa celem ustalenia, czy istnieje możliwość urządzenia w spornym lokalu drugiej łazienki oraz aneksu kuchennego oraz jaki byłby szacunkowy koszt tych prac, albowiem dowód ten w ocenie Sądu jest zbędny, przedłuży wyłącznie postępowanie i w żadnej mierze nie przyczyni się do rozpoznania sprawy. Nawet, gdyby z opinii biegłego wynikało, iż taka możliwość istnieje, to Sąd nie mógłby wziąć w tej okoliczności pod uwagę, bowiem wykonanie takich prac jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Sąd nie ma prawnej możliwości zobowiązania którejkolwiek ze stron do przeprowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych, adaptacyjnych. Za pomocą tego dowodu Sąd ustaliłby tylko, iż hipotetycznie lokal ten może posiadać dwie łazienki i dodatkowy aneks kuchenny. Nie zmieniłoby to jednak istniejącego stanu faktycznego. Wydając orzeczenie Sąd winien kierować się natomiast aktualnym stanem lokalu i umożliwić stronom korzystanie z niego w taki sposób, by było to racjonalne i uwzględniało potrzeby obydwu stron. W sprawie o ustalenie sposobu korzystania nie ma – nawet odpowiednio – zastosowania przepisu art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Zgodnie z tym przepisem jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd - w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym - może wydać stosowne nakazy lub zakazy. Oznacza to, iż Sąd nie może nałożyć zobowiązania na wnioskodawczynię, by na własny koszt urządziła w lokalu łazienkę i aneks kuchenny, a następnie – ustalając, iż takie pomieszczenia już są przyznać uczestniczkę do wyłącznego korzystania dotychczasową łazienkę i kuchnię, a wnioskodawczyni – łazienkę i kuchnię nowo powstałe. Ponadto urządzenie w spornym lokalu drugiej łazienki i kuchni – w ocenie Sądu – byłoby nieracjonalnie i ekonomicznie nieuzasadnione. Powstałby wówczas lokal trzypokojowy z dwoma łazienkami i dwoma kuchniami. W ocenie Sądu z uwagi na postawę stron i istniejący konflikt jedynym rozwiązaniem byłoby zniesienie współwłasności. Postanowienie w przedmiocie ustalenia sposobu korzystania nie reguluje wszystkich spraw między stronami, nie znosi współwłasności i nie likwiduje źródła konfliktu. Ma na celu doraźne ustalenie, a jaki sposób strony będą korzystać ze wspólnej rzeczy. Postanowienie to wydawane jest na gruncie określonego stanu faktycznego. W postanowieniu z dnia 12 listopada 1973 r., III CRN 188/73 (OSNCP 1974, z Sąd Najwyższy wskazał, iż „podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosownej zmianie bądź to w drodze porozumienia współwłaścicieli, bądź też, w braku takiego porozumienia, w drodze orzeczenia sądowego (zniesienie współwłasności). Jednakże tymczasowy charakter podziału quoad usum nie może pozostać bez wpływu na sposób jego przeprowadzenia. O ile bowiem wydatki związane z definitywnym podziałem rzeczy wspólnej w drodze zniesienia współwłasności (np. wydatki na ogrodzenie wydzielonych części gruntów, na urządzenie dróg dojazdowych, otworów w budynkach itp.) znajdują merytoryczne uzasadnienie już w fakcie likwidacji stosunku współwłasności, o tyle wydatki takie związane z podziałem rzeczy wspólnej quoad usum wymagają ekonomicznego uzasadnienia, przemawiającego za celowością ich poniesienia mimo tymczasowego charakteru takiego podziału”.

Przywołując pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73, OSNC 1973/12/208 Sąd Rejonowy podkreślił, iż „jeżeli po wydaniu prawomocnego orzeczenia sądowego, orzekającego podział do użytkowania nieruchomości będącej współwłasnością uczestników postępowania, nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą tego orzeczenia, sąd może określić w ten sposób odmienny zakres korzystania z przedmiotu współwłasności”. Niewątpliwie taka istotną zmianą – dająca podstawę do ponownego orzeczenia w przedmiocie ustalenia sposobu korzystania – byłoby zamienienie pokoju nr (...) na łazienkę i wybudowanie aneksu kuchennego w pokoju nr (...). Na dzień dzisiejszy jednakże takie prace nie zostały przeprowadzone, a Sąd ani nie widzi najmniejszej potrzeby ich przeprowadzania, ani nie ma prawnej możliwości do zobowiązania kogokolwiek do ich przeprowadzenia.

W konsekwencji Sąd Rejonowy uznał za zasadne pozostawienie kuchni, łazienki i przedpokoju do wspólnego korzystania przez obie współwłaścicielki. W ocenie Sądu na dzień dzisiejszy nie ma możliwości zapewnienia obydwu

stronom prawidłowego korzystania z mieszkania, zgodnie z jego przeznaczeniem bez możliwości korzystania z tych pomieszczeń. Kwestia, kto i w jakiej wysokości poniósł na te pomieszczenia nakłady nie ma tu żadnego znaczenia. Z uwagi na powierzchnię poszczególnych pokoi Sąd przyznał uczestniczce do wyłącznego korzystania także pokój nr (...), mając na celu, by powierzchnie przyznanych stronom do wyłącznego korzystania pomieszczeń były w miarę możliwości równe, bowiem strony są współwłaścicielami w równych udziałach.

Ponieważ wnioskodawczyni aktualnie nie ma dostępu do przyznanych jej pomieszczeń Sąd w pkt. III i IV nakazał uczestniczce, by wydała te pomieszczenie wnioskodawczyni. W ocenie Sąd termin 14 dniowy jest wystarczający i umożliwi uczestniczce wykonanie tego obowiązku.

O kosztach postępowania w pkt. IV Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z treścią art. 520 § 1 k.p.c. Zgodnie z nim każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wskazane zasady obowiązują tak w postępowaniu nieprocesowym wszczynanym na wniosek zainteresowanego, jak i z urzędu. Sąd nie znalazł podstaw, dla których miałyby od tej reguły odstąpić.

Powyższe postanowienie zaskarżyła w całości uczestniczka, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego – tj. art. 206 k.c. poprzez nieuwzględnienie faktu, że wnioskodawczyni i uczestniczka są osobami całkowicie obcymi, a nadto mocno skonfliktowane ze sobą, jak również, że wnioskodawczyni nigdy nie zamieszkiwała w przedmiotowym lokalu, a zatem nigdy go nie posiadała i nie zamierza posiadać, co winno prowadzić do oddalenia wniosku;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1) art. 386 § 6 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia możliwości skorzystania z pomieszczeń kuchni i łazienki przez obcych sobie współwłaścicieli, a także przez brak ustalenia ewentualności zaadaptowalności na kuchnię i łazienkę innych pomieszczeń oraz poprzez brak dopuszczenia dowodu z opinii biegłego,

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia możliwości skorzystania z pomieszczeń kuchni i łazienki przez obcych sobie współwłaścicieli, a także przez braku ustalenia możliwości zaadoptowania na kuchnię i łazienkę także innych pomieszczeń,

3) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 217 § 2 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku uczestniczki o powołanie dowodu z opinii biegłego;

Wskazując na te zarzuty uczestniczka wniosła o :

1) zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości w ten sposób, że:

a) do wyłącznego korzystania M. P. przyznaje pokój nr (...),

b) do wyłącznego korzystania P. R. przyznaje pokój nr (...) oraz kuchnię i łazienkę,

c) do wspólnego korzystania przyznaje przedpokój;

względnie o zmianę zaskarżonego postanowienia i oddalenie wniosku

a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania

2) zasądzenie od wnioskodawczyni kosztów postępowania w II instancji.

Uzasadniając apelację uczestniczka przywołała pogląd Sądu Okręgowego zawarty w uzasadnieniu powyższego postanowienia, iż wnioskodawczyni i uczestniczka są osobami obcymi i dlatego też nie można wysnuć wniosku, tak

jak ma to miejsce pomiędzy były małżonkami czy spadkobiercami, że przedmioty ruchome stanowiące wyposażenie kuchni i łazienki stanowią także przedmiot współwłasności. Wobec takiej niemożności należy ustalić zakres własności tychże przedmiotów oraz ewentualną możliwość takiego urządzenia istniejących pomieszczeń, by każda ze współwłaścielek mogła korzystać z wyposażenia stanowiącego jej wyłączną własność. Wskazał, że w ocenie uczestniczki wskazania Sądu Okręgowego zmierzały do ustalenia przez Sąd możliwości rzeczywistego, swobodnego korzystania przez wnioskodawczynię i uczestniczkę ze wspólnej łazienki i kuchni, a nadto zbadania możliwości wybudowania w lokalu mieszkalnym dodatkowej łazienki i aneksu kuchennego. Sąd Rejonowy natomiast oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, nie wykonując wytycznych Sądu Okręgowego i nie rozpoznając tym samym istoty sprawy. Wskazała, że raczej nie wchodzi w grę wspólne korzystanie z łazienki i kuchni, albowiem konieczne byłoby oddzielenie instalacji oraz nie ma możliwości umiejscowienia w łazience i kuchni podwójnych sprzętów takich jak pralka, kuchenka, lodówka, zmywarka, wanna itp. Podniosła również, że skoro uczestniczka doprowadziła kuchnię i łazienkę do stanu używalności, co związane było z nakładami, to wnioskodawczyni, chcąc wynająć swoją część może zaadaptować pokój nr (...) na łazienkę oraz wykonać aneks kuchenny w pokoju nr (...).

W odpowiedzi na apelacji wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania. Wskazała, że dokonany podział jest w jej ocenie sprawiedliwy gdyż zachowano proporcję w metrażu oraz uwzględniono potrzeby stron. Nie zgodziła się z postulatem przyznania uczestniczce do wyłącznego korzystania kuchni i łazienki, gdyż w takim przypadku musiałaby przeprowadzić adaptację przyznanych jej pomieszczeń, co wiąże się z istotnymi kosztami, których nie akceptuje. Działania takie mogłyby okazać się skomplikowane i ostatecznie niemożliwe do przeprowadzenia.

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

Apelacja uczestniczki nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, oraz dokonał wykładni i subsumcji obowiązujących przepisów. W szczególności również prawidłowo i wyczerpująco przywołał obowiązujące w tym względzie przepisy, poglądy judykatury i doktryny. Poglądy te Sąd Okręgowy podziela, zaś powtarzanie ich przytaczanie jest zbędne. Co do zasady prawidłowo również wykonał zalecenia Sądu Okręgowego zawarte w postanowieniu z dnia 6 lipca 2012 roku. Podkreślić należy, że w tym postanowieniu Sąd Okręgowy wskazał na regulację art. 316 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., w myśl których to przepisów po zamknięciu rozprawy sąd wydaje orzeczenie biorąc pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, **nie zaś hipotetyczny stan pożądaný przez Sąd czy też uczestników postępowania.** Wnioskowany przez uczestniczkę w apelacji stan nie przewiduje możliwości korzystania przez wnioskodawczynię ani z kuchni, ani z łazienki, tymczasem oczywistym jest, że korzystanie z mieszkania w sposób nieodłączny wiąże się z korzystaniem nie tylko z pokoi, lecz także z kuchni i łazienki.

Chybiony jest zarzut co do braku ustaleń w zakresie własności wyposażenia kuchni i łazienki, gdyż takowe Sąd Rejonowy poczynił w toku oględzin lokalu. Z ustaleń tych, co w istocie nie jest kwestionowane wynika, że przedmioty te nie są objęte współwłasnością (stanowią własność uczestniczki) i w konsekwencji nie mogą być przedmiotem tego postępowania. Przedmiotem tego postępowania jest bowiem wyłącznie lokal mieszkalny stanowiący współwłasność. Nie mógł tym samym Sąd Rejonowy orzekać o sposobie korzystania z przedmiotów stanowiących własność uczestniczki. Wnioskodawczyni nie ma bowiem do tych przedmiotów żadnych praw.

Stosownie do 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.

Zgodzić się należy z twierdzeniami apelacji, że współkorzystanie z kuchni i łazienki może rodzić trudności, których orzeczenie sądowe nie jest w stanie rozwiązać. Wspólne korzystanie ze współwłasności samo w sobie może rodzić konflikty, niemniej jednak rolą Sądu jest ich rozwiązanie z maksymalnym poszanowaniem praw każdego ze współwłaścicieli. Nie sposób jest bowiem przyznać pierwszeństwa jednemu ze współwłaścicieli kosztem drugiego. Chybiony jest tym samym zarzut, że skoro wnioskodawczyni nigdy nie posiadała lokalu i nie zamierza go posiadać to

winno skutkować oddaleniem wniosku, albowiem uprawnienie wnioskodawczyni do współposiadania jest elementem przysługującego jej prawa własności, gwarantowanego konstytucyjnie. Okoliczność, że nie posiadała go do tej pory (a domaga się tego w postępowaniu sądowym) nie może niweczyć jej uprawnienia. Również argument o konflikcie pomiędzy stronami nie może pozbawić wnioskodawczyni przysługującego jej prawa. W ocenie Sądu Okręgowego argument ten został przywołany jedynie na potrzeby apelacji, albowiem uczestniczka nie wskazała na rzeczywisty konflikt z wnioskodawczynią (poza konfliktem wynikającym z pogorszenia standardu życia uczestniczki). Twierdzenia uczestniczki są w tym zakresie wzajemnie sprzeczne, gdyż z jednej strony neguje możliwość zamieszkania wnioskodawczyni z uwagi na konflikt pomiędzy nimi, a z drugiej strony podnosi, że wnioskodawczyni nie zamierza w tym lokalu zamieszkać, a tylko go wynajmować. Nie sposób jest zaś zakładać z góry istnienia konfliktu z każdym z potencjalnych lokatorów. Sytuacja, że osoby sobie obce korzystają ze wspólnych części lokalu w postaci kuchni, łazienki i przedpokoju, aczkolwiek niewątpliwie nie jest sytuacją komfortową dla wszystkich tych osób, nie jest jednak sytuacją niespotykaną. Podkreślić należy, że do tej pory w zasobach komunalnych występuje sporadycznie taka sytuacja będąca konsekwencją publicznej gospodarki lokalami w okresie po drugiej wojnie światowej. W drugiej połowie XX wieku taka sytuacja była zaś powszechna.

Obowiązkiem współwłaścicieli jest współdziałanie w zarządzie rzeczą wspólną (art. 200 k.c.), zatem winni oni z poszanowaniem praw drugiej strony korzystać z przyznanych do wspólnego korzystania pomieszczeń, jak również ponosić stosownie do wielkości udziałów koszty utrzymania rzeczy wspólnej.

Zaakceptować należy stanowisko Sądu Rejonowego w zakresie oddalenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, co do możliwości zaadaptowania pomieszczeń na kuchnię i łazienkę dla wnioskodawczyni. Trafnie Sąd Rejonowy wskazał na brak możliwości zobowiązania którejkolwiek ze stron do wykonania określonych prac adaptacyjnych zmieniających w sposób istotny substancję lokalu. Nawet zatem pozytywne ustalenie co do możliwości zaadaptowania pokoju nr (...) na łazienkę nie oznaczałoby, że to pomieszczenie zmieni przeznaczenie. Nadto trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że w istocie powstałby dziwny twór w postaci jednego mieszkania składającego się z dwóch dwupokojowych mieszkań ze wspólnym korytarzem.

Chybione są też zarzuty naruszenia prawa procesowego – art. 386 § 6 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność ustalenia możliwości skorzystania z pomieszczeń kuchni i łazienki przez obcych sobie współwłaścicieli. Przede wszystkim bowiem w apelacji uczestniczka nie wskazuje jakie dowody nie zostały przez Sąd I instancji nie przeprowadzone, a w szczególności jakie wnioski dowodowe zostały pominięte czy też oddalone. Jak również z treści protokołów rozpraw nie wynika, aby pełnomocnik uczestniczki składał zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c. w związku z pominięciem jakiś dowodów. Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2013 roku Sąd oddalił wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia możliwości wybudowania w spornym lokalu dodatkowej łazienki i możliwości urządzenia aneksu kuchennego w pokoju. Jedynie w tym zakresie pełnomocnik uczestniczki złożył zastrzeżenie do protokołu. Zatem powoływanie się w apelacji na inne (niesprecyzowane uchybienia) jest w świetle regulacji art. 162 k.p.c. niedopuszczalne.

Z tych samych względów niedopuszczalne jest kwestionowanie kolejności przeprowadzenia dowodów przez Sąd Rejonowy, który w pierwszej kolejności przeprowadził dowód z oględzin lokalu, a następnie z przesłuchania świadków i stron, nie zaś odwrotnie. Niezależnie od tego, że uczestniczka nie zwróciła uwagi Sądowi na to uchybienie, nie wskazała w apelacji jaki wpływ to uchybienie miało na wynik postępowania.

Nie sposób jest podzielić przy tym argumentów apelacji co do braku możliwości umiejscowienia podwójnych sprzętów w łazience i kuchni. W szczególności w sytuacji ograniczonej powierzchni nie sposób jest oczekiwać umiejscowienia w kuchni wszystkich sprzętów wskazywanych przez uczestniczkę. Nie jest bowiem niezbędne dla korzystania z kuchni umiejscowienie w niej zmywarki, zaś lodówka nie musi znajdować się w kuchni. W konsekwencji za niezbędne do korzystania z kuchni należy uznać zlew oraz kuchenkę, zaś takie sprzęty obie współwłaścicielki będą w stanie umieścić w pomieszczeniu kuchni. Również jeżeli z uwagi na ograniczenia lokalowe nie będzie możliwe umieszczenie pralek w łazience, współwłaściciele winni w ramach przysługujących im uprawnień poszukiwać miejsca dla tych sprzętów,

a gdy ich zamontowanie okaże się niemożliwe, z nich zrezygnować. Stałe elementy wyposażenia łazienki (umywalka, wanna, muszla) stanowią część składową rzeczy wspólnej (art. 47 § 1 i 2 k.c.), zatem niezależnie od tego, który ze współwłaścicieli je zamontował, oboje mogą z nich korzystać.

W konsekwencji zaaprobować należy sposób korzystania ze wspólnego lokalu ustalony przez Sąd Rejonowy, w szczególności zaś zaaprobować pozostawienie do wspólnego korzystania wnioskodawczyni i uczestniczki kuchni, łazienki i przedpokoju. Podkreślić należy, że stan współwłasności jest stanem tymczasowym, zaś w myśl art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. O ile zatem na gruncie wspólnego korzystania z rzeczy będą powstawać konflikty uniemożliwiające zgodne z niej korzystanie, każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo wystąpienia z żądaniem zniesienia współwłasności, co definitywnie rozwiąże kwestie sporne pomiędzy nimi.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. apelację uczestniczki należało oddalić.

Orzeczenie o kosztach postępowania przed Sądem Odwoławczym pomiędzy stronami uzasadnia art. 520 § 1 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane ze swym udziałem w sprawie. W sprawach związanych z zarządem rzeczą wspólną wszyscy współwłaściciele są jednakowo zainteresowani rozstrzygnięciem sprawy, a w konsekwencji ponoszą związane z tym koszty.