

Sygn. akt IX Ca 686/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Agnieszka Żegarska (spr.) |
| Sędziowie: | SO Mirosław Wieczorkiewicz SO Jacek Barczewski |
| Protokolant: | pracownik sądowy Natalia Kruczyk |

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. (1) i R. S. (1)

przeciwko G. B.

o dopuszczenie do współposiadania

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Bartoszycach z dnia 5 kwietnia 2017 r., sygn. akt I C 855/16,

I. oddała apelację,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 50 zł (pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski

Sygn. akt: IX Ca 686/17

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 sierpnia 2016 r. skierowanym przeciwko G. B. powodowie A. i R. S. (2) wnieśli o dopuszczenie ich do współposiadania i korzystania z części wspólnych nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) i nakazanie pozwanej G. B. wydanie kluczy do drzwi wejściowych do budynku od strony południowej, wydania kluczy od bramy wjazdowej na posesję, wydania kluczy do pomieszczenia strychowego nad pierwszą kondygnacją budynku, wydania kluczy do drzwi łączących się z klatką schodową, do usunięcia haczyka w drzwiach prowadzących do części wspólnych na pierwszej kondygnacji budynku, rozebrania ogrodzenia i usunięcia nasadzeń na działce gruntu przy domu celem umożliwienia wjazdu na posesję w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się wyroku oraz nakazanie pozwanej, aby nie czyniła przeszkód w korzystaniu przez powodów z części wspólnych nieruchomości, mianowicie korytarzy,

klatki schodowej, pomieszczenia strychowego, działki gruntu przylegającej do budynku oraz umożliwiła założenie gazomierza w częściach wspólnych budynku. Wnieśli również o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazali, iż w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w G. znajdują się 3 lokale mieszkalne stanowiące odrębną własność. Właścicielką lokalu nr (...) pozostaje pozwana. Lokal nr (...) należy do Z. P., natomiast lokal nr (...) jest własnością powodów. Z własnością każdego z lokali związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości.

Powodowie zostali właścicielami lokalu nr (...) 16 września 2008 roku. Początkowo pozwana zezwalała powodom na korzystanie z części wspólnych budynku. W 2015 r. pozwana zabroniła powodom korzystać z części wspólnych budynku, uniemożliwiła także założenie licznika gazowego we wspólnej części nieruchomości. Powołując się na art. 206 k.c. powodowie wnieśli o dopuszczenie ich do korzystania z części wspólnych budynku. Wskazali, że nie zawierali z pozwaną żadnych umów na temat sposobu korzystania z części wspólnych i nic im nie wiadomo o istnieniu takich porozumień.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu na jej rzecz.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwani nie są w żaden sposób ograniczeni w korzystaniu w częściach wspólnych budynku. Między właścicielami doszło bowiem do dokonanego w drodze faktycznych czynności podziału części wspólnych. Do lokalu będącego własnością powodów dołączono połowę stanowiącego własność wspólną holu na pierwszej kondygnacji. Pozwana natomiast z uwagi na to, że posiada udział 1/2 we własności częściach wspólnych zajęła na swoje potrzeby „północną” połowę budynku i jest uprawniona do wyłącznego korzystania z niej. Wskazała, że powodowie nie są uprawnieni do korzystania z tych części budynku, ponieważ posiadają odrębne wejście i korzystają z „południowej” połowy budynku. Podniosła również, iż zamurowała znajdujące się na pierwszej kondygnacji przejście między połowami budynku. Według jej oceny powodowie powinni samodzielnie zabezpieczyć sobie dostęp do strychu poprzez budowę własnych schodów tam prowadzących, znajdujących się w ich części budynku. Pozwana odmawia również wyrażenia zgody na umieszczenie liczników gazowych po jej stronie nieruchomości, ponieważ powodowie mogą je umieścić po swojej stronie.

W piśmie procesowym z 17 lutego 2017 r. powodowie częściowo zmienili powództwo wnosząc o rozebranie ścianki w otworze drzwiowym na pierwszej kondygnacji budynku w miejsce nakazania usunięcia haczyka oraz wnosząc o nakazanie wydania kluczy do drzwi na pierwszej kondygnacji budynku pomiędzy klatką schodową od strony południowej a holem, a także wnosząc o usunięcie nasadzeń na działce od strony południowej w miejsce rozebrania ogrodzenia i usunięcia nasadzeń.

W dalszym piśmie z 27 marca 2017 r. powodowie dokonali dalszej modyfikacji powództwa wnosząc o wydanie kluczy do drzwi znajdujących się obok schodów na strych na pierwszej kondygnacji budynku oraz wnosząc o nakazanie pozwanej usunięcie rzeczy stanowiących jej własność z części wspólnych nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2017 r. Sąd Rejonowy w Bartoszycach nakazał pozwanej G. B., aby dopuściła powodów A. i R. S. (1) do współposiadania nieruchomości wspólnej – działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) położonej przy ulicy (...) w G. oraz części wspólnych budynku mieszkalnego nr (...), położonego na tej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą numer (...) poprzez:

- wydanie kluczy do bramy wjazdowej na nieruchomość wspólną i umożliwienie współkorzystania z tej nieruchomości;
- usunięcie muru z otworu drzwiowego w ścianie działowej przegradzającej pomieszczenie holu na pierwszej kondygnacji budynku i w razie ponownego założenia drzwi w tym otworze, wydania kompletu kluczy do tych drzwi i nie zakładania dalszych zabezpieczeń przed ich otworzeniem;

- dopuszczenie powodów do swobodnego współposiadania części holu na pierwszej kondygnacji budynku znajdującej się za ścianką działową i obecnie zamurowanym otworem drzwiowym, w tym zwłaszcza swobodnego dostępu do instalacji gazowej wraz z miejscem na zamontowanie licznika gazowego oraz schodów prowadzących na strych, a także usunięcia i uprzątnięcia rzeczy znajdujących się w tym pomieszczeniu,

w terminie tygodniowym od dnia uprawomocnienia się orzeczenia;

Sąd Rejonowy nakazał również G. B., aby nie czyniła przeszkód we współkorzystaniu przez powodów A. S. (2) i R. S. (3) z nieruchomości wspólnej – działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej przy ulicy (...) w G. oraz części wspólnych budynku mieszkalnego numer (...), położonego na tej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Bartoszycach prowadzi księgę wieczystą numer (...) w zakresie wskazanym w punkcie I niniejszego wyroku w przyszłości oraz oddalił powództwo w pozostałej części.

Rozstrzygając o kosztach procesu Sąd zniósł koszty między stronami oraz nakazał ściągnąć od powodów i pozwanej po połowie kwoty tytułem zwrotu wydatków.

W toku postępowania Sąd Rejonowy ustalił, że przydziałem z 5 listopada 1948 roku rodzicom pozwanej przyznano lokal mieszkalny znajdujący się na parterze w budynku przy ul. (...). W budynku znajdowały się cztery lokale, dwa na parterze i dwa na piętrze. W 1960 roku teren przylegający do budynku był już przegrodzony na pół. W 1976 roku założono księgę wieczystą dla budynku. W 1976 roku rodzice pozwanej nabyli na własność zajmowany lokal mieszkalny składający się z trzech izb i pomieszczenia strychowego wraz z udziałem 1/2 w częściach wspólnych budynku oraz jego pomieszczenia gospodarczego oraz udział w wysokości 1/2 w prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której budynek był posadowiony.

W 1982 roku po wyprowadzeniu się lokatorów zajmujących pomieszczenia na poddaszu, rodzice pozwanej zajęli przedmiotowe izby.

W 2000 roku ustanowiona została odrębna własność lokalu nr (...) usytuowanego na parterze budynku. W 2004 r. własność tego lokalu nabył Z. P..

W 2005 r. własność lokalu nr (...) składającego się z dwóch pokoi i kuchni wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu nabył A. A. (2). W tym samym roku właściciel przeprowadził generalny remont lokalu. Podczas jego dokonywania włączył do swego lokalu część holu na poddaszu stanowiącego część wspólną budynku oraz założył instalację gazową z licznikami usytuowanymi w części wspólnej budynku. Pozostali właściciele nie sprzeciwiali się remontowi i zmianom wprowadzonym przez A. A. (2).

Powodowie nabyli lokal od A. A. (2) 16 września 2008 roku. Początkowo mieli oni swobodny dostęp do części wspólnych budynku. Z czasem pojawił się jednak konflikt między powodami, a pozwaną, co doprowadziło do odebrania powodom dostępu do fragmentu holu oraz schodów i strychu stanowiących części wspólne. Początkowo pozwana zamknęła prowadzące do tych obiektów drzwi na haczyk, a następnie dokonała ich zamurowania. Pozwana uniemożliwiła także instalację liczników gazowych w miejscu ich pierwotnego usytuowania.

Sąd ustalił również, iż do budynku, w którym znajdują się lokale prowadzą dwa wejścia. Z jednego z nich korzysta wyłącznie pozwana, z drugiego powodowie oraz właściciel lokalu nr (...). Pozwana korzysta również z części nieruchomości, na której posadowiony jest budynek. Ma ona w swojej dyspozycji połowę działki odgradzoną płotem. Jedynie fragment działki używany przez powódkę ma dostęp do drogi publicznej.

Mając na uwadze powyższe Sąd pierwszej instancji wskazał, że co do zasady każdy ze współwłaścicieli uprawniony jest do korzystania z całości przedmiotu współwłasności. Granice korzystania wyznacza jedynie równorzędne prawo innych współwłaścicieli. Możliwa jest umowa między współwłaścicielami o podział rzeczy do korzystania. Umowa taka może być zawarta w każdej formie, także w sposób dorozumiany. W ocenie Sądu między właścicielami na przestrzeni lat doszło do wypracowania zasad podziału nieruchomości wspólnej. Między innymi w 1982 r. poprzednicy prawni

pozwaney zajęli klatkę schodową i schody po północnej stronie budynku, a w 2005 poprzednik prawny powodów zajął część holu znajdującego się na poddaszu. Porozumienie zostało naruszone przez pozwaną, gdy ta zamontowała zamek w drzwiach dzielących hol na poddaszu, odmówiła dostępu do schodów na strych oraz wezwała do usunięcia liczników gazowych. W sytuacji tej powodowie byli uprawnieni do dochodzenia dopuszczenia ich do korzystania ze współwłasności.

Zasadne w ocenie Sądu pozostawało także roszczenia powodów o dopuszczenie ich do korzystania z nieruchomości, na której posadowiony jest budynek. Poprzedni podział naruszał uprawnienia właścicieli lokalu nr (...) i w momencie, kiedy przestali oni akceptować taki stan rzeczy, porozumienie przestało być wiążące.

Nie zasługiwało natomiast w ocenie Sądu Rejonowego na uwzględnienie roszczenie powodów o wydanie kluczy do wejścia do budynku od strony południowej oraz umożliwienie im korzystania z południowego wejścia, klatki schodowej i ciągu komunikacyjnego. W ocenie Sądu, co do tych części wspólnej nieruchomości nie traci mocy dorozumiana umowa oddająca wzmiankowane części do wyłącznego korzystania przez pozwaną i jej rodzinę. Części te służą bowiem wyłącznie zaspokajaniu interesów pozwaney i nie są przydatne powodom do korzystania z ich nieruchomości.

Ponadto Sąd wskazał, iż zmiana sposobu korzystania z części wspólnych w zakresie południowej klatki schodowej oraz nieruchomości wspólnej, na której posadowiony jest budynek może odbyć się w trybie postępowania nieprocesowego i wymaga udziału wszystkich właścicieli lokali.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana zaskarżając wyrok w części, co do punktu I i II.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła naruszenie:

1. art. 201 §2 k.p.c. poprzez prowadzenie sprawy w trybie niewłaściwym i nieprzekazanie jej właściwemu sądowi do rozpoznania w takim trybie, pomimo iż właściwym trybem do rozpoznania przedmiotowej sprawy jest tryb nieprocesowy;
2. art. 206 k.c. w zw. z art. 222 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuwzględnieniu braku uczestnictwa w postępowaniu jednego ze współwłaścicieli części wspólnej nieruchomości przy ul. (...)w G., podczas gdy sprawa dotyczy również jego uprawnień do współposiadania i korzystania z przedmiotu postępowania;
3. art. 206 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuwzględnieniu naruszenia przez powodów wypracowanego wieloletniego dorozumianego porozumienia quoad usum wobec części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w G., przez co zostało objęte ochroną działanie będące sprzeczne z zasadami współzycia społecznego;
4. art. 206 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwana naruszyła dorozumiane porozumienie quoad usum wobec części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w G., podczas gdy przedmiotowe naruszenie wynikało z zachowania powodów;
5. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż nieporozumienie między stronami wynikało z zachowania lokatorów wynajmujących lokal oznaczony pod nr 3, podczas gdy pozwana zgłaszała zastrzeżenia również, co do zachowania właścicieli przedmiotowego lokalu;
6. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, iż zmiana dorozumianego porozumienia quoad usum wobec części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w G. wynikała z zamontowania przez pozwaną zamku w drzwiach pomieszczenia wspólnego na poddaszu, podczas gdy przedmiotowa zmiana wynikała z wcześniejszego niewłaściwego zachowania powodów, zaś zamontowanie przedmiotowego zamka w drzwiach odbyło się za wiedzą i przy udziale powodów.

W następstwie powyższych zarzutów pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwagi nierozpoznanie sprawy we właściwym trybie oraz pozostawienie rozstrzygnięcia o kosztach Sądowi I instancji ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania za obie instancje wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że Sąd niewłaściwie rozpoznał sprawę w ramach postępowania procesowego, podczas gdy roszczenie powodów dotyczy faktycznie ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, co powinno skutkować rozpoznaniem sprawy w ramach postępowania nieprocesowego. Przyjęty sposób rozpoznawania sprawy w zupełności pomija bowiem interesy trzeciego ze współwłaścicieli. Podniosła również, iż działania powodów nie wynikają wcale z chęci ustalenia zgodnego sposobu korzystania z rzeczy, ale z chęci sprawienia pozwanej złośliwości. W ocenie pozwanej to postawa powodów, którzy w zbyt dużym stopniu ingerowali w sposób jej korzystania części wspólnych doprowadziła do konfliktu, a działanie pozwanej było jedynie wyrazem obrony jej interesów.

W odpowiedzi na apelację powodowie wniesli o jej oddalenie w całości. Wskazali, iż stanowisko strony przeciwnej, co do nieprawidłowego trybu postępowania jest wadliwe. Ponadto jest ono sprzeczne z jej wcześniejszym stanowiskiem, w którym wykazywała, iż posiada własność połowy domu i będąca w jej dyspozycji część nie stanowi własności wspólnej z pozostałymi właścicielami lokali. W ocenie powodów to działania pozwanej stanowiły podstawę do wytoczenia powództwa, uniemożliwiła ona osiągnięcie porozumienia w przedmiocie współkorzystania z rzeczy. Jej zarzuty wskazujące, iż to powodowie doprowadzili do konfliktu są bezpodstawne, bowiem nie wskazuje jakie konkretnie zachowania miałyby do tego doprowadzić.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu .

W pierwszej kolejności wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznając sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r, III CZP 49/07 Legalis numer 92438).

Analiza akt sprawy nakazuje stwierdzić, że nie zaszły w toku procedowania Sądu pierwszej instancji jakiegokolwiek okoliczności, skutkujące nieważnością postępowania według przesłanek tej nieważności, wskazanych w treści przepisu art. 379 k.p.c. Sąd Okręgowy nie stwierdził również uchybień Sądu Rejonowego, polegających na naruszeniu norm prawa materialnego.

W ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie i na podstawie tych ustaleń wywiódł słuszne wnioski, które legły u podstaw zaskarżonego orzeczenia, ustalenia te Sąd Odwoławczy uznaje za własne.

W szczególności Sąd pierwszej instancji trafnie przyjął, iż między właścicielami lokali istniała dorozumiana umowa dotycząca korzystania z części wspólnych nieruchomości oraz prawidłowo ustalił, iż to działania pozwanej doprowadziły do naruszenia postanowień tej umowy.

Odnosząc się do podnoszonego przez pozwaną zarzutu rozpatrzenia sprawy w nieprawidłowym trybie należy wskazać, iż jest to zarzut chybiony.

Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje uprawnienie do posiadania i korzystania z rzeczy w takim zakresie, w jakim jest to do pogodzenia z posiadaniem i korzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Na zakres posiadania i korzystania przez właściciela nie ma również wpływu wysokość udziału przysługującego mu w rzeczy wspólnej. Na podstawie obowiązujących norm prawnych nie sposób wywieść, iż współwłaścicielowi o wyższym udziale przysługuje większy zakres posiadania i korzystania niż współwłaścicielowi o mniejszym udziale. Ponadto na sposób

posiadania i korzystania z rzeczy wpływa dokonana przez współwłaścicieli, czy to w sposób wyraźny czy dorozumiany umowa, o sposobie korzystania z rzeczy. Jej postanowienia mogą modyfikować przyjęty przez ustawodawcę model i ustalać, iż poszczególni współwłaściciele będą korzystać z pewnych części rzeczy wspólnej z wyłączeniem innych współwłaścicieli. Współposiadaczowi, który nie został dopuszczony do współposiadania lub został tego posiadania pozbawiony przysługuje ochrona prawna.

Kwestia trybu dochodzenia tej ochrony przez współwłaściciela była przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 28 września 1963 roku, III CO 33/62 .

Dopuszczenie do współposiadania może być realizowane w trybie procesowym we wszystkich tych przypadkach, gdy chodzi o współposiadanie i współkorzystanie z rzeczy, których właściwość i natura pozwala na korzystanie z nich w pełnym zakresie przez każdego ze współwłaścicieli i jednocześnie nie jest wymagane zgodne współdziałanie w tych czynnościach.

Tryb nieprocesowy konieczny pozostaje natomiast w tych wszystkich sytuacjach, gdy zapewnienie ochrony w trybie procesowym jest niewystarczające. Chodzi zatem o wypadki, gdy z natury i właściwości rzeczy wynika, iż korzystanie z niej wymaga zgodnego współdziałania współwłaścicieli. W takich przypadkach konieczne jest ustalenie zasad współposiadania i współkorzystania quoad usum i może się to dokonać jedynie w trybie nieprocesowym.

Sąd Okręgowy w pełnym zakresie podziela pogląd wyrażony w przywołanym orzeczeniu Sądu Najwyższego.

Przedmiotem wspólnym w niniejszej sprawie są części wspólne nieruchomości, które mogą być w pełnym zakresie wykorzystywane przez każdego ze współwłaścicieli bez konieczności ścisłego współdziałania z pozostałymi współwłaścicielami, stwierdzić więc należy, że Sąd Rejonowy rozpoznał sprawę w prawidłowym trybie.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż niezasadnym jest także zarzut niedopuszczenia do udziału w sprawie właściciela trzeciego lokalu znajdującego się w nieruchomości. Jak zostało wyżej ustalone, przedmiotem niniejszej sprawy było zapewnienie ochrony współwłaścicielom pozbawionym możliwości posiadania i korzystania z rzeczy.

Zarówno Sąd Rejonowy, jak i Sąd Okręgowy nie dokonywał ustalenia sposobu posiadania i korzystania z rzeczy. Zakres rozstrzygnięć Sądów obu instancji nie wpływał w żaden sposób na zakres korzystania i posiadania z rzeczy przez trzeciego ze współwłaścicieli. Mając na uwadze fakt, że postępowanie nie dotyczyło w żaden sposób interesów prawnych trzeciego ze współwłaścicieli, ani nie zgłaszał on w żaden sposób woli uczestnictwa w postępowaniu, należy uznać zarzut w tym zakresie za bezzasadny.

Odnosząc się do dalszych zarzutów wskazać należy, iż prawidłowo Sąd pierwszej instancji przyjął, iż ustalony między współwłaścicielami sposób korzystania z rzeczy wspólnej był wynikiem porozumienia wypracowanego w sposób dorozumiany na przestrzeni wielu lat. Umowa ta zakładała między innymi, iż właściciele lokalu (...) korzystają w sposób wyłączny z jednej połowy holu na poddaszu, właścicielka lokalu (...) korzysta w sposób wyłączny z jednej z klatek schodowych i schodów na poddasze. Elementem ustalonego podziału quoad usum było także dopuszczenie zarówno właścicieli lokalu (...) i właścicieli lokalu (...) do korzystania z drugiej części holu na poddaszu, schodów na strych oraz ze strychu. Taki sposób korzystania ze współwłasności był na przestrzeni lat akceptowany przez wszystkie strony. Dopuszczalność takiego sposobu podziału rzeczy wspólnej jest również przyjmowana powszechnie w orzecznictwie (zob. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 28 kwietnia 2016 r., I ACa 1197/15) .

Na żadnym etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji, jak i przed Sądem odwoławczym pozwana nie wykazała, iż powodowie wykroczyli poza ten wypracowany przez współwłaścicieli sposób posiadania i korzystania z rzeczy. Z materiału zgromadzonego w aktach sprawy i prawidłowo ocenionego przez Sąd Rejonowy wynika, iż powodowie dążyli do respektowania przez pozwaną postanowień przyjętego sposobu podziału quoad usum. Wskazać również należy, iż działania pozwanej nakierowane na pozbawienie pozostałych współwłaścicieli możliwości korzystania z rzeczy wspólnych nie mogą być uznawane za działania podjęte w obronie przysługujących jej praw.

W sytuacji, w której pozwana kwestionowała dopuszczalność korzystania przez powodów z części wspólnych w określony sposób lub zarzucała, że sposób korzystania z części wspólnych jest nieprawidłowy lub w jakikolwiek sposób narusza uprawnienia pozostałych współwłaścicieli, powinna ona dążyć do modyfikacji przyjętego porozumienia o sposobie korzystania z rzeczy.

W braku woli umownej modyfikacji zasad korzystania z rzeczy po stronie pozostałych współwłaścicieli, pozwanej przysługiwała droga sądowa do ustalenia sposobu korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli. Próba modyfikowania sposobu posiadania i korzystania z rzeczy wspólnych w drodze pozbawienia pozostałych współwłaścicieli musi być natomiast poczytywana jako działanie bezprawne .

Nie zasługują na uwzględnienie także dalsze zarzuty, w których wywodzi pozwana, iż jej działanie było reakcją na zachowania powodów oraz, iż Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo ustalił stan faktyczny przyjmując nieprawidłowe źródła nieporozumień między współwłaścicielami.

Jeszcze raz wskazać należy, iż działania pozwanej pozostawały bezprawne i nie mogą być uznane za dopuszczalny sposób regulowania stosunków między współwłaścicielami. W razie jakichkolwiek sporów powinny być ona załatwione w drodze umów między współwłaścicielami, a jeśli to nie jest możliwe na drodze sądowej. Nie są natomiast dopuszczalne samowolne próby rozwiązania sporu podejmowane przez jednego ze współwłaścicieli. Wobec powyższego wskazać należy, iż irrelevantne dla sprawy pozostaje źródło konfliktu między stronami.

Nie sposób także zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 206 k.c. w zw z art. 5 k.c. Pozwana nie wykazała, która konkretnie z zasad współżycia społecznego została naruszona. Wskazać należy, że działania i roszczenia powodów pozostają w granicach korzystania z przysługującego im ustawowo uprawnienia wynikającego z prawa własności. Aktywność taka zupełnie wyjątkowo może być uznana za naruszającą zasady współżycia społecznego, wówczas, gdy jej charakter rażąco narusza inne istotne prawnie dobra. W przedmiotowej sprawie natomiast, w ocenie Sądu, okoliczności takie nie miały miejsca. Instytucja naruszenia zasad współżycia społecznego nie może natomiast służyć do podważania treści innych norm prawnych.

Podkreślenia wymaga, że nie budzi wątpliwości, iż samo wykonywanie uprawnień przysługujących powodom jako współwłaścicielom nieruchomości wspólnej nie stanowi nadużycia prawa. Domniemywa się bowiem, że korzystający ze swego prawa nie czyni tego w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może domniemanie to obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania jako nadużycia prawa, niezaskługującego na poparcie z punktu widzenia zasad współżycia społecznego(por. uchwałę SN z 26 października 2000, ICKN 305/01).

Na marginesie rozważań wskazać należy, iż Sąd pierwszej instancji w toku rozpoznawania sprawy dopuścił się naruszenia art. 321 k.p.c. orzekając w zakresie, który nie był objęty żądaniem. Nakazując pozwanej, aby nie czyniła powodom przeszkód we współkorzystaniu na przyszłość (punkt II), Sąd wyszedł poza żądanie zawarte w pozwie oraz w pismach modyfikujących powództwo. Uchybienie to stanowi naruszenie normy prawa procesowego, przez co z uwagi na swój charakter nie może być brane pod uwagę z urzędu.

Zgodnie z przywołanym już orzeczeniem Sądu Najwyższego III CZP 49/07 Sąd odwoławczy nie jest związany zarzutami naruszenia prawa materialnego, pozostaje jednak związany zarzutami naruszenia prawa procesowego, biorąc pod uwagę z urzędu nieważność postępowania. Tym samym nie jest możliwe uchylenie wyroku przez Sąd odwoławczy w tym zakresie.

Naruszenie art. 321 k.p.c. jest bowiem rozpoznawane przez Sąd drugiej instancji z urzędu jedynie, gdy naruszenie to powoduje nieważność postępowania (tak Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 26 marca 2013 r., II PK 216/12)

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach za instancję odwoławczą orzekając na podstawie art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391§1 k.p.c.

Mirosław Wiczorkiewicz Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski