

**Sygn. akt I Ns 84/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Kopczyńska

Protokolant Patryk Burdecki

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2015 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z wniosku B. B. (1)

z udziałem G. B., M. B., P. B.

o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej

postanawia:

I. oddalić wniosek;

II. przyznać od Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Ciechanowie) na rzecz adwokata W. K. kwotę 240 zł (dwieście czterdzieści złotych) plus podatek VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawcy B. B. (1) z urzędu;

III. pozostawić strony przy pozostałych kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

I Ns 84/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca B. B. (1) we wniosku złożonym w dniu 25 lutego 2014 r. wnosił o zmianę dotychczasowego podziału nieruchomości wspólnej do korzystania w trybie art. 199 k.c.

Wnioskodawca wskazał, iż jest współwłaścicielem nieruchomości położonej w C. przy ul (...). Jego udział w nieruchomości wynosi połowę, a pozostała połowa stanowi współwłasność uczestników G. L. i M. małżonków B. w 1/4 części oraz P. B. w 1/4 części. Dotychczas współwłaściciele korzystają z nieruchomości w ten sposób, że B. B. (1) korzysta z lokali mieszkalnych położonych na parterze budynku mieszkalnego, z piwnicy pod tym budynkiem oraz z jednego pomieszczenia w budynku gospodarczym usytuowanym po lewej stronie działki od wejścia od strony ulicy (...). Wnioskodawca wnosił o dokonanie zmiany podziału do użytkowania nieruchomości w ten sposób aby jemu przypadł do wyłącznego korzystania cały budynek gospodarczy położony po lewej strony działki od wejścia od strony ulicy (...), a uczestnikom pomieszczenia gospodarcze od strony północnej działki. W pozostałym zakresie stronom przysługiwałoby prawo do korzystania z całości działki wspólnie, na dotychczasowych zasadach.

Ponadto wnioskodawca wnosił o przyznanie mu pełnomocnika z urzędu ze względu na niskie dochody oraz fakt, iż jest niewidomym.

Postanowieniem z dnia 3 lipca 2014 r. Sąd ustanowił dla B. B. (1) pełnomocnika z urzędu w osobie wskazanej przez Dziekana Okręgowej Rady Adwokackiej (postanowienie k. 63 akt).

Dziekan Okręgowej Rady Adwokackiej w P. wyznaczył adwokata W. K. (pismo k. 106 akt).

Pełnomocnik wnioskodawcy pismem z dnia 29 sierpnia 2014 r. poparł dotychczas zajmowane przez wnioskodawcę stanowisko (pismo k. 108-109 akt).

Uczestnicy G. L. i M. małżonkowie B. oraz P. B., reprezentowani przez radcę prawną M. M. (2), wnosili o oddalenie wniosku.

Uczestnicy wskazali, że w 1998 r. strony zawarły umowę odnośnie sposobu korzystania z nieruchomości. Strony wówczas uzgodniły, że uczestnicy będą korzystali z drugiego pomieszczenia w budynku gospodarczym położonym po lewej stronie od ulicy (...), natomiast z pierwszego pomieszczenia w tym budynku będzie korzystał wyłącznie wnioskodawca. Aktualnie nie wystąpiły przesłanki do zmiany tej umowy i dlatego wnosili o oddalenie wniosku. Uczestnicy G. L. i M. małżonkowie B. przyznali, że w części północnej działki z własnych środków wybudowali dodatkowy budynek gospodarczy. W ramach ugody uczestnicy zaproponowali, aby doszło do zamiany z wnioskodawcą pomieszczeń w budynku gospodarczym położonym po lewej stronie od ulicy (...), ewentualnie gdyby B. B. (1) zwrócił im częściowo koszty poniesione wyłącznie przez nich na wybudowanie drugiego budynku gospodarczego, zgodzili się na wyłączne korzystanie przez wnioskodawcę z całego budynku gospodarczego położonego po lewej stronie działki.

Wnioskodawca podtrzymał swoje stanowisko z wniosku i odrzucił propozycje ugodowe uczestników.

***Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W Sądzie Rejonowym w Ciechanowie w Wydziale VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...) dla zabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...), położonej w C. przy ul (...), o powierzchni (...) ha (dowód: odpis z księgi wieczystej k. 9-11 akt, mapa k. 8 akt).

Na podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w C. wydanego w dniu 14 kwietnia 1961 r. w sprawie I Ns 242/54 S. B. stał się wyłącznym właścicielem działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni (...) ha, a aktualnie oznaczonej numerem (...) (dowód: odpis postanowienia k. 6-7, wykaz zmian gruntowych k. 10-11 dokumentów dołączonych do księgi wieczystej (...)).

S. B. zmarł 14 lutego 1995 r. Spadek po nim odziedziczyła J. B. w całości (dowód: odpis postanowienia k. 12 dokumentów dołączonych do księgi wieczystej (...)).

Umową notarialną sporządzoną 9 stycznia 1998 r. J. B. podarowała G. B. i jego żonie M. B. 1/2 część nieruchomości oznaczonej numerem (...), położonej w C. przy ul (...). W umowie strony ustaliły, że G. L. i M. małżonkowie B. będą zajmować lokale mieszkalne położone na strychu budynku, piwnicę i komórkę (dowód: kserokopia umowy k. 22-26 akt).

Aktem notarialnym z dnia 27 kwietnia 1999 r. L. i M. małżonkowie B. podarowali synowi P. B. udział wynoszący 1/4 część w zabudowanej nieruchomości (dowód: wypis aktu notarialnego k. 26-27 dokumentów dołączonych do księgi wieczystej (...)).

Aktem notarialnym z dnia 4 września 2003 r. J. B. podarowała B. B. (1) 1/2 część nieruchomości oznaczonej numerem (...), położonej w C. przy ul (...) (dowód: wypis a aktu notarialnego k. 36-37 dokumentów dołączonych do księgi wieczystej (...))

Aktualnie współwłaścicielami nieruchomości położonej w C. przy ul (...) są: B. B. (1) w 1/2 części, G. L. i M. małżonkowie B. na zasadach współwłasności małżeńskiej w 1/4 części oraz P. B. w 1/4 części (dowód: odpis księgi wieczystej k. 9-11 akt).

Obecnie na nieruchomości znajdują się: podpiwniczony budynek mieszkalny, budynek gospodarczy po lewej stronie działki od ul. (...) składający się z dwóch pomieszczeń z osobnymi wejściami, budynek gospodarczy w części północnej działki oraz altana po prawej stronie działki. Budynek gospodarczy w części północnej działki został wybudowany za własne środki G. L. i M. małżonków B. (dowód: protokół z oględzin k. 203-204 akt, mapa k. 8, 21 akt).

Współwłaściciele podzielili nieruchomość do użytkowania w ten sposób, że B. B. (1) korzysta z lokalu mieszkalnego położonego na parterze budynku mieszkalnego, z piwnicy pod tym budynkiem oraz z pierwszego pomieszczenia w budynku gospodarczym usytuowanym po lewej stronie działki od wejścia od strony ulicy (...). G. L. i M. małżonkowie B. użytkują pomieszczenie mieszkalne z zaadaptowanego na ten cel przez nich strychu w budynku mieszkalnym oraz korzystają z budynku gospodarczego położonego w części północnej działki, wybudowanego z własnych środków. P. B. użytkuje drugie pomieszczenie w budynku gospodarczym usytuowanym po lewej stronie działki od wejścia od strony ulicy (...). Pozostała część nieruchomości jest we wspólnym użytkowaniu wszystkich współwłaścicieli (dowód: protokół z oględzin k. 203-204 akt, okoliczność bezsporna).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, a w szczególności: dokumentów dołączonych do księgi wieczystej (...), odpisu księgi wieczystej k. 6, 9-11 akt, wypisu z rejestru gruntów k. 7 akt, mapy k. 8, 21 akt, kserokopii aktu notarialnego k. 22-26 akt, pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w C. k. 121 akt, protokołu oględzin k. 152-204 akt oraz zeznań świadków: J. B. k. 149v akt, T. A. k. 149v akt, A. B. k. 149v akt, A. K. (1) k. 150 akt W. P. k. 150 akt, zeznań stron: wnioskodawcy B. B. (1) k. 61, 215, 232 akt, M. B. k. 61, 216, 232-233 akt, G. B. k. 62, 216-217 akt, P. B. k. 62, 217 akt.

Sąd uwzględnił dołączone do akt dokumenty, ich prawdziwość nie była kwestionowana ani nie budzi wątpliwości. Przedłożone dokumenty rzeczywiście były sporządzone, a w ich treść nie ingerowano, nie były przerabiane.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków oraz zeznaniom stron, gdyż są one w zasadzie ze sobą zgodne i wzajemnie się uzupełniają. Z zeznań świadków i stron wynika, że przedmiotowa nieruchomość została podzielona do użytkowania pomiędzy współwłaścicieli przed kilkoma laty i stan ten trwa do chwili obecnej. J. B. zeznała, że P. B. za jej zgodą objął w posiadanie drugie pomieszczenia w budynku gospodarczym po lewej stronie działki. Początkowo z pomieszczenia korzystali wspólnie P. B. i J. B., a od jakiego czasu wyłącznie z tego pomieszczenia korzysta P. B.. Świadek T. A. zeznał, że z jednego pomieszczenia w budynku mieszkalnym korzysta B. B. (1), a z drugiego pomieszczenia – P. B.. A. B., żona P. B. zeznała, że J. B. zgodziła się na korzystanie przez P. B. z 1 pomieszczenia w budynku gospodarczym, w którym uczestnik przetrzymuje swoje rzeczy. A. K. (2) i W. P. zeznali, że z nieruchomości strony korzystają w taki sposób jak uzgodniły wcześniej, w tym ze spornego budynku B. B. (1) i P. B..

W trakcie oględzin nieruchomości strony wskazały w jaki sposób korzystają z nieruchomości i ich oświadczenie były zgodne z treścią zeznań świadków oraz z zeznaniami stron. Na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd ustalił, iż strony uzgodniły przed kilkoma laty sposób korzystania z nieruchomości i jest on niezmienny do chwili obecnej. Spór dotyczy nie tyle ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości, a zmianie tego stanu przez przyznanie wnioskodawcy B. B. (1) dodatkowego pomieszczenia w budynku gospodarczym po lewej stronie działki, który obecnie jest zajmowany przez P. B.. Na takie rozwiązanie nie zgadzają się pozostali współwłaściciele wskazując, że przy takim podziale P. B. w ogóle będzie pozbawiony możliwości korzystania z nieruchomości. Tym samym stan faktyczny sprawy nie jest sporny, a przedmiotem sporu jest zmiana istniejącego sposobu użytkowania. .

### **Sąd zważył, co następuje:**

Współwłaściciele mogą w umowie określić, inaczej, niż to wynika z ustawy, sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Przede wszystkim mogą oni wybrać taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej, jaki im najbardziej odpowiada. Wśród różnych sposobów korzystania z rzeczy wspólnej występujących w praktyce można wymienić: podział korzystania z rzeczy pod względem czasowym albo według rodzaju pożytków, jakie rzecz przynosi, albo przyznaniu uprawnienia do korzystania z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z zobowiązaniem go do oddawania odpowiedniej części

pożytków pozostałym współwłaścicielom. Najczęściej zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania) zwany też podziałem quoad usum. Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Zgodę na podział quoad usum muszą wyrazić wszyscy współwłaściciele, ponieważ jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. W razie braku zgody pomiędzy współwłaścicielami, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą na podstawie art. 199 k.c. żądać ustanowienia podziału quoad usum przez sąd (postanowienie SN z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01, Lex nr 57227; tak w literaturze np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 328; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 283).

Przewidziany w umowie lub w orzeczeniu sądu sposób korzystania z rzeczy wspólnej nie jest definitywny, gdyż może on ulec zmianie w drodze umowy na skutek porozumienia współwłaścicieli bądź też na mocy orzeczenia sądowego, wydanego na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną, jeśli wystąpią nowe istotne przesłanki uzasadniające taką zmianę.

W niniejszej sprawie współwłaściciele dokonali już podziału do użytkowania nieruchomości wspólnej umową. Zgodnie z tymi ustaleniami współwłaściciele B. B. (1) korzysta z lokali mieszkalnych położonych na parterze budynku mieszkalnego, z piwnicy pod tym budynkiem oraz z jednego pomieszczenia w budynku gospodarczym usytuowanym po lewej stronie działki od wejścia od strony ulicy (...). Chociaż nie nastąpiły istotne zmiany w tytułach własności lub sytuacji życiowej stron, to wnioskodawca wnosil o dokonanie zmiany podziału do użytkowania nieruchomości w ten sposób aby jemu przypadły do wyłącznego korzystania cały budynek gospodarczy położony po lewej strony działki od wejścia od strony ulicy (...), a uczestnikom pomieszczenia gospodarcze przez nich pobudowane w części północnej działki. Propozycja takiego podziału do użytkowania nie może być zaakceptowana. Przy takim podziale do użytkowania współwłaściciel P. B. pozbawiony byłby w ogóle możliwości korzystania z rzeczy wspólnej, co jest niedopuszczalne. Propozycja wnioskodawcy aby to uczestnicy G. L. i M. małżonkowie B. udostępniłi P. B. część budynku gospodarczego położonego w części północnej nie może być uwzględniona, gdyż budynek ten został w całości pobudowany z własnych środków przez G. L. i M. małżonków B.. Skoro wnioskodawca nie partycypował w kosztach budowy nowego budynku gospodarczego, nie powinien również decydować o sposobie jego korzystania.

Zgodnie z 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.

W uchwale podjętej w składzie 7 sędziów w dniu 19 marca 2013 r. (III CZP 88/12, Biul. SN 2013/3/8) Sąd Najwyższy wskazał, że wykonywanie własności rzeczy wspólnej podlega nie tylko ogólnym ograniczeniom co do treści i wykonywania własności, ale ponadto ograniczeniom wynikającym z konieczności respektowania praw pozostałych współwłaścicieli.. "Współposiadanie" oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad rzeczą przez kilka osób jak to czynią współwłaściciele w częściach ułamkowych, a więc w sytuacji, w której każdy z nich uważa się - i daje temu wyraz - za takiego współwłaściciela rzeczy.

Ponadto Sąd Najwyższy w postanowieniu z 26 kwietnia 2013 r. (II CSK 459/12, LEX nr 1347837) podkreślił, że artykuł 206 k.c. przewiduje określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Współposiadanie, według tego modelu, oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad całą rzeczą przez każdego ze współwłaścicieli, ale w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Tak określone uprawnienie jest niezależne od wielkości przysługującego współwłaścicielowi udziału. Inny od przewidzianego w ustawie (art. 206 k.c.) sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej np. korzystania przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli wyłącznie z określonej części rzeczy wspólnej, współwłaściciele mogą wprowadzić umową (podział quoad usum) zawartą chociażby w sposób konkludentny albo może zostać określony orzeczeniem sądu. W przeciwnym przypadku, współwłaściciel, który pozbawia możliwości wykonywania uprawnień wynikających z art. 206 k.c. przez wyłączenie korzystanie z całej bądź części rzeczy wspólnej, czyni to bezprawnie, co uprawnia do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 k.c.

Ponieważ zaproponowany przez wnioskodawcę podział quad usum zmieniłby sposób korzystania z nieruchomości w poprzez uniemożliwienie jednemu ze współwłaścicieli korzystanie z niej, nie mógł być on zaakceptowany przez Sąd i dlatego wniosek został oddalony.

Sąd przyznał należność dla pełnomocnika z urzędu w oparciu o §19 i 20 w zw. z §8 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art 520§1 k.p.c., który ustanawia zasadę orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym i jest przepisem szczególnym w stosunku do ogólnych zasad dotyczących kosztów postępowania, zawartych w art. 98 i n. k.p.c. Obowiązek poniesienia kosztów postępowania związanych z udziałem w sprawie oznacza, że uczestnik ponosi koszty nie tylko tych czynności, które sam dokonał, ale i tych, które zostały dokonane przez sąd na jego wniosek. Odpowiednio do postępowania nieprocesowego stosuje się przepisy art. 98 w zakresie, w jakim określają one koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i do celowej obrony. Należy brać pod uwagę specyfikę poszczególnych spraw, należących do postępowania nieprocesowego, które mogą uzasadniać uznanie za koszty niezbędne również tych, które w danej sprawie poniesione być muszą (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 lipca 1987 r., III CZP 37/87, OSNC 1988, nr 10, poz. 138). Do takich kosztów w niniejszej sprawie należy zaliczyć: opłatę sądową w kwocie 100 zł uiszczoną przez wnioskodawcę, wydatki związane oględzinami – kwota 39 zł wydatkowana z sum budżetowych.

Zgodnie z art. 83 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010r. nr 90 poz. 594) jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wyklada tymczasowo Skarb Państwa. Dotyczy to także dopuszczenia i przeprowadzenia przez sąd z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę. Na podstawie art 83 ust. 2 ustawy w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113. Na podstawie art. 113 ust 1 i ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.10.90.594 j.t.) Sąd odstąpił od obciążenia wnioskodawcy wydatkami budżetu i pozostawił strony przy pozostałych kosztach postępowania, zgodnie z art. 520§1 k.p.c..

Z tych względów Sąd orzekł jak w postanowieniu.

(...)