

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 29 lipca 2016 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 722/15, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi określił następujący sposób korzystania przez współwłaścicieli z części zabudowanej nieruchomości wspólnej położonej w Ł. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...):

a) przyznał A. G. – jako właścicielce lokalu mieszkalnego nr (...) wyodrębnionego w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 1/2 (jedną drugą) części, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) – prawo do wyłącznego korzystania ze strychu zobowiązując ją do nieczynienia T. S., J. S. (1) i M. S. przeszkód w razie konieczności dostępu do dachu, a ponadto przyznać A. G. prawo do wyłącznego korzystania z tarasu górnego (balkonu);

b) przyznał T. S., J. S. (1) i M. S. – jako współwłaścicielom lokalu mieszkalnego nr (...) wyodrębnionego w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej wynoszącym 1/2 (jedną drugą) części, dla którego Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...) – prawo do wyłącznego korzystania z piwnic mieszkalnych i niemieszkalnych zobowiązując ich do nieczynienia przeszkód A. G. w razie konieczności dostępu do zaworu wody oraz licznika wody, a ponadto przyznał T. S., J. S. (1) i M. S. prawo do wyłącznego korzystania z tarasu dolnego;

c) ustalił że A. G., T. S., J. S. (1) i M. S. mają prawo do współkorzystania z części przedmiotowej nieruchomości służącej dostępowi i dojazdowi do zajmowanych przez nich garaży i są zobowiązani do nieutrudniania sobie wzajemnie korzystania z tej części nieruchomości.

Sąd Rejonowy w pozostałym zakresie oddalił wniosek i ustalił, że wnioskodawczynie i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczynie zaskarżając je w całości.

1. Apelująca zarzuciła Sądowi I Instancji stronniczość, podnosząc, że dbał on jedynie o interesy uczestników. Wskazała, że złamano Konstytucję pozbawiając wnioskodawczynię jej majątku- korzystania z należnej jej części wspólnej nieruchomości przy ulicy (...). Skarżąca podniosła, że albo sędziowie nie są niezawisli albo nie znają obowiązującego prawa. Przywołując treść art 284 kodeksu karnego wnioskodawczynie podniosła, że uczestnicy przy pomocy Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi taką czynność poczynili;

2. Wnioskodawczynie zarzuciła nadto, że uczestnicy korzystają z większości majątku wspólnego na podstawie postanowienia Sądu z września 1988 roku, natomiast później na podstawie przywłaszczenia, gdyż wnioskodawczynie postanowiła zmienić zapis z 1988 roku ale uczestnicy nie chcą dopuścić, jej do korzystania z majątku wspólnego;

3. Skarżąca zarzuciła, że Sąd I instancji błędnie przyjął podział piwnic uznając, że jeden z uczestników postępowania urządził lokal służący zaspokajaniu jego potrzeb mieszkaniowych. Tymczasem piwnice były zagospodarowane przez pierwszych właścicieli Z. i J. S. (2) - rodziców A. i J.;

4. Apelująca podniosła, że nie wyraża zgody na udostępnienie mieszkania celem dostępu do dachu, bowiem wiąże się to z naruszeniem miru domowego. Nadto wskazała, iż Sąd nie uwzględnił wniosku o nakazanie stronom zamontowania drabiny zewnętrznej prowadzącej na dach. Sąd przyznał jej taras na 1 piętrze mimo, że jest on pomieszczeniem pomocniczym jej lokalu;

5. Sąd przyznał prawo do wyłącznego korzystania z tarasu ogólnego dostępnego dla uczestników podnosząc, że jest to dla dwóch rodzin, tymczasem nie wziął pod uwagę wielkości udziałów;

6. Sąd pominął kwestie zadaszenia piwnicy, w której była studnia.

Wobec powyższych zarzutów skarżąca wniosła o:

1. przyznanie wnioskodawczyni prawa do wyłącznego korzystania ze strychu, wejścia do lokalu numer (...) oraz połowy piwnic mieszkalnych w sposób zaznaczony na planie załączonym do apelacji;
2. przyznanie uczestnikom prawa do korzystania z tarasu- zadaszenia studni, dwóch wejść prowadzących do lokalu numer (...), piwnic niemieszkalnych oraz części piwnic mieszkalnych opisanych w apelacji;
3. przyznanie prawa do wspólnego korzystania przez wnioskodawczynię i uczestników z wejścia do piwnic mieszkalnych i zobowiązanie wszystkich współwłaścicieli do zamontowania drabiny prowadzącej na dach.
4. rozstrzygnięcie w jaki sposób należy korzystać z dojazdu do garaży.

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

Apelacja jest jedynie częściowo zasadna.

Zaskarżone orzeczenie w znacznej części należało uznać za prawidłowe i stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd I instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści uzasadnienia. Sąd II Instancji w większości podziela również zapatrywania prawne leżące u podstaw zaskarżonego orzeczenia.

Na wstępie należy odnieść się do zarzutów dotyczących stronniczości Sądu i niezawisłości Sędziego. Zarzuty te w istocie nie dotyczą merytorycznej argumentacji stanowiącej podstawę zaskarżonego orzeczenia, a są jedynie gołosłownymi twierdzeniami kierowanymi do składu orzekającego. Insynuacje te pozostają całkowicie bezpodstawne i nie znajdują żadnego pokrycia w zgromadzonym materiale procesowym. Wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnego dowodu, z którego możnaby wywieść o stronniczości czy też braku niezawisłości sędziego orzekającego w sprawie. Zmiana zaskarżonego orzeczenia ( o czym w dalszej części uzasadnienia) w żaden sposób nie może być wiązana z tymi zarzutami skarżącej.

Odnosząc się do merytorycznych zarzutów apelacji na wstępie należy poczynić kilka uwag o charakterze ogólnym. Zgodnie z art. 206 k.c. współwłaścicielom przysługuje prawo do współposiadania całej rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Każdemu ze współwłaścicieli przysługuje jednak uprawnienie do żądania przed Sądem, wobec braku zgody pozostałych współwłaścicieli (art. 201 k.c.), wydzielenia części rzeczy do wyłącznego użytku niektórym współwłaścicielom. Stanowisko takie przyjęte zostało zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1963 roku, III CZP 33/62, OSNCP 1964/2/22). W powołanym orzeczeniu, aktualnym również w obecnym stanie prawnym, Sąd Najwyższy wskazał, że żądanie o którym mowa powyżej, dopuszczalne jest wówczas, gdy nie sprzeciwia się temu charakter lub rodzaj nieruchomości albo uzasadnione interesy pozostałych współwłaścicieli. Podział taki określa się mianem podziału quoad usum. Oprócz drogi sądowej, może on zostać dokonany także w drodze umowy.

Podział nieruchomości do wyłącznego używania nie stanowi jednak zniesienia współwłasności. Podział ten ma charakter tymczasowy. Nie wpływa on na prawa i obowiązki współwłaścicieli w ramach prawa rzeczowego. Podział ten polega na tym, iż każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznego wydzieloną część nieruchomości – w takiej sytuacji każdy oddzielnie używa swojej części i oddzielnie czerpie z niej pożytki i równocześnie w takim też zakresie każdy ze współwłaścicieli, mając fizycznie wydzieloną część, odpowiadającą wielkości jego udziału ponosi wszystkie związane z eksploatacją części wydatki (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1981 roku, III CZP 72/80, OSNC 1981/11/207 oraz z dnia 8 stycznia 1980 roku, OSNCP 1980, poz. 157). Warto

jednak stanowczo podkreślić, że wydzielone części nie muszą ściśle odpowiadać wielkości udziałów przysługujących współwłaścicielom nieruchomości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 roku, III CKN 21/99).

Należy pamiętać o pewnych kryteriach, które trzeba uwzględnić dokonując podziału quoad usum. Przedmiotowa sprawa stanowi jedną ze spraw z zakresu regulowania stosunków pomiędzy współwłaścicielami w zakresie korzystania z rzeczy wspólnej. Przeprowadzony podział nie może generować dodatkowych konfliktów, a wręcz przeciwnie winien prowadzić do ich wygaszania lub eliminacji. Sposób podziału musi uwzględniać również dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Nadto jako podział tymczasowy powinien być przeprowadzony tak by nie generować dodatkowych kosztów lub wydatków związanych z nowym uregulowaniem korzystania z rzeczy. Podział quoad usum w zasadzie ma na celu wydzielenie do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli poszczególnych części rzeczy wspólnej w takim tylko zakresie, jaki w okolicznościach konkretnej sprawy jest potrzebny do realizacji uprawnień poszczególnych współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w sposób, dający się pogodzić z uprawnieniami innych współwłaścicieli ( z uzasadnienia Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 12 września 1973 r. III CRN 188/73)

W przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy w zasadzie prawidłowo dokonał na nowo określenia części nieruchomości wspólnych przeznaczonych do użytku poszczególnych współwłaścicieli. Sąd Okręgowy nie widzi potrzeby powtarzania argumentacji, która legła u podstaw zaskarżonego rozstrzygnięcia. Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji należy pogrupować je w odniesieniu do poszczególnych części nieruchomości wspólnej wymienionych w apelacji.

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów dotyczących błędnego podziału do korzystania piwnic. Skarżąca wносиła aby piwnice niemieszkalne przyznać do wyłącznego korzystania uczestnikom zaś piwnice mieszkalne podzielić zgodnie z propozycją, która została sformułowana precyzyjnie dopiero w apelacji. Przy podziale quoad usum należy zważyć potrzeby wszystkich współwłaścicieli. W części mieszkalnej piwnic uczestnik J. S. (1) zaspokaja swoje potrzeby mieszkaniowe zaś wnioskodawczyni chciałaby tam urządzić pomieszczenie do zabaw dla dziecka, do rozwoju fizycznego ( n.p. fitness, siłownię pomieszczenie hobbystyczne), natomiast dla siebie chciałaby urządzić pokój gościnny, sypialnię dla gości ( k. 246 akt). Niewątpliwie cel, dla którego urządzono te pomieszczenia ( jako mieszkalne) odpowiada dotychczasowemu sposobowi korzystania przez uczestnika. Ponadto zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych uczestnika, jako potrzeb podstawowych, przemawia za daniem im pierwszeństwa, nad potrzebami wnioskodawczyni związanymi z realizacją planów rekreacyjnych. Oczywiście wnioskodawczyni ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej także w sposób zapewniający jej zaspokajanie potrzeb rekreacyjnych jej i jej dziecka, jednak nie kosztem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych innego współwłaściciela.

Wprawdzie powierzchnia strychu przyznanego wnioskodawczyni nie odpowiada powierzchni piwnic jednak jak wyżej podniesiono w ramach uregulowania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej nie zawsze można w sposób proporcjonalny i ekwiwalentny podzielić część wspólną. W tej sytuacji przyznanie tej części wnioskodawczyni jest jak najbardziej słuszne i zgodne z dotychczasowym sposobem korzystania z rzeczy wspólnej.

Skarżąca zarzuciła Sądowi I instancji przyznanie jej w ramach podziału quoad usum tarasu górnego jako ekwiwalentu w zamian za przyznanie do używania tarasu dolnego uczestnikom. Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu I Instancji, że dla potrzeb podziału do używania części wspólnej należy tak potraktować to rozstrzygnięcie. Wówczas wszyscy współwłaściciele mają dostęp do tarasów.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego brak podstaw do uznania, że wskazywany przez wnioskodawczynię dodatkowy taras stanowi powierzchnię równoważną, pod względem użytkowym, z tarasem górnym lub dolnym objętymi treścią postanowienia. Jak wynika z protokołu oględzin przeprowadzanych przez Sąd ta część nieruchomości jest w istocie podwyższeniem poziomu gruntu, zadaszeniem studni, która kiedyś była w schowku ( k. 240).

W treści zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy rozstrzygnął, że wszyscy współwłaściciele mają prawo do współkorzystania z części przedmiotowej nieruchomości służącej dostępowi i dojazdowi do zajmowanych przez nich garaży i są zobowiązani do nieutrudniania sobie wzajemnie korzystania z tej części nieruchomości. Ustalenie to

wychodzi naprzeciw żądaniom wnioskodawczynie co do uregulowania sposobu korzystania z tej części nieruchomości. Skarżąca dopiero w apelacji wskazała swoje oczekiwania dotyczące sposobu korzystania przez uczestników z dojazdu do garaży, jednak to postanowienie jest zgodne z ogólnymi regulacjami dotyczącymi korzystania z nieruchomości wspólnej.

Sąd Okręgowy zmienił postanowienie jedynie w zakresie dotyczącym zobowiązania wnioskodawczynie do nieczynienia uczestnikom przeszkód w razie konieczności dostępu do dachu. Przedmiotem postępowania było żądanie wnioskodawczynie w zakresie zmiany ustalonego postanowieniem z dnia 26 września 1988 roku podziału do korzystania części nieruchomości wspólnej. Tymczasem uchylone rozstrzygnięcie nie dotyczy nieruchomości wspólnej, a prawa do lokalu przysługującego wnioskodawczynie. Treść ustalonego przez Sąd I Instancji obowiązku jest realizacją praw rzeczowych, które nie były przedmiotem wniosku. Sąd Okręgowy nie przesadza czy w okolicznościach konkretnej sprawy roszczenie to nie byłoby zasadne, jednak służy temu inne postępowanie.

Sąd Okręgowy podziela ocenę Sądu I Instancji co do odmowy zobowiązania uczestników do zamontowania drabiny zewnętrznej umożliwiającej dostęp do dachu. To roszczenie również winno być rozpoznawane w innym postępowaniu z przyczyn podanych powyżej.

W tym stanie rzeczy, biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie jak sentencji zaś w pozostałym zakresie oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, by odstąpić od ogólnej zasady ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym.