

Sygn. akt I Ca 343/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Pietraszewska

Sędziowie: SO Aleksandra Ratkowska (spr.)

SO Dorota Twardowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiwska

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku A. B. (1) i M. B.

z udziałem W. K., E. K., A. R., T. R., J. F., M. F. (1), L. G. (1), K. G., G. H. (1) i M. L.

o rozstrzygnięcie z zakresu zarządu rzeczą wspólną

na skutek apelacji uczestników W. K. i E. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 21 grudnia 2012 r. sygn. akt IX Ns 375/11

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie i oddalić wniosek oraz oddalić wniosek uczestników W. K., E. K., A. R. i T. R. o zwrot kosztów postępowania;
2. oddalić wniosek W. K., E. K., A. R. i T. R. o zwrot kosztów postępowania za drugą instancję.

Sygn. akt I Ca 343/14

UZASADNIENIE

A. B. (1) i M. B. wnieśli o dopuszczenie do współposiadania części wspólnej nieruchomości w E. przy ul. (...) w postaci strychu oraz o ustalenie sposobu korzystania z części strychu w ten sposób, iż właściciele lokali znajdujących się na parterze budynku tj. małżonkowie A. i M. B. oraz uczestnik E. L. będą korzystali ze strychu znajdującego się po lewej stronie wejścia na strych, natomiast właściciele lokali znajdujących się piętrze tj. uczestnicy małżonkowie E. i W. K. oraz małżonkowie A. i T. R. będą korzystali ze strychu znajdującego się po prawej stronie wejścia na strych. Ponadto wnioskodawcy zażądali zasądzenia od uczestników kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazali, iż brak jest porozumienia właścicieli lokali co do korzystania z części wspólnych w postaci dwóch części strychu znajdujących się na drugim piętrze budynku.

Uczestnicy W. K. i E. K. oraz A. R. i T. R. wnieśli o oddalenie wniosku oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, o ile na rozprawie nie zostanie złożony spis kosztów

postępowania. W uzasadnieniu pisma wskazali, iż właściciele lokali w nieruchomości położonej w E. przy ul. (...) dokonali już podziału quod usum części wspólnych w postaci strychu.

Uczestnik E. L. wskazał, iż nigdy nie doszło pomiędzy właścicielami lokali nieruchomości położonej w E. przy ul. (...) do podziału quod usum części wspólnych w postaci strychu.

Postanowieniem z dnia 25 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Elblągu postanowił rozpoznać w trybie procesowym żądanie A. i M. B. o dopuszczenie do współposiadania z rzeczy wspólnej i wyłączył sprawę w tym zakresie do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Pismem z dnia 20 grudnia 2011 r. wstąpili do sprawy w charakterze uczestników postępowania małżonkowie J. i M. F. (2), wskazując, iż domagają się udostępnienia wszystkich pomieszczeń strychowych dla wszystkich właścicieli lokali.

Pismem z dnia 05 stycznia 2012 r. wnioskodawcy A. i M. B. sprecyzowali swój wniosek o ustalenie sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości w ten sposób, iż korzystanie ze strychu byłoby podzielone na dni dla właścicieli poszczególnych lokali.

Pismem z dnia 23 stycznia 2012 r. uczestnicy W. i E. K. oraz A. i T. R. nie zgodzili się na propozycję wnioskodawców zawartą w piśmie z dnia 05 stycznia 2012 r., wnieśli o oddalenie wniosku oraz z ostrożności procesowej wnieśli o uwzględnienie wniosku i dokonanie przez Sąd podziału quod usum części wspólnych nieruchomości w postaci strychu w ten sposób, iż pomieszczenie znajdujące się po lewej stronie wejścia na strych przyznać do wyłącznego korzystania W. i E. K., pomieszczenie znajdujące się po prawej stronie wejścia na strych przyznać do wyłącznego korzystania A. i T. R., zaś pozostałą powierzchnię strychową do wyłącznego korzystania A. i M. B., E. L. oraz J. i M. F. (1).

Postanowieniem z dnia 14 września 2012 roku Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania K. G. i L. G. (1) (nabywców mieszkania po J. i M. F. (1)). Na rozprawie w dniu 12 grudnia 2012 roku wskazali, iż nie chcą korzystać z części wspólnych nieruchomości objętych wnioskiem.

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Elblągu:

I. ustalił sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości położonej w E. przy ulicy (...) w postaci:

a) pomieszczenia strychowego, znajdującego się na drugim piętrze budynku po lewej stronie wejścia do lokalu nr (...),

b) pomieszczenia strychowego, znajdującego się na drugim piętrze budynku po prawej stronie wejścia do lokalu nr (...)

w ten sposób, że przyznał do wyłącznego korzystania przez wnioskodawców A. B. (1) i M. B. oraz uczestnika E. L. pomieszczenie strychowe opisane w punkcie I a) postanowienia, a do wyłącznego korzystania przez uczestników E. K., W. K., T. R. i A. R. pomieszczenie strychowe opisane w punkcie I b) postanowienia,

II. oddalił wniosek o zwrot kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie było wynikiem następujących ustaleń i wynikających z nich wniosków:

Nieruchomość położona w E. przy ul. (...) składa się z 5 lokali mieszkalnych stanowiących odrębne nieruchomości.

Właścicielami lokalu nr (...) położonego na parterze są małżonkowie A. i M. B.. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi 20/100. Nabyli oni lokal w 2010 roku od C. Z.. Od momentu nabycia lokalu nie mają oni dostępu do części wspólnych nieruchomości w postaci strychu objętego wnioskiem.

Właścicielem lokalu nr 1a położonego na parterze jest E. L.. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi 20/100.

Właścicielem lokalu nr (...) położonego na pierwszym piętrze budynku są małżonkowie W. i E. K.. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi 21/100. Nabyli oni lokal w 2007 roku od M. W. (1) i M. W. (2). M. W. (1) mieszkała w lokalu w latach sześćdziesiątych, później mieszkali tam jej rodzice z bratem. W tym czasie korzystali ze strychu znajdującego się nad ich lokalem, położonego na drugim piętrze budynku po lewej stronie klatki schodowej. Sprzedając mieszkanie W. i E. K. przekazali im klucze do części strychu, którą dysponowali.

Właścicielem lokalu nr 2a położonego na pierwszym piętrze budynku są małżonkowie A. i T. R.. Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi 22/100. Nabyli oni lokal w 2006 roku od M. i A. S.. A. S. mieszkał w lokalu od 2004 roku do 2006 roku. Kupując mieszkanie w 2004 roku otrzymał od poprzedniego właściciela komplet kluczy tj. do lokalu, garażu, piwnicy i strychu znajdującego się bezpośrednio nad lokalem 2a tj. na drugim piętrze budynku po prawej stronie korytarza.

Właścicielem lokalu nr (...) położonego na drugim piętrze budynku są małżonkowie K. i L. G. (2). Udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynosi 15/100. Nabyli oni lokal w 2012 roku od małżonków J. i M. F. (1). Państwo F. od wielu lat nie przebywali w Polsce, w lokalu przez dłuższy czas bez tytułu prawnego zamieszkiwał brat W. J. S.. Miał on możliwość korzystania ze strychu znajdującego się za lokalem nr (...). Z tej części strychu korzystali wcześniej pozostali właściciele lokali. W 2007 roku wejście na strych przez J. S. zostało zablokowane. Do części wspólnej w postaci strychu za lokalem nr (...) jest dostęp wyłącznie przez mieszkanie K. i L. G. (1).

Na drugim piętrze budynku znajdują się trzy pomieszczenia, odgródzone od klatki schodowej drzwiami zamykanymi na klucz.

Z lewej strony klatki schodowej znajduje się pierwsze pomieszczenie strychowe o powierzchni około 10 metrów kwadratowych. Klucz do pomieszczenia jest w posiadaniu W. i E. K.. W 2011 roku przeprowadzili oni remont zajętogo pomieszczenia strychowego, ponosząc koszt w wysokości 6.666,41 zł.

Po prawej klatki schodowej znajduje się drugie pomieszczenie strychowe o powierzchni około 8 metrów kwadratowych. Klucz do pomieszczenia jest w posiadaniu A. i T. R.. W pomieszczeniu znajduje się min. instalacja ogrzewająca mieszkanie 2a oraz grzejnik. Instalacja gazowa została wykonana przez małżonków A. i T. R. na podstawie decyzji z dnia 02 czerwca 2010 roku nr (...) zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na wykonanie robót budowlanych. Decyzja została wydana w oparciu o uchwałę nr 5/2010 Wspólnoty Mieszkaniowej nieruchomości położonej w E. przy ul. (...), wyrażającej zgodę na udostępnienie pomieszczenia strychowego za zamontowanie pieca gazowego do lokalu nr (...) i 2a. Uchwała została zakwestionowana przez E. L., na skutek czego postępowanie administracyjne zakończone prawomocną decyzją zostało wznowione na skutek skargi E. L.. Obecnie jest zawieszona. W pomieszczeniu tym A. i T. R. przeprowadzili także w 2011 roku remont. Koszt remontu wyniósł 4.300,38 zł.

Pomiędzy pomieszczeniami strychowymi, po środku klatki schodowej, znajdują się drzwi. Za drzwiami znajduje się duża przestrzeń z czterema niezamkniętymi pomieszczeniami. Pierwsze pomieszczenie ma około 40 metrów kwadratowych, pozostałe 3 po około 10-20 metrów kwadratowych. Pomieszczenia wymagają generalnego remontu. Nad największym pomieszczeniem znajduje się otwór, przez który można się dostać do dwóch małych, niewyremontowanych pomieszczeń (trzecie piętro budynku). Część z tej powierzchni stanowi lokal nr (...) będący własnością małżonków K. i L. G. (1), wcześniej małżonków J. i M. F. (1). Powierzchnia lokalu wynosi 57,37 metrów kwadratowych. Pozostała powierzchnia to część wspólna nieruchomości w postaci strychu. Lokal ten kilka lat temu spalił się, do dnia dzisiejszego nie został wyremontowany.

Pomiędzy właścicielami lokali istnieje bardzo duży konflikt sąsiedzki, nie potrafią się oni porozumieć w żadnej kwestii dotyczącej zarządu nieruchomością wspólną.

W ocenie Sądu pierwszej instancji wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Podkreślono, że okoliczności faktyczne w istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy kwestiach pozostawały co do zasady bezsporne – zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnicy wskazywali zgodnie, iż części wspólne

nieruchomości położonej w E.przy ul. (...), których dotyczy wnioski są zajęte do wyłącznego korzystania przez uczestników W.i E. K.oraz przez uczestników A.i T. R.. Pozostali właściciele mieszkań nie mogą z tych części wspólnych korzystać. Inna była przyczyna takiego stanu rzeczy podawana przez uczestników. Sąd pierwszej instancji dokonał ustaleń na powyższe okoliczności na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, na dowodach z dokumentów Prezydenta Miasta E.dotyczących pozwolenia na budowę instalacji gazowej (nr 249/11) i pozwolenia na przebudowę części strychu (nr (...)) oraz na aktach II W (...) i aktach księgi wieczystej nr (...)Sądu Rejonowego w Elblągu. Nadto Sąd pierwszej instancji oparł się także na zeznaniach przesłuchanych w sprawie świadków i zeznaniach wnioskodawców oraz uczestników postępowania, które co do zasady nie były ze sobą sporne i potwierdzały okoliczności wskazywane zarówno przez wnioskodawców, jak i uczestników postępowania. Na podstawie art. 217 § 2 k.p.c. oddalono wniosek dowodowy pełnomocnika uczestników zawarty w punkcie 4 pisma z dnia 06 września 2011 r. o zwrócenie się do (...) Sp. z o.o.w O.o nadesłanie dokumentacji dotyczącej remontu budynku, interwencji dotyczących wiat i garażu na nieruchomości wspólnej, dokumentacji dotyczącej zadłużenia wnioskodawców oraz uczestnika E. L.wobec Wspólnoty, uznając, że okoliczności te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia wniosku, a mianowicie ustalenia sposobu korzystania wyłącznie z dwóch pomieszczeń strychowych objętych wnioskiem.

Dalej Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) właściciel lokalu ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej. Natomiast zgodnie z art. 19 tejże ustawy, jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności. Z uwagi na fakt, iż w nieruchomości znajduje się pięć wyodrębnionych lokali zastosowanie w sprawie będą miały przepisy kodeksu cywilnego.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że podstawy prawnej dla żądania należy dopatrywać się w treści przepisu art. 206 k.c., zgodnie z którym każdy z współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w taki zakres, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Określenie sposobu korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej może zostać oznaczone w umowie lub orzeczeniu.

Wyjaśniono, że wskazany powyżej przepis określa uprawnienia każdego ze współwłaścicieli do rzeczy wspólnej. Ustawa wymienia dwa uprawnienia: prawo do współposiadania i prawo do współkorzystania. Uprawnienia te są jednak ograniczone ze względu na ochronę interesów pozostałych współwłaścicieli. Każdemu ze współwłaścicieli przysługują bowiem takie same uprawnienia. Może on zatem pozostawać uprawnionym i wykonywać te uprawnienia tylko w takim zakresie, w jakim da się to pogodzić ze współposiadaniem i współkorzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Korzystanie z rzeczy wspólnej obejmuje możliwość używania rzeczy. Pozostaje zatem w ścisłym związku z faktycznym władaniem rzeczą, a więc z posiadaniem. Przy istnieniu współwłasności rzeczy regułą jest, a przynajmniej powinno być, współposiadanie rzeczy wspólnej. Często jednak wspólne korzystanie z rzeczy jest niemożliwe, np. z uwagi na jej właściwości lub przeznaczenie lub konflikt pomiędzy współwłaścicielami uniemożliwiający wspólne korzystanie. W sytuacji, gdy nie jest możliwe wspólne korzystanie z rzeczy przez współwłaścicieli, można wydzielić poszczególne części rzeczy do wyłącznego korzystania przez poszczególnych właścicieli (podział quoad usum). Dopuszczalność dokonania takiego podziału nie budzi wątpliwości.

Powołując się na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1997 roku (I CZ 7/97, OSNC 1997/8/111) Sąd pierwszej instancji wskazał, że „podział rzeczy quoad usum jest z reguły czynnością zwykłego zarządu.” Decyzja współwłaścicieli o sposobie takiego rozdzielnego korzystania jest bowiem z reguły czynnością zwykłego zarządu i w konsekwencji podstawą rozstrzygnięcia przez sąd żądania współwłaściciela jest art. 201 k.c. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że taka też sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie, a zatem wniosek A. i M. B. znajduje oparcie w art. 201 k.c., zgodnie z którym do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzeba jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Podział rzeczy wspólnej do korzystania następuję w takim wypadku z udziałem ogółu współwłaścicieli w

postępowaniu nieprocesowym na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną. Art. 206 k.c. jest jednak przepisem względnie obowiązującym i współwłaściciele w drodze umowy mogą przewidziane w nim bezpośrednie i wspólne korzystanie z całej rzeczy zmienić na bezpośrednie korzystanie z wydzielonych części rzeczy.

Przypomniano, że uczestnicy Państwo K. oraz R. wnosili o oddalenie wniosku, wskazując, iż pomiędzy właścicielami w sposób dorozumiany, wiele lat temu, doszło do zawarcia takiej umowy, zgodnie z którą ze spornych strychów mogli na zasadach wyłączności korzystać właściciele lokali nr (...) a. Ponieważ chodzi tutaj o odstępstwo od ustawowego sposobu korzystania z rzeczy zagwarantowanego wszystkim współwłaścicielom, a więc o ingerencję w istotę sfery prawnej wszystkich współwłaścicieli, umowa ta powinna być zawarta przez ogół współwłaścicieli. Jak wynika natomiast z pism uczestnika E. L. nigdy nie wyrażał on zgody na zawarcie takiej umowy, ani też wcześniejsi właściciele mieszkań nr (...) a nigdy nie zawarli żadnej umowy o podziale strychu, bądź innych części wspólnych nieruchomości, do wyłącznego korzystania. Dlatego też Sąd pierwszej instancji uznał, iż pomiędzy właścicielami nie była zawarta żadna ważna umowa, która by upoważniała uczestników Państwo R. i K. do wyłącznego korzystania ze spornych strychów.

Odnosząc się do stanowiska uczestnika E. K., który wnosił o oddalenie wniosku z uwagi na prawo, jakie uzyskał do zajmowanego przez siebie strychu na podstawie uchwały nr(...)Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...), Sąd pierwszej instancji wskazał, że z uchwały tej wynika wyłącznie oświadczenie o wyrażeniu przez Wspólnotę uchwały na udostępnienie pomieszczenia strychowego na zamontowanie pieca gazowego do lokalu nr (...)a i 2. Nie ma w niej mowy o uprawnieniu E. K. do wyłącznego korzystania z pomieszczenia strychowego. Nadto, w ocenie Sądu pierwszej instancji, uchwałę tę należy uznać za nieważną, albowiem sprzeczna jest z art. 199 k.c., zgodnie z którym do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu potrzeba jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Niewątpliwie zamontowanie pieca gazowego w części wspólnej nieruchomości należy uznać za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, natomiast jak wynika z akt postępowania administracyjnego nr (...) toczącego się przed Prezydentem Miasta E. uczestnika E. L. nie wyrażał zgody na podjęcie takiej uchwały i zamontowanie pieca w pomieszczeniach strychowych.

Powołując się na powyższe okoliczności Sąd pierwszej instancji uznał, że wniosek A. i M. B. należało uznać za zasadny. W przypadku bowiem, gdy korzystanie z części wspólnych wymaga zgodnego współdziałania współwłaścicieli, a takie zgodne współdziałanie nie jest możliwe, konieczne jest dokonanie rozstrzygnięcia o sposobie korzystania z rzeczy wspólnej przez Sąd. Podkreślono, że fakt istnienia konfliktu sąsiedzkiego jest w sprawie bezsporny, ponadto o braku możliwości uzyskania wspólnego stanowiska i o zaognieniu konfliktu świadczą postępowania karne przeciwko wnioskodawcom, jak i uczestnikom postępowania.

Sąd pierwszej instancji ustalił sposób korzystania ze spornych pomieszczeń strychowych, zgodnie z żądaniem wnioskodawcy przedstawionym na rozprawie w dniu 12 grudnia 2012 roku. Wskazał, że korzystaniem z pomieszczeń zainteresowani są wyłącznie właściciele czterech lokali w nieruchomości (nr(...)wnioskodawcy, nr (...)Państwo K., nr 2a państwo R. i nr (...)E. L.). Wnioskodawcy nie pozostają w konflikcie z uczestnikiem E. L., natomiast Państwo K. nie pozostają w konflikcie z uczestnikami A. i T. R.. Osoby te są zatem w stanie współdziałać pomiędzy sobą w ramach współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Dlatego też wnioskodawcy wraz z E. L. powinni zajmować jedno pomieszczenie strychowe, natomiast Państwo K. i R. drugie pomieszczenie strychowe. W ocenie Sądu pierwszej instancji należy uznać, iż taki sposób korzystania z pomieszczeń jest do pogodzenia ze współposiadaniem i korzystaniem z wspólnej rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli – zważywszy, że w pomieszczeniu po prawej stronie mieszkania Państwa G. znajduje się piec, który służy do ogrzewania lokalu mieszkalnego nr 2a należącego do A. i T. R..

Mając na uwadze powyższe, Sąd pierwszej instancji w oparciu o art. 201 kc w zw. z art. 206 kc, ustalił sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości wskazanych we wniosku. Wniosek wnioskodawców o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania oddalono, wskazując, że zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c., każdy z zainteresowanych ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw, w przepisach dalszych paragrafów art. 520 k.p.c., do odstąpienia od wskazanej wyżej zasady.

W apelacji uczestnicy W. K. i E. K. zaskarżyli powyższe postanowienie w całości i wnieśli o jego zmianę i oddalenie wniosku oraz zasądzenie od wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Elblągu. Orzeczeniu temu zarzucili naruszenie przepisów:

- art. 201 k.c. i art.199 k.c. w zw. z art. 206 k.c. poprzez przyjęcie, że sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości orzeczony przez Sąd stanowi czynność zwykłego zarządu, gdy tymczasem jest to czynność prowadząca do odstępstwa od ustawowego i umownego sposobu korzystania z rzeczy zagwarantowanego wszystkim współwłaścicielom z jednoczesną ingerencją w istotę sfery prawnej wszystkich współwłaścicieli, a przyjęcie, że wnioskodawcy, mimo braku co najmniej połowy udziałów, mieli prawo do złożenia wniosku na podstawie art.201 k.c.;

- art. 206 k.c. w zw. z art.5 k.c. poprzez orzeczenie sposobu korzystania z dwóch pomieszczeń strychowych z pominięciem wcześniejszego dorozumianego podziału dokonanego przez współwłaścicieli oraz z pominięciem okoliczności wyremontowania tych pomieszczeń w dobrej wierze przez skarżących oraz przez T. i A. R., a także z pominięciem okoliczności, że dokonany podział doprowadzi do konieczności dodatkowych rozliczeń nakładów, co spowoduje eskalację konfliktów sąsiedzkich, przy czym dokonany przez Sąd podział bezzasadnie preferuje wnioskodawców;

- art.233 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowód prowadzącej do bezpodstawnego ustalenia, pomijającego jednoznacznie zeznania świadków M. W. (1), A. S. i W. S. oraz zeznania uczestników W. i E. K. oraz T. i A. R., że współwłaściciele budynku przy ul. (...) nie ustalili w sposób dorozumiany sposobu korzystania z części wspólnych budynku, w szczególności pomieszczeń strychowych, a w konsekwencji bezpodstawnie przyjęcie za udowodnione stanowisko E. L., że wszyscy współwłaściciele nie zawarli w ten sposób umowy lub porozumienia pozwalającego skarżącym na korzystanie z pomieszczenia strychowego po lewej stronie zaś T. i A. R. pomieszczenia strychowego po stronie prawej.

W uzasadnieniu skarżący podnieśli, że Sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że pomiędzy mieszkańcami budynku nie doszło do dorozumianego porozumienia w zakresie podziału do korzystania ze spornych pomieszczeń strychowych. Powołując się na zeznania świadków M. W. (3), A. S., W. S., wskazali, iż mieszkańcy budynku dokonali podziału do korzystania z części wspólnych już w latach sześćdziesiątych. Przeciwnie stanowisko E. L., wynikające z pisma z dnia 27 października 2011 r., nie zostało poparte żadnymi dowodami. Podkreślono przy tym, że do czasu podjęcia przez T. i A. R. działań związanych z instalacją pieca, a jednocześnie do czasu nabycia lokalu przez A. i M. B. , E. L. nie protestował przeciwko ustanowionemu przed laty sposobowi korzystania z pomieszczeń strychowych i piwnicznych.

Dalej skarżący podnieśli zarzut braku legitymacji czynnej po stronie wnioskodawców, wskazując, że w świetle art. 199 k.c. wniosek w niniejszej sprawie mogli złożyć jedynie współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę. Rozstrzygnięcie Sądu, w którym ustalono sposób korzystania z pomieszczeń strychowych dotyczy bowiem czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, gdyż ingeruje w istotę sfery prawnej wszystkich współwłaścicieli, stanowiąc odstępstwo od ustawowego sposobu korzystania z rzeczy zagwarantowanego wszystkim współwłaścicielom. Wobec braku legitymacji czynnej po stronie wnioskodawców złożony przez nich wniosek już tylko z tych względów winien zostać oddalony.

Zdaniem skarżących, gdyby przyjąć, że wniosek i podział dokonany przez Sąd odnoszą się do czynności nie przekraczających zakresu zwykłego zarządu, to za taką czynność należałoby również uznać porozumienie odnoszące się do podziału do użytkowania pomieszczeń strychowych. Tym samym do dokonania takiej czynności, zgodnie z art. 201 k.c., wystarczająca byłaby zgoda większości współwłaścicieli. Zgodnie z tym podziałem poprzedni właściciele lokalu nr (...) (obecnie stanowiącym własność W. i E. K.) posiadali do wyłącznego użytku pomieszczenie strychowe po lewej stronie, a poprzedni właściciele lokalu nr 2a (obecnie stanowiącym własność T. i A. R.) posiadali do wyłącznego użytku pomieszczenie strychowe po prawej stronie, zaś pozostali współwłaściciele korzystali ze strychu w środkowej części. Kierując się takim ustaleniami T. i A. R. podjęli działania w celu zagospodarowania strychu po prawej stronie, remontując go i ponosząc nakłady w kwocie 4300,38 zł, zaś skarżący W. i E. K. działania w celu zagospodarowania strychu po lewej stronie, remontując go i ponosząc nakłady w kwocie 6 666,41 zł.

Zdaniem skarżących nie da się pogodzić z zasadami współzycia społecznego zachowania wnioskodawców i E. L., którzy chcieliby korzystać z pomieszczeń, które zostały wyremontowane przez uczestników, gdy jednocześnie istnieje możliwość zagospodarowania innej części strychu. Znacznie sprawiedliwsze byłoby honorowanie przez Sąd wcześniejszych ustaleń współwłaścicieli z tą różnicą, że wnioskodawcy mogliby uzyskać do wyłącznego korzystania część niezagospodarowaną strychu z wyznaczeniem jej granic.

Po wydaniu orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji E. L. zmarł i do postępowania w charakterze uczestników wezwani zostali jego następcy – G. H. (2) i M. L.. Działający w ich imieniu pełnomocnik wskazał, iż uczestnicy zajmują w sprawie takie samo stanowisko jak wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja uczestników W. K. i E. K. została uznana za zasadną.

W pierwszej kolejności stwierdzić należy, iż co do zasady wnioskodawcom niewątpliwie przysługują przewidziane w kodeksie cywilnym uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, jaką w tym wypadku są części wspólne nieruchomości położonej w E. przy ulicy (...). Zgodnie z regulacją ustawową wynikającą z art.206 kc 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. Każdy ze współwłaścicieli ma uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej, co oznacza, że może posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy; równocześnie jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W rezultacie uprawnienie każdego ze współwłaścicieli splota się z jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Dla uniknięcia sytuacji konfliktowych pomiędzy współwłaścicielami pożądanym jest umowne uzgodnienie sposobu korzystania ze wspólnej rzeczy, przy czym w odniesieniu do nieruchomości najbardziej popularnym sposobem jest tzw. podział quoad usum, czyli przyznanie poszczególnym współwłaścicielom do korzystania określonych fizycznie wyodrębnionych części nieruchomości.

Sąd Rejonowy prawidłowo i zgodnie z wynikami przeprowadzonego postępowania dowodowego ustalił, że w przedmiotowej nieruchomości doszło do umownego ustalenia sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości – spornych pomieszczeń strychowych położonych na drugim piętrze budynku po lewej i prawej stronie schodów.

Małżonkowie W. i E. K. nabyli własność lokalu nr (...) położonego na pierwszym piętrze budynku oraz udział 21/100 we współwłasności nieruchomości wspólnej s w 2007 roku od M. W. (1) i M. W. (2). M. W. (1) mieszkała w lokalu w latach sześćdziesiątych, później mieszkali tam jej rodzice z bratem. W tym czasie korzystali ze strychu znajdującego się nad ich lokalem, położonego na drugim piętrze budynku po lewej stronie klatki schodowej. Sprzedając mieszkanie W. i E. K. przekazali im klucze do części strychu, którą dysponowali. Od tej pory do zaistnienia konfliktu z wnioskodawcami, którzy wprowadzili się do nieruchomości w roku 2010, wymienieni uczestnicy bez zakłóceń korzystali z zajętego pomieszczenia strychowego.

Małżonkowie A. i T. R. nabyli lokal nr 2a położony na pierwszym piętrze budynku oraz udział 22/100 we współwłasności nieruchomości wspólnej w 2006 roku od M. i A. S.. A. S. mieszkał w lokalu od 2004 roku do 2006 roku. Kupując mieszkanie w 2004 roku otrzymał od poprzedniego właściciela komplet kluczy tj. do lokalu, garażu, piwnicy i strychu znajdującego się bezpośrednio nad lokalem 2a tj. na drugim piętrze budynku po prawej stronie korytarza. Klucz ten przekazano małżonkom R., którzy również niezakłócenie korzystali z zajętego pomieszczenia strychowego do wystąpienia konfliktu będącego podłożem niniejszego postępowania. Poprzedni właściciele lokali położonych na parterze budynku nie byli zainteresowani korzystaniem z pomieszczeń strychowych i nie sprzeciwiali się opisanemu wyżej umownemu podziałowi do korzystania.

Nie budzi przy tym wątpliwości, że podział rzeczy wspólnej do korzystania może nastąpić w drodze umowy zawartej w sposób dorozumiany; umowa taka – jako rodząca jedynie skutki obligacyjne – nie wymaga zachowania określonej

formy. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 lutego 2004r., IV CK 17/03, Lex nr 479366). Stanowcze przesądzenie funkcjonowania wskazanej wyżej umowy jest niezbędne dla ustalenia i oceny całokształtu okoliczności rzutuujących na rozpoznanie sprawy, jednakże oczywistym pozostaje, iż umowa taka nie jest ostateczna. Jak wskazano w postanowieniu Sądu Najwyższego z 12 września 1973r., III CRN 188/73 (OSNC 1974/11/83) 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. Podobnie w uchwale z 12 kwietnia 1973r., III CZP 15/73 (OSNC 1973/12/208) Sąd Najwyższy stwierdził, że jeżeli po wydaniu prawomocnego orzeczenia w przedmiocie podziału do użytkowania nieruchomości wspólnej nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą tego orzeczenia, sąd może określić odmienny sposób korzystania z przedmiotu współwłasności. Taka sytuacja może mieć miejsce analogicznie w odniesieniu do wcześniej umówionego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Te zapatrywania należało mieć na uwadze przyznając wnioskodawcom rację co do tego, iż nie są oni obowiązani honorować zastanego stanu faktycznego w zakresie podziału do korzystania części wspólnych nieruchomości. Mają oni wszak równoprawne z pozostałymi rodzinami prawo do zaspokajania w istniejących w budynku pomieszczeniach strychowych takich potrzeb, jak suszenie bielizny czy składowanie niepotrzebnych na co dzień rzeczy. Odrębne zagadnienie stanowi jednak to w jaki sposób potrzeby te powinny zostać uwzględnione w relacji do uprawnień pozostałych współwłaścicieli, zwłaszcza zaś, czy zaproponowane we wniosku rozwiązanie powinno podlegać uwzględnieniu w kontekście wszystkich występujących w tej sprawie przesłanek i okoliczności.

Przede wszystkim uwypuklić należy, iż formułując żądanie wniosku A. B. (2) i M. B. ograniczyli się do postulatu podzielenia do korzystania dwóch pomieszczeń strychowych, które są aktualnie wyodrębnione, a przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe wykazało, iż udziały współwłaścicieli w częściach wspólnych nieruchomości w odniesieniu do strychu na tym się nie wyczerpują. Pokażna część przestrzeni znajdującej się na trzeciej kondygnacji budynku obejmuje wspólne pomieszczenia strychowe, abstrahując w tym miejscu od tego, jakie jest ich usytuowanie i rozgraniczenie, w tym w odniesieniu do znajdującego się na tej kondygnacji lokalu mieszkalnego stanowiącego obecnie własność małżonków G.. Szkic tego lokalu (k.548 i 552) obrazujący jego pierwotny układ i usytuowanie przeczy zawartej w wyjaśnieniach E. K. tezie, iż przebiegać miał przez niego korytarz stanowiący część wspólną nieruchomości, prowadzący do stanowiącego część wspólną strychu mającego znajdować się za lokalem mieszkalnym. Przesądzenie tej kwestii jest na tym etapie zawodne, ponieważ w związku ze spalaniem się lokalu na poddaszu jego fizyczny byt uległ co najmniej zawieszeniu. Dopiero zakończenie prac mających doprowadzić do odbudowy lokalu pozwoli na określenie wielkości i położenia pozostałej części poddasza stanowiącej przedmiot współwłasności właścicieli lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy (...). Na chwilę obecną wiadomo jedynie, że przestrzeń ta rozciąga się na powierzchni kilkudziesięciu metrów kwadratowych, a jej przeznaczenie i wykorzystanie jest sprawą otwartą. Jak przedstawiali zainteresowani zostały podjęte starania wykupu strychu przez uczestników G., lecz nie można antycypować pozytywnej decyzji wspólnoty w tym przedmiocie. Z drugiej strony nie można też wykluczyć technicznych możliwości zagospodarowania opisanej wyżej przestrzeni na potrzeby wszystkich współwłaścicieli, chociaż przyznać trzeba, iż jest to mało prawdopodobne. Ta chociażby teoretyczna możliwość nakazuje w każdym razie dużą ostrożność przy dokonywaniu już teraz podziału pomieszczeń strychowych w sposób diametralnie zmieniony, zwłaszcza, iż ich obecny stan jest wynikiem nakładów rzeczowych i finansowych oraz starań tych osób, które w wyniku wcześniej zawartego porozumienia zajęły je do legalnego użytkowania. Ostatecznie nie budzi wątpliwości, że do części wspólnych nieruchomości należą również pomieszczenia strychowe znajdujące się na wprost od wejścia na drugie piętro, a wnioskodawcy nie wykazali, ażeby nie mogli z tych pomieszczeń korzystać. Przeciwnie, przynajmniej do czasu odbudowy spalonego lokalu mieszkalnego, taka możliwość istnieje.

Istota rzeczy polega na tym, iż wnioskodawcy mogą uzyskać możliwość korzystania ze strychu w niezbędnym, wynikającym z koniecznych potrzeb na innej drodze. Wnioskodawcy domagali się dopuszczenia ich do współposiadania pomieszczeń strychowych i roszczenie to zostało przekazane do rozpoznania w trybie procesowym i w sprawie tej nie zapadło dotąd orzeczenie. W doktrynie i orzecznictwie wskazuje się na pierwszym miejscu rodzaj roszczenia „o dopuszczenie do współposiadania” (por. T. Dybowski, Ochrona..., s. 257; J. Ignatowicz (w:) Kodeks..., s. 523; Z.K. Nowakowski (w:) System..., s. 419). Na ogół jednak rozumie się pod tym pojęciem rozłączne

korzystanie z rzeczy bez konieczności zgodnego współdziałania wszystkich współwłaścicieli. Wskazać należy, że według ugruntowanych już poglądów współwłaściciel może się domagać dopuszczenia do współposiadania w wypadkach, gdy chodzi o wspólne korzystanie z takich obiektów, jak wspólna droga, wspólne pastwisko itp., a więc gdy każdy ze współwłaścicieli korzysta wprawdzie z całej rzeczy wspólnej, ale niezależnie od takiego korzystania przez pozostałych współwłaścicieli. W tym miejscu zauważyć należy, iż zaskarżone orzeczenie tą metodę częściowo wykorzystuje, gdyż nie przydziela określonych części nieruchomości wspólnej do korzystania przez jednostkowych współwłaścicieli (czy małżonków), lecz grupom współwłaścicieli, co zakłada „pokojowe” współkorzystanie. Co prawda, wnioskodawcy byli usatysfakcjonowani zgodnym z ich wolą rozstrzygnięciem przyznającym im pomieszczenie strychowe po lewej stronie od wejścia do lokalu numer (...) do współkorzystania z E. L., ale należy zauważyć, iż wskutek śmierci tego uczestnika nie zachowują aktualności przesłanki dotyczące dobrych stosunków sąsiedzkich między tymi osobami uzasadniające takie żądanie i rozstrzygnięcie. Nie ujawniły się okoliczności świadczące o ewentualnym konflikcie pomiędzy wnioskodawcami a następcami prawnymi E. L., ale sprawa takich stosunków jest otwarta w sytuacji, gdy wskazani następcy w lokalu numer (...) a nie zamieszkali i nie wiadomo, jakie są ich zamiary w tym przedmiocie. Trzeba w takiej sytuacji wziąć pod uwagę również możliwość zbycia lokalu numer (...) a , co oznaczałoby konieczność uzgodnienia pomiędzy wnioskodawcami i nowymi lokatorami sposobu wspólnego korzystania z opisanego wyżej pomieszczenia strychowego. W tej kwestii mamy do czynienia z niewiadomą, która nie pozwala dać prymatu przyjętemu w zaskarżonym orzeczeniu podziałowi quod usum, przed takim rozwiązaniem, żeby wszyscy współwłaściciele korzystali ze wszystkich pomieszczeń strychowych. Jednocześnie stwierdzić należało, iż założenie, że w lokalu nr (...) a nikt nie zamieszka, albo zamieszkają osoby niezainteresowane korzystaniem ze strychu stawiałoby wnioskodawców w mocno uprzywilejowanej pozycji, tym bardziej, że nie ponieśli oni nakładów ani też w inny sposób nie przyczynili się do wyremontowania pomieszczenia, z którego chcieli korzystać. Wnioskodawcy nie zadbali również o to, żeby zorientować się w kwestii korzystania ze strychu przed nabyciem lokalu, a po jego nabyciu – ażeby uzyskać dostęp do tej wspólnej powierzchni strychowej, która wskutek samowoli innych osób znalazła się za zamkniętymi drzwiami , za którymi usytuowany był lokal numer (...). Taka postawa, prowadząca do uzyskania maksymalnie dogodnego korzystania ze strychu – zadbanego i urządzonego przez inne osoby pomieszczenia i na dzień dzisiejszy w zasadzie samodzielnie nie zasługiwała na ochronę w świetle art.5 kc.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art.386§1 kpc w zw. z art.13§2 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art.520§1 kpc.