

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni I. L. wniosła o dokonanie podziału do korzystania nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0269 ha, zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawczyni w 1/2 części oraz uczestniczki postępowania G. W. w 1/2 części – po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku – zgodnie z wersją z załącznika 3 wykreśloną na projekcie podziału budynku przez biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania T. K. (1) w opinii z dnia 24 lutego 2012 r. oraz zgodnie z projektem podziału gruntu dokonany przez biegłego z zakresu geodezji R. F. (1) w opinii z dnia 14.10.2013 r. Podała, że koszty postępowania powinny być rozliczone po połowie, podobnie jak koszty prac adaptacyjnych w wysokości 4 600 zł. Popierała wnioski zawarte w piśmie procesowym z dnia 23 lipca 2013 roku i domagała się, aby w postanowieniu została zawarta informacja, że każdy ze współwłaścicieli odnośnie zajmowanego lokalu oraz gruntu przydzielonego mu do wyłącznego korzystania, może samodzielnie i na własny rachunek podejmować decyzje dotyczące wszelkich niezbędnych remontów i napraw, doprowadzenia mediów, meldunku, wynajmu i wszelkie inne decyzje związane z normalnym funkcjonowaniem i podnoszeniem standardu życia (k. 2-4, 205-206, 213, 256).

Uczestniczka postępowania G. W. wносиła o oddalenie wniosku. Ostatecznie zgodziła się na dokonanie podziału powyższej nieruchomości zgodnie z wersją przedstawioną przez biegłych w powyższych opiniach. Nie zgadza się na obciążenie jej kosztami sądowymi ani kosztami związanymi z pracami adaptacyjnymi. Podkreśliła, że od samego początku nie była zainteresowana podziałem do korzystania, a poza tym druga strona nie partycypowała w kosztach, które ponosiła, by podnieść standard zamieszkiwanej przez nią części domu. Nie zgadza się na zawarcie w postanowieniu sądowym informacji zgodnie z pismem procesowym wnioskodawczyni z dnia 23 lipca 2013 roku (k. 45, 205-206, 256).

### ***Sąd ustalił, co następuje***

Przedmiotem niniejszego postępowania jest nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0269 ha, znajdująca się w B. przy ul. (...), dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Białymstoku w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta numer (...) (odpis KW – k. 9). Znajduje się na niej drewniany budynek mieszkalny, parterowy, częściowo podpiwniczony, z poddaszem użytkowym wraz z dobudowanym drewnianym gankiem. W budynku wydzielone są następujące pomieszczenia: piwnica gospodarcza pod gankiem, piwnica gospodarcza pod kuchnią i piwnica – kotłownia pod salonem, dwie łazienki, dwa pokoje, kuchnia, korytarz i schody, dwie sienie oraz salon z aneksem i schodami (parter), a także dwie sypialnie (poddasze). Łączna powierzchnia parteru wynosi 79.7 m<sup>2</sup>, zaś poddasza – 33.4 m<sup>2</sup>.

Mocą umowy z dnia 26 czerwca 1980 r. zawartej w formie aktu notarialnego (Repertorium A/I numer (...)) o przeniesienie własności nieruchomości M. M., H. M. i W. F. przenieśli na L. I. w 2/4 części, L. S. w 1/4 części oraz W. G. w 1/4 części własność nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) (akt notarialny – k. 19-20). Umową z dnia 15 grudnia 2005 r. zawartą w formie aktu notarialnego (Repertorium A numer (...)) o przeniesienie własności w wykonaniu warunkowych umów sprzedaży W. G. i L. S. przenieśli na G. W. swoje udziały we własności ww. nieruchomości, w konsekwencji czego stała się ona współwłaścicielem nieruchomości w 1/2 części (akt notarialny – k. 13-16). Umową darowizny z dnia 17 czerwca 2008 r. zawartą w formie aktu notarialnego (Repertorium A numer (...)) E. I.- który na mocy postanowienia z dnia 7 kwietnia 1997 r. Sądu Rejonowego w Białymstoku o stwierdzeniu nabycia spadku nabył w całości spadek po L. I. (k. 18) - darował I. L. udział obejmujący 1/2 część zabudowanej drewnianym domem działki położonej przy ul. (...) w B. (akt notarialny – k. 26-28).

Wobec powyższego współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są wnioskodawczyni I. L. w 1/2 części oraz uczestniczka postępowania G. W. z udziałem 1/2 części.

Część budynku mieszkalnego będąca w posiadaniu wnioskodawczynie -pomieszczenia od nr 1 do 6 według załącznika 2 do opinii biegłego T. K. (1) z dnia 24 lutego 2012 r. - nie jest przez nią użytkowana. Otwory okienne zabite są deskami, rozebrane są urządzenia grzewcze, odłączone jest zasilanie w energię elektryczną, częściowo zdemontowana jest armatura sanitarna. W stanie obecnym ta część budynku mieszkalnego nie nadaje się do użytkowania jako lokal mieszkalny. Część budynku będąca w posiadaniu uczestniczki postępowania jest przez nią zamieszkiwana - pomieszczenia nr 7 i 9 ww. załącznika- stąd jest ona wyposażona w instalację elektryczną, wodociągową, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę i kanalizację sanitarną (protokół z oględzin – k. 71-72, wyjaśnienia stron – k. 46, opinia biegłego k. 87,93).

### **Sąd zważył, co następuje**

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.

Jak wskazuje doktryna, w przedmiotowym przepisie, ustawodawca przyjął konstrukcję „współposiadania” i „współkorzystania” z rzeczy wspólnej – „niby to wspólnego, niby rozłącznego”. Przy czym każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy. Może nawet samodzielnie posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy. Równolegle jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. Przepis ten zezwala także każdemu ze współwłaścicieli na wystąpienie z roszczeniem o dopuszczenie do współposiadania, jak też roszczeniem o dokonanie podziału quoad usum (E. Gniewek, Komentarz do art. 206 k.c., Zakamycze 2001).

Spór w sprawie dotyczył zarówno zasadności wniosku I. L., jak i sposobu podziału nieruchomości do korzystania. Wnioskodawczynie chciała bowiem otrzymać do korzystania 1/2 budynku mieszkalnego oraz działkę od strony północnej. Tymczasem uczestniczka postępowania w ogóle nie chciała określenia podziału do korzystania. Wolała, by został taki stan faktyczny, jaki jest obecnie, stąd wносиła o oddalenie wniosku. Po informacyjnym wysłuchaniu stron odnośnie podziału do korzystania (k. 46) oraz po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości (k. 71-72), Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych z zakresu budownictwa oraz geodezji celem sporządzenia projektów podziału do korzystania nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), w tym budynku mieszkalnego, w sposób uwzględniający stanowiska stron, a także podania zakresu ewentualnych prac adaptacyjnych (k. 77).

Biegły sądowy z zakresu budownictwa i kosztorysowania T. K. (1) w opinii z dnia 24 lutego 2012 r. (k. 84-96) stwierdził, że możliwe jest dokonanie podziału budynku mieszkalnego do korzystania, ale wyłącznie po dokonaniu prac adaptacyjnych, których rodzaj szczegółowo opisał w opinii na k. 89-90. Bez nich -w obecnym rozwiązaniu funkcjonalnym i instalacyjnym- podział budynku do korzystania nie jest możliwy. Sposób podziału budynku mieszkalnego (już po wykonaniu prac adaptacyjnych) biegły opisał na k. 89 swojej opinii, co przedstawił również w dołączonym do niej załączniku nr 3 (k. 94).

Ustosunkowując się do zarzutów wnioskodawczynie (k. 101-102) oraz jej pisma przedstawiającego dwie możliwości ustalenia sposobu korzystania z budynku (k. 106-108), z którymi uczestniczka postępowania nie zgadzała się (k. 132-133), biegły w pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 16 kwietnia 2012 r. (k. 120-117) przedstawił kolejny wariant podziału budynku do korzystania, który dokładnie opisał na k. 123-124 opinii oraz w dołączonym do niej załączniku 3 a. Projekt ten zakładał część powierzchni do wspólnego korzystania (k. 127). Ponownie jednak zaznaczył, że w celu dokonania podziału do korzystania budynku mieszkalnego niezbędne jest wykonanie wskazanych przez niego prac adaptacyjnych (k. 124-125). W trakcie wypowiedzi przed sądem biegły wskazał, że w każdym z dwóch wariantów, które przedstawił w opiniach, prace adaptacyjne są niezbędne. Zaznaczył przy tym, że pierwszy z projektów odpowiada stanowi, który istnieje aktualnie. Dodał również, że w pierwszym projekcie zakres projektowanych prac adaptacyjnych, które należy wykonać, dotyczy części budynku będącej w posiadaniu wnioskodawczynie. Biegły podkreślił, że w jego ocenie ze względów praktycznych rozsądniejszym byłoby przyjęcie wariantu pierwszego. Nie występuje bowiem w nim powierzchnia wspólna, stąd wszelkie decyzje dotyczące ewentualnych remontów i wyposażenia nie muszą być uzgadniane z użytkownikiem drugiej strony. Kolejnym argumentem przemawiającym za tym jest fakt, że w obecnym

stanie część budynku zajmowana przez wnioskodawczynię wymaga generalnego remontu, stąd koszty projektowanych przeróbek w znacznej mierze będą pochłonięte przez ten remont. Stan budynku jest bowiem taki, że niezależnie od tego jakie roboty będą wykonywane, to w ramach prac budowlanych trzeba będzie uwzględnić remont budynku wnioskodawczyni. Podkreślił, że w obu wersjach wnioskodawczyni będzie mogła korzystać ze swojej części budynku oraz, że w wersji pierwszej wydzielone powierzchnie są równe powierzchniowo (k. 159-160).

Biegły z zakresu geodezji R. F. (2) określił natomiast sposób korzystania z gruntu będącego współwłasnością stron (k. 113-117) wydzielając część działki do wyłącznego korzystania poszczególnych stron, zaś część do wspólnego korzystania wnioskodawczyni i uczestniczki, co przedstawił w projekcie podziału (k. 114). W odniesieniu do zarzutów uczestniczki postępowania (k. 144-145), nie zgadzającej się z zaproponowanym w opinii podziałem, biegły w ustnej opinii uzupełniającej (k. 160-161), podtrzymał treść opinii zasadniczej. Jego zdaniem, z uwagi na niewielką powierzchnię działki, inny podział spowodowałby powstanie kilku małych powierzchni, co byłoby nieracjonalne. Biegły zauważył, że działka jest o małej powierzchni, która wynosi 269 m<sup>2</sup>, a budynek mieszkalny usytuowany jest przy południowej granicy działki, co może determinować projekty podziału do korzystania. Odnośnie dojścia uczestniczki do budynku mieszkalnego od strony działki (...), podał, że istniejący chodnik usytuowany jest częściowo na działce (...), a w obrębie działki, która jest przedmiotem postępowania, uczestniczka nie może przejść, bo jest tam tylko 15cm. Stąd możliwe byłoby wydzielenie dojścia od strony północnej, które musiałyby być do wspólnego korzystania.

Sąd dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego geodety celem sporządzenia projektu podziału do korzystania z przedmiotowej działki po dokonaniu dodatkowych oględzin i zajęciu ostatecznego stanowiska przez strony (k.161). Biegły przedstawił proponowany sposób podziału na rozprawie (204-206). Opinia została sporządzona w dniu 15.10.2013r. (k.220-225). Biegły zaprojektował do wyłącznego korzystania przez wnioskodawczynię trzy obszary: B1,B2,B3 o łącznej powierzchni 63 m<sup>2</sup>, do wyłącznego korzystania przez uczestniczkę postępowania obszar C o powierzchni 39 m<sup>2</sup>, a do wspólnego korzystania przez obie strony obszary oznaczone literami A,D,E,F o łącznej powierzchni 167 m<sup>2</sup>

Opinia ta nie była kwestionowana. Sąd uznał opinie biegłego geodety za fachowe, rzetelne, podobnie, jak i opinie biegłego z zakresu budownictwa. Zostały one sporządzone w oparciu o posiadane przez biegłych wiadomości specjalne i ich zawodowe doświadczenie. W/w wyczerpująco odpowiedzieli na zarzuty stron i uzasadnili swoje stanowisko.

Istniejący w sprawie spór, co do zasadności wniosku (uczestniczka postępowania wносиła o jego oddalenie), jak i sposobu podziału nieruchomości do korzystania (mimo przedstawionych przez biegłych w opiniach projektów podziału strony nie zgadzały się z nimi), na dalszym etapie postępowania został rozwiązany. Wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania porozumiały się bowiem, co do podziału do korzystania i zaakceptowały wspólnie projekt do korzystania budynku mieszkalnego przedstawiony w załączniku 3 do opinii biegłego z zakresu budownictwa T. K. z dnia 24 lutego 2012 r. (k. 94) oraz podział gruntu zgodnie z opinią biegłego z zakresu geodezji R. F. z dnia 14.10.2013r. (k. 204). Wobec tego należało uznać, że podział do korzystania z nieruchomości znajdującej się przy ul. (...) w B. ostatecznie był między stronami bezsporny (k.205-206,256-257).

Biegły z zakresu budownictwa T. K. w opinii z dnia 17.10.2013r. (k.229-233) potwierdził wykonanie prac adaptacyjnych w części budynku, która miała przyspaść do korzystania wnioskodawczyni. Podał, że z uwagi na nieobecność uczestniczki postępowania nie był w stanie ustalić, czy wykonała ona prace wskazane w opinii w części budynku będącej w jej posiadaniu. Zaznaczył jednak, że prace te nie mają znaczenia dla oceny możliwości dokonania podziału do korzystania, a jedynie wpływają na walory użytkowe lokalu projektowanego na rzecz w/w. Z opinii biegłego wynika, że wnioskodawczyni nie wykonała prac wykończeniowych i instalacyjnych dostosowujących wydzieloną dla niej część budynku do warunków użytkowych lokalu mieszkalnego. Prace te również nie były objęte projektem podziału budynku do korzystania. We wnioskach końcowych biegły stwierdził, że w obecnym rozwiązaniu funkcjonalnym jest możliwe dokonanie podziału budynku do korzystania zgodnie z projektem przedstawionym w opinii podstawowej z dnia 24.02.2012r.

Strony nie zgłaszały zastrzeżeń do tej opinii. Sąd uznał ją za zasługującą na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe podział do korzystania nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0269 ha został dokonany w ten sposób, że:

1) I. L. otrzymała do korzystania w budynku mieszkalnym lokal oznaczony jako **A** składający się w piwnicy z pomieszczeń: 01'- piwnica gospodarcza pod gankiem, 02- piwnica gospodarcza pod kuchnią, na parterze z pomieszczeń o łącznej powierzchni 39,6 m<sup>2</sup>: 1-lazienka o powierzchni 2,7 m<sup>2</sup>, 2- pokój o powierzchni 4,7 m<sup>2</sup>, 3 -pokój o powierzchni 17 m<sup>2</sup>, 4-kuchnia o powierzchni 9,4 m<sup>2</sup>, 5-korytarz i schody o powierzchni 2,8 m<sup>2</sup>, 6- sień o powierzchni 3,0 m<sup>2</sup>, na poddaszu: 11- sypialnia o powierzchni 14,9 m<sup>2</sup> oraz obszar **B1** o powierzchni 31 m<sup>2</sup> oznaczony punktami nr (...),48,26,3,49,6,42,50, (...), obszar **B2** o powierzchni 26 m<sup>2</sup> oznaczony punktami nr 4,16,46,45,5,4 i obszar **B3** o powierzchni 6 m<sup>2</sup> oznaczony punktami nr 40,4,28,30,40

2) G. W. otrzymała do korzystania w budynku mieszkalnym lokal oznaczony jako (...) składającego się w piwnicy z pomieszczeń: 01''- piwnica gospodarcza pod gankiem, 03- piwnica-kotłownia pod salonem, na parterze z pomieszczeń o łącznej powierzchni 40,10m<sup>2</sup>: 7- sień o powierzchni 3,0 m<sup>2</sup>, 8-lazienka o powierzchni 3,5 m<sup>2</sup>, 9 -salon, aneks i schody o powierzchni 33,6 m<sup>2</sup>, na poddaszu: 12- sypialnia o powierzchni 18,5 m<sup>2</sup> oraz obszar **C** o powierzchni 39 m<sup>2</sup> oznaczony punktami nr 44,43,34,25,9,7,45,46, (...), (...),44

3) I. L. i G. W. do wspólnego korzystania otrzymały obszar **A** o powierzchni 91 m<sup>2</sup> oznaczony punktami nr 4,5,45,7,9,25,34,43,30,28,4, obszar **D** o powierzchni 22 m<sup>2</sup> oznaczony punktami nr 50,42,6,16,4,40,30,43,44,50, obszar **E** o powierzchni 17 m<sup>2</sup> oznaczony punktami nr 48,47,49,3,26,48 i obszar **F** o powierzchni 37 m<sup>2</sup> oznaczony punktami nr 47,996,6,49,47

- zgodnie z projektem podziału do korzystania działki znajdującym na k. 221 sporządzonym przez biegłego geodetę R. F. (2), który to projekt wraz z opinią z k. 220,222-225 stanowi integralną część niniejszego orzeczenia

- zgodnie z projektem podziału do korzystania budynku mieszkalnego znajdującym na k. 94 sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa T. K. (1), który to projekt wraz z opinią z k. 84-93 stanowi integralną część niniejszego orzeczenia

Dokonywany sądownie podział do korzystania oznacza określenie sposobu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przysługującego każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 206 k.c. Dlatego też Sąd w sentencji orzeczenia dokonał wyraźnego określenia części rzeczy wspólnej przypadających do wyłącznego korzystania poszczególnym współwłaścicielom oraz części działki przydających do ich współposiadania.

Z uwagi na fakt, że na datę orzekania strony korzystały z nieruchomości w sposób nieco odmienny niż zostało to ustalone ( w szczególności w zakresie obszarów D,E,F), Sąd zobowiązał strony, aby wydały sobie nawzajem przyznane do korzystania zgodnie z punktem I sentencji postanowienia części nieruchomości w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia.

Przedmiotem sporu pozostała natomiast kwestia ponoszenia kosztów prac adaptacyjnych oraz podejmowania decyzji dotyczących nieruchomości w sposób samodzielny, tj. bez zgody współwłaściciela. I. L. wniosła o to, by kosztami prac adaptacyjnych wskazanych przez biegłego w opinii z dnia 24 lutego 2012 r.- które to prace wykonała na własny koszt - obciążyć w połowie uczestniczkę postępowania. Wnioskodawczyni dodała, że choć faktycznie koszt prac był wyższy, to jednak z uwagi na brak rachunków, wnosi o rozliczenie kwot wskazanej przez biegłego jako wartość robót, tj. 4.600 zł (k. 205, 256). Tymczasem uczestniczka postępowania podniosła, że od początku nie zgadzała się na podział do korzystania nieruchomości i dlatego nie zgadza się na obciążenie ją kosztami prac adaptacyjnych (k. 256).

W ocenie Sądu wniosek o zasądzenie od G. W. na rzecz I. L. połowy kwoty 4600zł nie zasługiwał na uwzględnienie. Należy stwierdzić, że uczestniczka postępowania istotnie od początku nie była zainteresowana podziałem do korzystania. W związku z tym nie była także zainteresowana wykonaniem jakichkolwiek prac adaptacyjnych. Pokreślenia wymaga też fakt wynikający z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa T. K. (1) z dnia 24 lutego 2012 r., że prace adaptacyjne, które wnioskodawczyni wykonała zgodnie z projektem zawartym w w/w opinii (a bez których podział nie był możliwy), przede wszystkim dotyczyły części budynku będącej w jej posiadaniu. Ponadto część ta wymaga generalnego remontu, to jest wykonania prac wykończeniowych i instalacyjnych, dostosowujących ją do warunków użytkowych lokalu mieszkalnego. Biegły wskazał, że koszty projektowanych przeróbek w znacznej mierze będą pochłonięte przez ten remont.

Jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego, w przypadku podziału quoad usum - inaczej niż przy zniesieniu współwłasności- wydatki na roboty adaptacyjne muszą mieć ekonomiczne uzasadnienie, przemawiające za celowością ich poniesienia, pomimo tymczasowego charakteru takiego podziału i pozostawać w rozsądnym stosunku do korzyści wynikających z tego rodzaju robót . Podział do korzystania nie jest bowiem definitywnym podziałem i 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 ( min. orzeczenie SN z dnia 12.11.1973r., III CRN 188/73, OSNCP 11/74,poz.183 ). A zatem jest możliwa sytuacja, że wniosek o podział do korzystania zostanie oddalony z uwagi na brak ekonomicznego uzasadnienia do poniesienia wydatków na prace adaptacyjne.

W niniejszej sprawie to wnioskodawczyni zależało na dokonaniu podziału do korzystania. Zakres i wartość prac adaptacyjnych w stosunku do nakładów związanych z generalnym remontem były nieznaczące. Ich wykonanie nie powodowało konieczności zasadniczych zmian w obrębie lokalu wnioskodawczyni, gdyż na chwilę obecną nie spełnia on warunków użytkowych lokalu mieszkalnego. Prace te z jednej strony pozwoliły na „oddzielenie się” od części budynku zajmowanego przez uczestniczkę postępowania, a z drugiej strony umożliwiają wnioskodawczyni korzystanie z lokalu będącego w jej posiadaniu. Wydatki związane z tymi pracami miały więc ekonomiczne uzasadnienie, ale w okolicznościach tej sprawy, trudno uznać, że uczestniczka postępowania powinna w nich partycypować. Należy także podkreślić, że wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych rachunków potwierdzających wysokość poniesionych kosztów prac adaptacyjnych. Stąd wniosek w tym zakresie podlegał oddaleniu.

Sąd oddalił także wniosek I. L. zawarty w piśmie z dnia 23 lipca 2013 r., a dotyczący korzystania z zajmowanych przez strony części nieruchomości w sposób samodzielny. Wnioskodawczyni chciała bowiem, by każdy ze współwłaścicieli odnośnie zajmowanego przez siebie lokalu, jak również odnośnie korzystania z działki, w kwestiach dotyczących: niezbędnych remontów i napraw, doprowadzenia mediów, meldunku, wynajmu oraz wszelkich innych prac związanych z normalnym funkcjonowaniem i podnoszeniem standardu życia mógł podejmować decyzje samodzielnie, tj. bez zgody współwłaściciela i na własny rachunek (k. 213). Uczestniczka postępowania się temu sprzeciwiała (k.256).

Dokonanie podziału do korzystania nie jest zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej (wyrok Sadu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 5 grudnia 2012 r., I ACa 590/12,LEX nr 1267407). Na skutek podziału quoad usum wszyscy współwłaściciele - mimo, iż każdy z nich otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej - nadal pozostają współposiadaczami samoistnymi rzeczy wspólnej, a uzyskują jedynie posiadanie zależne części rzeczy. W doktrynie wskazuje się, że nie są oni przy tym „użytkownikami” rzeczy w rozumieniu art. 252 k.c. (por. J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 257) i nie przysługuje im żadne prawo rzeczowe do wydzielonej części rzeczy wspólnej. Dokonanie podziału quoad usum oznacza wewnętrzne „zorganizowanie” sposobu korzystania (przy współposiadaniu samoistnym) z rzeczy wspólnej. Brakuje tu również jakiegokolwiek analogii do obligacyjnego stosunku najmu, dzierżawy czy użyczenia (E. Gniewek, Komentarz do art. 206 k.c., Zakamycze 2001). Każdy ze współwłaścicieli w każdym czasie może żądać zniesienia współwłasności, a zastosowany (tymczasowy) podział rzeczy wspólnej nie wiąże w toku późniejszego postępowania o zniesieniu współwłasności.

Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały

wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. W przypadku czynności zwykłego zarządu -w myśl przepisu art. 201 k.c.- w braku zgody większości współwłaścicieli każdy ze współwłaścicieli, bez względu na wielkość udziału, może żądać ingerencji sądu, polegającej na upoważnieniu go do dokonania określonej czynności. W ten sposób każda ze stron może zapobiec ujemnym skutkom związanym z nie wyrażeniem zgody na daną czynność.

To, czy dokonanie konkretnej czynności będzie wymagało zgody wszystkich współwłaścicieli, często wynika z przepisów szczególnych np. prawa budowlanego, prawa administracyjnego. Natomiast ocena, czy jest to czynność zwykłego zarządu, czy też przekraczająca zakres takiego zarządu, jest zależna od całokształtu okoliczności każdego konkretnego przypadku. Ustawodawca nie dokonuje bowiem ścisłego rozgraniczenia w tym zakresie, pozostawiając to doktrynie i orzecznictwu. Przyjmuje się, że do czynności zwykłego zarządu należy załatwianie bieżących spraw związanych ze zwykłą eksploatacją i utrzymaniem rzeczy w stanie niepogorszonym w ramach aktualnego jej przeznaczenia, w tym bieżące gospodarowanie rzeczą, nie pociągające nadzwyczajnych wydatków i nie prowadzące do zmiany przeznaczenia rzeczy. Pozostałe czynności mieszczą się zaś w kategorii przekraczających zakres zwykłego zarządu. Może się jednak zdarzyć, że taka sama czynność - w odmiennych okolicznościach - będzie czynnością zwykłego zarządu, bądź też przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Wobec powyższego uwzględnienie wniosku zawartego w piśmie z dnia 23 lipca 2013 r. nie było możliwe. Należy zauważyć, że w ramach tylko pojęcia „niezbędne remonty i naprawy” można przewidzieć sytuacje, w których każda ze stron może działać samodzielnie, np. prace wykończeniowe w obrębie lokalu przydzielonego do wyłącznego korzystania (malowanie, ułożenie podłóg itp.) i takie, które wymagają zgody drugiego współwłaściciela np. wymiana dachu. A zatem nie sposób, by Sąd przewidział i enumeratywnie określił czynności, które strony mogą podejmować samodzielnie. Dlatego wniosek w tym zakresie podległ oddaleniu.

Sąd orzekł jak w punkcie I i II sentencji postanowienia na mocy powołanych przepisów (art. 206 kc, 199 kc, 201 kc).

Opłatę od wniosku Sąd ustalił na kwotę 100 zł i uznał za uiszczoną przez wnioskodawczynię w całości (k.2). Wydatki w sprawie stanowiły kwotę 4.910,60 zł i powstały w związku z opiniami biegłych (k.98,128,130,190,195,237,239) oraz kosztem dojazdu na miejsce oględzin (k.73). Wnioskodawczyni uiściła w toku postępowania zaliczki na poczet wydatków w sprawie w kwocie 1.200 zł (k.69,80).

Orzekając o kosztach sądowych Sąd uznał, że w zakresie wydatków strony powinny w nich partycypować stosownie do swych udziałów we współwłasności nieruchomości - po 1/2, to jest po 2455,30zł. Udziały te bowiem odzwierciedlają ich stopień zainteresowania rozstrzygnięciem sprawy (art. 520 § 1 kpc). Stąd nakazano pobrać od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa kwoty 1.255,30 zł tytułem części nieuiszczonych wydatków w sprawie. Sąd odstąpił od obciążania stron kosztami sądowymi w pozostałym zakresie i przejął je na rzecz Skarbu Państwa. Zdaniem Sądu w dacie orzekania powody, dla których uczestniczka postępowania została zwolniona od kosztów sądowych nadal istniały (k.47,256)

Pozostałe koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego, strony ponoszą we własnym zakresie zgodnie z art. 520 § 1 kpc.