

Sygn. akt: I Ns 201/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 listopada 2018 roku

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Banaszewska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Monika Nalewajk

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2018 roku w Szczytnie,

na rozprawie,

w sprawie z wniosku K. C., R. C.,

z udziałem U. W., A. W. (1),

o zmianę sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

### **postanawia:**

I. oddalić wnioszek

II. zasądzić od wnioskodawców K. C., R. C. na rzecz uczestników postępowania U. W., A. W. (1) kwotę 497 (czterysta dziewięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania, w tym kwotę 480 (czterysta osiemdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I Ns 201/17

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. C. i R. C. wnieśli o ustalenie sposobu korzystania ze strychu o pow. 84m<sup>2</sup> znajdującego się na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego oraz z budynku gospodarczego o pow. 6m<sup>2</sup> usytuowanych na terenie nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą (...). Domagali się, aby prawo korzystania z pomieszczenia strychu przysługiwało wnioskodawcom i uczestnikom postępowania U. W. i A. W. (1) w wysokości po 1/2 udziału, a budynek gospodarczy dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...) i który obecnie jest w posiadaniu wnioskodawców został przekazany do wyłącznego korzystania uczestnikom postępowania.

W uzasadnieniu wniosku twierdzili, że są współwłaścicielami budynków usytuowanych na nieruchomości w S. przy ul. (...). Na mocy ugody sądowej, jaką strony zawarły w sprawie (...) uczestnicy postępowania otrzymali do wyłącznego korzystania strych znajdujący się na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego (pkt II ugody), zaś wnioskodawcom do wyłącznego korzystania przekazano budynek gospodarczy znajdujący się przy granicy działki (pkt III ugody). Z uwagi na bardzo zły stan techniczny budynku gospodarczego wnioskodawcy występowali do uczestników postępowania z propozycją kupna tego budynku za kwotę 2.500 złotych, a uczestnicy postępowania wnioskowali o wyrażanie zgody przez wnioskodawców na sprzedaż na ich rzecz 1/2 części przysługującej im własności strych. Żadna z transakcji nie doszła do skutku. Wnioskodawcy nie mają dostępu do strychu i z tego powodu, jak twierdzili, ich roszczenie zasługuje na uwzględnienie.

Uczestnicy postępowania U. W. i A. W. (1) wnieśli o oddalenie wniosku i zasądzenie od wnioskodawców na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania potwierdzili fakt zawarcia ugody, na którą we wniosku powoływali się wnioskodawcy oraz treść ugody. Twierdzili, że bezpośrednio po zawarciu ugody, wydaniu wnioskodawcom pomieszczenia gospodarczego przystąpili do remontu strychu, a następnie wspólnie z wnioskodawcami wykonali remont dachu budynku mieszkalnego. Wnioskodawcy zaś nie czynili żadnych remontów w pomieszczeniu gospodarczym, które na podstawie zawartej ugody otrzymali do wyłącznego korzystania.

Uczestnicy postępowania podkreślili również, że wejście na strych budynku znajduje się w ich mieszkaniu i wnioskodawcy chcąc korzystać ze strychu musieliby przechodzić przez ich mieszkanie, na co uczestnicy postępowania nie wyrażają zgody.

Na rozprawie w dniu 7 sierpnia 2018 roku pełnomocnik uczestników postępowania zwrócił uwagę, że od momentu zawarcia ugody przed sądem nie zaszły żadne zmiany, które uzasadniałyby obecnie zmianę ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Wręcz przeciwnie, podkreślił, że między stronami nadal istnieje konflikt.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W S. przy ul. (...) znajdują się 2 nieruchomości zabudowane. Jedna z nich stanowi działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...). Na nieruchomości tej znajduje się budynek mieszkalnym, w którym wyodrębnione są dwa lokale mieszkalne. Na parterze budynku – lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 120,08 m<sup>2</sup> (w tym powierzchni piwnicy – 23,09 m<sup>2</sup>) stanowiący własność wnioskodawców K. C. i R. C.. Na piętrze budynku – lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni 95,56 m<sup>2</sup> (w tym powierzchni piwnicy – 22,66 m<sup>2</sup>) stanowiący własność uczestników postępowania U. W. i A. W. (1). Z własnością poszczególnych lokali związane są udziały po 1/2 we własności działki gruntu, na której znajduje się budynek mieszkalny oraz w częściach wspólnych budynku mieszkalnego. Dla lokali tych Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgi wieczyste: (...) (lokal nr (...)), (...) (lokal nr (...)). Na trzeciej kondygnacji budynku znajduje się strych. Obecnie wejście do tego pomieszczenia zlokalizowane jest w mieszkaniu uczestników postępowania.

Obok wyżej opisanej nieruchomości znajduje się nieruchomość zabudowana budynkiem gospodarczym – działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...). W budynku tym zostały wyodrębnione trzy lokale użytkowe. Lokal użytkowy numer (...) o powierzchni 6,16 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałem wynoszącym 20/100 części wspólnych budynku i jego urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych pomieszczeń gospodarczych i takim samym udziałem w działce gruntu (...). Właścicielami tego lokalu użytkowego od 14 lipca 2010 roku są uczestnicy postępowania. W tym samym budynku wyodrębnione zostały lokale użytkowe nr (...) o powierzchni odpowiednio 6,19 m<sup>(2)</sup> oraz 18,07 m<sup>(2)</sup> wraz z udziałami wynoszącymi odpowiednio 20/100 i 60/100 części wspólnych budynku i jego urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych pomieszczeń gospodarczych i takim samym udziałem w działce gruntu (...) Właścicielami tych lokali użytkowych są od 8 lutego 2011 roku wnioskodawcy.

(dowód: akta ksiąg wieczystych (...), (...), (...), (...))

Uczestnicy postępowania i wnioskodawca oraz H. C. i A. T. w sprawie (...)wszczętej dnia 22 listopada 2010 roku na wniosek U. i A. W. (1) z udziałem H. C., A. T., R. C. o ustanowienie służebności przechodu zawarły w dniu 14 października 2011 roku ugodę. W sprawie tej R. C. reprezentowała jego małżonka K. C.. W pkt II ugody strony uzgodniły, że U. i A. W. (1) posiadać będą do wyłącznego korzystania strych znajdujący się w budynku mieszkalnym, do którego wejście znajduje się w mieszkaniu małżonków W., którzy zobowiązali się do udostępnienia właścicielom lokalu nr (...) wejścia na strych w przypadku potrzeby wykonania prac konserwatorskich lub remontowych. W pkt III ugody strony uzgodniły, że współwłaściciele lokalu nr (...) posiadać będą do wyłącznego korzystania pomieszczenie gospodarcze nr 1 .

(dowód: ugoda z dnia 14 października 2010 roku k. 72 – 73 akt ...)

Po zawarciu ugody uczestnicy postępowania wydali małżonkom C. pomieszczenie gospodarcze nr 1 i z pomieszczenia tego do chwili obecnej nie korzystają. W pomieszczeniu tym małżonkowie C. nie wykonali żadnych remontów, przechowywali tam meble ogrodowe. Pomieszczenie jest w złym stanie technicznym. Po pewnym czasie uczestnicy postępowania przystąpili do wykonywania prac remontowych na strychu, a następnie wspólnie z wnioskodawcami wykonali remont dachu budynku mieszkalnego.

(dowód z przesłuchania stron k. 70v-71 – nagranie 00:06:49-00:59:59)

Między stronami od dłuższego czasu istnieje konflikt, dochodzi między nimi do utarczek słownych, również drobnych rękoczynów. Strony nawzajem składają na siebie zawiadomienia na policję, do prokuratury.

(dowód z przesłuchania stron k. 70v-71 – nagranie 00:06:49-00:59:59)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Wnioskodawcy złożyli wniosek o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, jednakże wniosek stanowił w rzeczywistości wniosek o zmianę ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, gdyż już w ugodzie zawarte w sprawie (...) został ustalony sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w części dotyczącej pomieszczeń strychu.

Strony są właścicielami odrębnych lokali mieszkalnych usytuowanych na dwóch kondygnacjach budynku mieszkalnego przy ul. (...) i współwłaścicielami w udziałach po 1/2 działki gruntu, na której budynek ten jest posadowiony oraz części wspólnych budynku mieszkalnego, w tym strychu usytuowanego na trzeciej kondygnacji budynku mieszkalnego.

Zgodnie z przepisem 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. Przepis ten ma charakter dyspozytywny i współwłaściciele mogą w umowie ustalić także inny sposób korzystania z rzeczy wspólnej, w szczególności mogą dokonać podziału rzeczy wspólnej do używania tj. wyodrębnić określonej jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli (podział quoad usum).

U. i A. W. (1) oraz ówcześni współwłaściciele lokalu nr (...) - H. C., A. T., R. C. w sprawie (...) zawarli ugodę, w której pkt II ustalili sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w części dotyczącej strychu budynku mieszkalnego w sposób odmienny niż to wynika przepisu art. 206 k.c. Zdecydowali wtedy, że z pomieszczenia tego z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzystać będą uczestnicy postępowania.

Wnioskodawczyni twierdził, że w momencie zawierania tej ugody nie była ona współwłaścicielem nieruchomości.

Umowa o podział do używania powinna być zawarta przez wszystkich współwłaścicieli (uchwała SN z dnia 6 marca 1997 roku, III CZP 94/07), ale nie oznacza to, że ugoda jaką zawarto w sprawie (...) nie wiąże wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni jako pełnomocnik R. C. zawierała ugodę w sprawie (...) i od momentu jej zawarcia akceptowała ustalenia stron dotyczące korzystania ze strychu. Zwrócić należy w tym miejscu uwagę, że umowa o podział rzeczy wspólnej do korzystania nie wymaga formy szczególnej i może być zawarta nawet w sposób dorozumiany przez utrwalone między współwłaścicielkami korzystanie z rzeczy ( wyrok SN z dnia 10 lutego 2004 roku, IV CK 17/03). Dorozumiane zawarcie przedmiotowej umowy przyjmuje się, gdy żaden ze współwłaścicieli nie sprzeciwia się określone mu sposobowi korzystania z rzecz wspólnej. Wnioskodawczyni od momentu zawarcia ugody najpierw jako

posiadacz, a następnie jako współwłaściciel nieruchomości akceptowała warunki korzystania z nieruchomości w zakresie pomieszczenia strychu przez okres 6 lat.

Umowa o podział rzeczy wspólnej do używania wiąże współwłaścicieli tak długo jak trwa współwłasność, przy czym ustalony podział rzeczy wspólnej do korzystania nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosowanej zmianie bądź to w drodze porozumienia współwłaścicieli, bądź też – w braku takiego porozumienia – w drodze orzeczenia sądowego (uchwała SN z dnia 12 kwietnia 1973 roku, III CZP 15/73, postanowienie SN z dnia 12 września 1973 roku, III CRN 188/73).

Zmiana ustalonego czy to w drodze umowy stron (jak w niniejszym przypadku) czy to w drodze orzeczenia sądowego sposobu korzystania z rzeczy wspólnej może nastąpić tylko w razie powstania nowych okoliczności, w świetle których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej. To na współwłaścicielu, który domaga się ustalenia odmiennego niż dotychczasowy, sposobu korzystania z rzeczy wspólnej spoczywa ciężar wykazania istnienia nowych istotnych przesłanek uzasadniających taką zmianę (art. 6 k.c.)

Wnioskodawcy obowiązkowi temu nie sprostali

Przesłuchana w charakterze strony K. C. uzasadniając aktualną potrzebę korzystania przez wnioskodawców ze strychu twierdziła, że po wykonaniu remontu kuchni w czerwcu 2018 roku, chciałyby umieścić na strychu stare szafki kuchenne i tam przechowywać odzież zimową i buty. Rzeczy te nie mieszczą się w mieszkaniu, które zajmuje wspólnie z mężem. Z uwagi zaś na wilgoć panującą w piwnicy rzeczy te nie mogą być tam przechowywane. Nadto, twierdziła, że na strychu chciałyby umieścić sprzęt rehabilitacyjny tj. rower stacjonarny i drugie urządzenie wielkości roweru stacjonarnego, z którego musi korzystać, a który nie mieści się w mieszkaniu. Chciałby też codziennie przez godzinę ze sprzętu tego korzystać. W ocenie Sądu okoliczności, na które powoływała się wnioskodawczyni uzasadniając swój wniosek nie są tego typu okolicznościami, które uzasadniałyby zmianę ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Po pierwsze obie strony zgodnie potwierdzają, że istnieje między nimi konflikt, dochodzi do utarczek słownych, rękoczynów. Strony nawzajem składają na siebie zawiadomienia na policję, do prokuratury. Uwzględnienie wniosku i ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób w jaki domaga się tego wnioskodawczyni konfliktu tego nie zażegnałoby, wręcz przeciwnie byłoby zarzewiem dalszych nieporozumień, doprowadzałoby do eskalacji konfliktu, zwłaszcza że wejście na strych budynku jest jedno i wymaga przejścia przez korytarz mieszkania uczestników postępowania.

Po drugie, przyczyny, na które powołuje się wnioskodawczyni są w realiach przedmiotowej sprawy nie tylko niewiarygodne, ale również nie stanowią one istotnych przesłanek uzasadniających zmianę sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Z zeznań wnioskodawczyni wynika, że chce ona korzystać ze strychu jako pomieszczenia do przechowywania odzieży i sprzętu rehabilitacyjnego oraz jako miejsce do przeprowadzania rehabilitacji. Zwrócić należy uwagę, że wnioskodawczyni jedynie wspólnie z mężem mieszka w mieszkaniu, którego powierzchnia obejmuje prawie 97 m<sup>2</sup> (nie licząc piwnicy). Ma więc wystarczająco dużo miejsca by rzeczy te przechowywać w mieszkaniu. Nadto, na strychu nie ma ogrzewania, znajdują się tam otwory wentylacyjne, co zwłaszcza w okresie zimowym i jesiennym mogłoby uniemożliwiać przeprowadzanie rehabilitacji. Co więcej, w sytuacji gdy uczestnicy postępowania opuściliby na dłuższy czas mieszkanie, wnioskodawczyni pozbawiona byłaby dostępu do sprzętu rehabilitacyjnego i możliwości systematycznej rehabilitacji, z uwagi na fakt, że jedyne wejście na strych prowadzi przez mieszkanie uczestników postępowania.

Sąd dokonując ustaleń stanu faktycznego opierał się o dowód z przesłuchania stron, który z uwagi na niestawiennictwo na rozprawę wnioskodawcy i uczestnika postępowania, został ograniczony do przesłuchania wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania. Strony w sposób zgodny opisywały dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w części dotyczącej pomieszczenia strychu i potwierdziły równie zgodnie fakt istnienia konfliktu między stronami.

Sąd oddalił wniosek uczestników postępowania o przesłuchanie świadka A. W. (2) na okoliczność nakładów czynionych przez uczestników postępowania na nieruchomość wspólną w części dotyczącej pomieszczenia strychu, gdyż okoliczności te pozostają bez znaczenia w sprawie o zmianę ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Sąd oddalił wniosek wnioskodawców o dopuszczenie dowodu z dokumentu z akt notarialnego z dnia 31 sierpnia 1973 roku na okoliczność wykazania, że wnioskodawcom i poprzednikom prawnym przysługiwało prawo przechodzenia przez lokal mieszkalny stanowiący obecnie własność uczestników postępowania. W sprawie o zmianę ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej Sąd dokonuje ustaleń dotyczących ustalonego wcześniej na podstawie umowy stron lub orzeczenia sądowego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej (w tym przypadku ugody zawartej w sprawie (...)) oraz zaistnienia nowych okoliczności, w świetle których zaistniały ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej. Sąd nie czyni w takiej sprawie ustaleń dotyczących sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w przeszłości ponad 30 lat przed ustaleniem sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

Reasumując, wnioskodawcy nie wykazali, aby zaszła potrzeba do dokonania zmiany ustalonego w ugodzie zawartej w sprawie (...) sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. wobec czego Sąd wniosek oddalił (art. 206 k.c., art. 199 k.c.)

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z przepisem art. 520 § 2 k.p.c. i zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania kwotę 497 złotych, na którą składały się: wynagrodzenie pełnomocnika – 480 złotych (§5 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 złotych.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
- S.,(...)