

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 maja 2017 r. , w sprawie I Ns 780/08 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi dokonał częściowego podziału nieruchomości położonej w Ł. przy ul. al. (...) do korzystania w ten sposób, że: lokal numer (...) wydzielił do wyłącznego korzystania przez uczestniczkę Z. U.; lokal numer (...) a wydzielił do wyłącznego korzystania przez uczestniczkę J. N. i oddalił wniosek w pozostałej części.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, że w dniu 25 maja 2016r. wnioskodawczyni wystąpiła o podział do korzystania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). (...) w Ł. poprzez wydzielenie dla niej oraz jej córki J. J. lokali mieszkalnych oznaczonych numerami 6a i 4, dla pozostałych zaś współwłaścicieli w osobach: D. W., M. D., L. B., U. D. oraz M. W. pozostałych lokali mieszkalnych w powyższej nieruchomości. Uzasadniając złożony wniosek wnioskodawczyni wskazała, iż wraz z córką są jedynymi współwłaścicielkami powyższej nieruchomości, które jednocześnie w niej zamieszkują zajmując oba wskazane w żądaniu wniosku lokale, pozostałe zaś znajdujące się w nieruchomości lokale stanowią przedmiot umów najmu zawartych albo przez pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, albo też przez jej zarządcę przymusowego, wskazała nadto na dzielący współwłaścicieli od lat konflikt, po którego jednej ze stron znajdują się nie mające tytułów prawnych do innych lokali wnioskodawczyni i jej córka, po drugiej zaś pozostali współwłaściciele nieruchomości, jak również na to, iż możliwość dalszego korzystania przez wnioskodawczynię z zajmowanego przez nią lokalu nr (...) jest zagrożona wskutek możliwości wykonania zapadłego przeciwko niej wyroku sądowego nakazującego wnioskodawczyni przywrócenie jego posiadania. Uczestnicy postępowania ( za wyjątkiem uczestniczki J. N.) wnieśli o oddalenie wniosku, uzasadniając zaś zajęte przez siebie stanowisko wskazali, iż wnioskodawczyni korzystając z wydzielonej dla siebie części nieruchomości dopuszcza do powstania zadłużenia tejże nieruchomości, co naraża pozostałych współwłaścicieli na straty finansowe. Jak ustalił dalej Sąd Rejonowy, współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy Al. (...) pozostają Z. U., J. J., D. W., M. D., L. B., U. D. oraz M. W.. Wskutek ciągnącego się od lat konfliktu między współwłaścicielami należąca do nich nieruchomość objęta została zarządem przymusowym sprawowanym obecnie przez M. N.. Zapadłym w dniu 2 grudnia 2015r. wyrokiem Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi nakazano wnioskodawczyni przywrócenie M. N. posiadania lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). (...) poprzez jego opróżnienie i opuszczenie przez wnioskodawczynię wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami, których prawa reprezentuje . Wnioskodawczyni zależy na możliwości zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych w lokalu nr (...), atrakcyjna jest dla niej lokalizacja powyższego mieszkania, znajduje się on bowiem na pierwszym piętrze nieruchomości, w której nie ma windy. Co się tyczy zajmowanego przez wnioskodawczynię w przeszłości lokalu nr 6a w tej samej nieruchomości, to obecnie zajmowany jest on przez będącą w ciąży córkę wnioskodawczyni – J. N. oraz jej męża. Sąd Rejonowy wskazał, że stosownie do brzmienia przepisu art. 206 k.c. , każdy ze współwłaścicieli rzeczy wspólnej jest uprawniony do współposiadania i współkorzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Pojęcie współwłasności dopuszcza różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Mieści się w nim zarówno bezpośrednie i wspólne posiadanie całej rzeczy oraz korzystanie z niej przez współwłaścicieli jak i bezpośrednie i wyłączne posiadanie oraz korzystanie przez współwłaścicieli z wydzielonych im części rzeczy wspólnej. Skorzystanie z tej drugiej możliwości jest co do zasady uzależnione od porozumienia samych współwłaścicieli, w razie zaś braku możliwości jego zawarcia z uwagi np. – co ma miejsce w niniejszej sprawie – ich skonfliktowanie, sposób takiego korzystania może być określony przez sąd. Ponieważ jednocześnie żądanie dokonania przez sąd podziału quoad usum rzeczy wspólnej jest w istocie domaganiem się rozstrzygnięcia przez sąd (wobec braku zgody współwłaścicieli) o czynności z zakresu zwykłego zarządu przedmiotem współwłasności zgodnie z art. 201 k.c., dlatego też zgodnie z powołanym wyżej przepisem wnioskodawczyni jako współwłaścicielka domagać może się dokonania powyższego podziału niezależnie od wysokości jej udziału w prawie własności. Na przeszkodzie uwzględnieniu wniosku nie stoi też prawomocne rozstrzygnięcie, jakie zapadło w sprawie o przywrócenie posiadania spornego lokalu. Przesłanki takiego rozstrzygnięcia zawiera przepis art. 344 k.c., wedle którego przywrócenie posiadania stanowi jedynie konsekwencję jego samowolnego naruszenia, w sprawie zaś o ochronę naruszonego posiadania obojętna dla uzyskania ochrony prawnej w trybie powołanego

wyżej przepisu pozostaje kwestia, czy sytuacja spowodowana owym samowolnym naruszeniem posiadania odpowiada stanowi prawnemu, czy też nie. Tym samym sam fakt przegrania przez wnioskodawczynię w przeszłości procesu na naruszenie przez nią posiadania wskazuje jedynie, iż dopuściła się ona takiego naruszenia, nie podważa natomiast przysługującego jej z mocy art. 206 k.c. uprawnienia do uzyskania wydzielonej części rzeczy do korzystania z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. Jak wynika z brzmienia powołanych wyżej przepisów, przesłanką dla uzyskania takiego wydzielenia jest sam tylko udział osoby ubiegającej się o nie we własności rzeczy wspólnej. Wnioskodawczyni będąc współwłaścicielką nieruchomości spełnia powyższe wymaganie. Zdaniem Sądu Rejonowego, wbrew wyrażanemu w tej materii odrębnemu stanowisku pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, nie ujawniły się okoliczności mogące wyłączyć powyższe uprawnienie wnioskodawczyni. Nie zaprzeczono w szczególności twierdzeniom wnioskodawczyni i uczestniczki J. N., wedle których jako jedyne spośród współwłaścicieli zaspokajają swoje potrzeby mieszkaniowe we wspólnej nieruchomości, wszyscy pozostali bowiem współwłaściciele zamieszkują poza nią, ich związki zaś z nieruchomością ograniczają się do czerpania dochodów z najmu poszczególnych lokali, które przypadły im w ramach dokonanego wcześniej pomiędzy nimi podziału do korzystania, z którego jednak wyłączono zarówno wnioskodawczynię jak i jej córkę. W zaistniałej sytuacji zapadłe na żądanie wnioskodawczyni rozstrzygnięcie ograniczające się do wydzielenia zgodnie z jej życzeniem dwóch nie zajmowanych przez żadnego z pozostałych współwłaścicieli ani też jego najemców lokali do wyłącznego korzystania przez Z. U. oraz J. N., przy jednoczesnym oddaleniu żądania w jego pozostałej części, nie narusza jakichkolwiek zasługujących na ochronę interesów pozostałych uczestników zwłaszcza w sytuacji, w której w nieruchomości na stałe niezasiedlony pozostaje co najmniej jeszcze jeden inny lokal mieszkalny. Tym samym też wydzielenie z całej nieruchomości dwóch mieszkań dla potrzeb wnioskodawczyni i jej córki nie pogarsza w żaden sposób sytuacji pozostałych współwłaścicieli w zakresie możliwości dalszego korzystania z nieruchomości na dotychczas przyjętych między nimi zasadach. Za okoliczność sprzeciwiającą się uwzględnieniu żądania wniosku nie mogła uznana zostać także podnoszona przez uczestniczkę D. W. kwestia braku opłat ze strony wnioskodawczyni za sporny lokal, jak wynika bowiem ze stanowiska uczestniczki J. N., jej matka rozumie konieczność wnoszenia takich opłat i godzi się na ich uiszczanie, spór natomiast, jaki zarysował się pomiędzy wnioskodawczynią a zarządcą przymusowym, dotyczy wyłącznie samej wysokości tychże opłat, wnioskodawczyni bowiem nie akceptuje nałożenia na nią obowiązku uiszczania takich opłat w kwotach przewyższających wysokość świadczeń uiszczanych przez pozostałych współwłaścicieli.

Apelację od tego postanowienia złożyła uczestniczka postępowania D. W.. Zarzuciła Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, naruszenie zasad współżycia społecznego tj. zasad sprawiedliwego i zgodne z udziałami współwłaścicieli podziału nieruchomości do użytkowania. Podniosła, że Z. U. zajmuje lokal nr (...) bezprawnie i nie uiszcza z tego tytułu żadnych opłat, ani czynszowych, ani eksploatacyjnych. W piśmie z dnia 5 grudnia 2017 r. skarżąca zarzuciła nadto naruszenie przepisu art. 206 w zw. z art. 199 k.c. przez zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną współwłaścicielowi, który nie posiada połowy udziałów w nieruchomości., a także przepisów art. 344 i 345 k.c. poprzez pozbawienie prawa do przywrócenia bezprawnie naruszonego posiadania zgodnie z wyrokiem z dnia 2 grudnia 2015 r. w sprawie I C 733/14. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku.

### **Sąd Okręgowy zważył,**

#### **co następuje :**

Apelacja jest zasadna. Uczestniczka Z. U. wywodzi swoje żądanie z przepisu art. 206 k.c. Stanowi on, że 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 daje uprawnienie współwłaścicielom rzeczy wspólnej na dokonanie m.in. podziału rzeczy do użytkowania, czyli tak zwanego quoad usum. Prawo to jednak nie jest nieograniczone. Uczestniczka Z. U. jakby nie zauważa, a Sąd I instancji przechodzi do porządku dziennego nad faktem, że współwłaścicielom przedmiotowej nieruchomości odjęty został zarząd rzeczą wspólną. Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi z dnia 18 lutego 2010 r., w sprawie I Ns 338/08 ustanowiono zarządcę sądowego przedmiotem nieruchomości. Ustanowienie to nastąpiło z mocy przepisu art. 203 k.p.c. Stosownie do przepisu art. 612 § 1 k.p.c. od chwili ustanowienia zarządcy

współwłaściciele lub użytkownik mogą używać rzeczy tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to wykonywaniu zarządu; na wniosek innego współwłaściciela lub zarządcy współwłaściciel lub użytkownik może być pozbawiony używania rzeczy, jeżeli przeszkadza zarządcy w wykonywaniu czynności. Przepis art. 612 § 1 k.p.c. ma w znacznej mierze charakter materialnoprawny i odnosi się nie tylko do rozporządzania rzeczą wspólną przez współwłaścicieli, ale także do analogicznej relacji pomiędzy użytkownikiem a właścicielem. Ustanowienie przez Sąd zarządcy powoduje poważne ograniczenie uprawnień współwłaścicieli do rzeczy wspólnej albo użytkownika do rzeczy obciążonej. W praktyce zarządca przejmuje prawa do pobierania pożytków oraz innych przychodów z rzeczy, a współwłaściciele lub użytkownik zachowują prawa używania tylko o tyle, o ile nie przeszkadza to w wykonywaniu zarządu. W tym kontekście należy zauważyć, że uczestniczka Z. U. zajęła lokal nr 6a po ustanowieniu zarządcy przymusowego. Zarządca ten uzyskał natomiast prawomocny i wykonalny wyrok nakazujący Z. U. przywrócenie zarządcy posiadania lokalu nr 6a. Postępowanie egzekucyjne w tym przedmiocie jest w toku. Wniosek więc o dokonanie podziału nieruchomości do użytkowania m.in. poprzez przyznanie uczestniczce Z. U. do użytkowania tego lokalu zmierza do usunięcia skutków prawomocnego i wykonalnego wyroku sądowego. To jest niedopuszczalne i zostało właściwie skomentowane przez Sąd I instancji w postanowieniu oddalającym wniosek o udzielenie zabezpieczenia przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego.

Trzeba w tym miejscu podnieść, że lokalem nr 6a zarządza zarządca sądowy w imieniu i na rzecz wszystkich współwłaścicieli, w tym uczestniczki Z. U.. Lokal ten jest mu niezbędny dla sprawowania prawidłowej gospodarki nieruchomością. Korzystanie przez uczestniczkę lokalu nr 6a przeszkadza w wykonywaniu zarządu, co jako pierwszy argument czyni wniosek o dokonanie podziału quoad usum niezasadnym.

Drugą, istotną kwestią jest charakter czynności prawnej polegającej na podziale rzeczy wspólnej do użytkowania. Powstaje tu pytanie, czy jest to czynność w ramach zwykłego zarządu rzeczą wspólną, czy też przekracza zakres zwykłego zarządu. Odpowiedź na to pytanie jest o tyle utrudniona, że ustawa nie typizuje obu tych kategorii.

Sąd I instancji stanął tu na stanowisku, że żądanie dokonania podziału rzeczy wspólnej do użytkowania nie przekracza zakresu zarządu zwykłego. Powołał tu się na dorobek orzecznictwa. Wskazał na postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1997 r., w sprawie II CZ 7/97, w którym Sąd Najwyższy uznał, że każdy ze współwłaścicieli (art. 206 k.c.), może żądać, aby współwłaściciele podjęli decyzję co do wydzielenia wszystkim lub niektórym z nich części rzeczy do tymczasowego osobnego użytku; w razie odmowy podjęcia takiej decyzji albo podjęcia decyzji krzywdzącej, sąd na żądanie współwłaściciela może wydać w tym przedmiocie odpowiednie orzeczenie; decyzja współwłaścicieli o sposobie takiego rozdzielnego korzystania (podział quoad usum) **jest z reguły** czynnością zwykłego zarządu. Przytoczył także stanowisko Sądu Apelacyjnego w Katowicach wyrażone w wyroku z dnia 23 września 2016 r., w sprawie I Aca 91/16, że dokonanie podziału quoad usum na gruncie przepisu art. 206 k.c. stanowi czynność zwykłego zarządu, tak więc wydanie w tej materii uchwały walnego zgromadzenia wspólnoty mieszkaniowej jest czymś więcej niż wymagają tego przepisy.

Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu Apelacyjnego w Katowicach, podziela natomiast stanowisko Sądu Najwyższego wyżej przedstawione, z którego wynika, że podział quoad usum rzecz wspólnej jest **z reguły** czynnością mieszczącą się w ramach zwykłego zarządu, co oznacza, że nie zawsze.

W tym miejscu kluczowym zagadnieniem zdaje się być charakter prawny czynności prawnej w postaci umowy o podział rzeczy wspólnej do użytkowania i odpowiedź na pytanie czy jest to czynność mieszcząca się w ramach zwykłego zarządu rzeczą wspólną czy też ramy tego zarządu przekraczająca. Kodeks cywilny nie zawiera regulacji, które dokonywałyby rozgraniczenia poszczególnych czynności prawnych jako podejmowanych w ramach zarządu zwykłego lub zarząd ten przekraczających albo przynajmniej wskazywałyby kryteria pozwalające zaliczyć daną czynność do jednej z tych grup. Na ogół przyjmuje się, że przez czynności zwykłego zarządu należy rozumieć załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymaniem jej w stanie niepogorszonym. Pozostałe czynności należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Do takich czynności zalicza się zbycie rzeczy wspólnej, jej obciążenie, zmianę przeznaczenia itp. Oceny, czy czynność należy do czynności zwykłego zarządu, czy też wykracza poza te granice, należy dokonywać z uwzględnieniem konkretnych okoliczności. Sąd Okręgowy podziela tu

stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w postanowieniu z dnia 4 października 2002 r. , w sprawie III CKN 521/01 . Sąd Najwyższy na gruncie tej sprawy wskazał , że nie zostało w niej ustalone, na jakiej podstawie spadkodawczyni, kupując udział we współwłasności nieruchomości od jednego ze współwłaścicieli, weszła w wyłączne posiadanie wydzielonego fizycznie lokalu mieszkalnego i stała się jego wyłącznym użytkownikiem. Ustalenie tej okoliczności ma decydujące znaczenie dla stwierdzenia, czy uprawnienie to, łączące się także z posiadaniem wydzielonego fizycznie lokalu, jest podlegającym dziedziczeniu prawem wynikającym z umowy podziału nieruchomości quoad usum, czy też jest to jedynie, nie podlegający dziedziczeniu, sposób wykonywania przez spadkodawczynię uprawnień określonych w art. 206 k.c., nie mający oparcia w stosownej umowie współwłaścicieli. Z uwagi na to, że z reguły podział nieruchomości quoad usum jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, umowa taka wymaga porozumienia wszystkich współwłaścicieli, w przeciwnym wypadku jest nieważna. Dlatego jej istnienia nie można domniemywać.

Prof. J. G. ( Kodeks cywilny Komentarz – system informacji prawnej Lex) podnosi, że z reguły czynnością przekraczającą zwykły zarząd jest podział nieruchomości do korzystania czy też każda inna decyzja dotycząca określenia sposobu korzystania z rzeczy. Taki sam pogląd reprezentuje J. I. (tenże (w:) Kodeks cywilny..., red. J. Ignatowicz, K. Pietrzykowski, t. 1, s. 528), który uważa, że decyzja współwłaścicieli co do rozdzielnego korzystania z rzeczy wspólnej (co do samej zasady) przekracza zwykły zarząd, natomiast czynnością zwykłego zarządu jest rozstrzygnięcie co do określonego sposobu korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli (podobnie Z.K. Nowakowski (w:) System Prawa Cywilnego, t. 2, s. 413). Te poglądy Sąd Okręgowy podziela.

Trzeba przy tym podnieść, że stanowisko uczestniczki Z. U., zważywszy na fakt reprezentowania jej przez profesjonalnego pełnomocnika jest nie do końca zrozumiałe. Uczestniczka bowiem w uzasadnieniu wniosku z dnia 23 sierpnia 2017 r. o udzielenie zabezpieczenia ( K.2138 odwr.) zawarła stwierdzenie, że decyzja o podziale rzeczy quoad usum jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i stanowisko to Sąd Okręgowy w pełni podziela.

A skoro tak, ustalenia wymaga, że współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości aktualnie są : Z. U. w 810/7776 częściach, D. W. w 1204/7776 częściach, M. D. w 1800/7776 częściach, J. N. w 450/7776 częściach, M. W. w 272/7776 częściach, U. D. w 1620/7776 częściach i L. B. w 1620/7776 częściach. Uczestniczki Z. U. oraz J. N. posiadają łącznie (...). Przepis art. 199 k.c. stanowi, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Uczestniczki Z. U. i J. N. nie posiadają połowy udziałów we współwłasności wobec czego nie są uprawnione do złożenia wniosku o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

W sprawie więc doszło do naruszenia prawa materialnego – przepisu art. 199 k.c. oraz mającego charakter materialnoprawny przepisu art. 612 § 1 k.p.c.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i oddalił wniosek.