

Sygn. akt II Ca 1171/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Czarnecka (spr.)

Sędziowie: SSO Anna Kulczewska-Garcia

SSR del. Jerzy Wiewiórka

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Nadolska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i B. S.

przeciwko E. K. (1) i W. K. (1)

o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej oraz o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 3 lipca 2013 r.

sygn. akt I C 216/10

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

/-/ A. Kulczewska - Garcia/-/A. Czarnecka/-/ J. Wiewiórka

Sygn. akt II Ca 1171/13

## UZASADNIENIE

E. S. i B. S. domagali się nakazania pozwanym E. K. (1) i W. K. (1) dopuszczenia powodów do współposiadania i korzystania z części wspólnej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), poprzez wydanie części strychu zaadaptowanego przez pozwanych na pokoje mieszkalne, w stanie istniejącym przed naruszeniem współposiadania. Nadto powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 5.222,42 zł za okres od 04.03.2005r. do 11.10.2010r. oraz kwoty 280 zł miesięcznie od 12.10.2010r. do wydania zajętej części strychu – tytułem wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z części wspólnej nieruchomości.

Powodowie żądali też zasądzenia na ich rzecz kosztów procesu w tym zastępstwa procesowego w kwocie 1.800 zł.

W piśmie procesowym przedłożonym na rozprawie dnia 25.02.2011r. ( k. 36-38) strona powodowa rozszerzyła żądanie zapłaty domagając się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 6.420,11 zł ( zamiast 5.222,42 zł) za okres od 04.03.2005r. do 11.10.2010r. oraz kwoty 95,49 zł ( zamiast 280 zł) miesięcznie za okres od 12.10.2010r. do 19.01.2011r. i kwoty 70,79 zł miesięcznie za okres od 20.01.2011r. do dnia wydania zajętej przez pozwanych części strychu – tytułem wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie z nieruchomości.

Pozwani w odpowiedzi na pozew ( k. 49-52) wnosili o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu w tym zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

**Wyrokiem z dnia 3 lipca 2013r. Sąd Rejonowy w Środzie Wlkp. Oddalił powództwo (pkt. 1); kosztami procesu obciążył powodów solidarnie i z tego tytułu zasądził od powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.951 zł tytułem kosztów procesu , w tym kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt. 2a), oraz nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Środzie Wlkp.) kwotę 153,95 zł tytułem nieziszczonych wydatków.**

Podstawę orzeczenie stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego:

Sąd Rejonowy w Ś. prowadził księgę wieczystą KW (...) dla nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oznaczonej jako działka nr (...) Przedmiotowa nieruchomość jest zabudowana.

Aktem notarialnym z dnia 26.01.1996r. został wyodrębniony z wyżej wskazanej nieruchomości lokal użytkowy , który został sprzedany wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej przez Gminę K. J. i T. małżonkom M. w 1/2 części oraz A. i M. małżonkom G. w 1/2 części. Dla lokalu użytkowego założona została księga wieczysta KW (...).

Następne lokale mieszkalne były wyodrębniane i sprzedawane w sposób następujący :

- 09.02.1996r. lokal mieszkalny nr (...) sprzedany W. i E. małżonkom K. dla którego założona została księga wieczysta KW (...)

- 09.02.1996r. lokal mieszkalny nr (...) sprzedany J. i E. małżonkom R. dla którego została założona księga wieczysta KW (...)

- 09.02.1996r. lokal mieszkalny nr (...) sprzedany H. i H. małżonkom O. dla którego założona została księga wieczysta KW (...)

- 26.03.1998r. lokal mieszkalny nr (...) sprzedany M. R. dla którego została założona księga wieczysta KW (...)

Z wyodrębnieniem lokalu nr (...) w dniu 26.03.1998r. Gmina K. przestała być współwłaścicielem nieruchomości wspólnej bowiem wszystkie lokale zostały wyodrębnione.

Aktem notarialnym z dnia 21.10.1998r. dokonano podziału lokalu nr (...) zapisanego w KW (...) SR w Ś. i w związku z tym wyodrębniony został dodatkowo lokal mieszkalny nr (...) a który zapisany został w KW (...) SR w Ś. którego właścicielami zostali J. i T. małżonkowie M. w 1/2 części oraz A. i M. małżonkowie G. w 1/2 części.

W styczniu 1999r. współwłaścicielami nieruchomości wspólnej zapisanej w KW (...) SR w Ś. były następujące osoby jako właściciele odrębnych lokali :

1) H. O. (1) oraz H. O. (2)

2) J. R. i E. R.

3) W. K. (1) i E. K. (2)

4) J. M. i T. M. oraz A. G. i M. G.

5) M. R.

W styczniu 1999r. W.i E. K. (1)uzyskali od pozostałych współwłaścicieli nieruchomości wspólnej zapisanej w KW (...)SR w Ś., a zarazem wszystkich właścicieli wyodrębnionych lokali, pisemną zgodę na adaptację części strychu w budynku nr (...)przy ul. (...), który to strych nie przynależał do żadnego z lokali a stanowił współwłasność wszystkich właścicieli lokali. Zgodę wyraził również M. R., właściciel lokalu nr (...). Wszyscy właściciele lokali wiedzieli , że adaptacja części strychu ma być na cele mieszkalne.

Następnie W. i E. K. (1) pismem z dnia 28.01.1999r. zwrócili się do Burmistrza K. o zgodę na adaptację części strychu w budynku przy ul. (...). Do wniosku załączyli pisemna zgodę wszystkich współwłaścicieli oraz rysunek planu adaptacji.

Po rozpatrzeniu wniosku E.i W. K. (2), decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z dnia 15.06.1999r. (...)Burmistrz Gminy K.ustalił warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji polegającej na adaptacji części strychu na cele mieszkalne – przewidzianej do realizacji w K.na działce nr (...)zapisanej w KW (...)SR w Ś.. Zgodnie przedmiotową decyzją zaakceptowano program inwestycji polegającej na adaptacji części strychu na cele mieszkalne w budynku położonym w K.przy ul. (...)zgodnie z wykreślonym szkicem.

W 2000r. W.i E. K. (1)na części strychu zamontowali okna dachowe , ocieplili dach i ściany , w 2001r. założyli na tej samej części strychu ogrzewanie , podwieszony sufit i podłogę .Pod koniec 2002r. W.i E. K. (1)na części strychu postawili ściankę z płyty nida-gips , co odgrodziło strych na dwie części. Do jednej części strychu jest stare wejście z klatki schodowej , natomiast do części odgródzonej można wejść tylko z mieszkania nr (...)E.i W. K. (2). W swym mieszkaniu E.i W. K. (3)zamontowali schody które prowadzą do oddzielonej przez nich części strychu. W części strychu zaadaptowanej przez W.i E. K. (1)są cztery pomieszczenia : pokój, pokój, spiżarnia i suszarnia. W.i E. K. (1)nie zakończyli jeszcze całkowicie prac w wydzielonej części strychu. Nie korzystają z drugiej części strychu , z której korzystają inni właściciele lokali i która jest ogólnodostępna. Natomiast w przypadku gdy właściciele innych lokali chcą skorzystać z zaadaptowanej przez małżonków K.części strychu, jest im to umożliwiane przez E.i W. K. (2), którzy wpuszczają ich przez swój lokal na część strychu.

Dnia 18.10.2004r. E. i B. małżonkowie S. nabyli od A. i M. małżonków G. oraz J. i T. M. lokal mieszkalny nr (...) zapisany w KW (...) wraz z udziałem 10.610/34.260 w nieruchomości zapisanej w KW (...) i częściach wspólnych budynku oraz lokal użytkowy nr (...) zapisany w KW (...) wraz z udziałem 5.980/34.260 w częściach wspólnych budynku i nieruchomości zapisanej w KW (...).

Dnia 19.04.2010r. E. i B. S. sprzedali R. W. lokal mieszkalny nr (...) zapisany w KW (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej. Dnia 25.10.2011r. R. W. sprzedał przedmiotowy lokal mieszkalny M. M. (3).

Dnia 04.03.2005r. M. R.sprzedał małżonkom B.i E. S.lokal mieszkalny nr (...)zapisany w KW (...)SR w Ś..

Z kolei B. i E. małżonkowie S. przedmiotowy lokal umową z dnia 19.01.2011r. sprzedali R. W. , natomiast R. W. jeszcze tego samego dnia tj. 19.01.2011r. przedmiotowy lokal sprzedał M. M. (4).

Dnia 28.02.2013r. M. M. (3)sprzedała lokal nr (...)zapisany w KW (...)SR w Ś.. A. P..

Dnia 26.04.2012r. B.i E.małżonkowie S.sprzedali lokal nr (...)zapisany w KW (...)SR w Ś.. A. W..

Gdy małżonkowie S. nabyli lokal w 2004r. w rozmowie telefonicznej z W. K. (1) wyrazili mu zgodę na ocieplenie całej ściany z zewnątrz budynku łącznie ze strychem. M. S. nigdy nie zamieszkali żadnym z lokalu przy ul. (...). Jednakże

przed nabyciem lokali oglądali je wraz z K. M.. Wtedy to W. i E. K. (1) jedyny raz widzieli małżonków S.. M. S. przed zakupem lokali oglądali strych i wykonywali zdjęcia. M. S. wiedzieli o dokonanej przez małżonków K. adaptacji części strychu. O adaptacji wiedziała też K. M. pełnomocnik małżonków S.. M. K. kilkakrotnie rozmawiali telefonicznie z małżonkami S. w sprawie działań na strychu.

Obecnie współwłaścicielami nieruchomości wspólnej zapisanej w KW (...)SR w Ś. są :

A. W. jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) zapisanego w KW (...) w udziale 10.610/34.260 w nieruchomości wspólnej

A. P. w udziale (...)260 jako właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) zapisanego w KW (...)

E. i B. małżonkowie S. w udziale 5.80/32.460 jako właściciele lokalu nr (...) zapisanego w KW (...)

H. O. (3) , A. O. , S. O. w udziale 7.160/34.260 jako właściciele lokalu mieszkalnego nr (...)

J. i E. małżonkowie R. w udziale 3. (...) jako właściciele lokalu mieszkalnego nr (...)

W. i E. małżonkowie K. w udziale 4.660/34.260 jako właściciele lokalu mieszkalnego nr (...)

Pismem z dnia 02.09.2010r. pełnomocnik K. M. wezwał małżonków K. do przywrócenia stanu poprzedniego części wspólnej nieruchomości obejmującej strych i zapłaty 19.786,22 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części wspólnej oraz kwity 9,34 zł za każdy następny dzień począwszy od 03.09.2010r. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty, zeznania pozwanych, świadków : E. R., J. R. , H. O. (2) , A. O., S. O., A. G., M. G., T. M., pisemnej i ustnej opinii biegłego z dziedziny badania pisma A. L..

Jako przydatną w sprawie , wiarygodną i sporządzoną zgodnie ze zleceniem Sadu uznano opinię biegłego z dziedziny badania pisma A. L..

Jako niewiarygodne sąd uznał zeznania świadków K. M. oraz M. R..

Jako w pełni wiarygodne uznano zeznania pozwanych oraz świadków: E. R., J. R., H. O. (2), A. O., S. O., A. G., M. G., T. M..Wszystkim dokumentom zebranym w sprawie dano w pełni wiarę.

Sąd Rejonowy uznał, że strona powodowa roszczenie o dopuszczenie do współposiadania opierała o przepis art. 206 kc w zw. z art. 222§ 2 kc . Natomiast roszczenie o zapłatę oparte było o przepis art. 224§2 kc w zw. 225 kc.

W przedmiotowej sprawie bezspornym był fakt , że pozwani zajęli część strychu , która wchodzi w skład nieruchomości wspólnej i stanowi przedmiot współwłasności. Jednakże postępowanie dowodowe, zdanie Sadu Rejonowego wykazało , że pozwani posiadają i korzystają z części strychu od 1999r. na podstawie umowy zawartej przez wszystkich ówczesnych współwłaścicieli. Zawarcie przez współwłaścicieli w 1999r. porozumienia co do adaptacji części strychu wraz z zezwoleniem pozwany korzystania i posiadania tej części strychu, stanowiło umowę co do korzystania z części nieruchomości wspólnej , mającej charakter podziału quoad usum . Przedmiotowa umowa doprowadziła do wyłączenia co do części spornej strychu regulacji ustawowej określonej w art. 206kc . W budynku przy ul. (...) znajduje się 6 lokali w tym 5 lokali mieszkalnych i 1 lokal użytkowy. Zatem do podejmowania decyzji w zakresie nieruchomości wspólnej zastosowanie znajdują przepisy kodeksu cywilnego zawarte w art. 199-209 kc , zgodnie z przepisem art. 19 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali ( Dz.U. 00.80.903 ze zm). Pozwani uzyskali w 1999r. zgodę wszystkich współwłaścicieli na adaptację strychu jako na czynność przekraczająca zwykły zarząd. Zasadnicze prace adaptacyjne na strychu pozwani wykonali przed nabyciem lokali przez powodów. Zatem, zdaniem Sadu Rejonowego, powodowie , którzy przed nabyciem lokali oglądali strych , widzieli dokonane na nim zmiany. Co więcej pozwani zeznali, że wielokrotnie przeprowadzali z powodami rozmowy telefoniczne dotyczące działań na części strychu.

Zgodnie z przepisem art. 221 kc Sąd Rejonowy uznał, że powodowie są związani porozumieniem ze stycznia 1999r. W tym stanie rzeczy żądanie powodów dopuszczenia do współposiadania i korzystania z części strychu poprzez wydanie części strychu i to w stanie istniejącym przed adaptacją należało uznać za bezzasadne.

Jako niezasadne uznano w takiej sytuacji żądanie powodów zapłaty wynagrodzenia oparte o przepis art. 224§ 2 kc w zw. z art. 225 kc.

Wobec ustalenia, że powodom nie przysługuje roszczenie wobec pozwanych o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie i posiadanie z rzeczy, Sąd oddalił w oparciu o przepis art. 217 § 2 kpc wniosek strony powodowej o powołanie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości wynagrodzenia, uznając że wszystkie sporne okoliczności zostały już wyjaśnione a przeprowadzanie takiego dowodu zmierzałoby jedynie do przewlekłości postępowania.

Mając na względzie powyższe w pkt. 1 wyroku powództwo oddalono.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 2 kpc obciążając nimi w całości stronę przegrywającą proces. Na koszty procesu zasądzone w pkt. 2 a wyroku od powodów na rzecz pozwanych złożyła się kwota 1.951 zł ( 1200 zł wynagrodzenie pełnomocnika, 51 zł opłaty od pełnomocnictw, 700 zł zaliczka na biegłego z dziedziny badania pisma). Wynagrodzenie pełnomocnika ustalono w oparciu o przepis §6 pkt. 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej (...) ( tekst jedn. Dz.U. 2013.490 ze zm).

W pkt. 2 b wyroku w oparciu o przepis art. 113ust 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych ( tekst jedn. Dz.U. 2011, Nr 90, poz. 594 ze zm) nakazano ściągnąć od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwotę 153,95 zł tytułem nie uiszczonych wydatków, które tymczasowo pokrył Skarb Państwa.

### ***Apelację od wyroku Sądu Rejonowego w Środzie Wielkopolskiej z dnia 3 lipca 2013 roku złożyli powodowie.***

Zaskarżyli wyrok w całości i wnieśli o:

1. uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania,

oraz o:

2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Na podstawie art. 368 §1 pkt 2 k.p.c. zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1. niezgodność ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na błędnym i arbitralnym przyjęciu, że pozwani nabywając w 2004 roku lokal wiedzieli lub z łatwością mogli się dowiedzieć o adaptacji części strychu przez pozwanych, jedynie na tej podstawie, że byli reprezentowani przez pełnomocnika K. M., pomimo tego, że świadek K. M. zeznała, że o adaptacji strychu dowiedziała się w 2010 roku, a nadto sposób korzystania ze strychu nie został przez współwłaścicieli ujawniony w księdze wieczystej. Sąd w sposób niezgodny z materiałem dowodowym ustalił, kiedy, w jakich okolicznościach i w jakim zakresie powodowie mieli, bądź mogli mieć, wiedzę w przedmiocie spornej adaptacji i wyłączenia ze współposiadania tej części nieruchomości wspólnej;

2. naruszenie prawa materialnego tj. art. 206 k.c., mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie poprzez błędną jego wykładnię i niezastosowanie pomimo tego, że powodom przysługuje roszczenie dopuszczenia do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej, chociażby w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli, pomimo tego, że nabyli oni udział w nieruchomości, w której zastali już zaadaptowaną część strychu przez pozwanych, a nadto polegające na pominięciu faktu, że w niniejszej

sprawie zgoda wszystkich współwłaścicieli na czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu była niepełna i nie podjęta w sposób świadomy, albowiem nie zawierała następujących, koniecznych danych tj. powierzchni części strychu przeznaczonej pod adaptację, a nadto nie został wskazany cel i sposób adaptacji. Z całą pewnością następcze, już po podpisaniu zgody, przekazywanie dokumentów z nadzoru budowlanego nie stanowi o precyzyjności sposobu wyrażania owej zgody;

3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 221 k.c. mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie poprzez błędną jego wykładnię i zastosowanie polegające na przyjęciu, że wystarczającym jest wiedza powodów o jakichkolwiek pracach remontowych odnoszących się do adaptacji, by przyjąć, że podział, quoad usum odnosi skutek także względem nabywcy udziału.

4. naruszenie prawa procesowego tj. **art. 217** §1 i 2 w zw. z art. **233** §1 k.p.c., mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie, polegające na:

a. odmowie przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy, na okoliczność ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, pomimo tego, że okoliczności sporne nie zostały wyjaśnione, a Sąd nie miał podstawy do stwierdzenia nieistnienia roszczenia o dopuszczenie do współposiadania i współkorzystania z części strychowej budynku przy ul. (...), w K., a zatem także roszczenia o zapłatę,

b. pominięciu wniosku dowodowego o przesłuchanie powodów, mimo, iż okoliczności, o których mieli zeznać powodowie miały kluczowe znaczenie dla oceny, czy powodowie mieli w chwili nabywania nieruchomości pełną wiedzę w przedmiocie adaptacji części strychu jak i celu tej adaptacji przez pozwanych, brak przeprowadzenia ww. dowodu doprowadził w konsekwencji do przyjęcia wersji zdarzeń w sposób arbitralny i jednostronny w oparciu wyłącznie o wyjaśnienia strony pozwanej;

5. naruszenie przepisów postępowania tj. art. **233 §1 k.p.c.** mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie, poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przejawiające się w:

a. daniu wiary w całości zeznaniom pozwanego, który wskazał, że „powodowie nabywając lokal musieli mieć świadomość jak wyglądał wówczas strych i, że jest zrobiona adaptacja”, pomimo tego, że to nie pozwany sprzedawał nieruchomości powodom i nie mógł mieć wiedzy na temat tego, czy o adaptacji wiedzieli powodowie w chwili nabycia nieruchomości,

b. pominięciu zeznań K. M., która zeznała, że: Jak moi klienci nabywali lokal użytkowy oraz lokal mieszkalny nie wskazywano na to, że część powierzchni strychowej jest zaadaptowana przez pozwanych" (...) „Od 2005 był problem z dostępem do części wspólnej strychu, ponieważ klucze mieli pozwani. Kilkakrotnie zwracałam się o dorobienie kluczy. Kluczy od strychu nie otrzymałam." (...) „Dopiero w 2010 r. po zebraniu materiałów z Nadzoru Budowlanego i ze Starostwa dowiedziałam się, że pozwani mają ze swego lokalu przebite wejście na część strychu oraz zrobione schody" (...) „Ja zwracałam się w imieniu Państwa S. do pozwanych by udostępnili zajętą przez nich część strychu. Zawsze otrzymywałam od pozwanych odpowiedzi wymijające żeby tylko nie otworzyć części strychu”, pomimo tego, że są one logiczne i spójne oraz zgodne z zeznaniami pozwanych w zakresie, w jakim wskazywali, że to nie Państwo S., ale Pani M. w ich imieniu występowała w sprawie adaptacji,

c. pominięciu zeznań E. K. (1) w zakresie, w jakim zeznała, że „M. R. był często pod wpływem alkoholu”, chociaż te zeznania, oraz zeznania M. R., który nie przypominał sobie podpisania spornej zgody, ani też okoliczności, w których została ona mu podana, wskazują na wysokie prawdopodobieństwo, że podpisał dokument będąc pod wpływem alkoholu, a zatem z wyłączeniem stanu świadomego i dobrowolnego złożenia oświadczenia woli, co czynić może zgodę stanowiącą główny dowód w sprawie nieważną.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy poczynił w sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, poparte zgromadzonym i właściwie ocenionym materiałem dowodowym i ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje jako własne. Na aprobatę zasługują także rozważania prawne tego Sądu.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c.

W przedmiotowej sprawie powodowie zgłosili dwa żądania: o dopuszczenie do współposiadania z części wspólnej nieruchomości oraz o zapłatę wynagrodzenia za nieuprawnione korzystanie przez pozwanych z tej części wspólnej. Zasadność drugiego żądania była niewątpliwie uzależniona od uwzględnienia żądania pierwszego. Skoro zatem Sąd I instancji oddalił powództwo o dopuszczenie do współposiadania, nie było podstaw do uwzględnienia powództwa o zapłatę wynagrodzenia, a więc w konsekwencji, zbędne było w tych okolicznościach prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność wysokości tego wynagrodzenia.

Zasadne było stanowisko Sądu Rejonowego co do zaistnienia przesłanek do pominięcia dowodu z zeznań powodów. Niewątpliwie dowód w tym zakresie zgłosili powodowie w pozwie. Sąd prowadząc postępowanie ocenia, czy dowód zgłoszony ma na celu wyjaśnienie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a zatem należy go przeprowadzić i na jakim etapie postępowania (art. 227 k.p.c.). Sąd Rejonowy korzystając ze swoich uprawnień, uznał za celowe przesłuchanie powodów po rozprawie z 22 czerwca 2012r. i dlatego na kolejny termin powodowie zostali wezwani do osobistego stawiennictwa z zastosowaniem właściwego rygoru (k. 282-283, 294-295). Skoro powodowie pomimo takiego wezwania na rozprawę nie stawili się, Sąd Rejonowy miał podstawy do pominięcia tego dowodu, co uczynił (k. 304). Ubocznie jedynie należy zaznaczyć, że skoro po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, w ocenie powodów istniała konieczność ich przesłuchania, fachowy pełnomocnik miał prawo ponowić wnioski o przeprowadzenie dowodu z ich zeznań, czego nie uczynił.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut niezgodności ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego i naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (wyr. SA w Szczecinie z 19.6.2008 r., I ACa 180/08, OSA 2009 Nr 6, s. 55). Co więcej, skuteczne postawienie takiego zarzutu wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (wyr. SA w Poznaniu z 21.5.2008 r., I ACa 953/07, niepubl.).

Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu własnej korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na jego własnej ocenie, lecz konieczne jest przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy (wyr. SA w Katowicach z 10.4.2003 r., I ACa 1137/02, niepubl.).

Sąd Rejonowy przeprowadził szczegółową ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, czemu dał wyraz w uzasadnieniu orzeczenia. Zawsze oceniając materiał dowodowy sąd jednym dowodom daje wiarę a innym tego przymiotu odmawia. Istotne jest, czy dokonana ocena stanowi spójną całość, zgodną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a taka jest ocena Sądu I instancji w przedmiotowej sprawie. Odnosi się to nie tylko do oceny dokumentów, zeznań świadków i stron, ale także do opinii biegłego grafologa. Zwrócić należy uwagę, że biegły sporządził nie tylko opinię pisemną, ale wobec zastrzeżeń powodów do jej treści, udzielił wyjaśnień ustnych, przedstawiając m.in. metodykę pracy i wskazując szczegółowo sposób dojścia do wniosku końcowego. Powodowie, reprezentowani przez

fachowego pełnomocnika, po wysłuchaniu biegłego, nie zgłosili wniosku o uzupełnienie opinii lub o powołanie innego biegłego, a Sąd miał podstawy uznać sporządzoną opinię jako rzetelną i w pełni przydatną w sprawie.

Zatem odmienne wnioski, wyprowadzone przez apelujących na podstawie wyrywkowej analizy materiału dowodowego, nie mogły podważyć ustaleń Sądu Rejonowego.

Nieuzasadniony był zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 206 k.c. i art. 221 k.c. Na wstępie należy stwierdzić, że Sąd I instancji, prawidłowo uznał, że roszczenie powoda, z uwagi na jego treść, należało rozważać jako żądanie dopuszczenia do współposiadania we wspólnej nieruchomości, jego podstawę stanowił art. 222 par. 1 w zw. z art. 206 kc, a trybem właściwym do rozpoznania sprawy był tryb procesowy.

Wprawdzie apelujący stawiając ten zarzut odnieśli go do błędnej wykładni i zastosowania, ale w istocie skoncentrowali się głównie na błędnej subsumcji, polegającej na wadliwym podciągnięciu ustalonego stanu faktycznego pod przepis prawny. Sąd Okręgowy wobec tego ogranicza się do stwierdzenia, że nie budzi zastrzeżeń dokonana przez Sąd Rejonowy wykładnia wskazanych wyżej przepisów. W szczególności, Sąd I instancji stosując art. 221 k.c. wyraźnie zaznaczył, że przepis ten odnosi się do nabywcy udziału, który miał wiedzę lub możliwość jej zdobycia **co do czynności prawnej, określającej sposób korzystania z nieruchomości** (k. 381).

Odnosząc się do błędnego zastosowania w okolicznościach sprawy art. 206 k.c. i art. 221 k.c. stwierdzić należy, że nie było sporne, iż powodowie nabywając 18 października 2004r. lokale w przedmiotowej nieruchomości zastali stan taki, że strych był na etapie dokonywania adaptacji przez pozwanych, przy czym wykonane były już w 2002r. prace, wprowadzające zasadnicze zmiany na strychu, a polegające na postawieniu ściany i odgrózeniu strychu na dwie części, z możliwością wejścia do części odgrózonej tylko z mieszkania pozwanych. Jednocześnie istniało pisemne porozumienie co do sposobu korzystania z tego strychu, dokonane przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości w styczniu 1999r. Jak wskazano powyżej, autentyczność podpisu M. R. wobec przekonywującej opinii biegłego nie budzi zastrzeżeń. Wyprowadzone natomiast przez powodów w apelacji wnioski co do stanu tego współwłaściciela, wyłączającego dobrowolne złożenie oświadczenia woli są niczym nie poparte i całkowicie dowolne.

Zatem analizy wymagał charakter porozumienia z 1999r. oraz jego skutki dla powodów. Co do zasady, umowa w zakresie korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości może określać inne z niej korzystanie, niż wynika to z ustawy. Mamy wówczas do czynienia z podziałem quoad usum, który ma charakter tymczasowy i wywiera skutki w zakresie posiadania. Jednocześnie umowa ta nie wymaga określonej formy, a więc nawet formy pisemnej. Materiał dowodowy zebrany w sprawie pozwalał, w ocenie Sądu Okręgowego, wyprowadzić wnioski, że sporny strych, został zajęty przez pozwanych w ustalony przez Sąd I instancji sposób na podstawie zawartej pomiędzy współwłaścicielami w 1999r. umowy quoad usum. Zaznaczyć należy, że współwłaściciele nie tylko podpisali dokument, ale w pełni akceptowali dokonywane na strychu roboty, łącznie z ustawieniem ściany i podziałem strychu, dokonany na podstawie stosownej decyzji Burmistrza Gminy K., wydanej po uzyskaniu przez pozwanych zgody współwłaścicieli (k. 197). Ze zgodnych zeznań pozwanych i świadków wynika, że nie tylko była pełna wiedza współwłaścicieli co do zamierzonych zmian w korzystaniu ze strychu, ale pełna ich akceptacja, o czy świadczy współpraca współwłaścicieli nieruchomości co do sposobu korzystania ze strychu po przebudowie i to z obu części (k. 301-303, 110-114). Tak więc bezzasadne są zarzuty apelujących, że umowa współwłaścicieli była niedookreślona.

Zgodnie z treścią art. 221 kc czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności, odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. Zatem przepis ten nie wymaga faktycznej wiedzy nabywcy udziału co do sposobu korzystania z nieruchomości, lecz skutki z tego przepisu wynikające występują także, gdy współwłaściciel o okolicznościach dotyczących umowy współwłaścicieli w tym zakresie mógł z łatwością się dowiedzieć. W związku z tym należało odnieść treść tego przepisu do okoliczności nin. sprawy, co Sąd I instancji prawidłowo uczynił. W ocenie Sądu Okręgowego powodowie jako nabywcy lokali w 2004r. mogli się przynajmniej z łatwością w dacie zawierania umowy notarialnej dowiedzieć o wiążącej właścicieli lokali umowie co do korzystania ze strychu. Do wniosku takiego prowadzą zasady logiki i doświadczenia życiowego, które nakazują uznać, że zwykła

staranność przy nabywaniu nieruchomości wymaga zbadania nie tylko dokumentacji dotyczącej nieruchomości, ale także jej oględzin, a wówczas można bez trudu ocenić wszelkie niezgodności i wyjaśnić wątpliwości. Nie sposób przyjąć, że powodowie nie mieli możliwości obejrzenia strychu, skoro nie tylko prawem ale wręcz obowiązkiem nabywcy jest zapoznanie się z przedmiotem zawieranej umowy. Ewentualny zakaz oględzin części nieruchomości winien wywołać sprzeciw nabywców, a nawet konieczność rozważenia celowości nabycia nieruchomości bez pełnej wiedzy co do jej stanu. Istniejący faktyczny podział strychu nakazywał natomiast potrzebę wyjaśnienia kwestii prawnych z tym związanych, a w szczególności podstawy istniejącego stanu rzeczy.

Zatem ryzyko nie podjęcia odpowiednich działań obciąża powodów i w okolicznościach sprawy nie ma znaczenia, czy zakupem nieruchomości zajmowali się osobiście, czy przez pełnomocnika.

W konsekwencji, niezasadne było żądanie dopuszczenia do współposiadania, a także żądanie zapłaty wynagrodzenia za nieuprawnione zajmowanie części wspólnej nieruchomości przez pozwanych. Odrębną kwestią, nie mieszczącą się w ramach nin. postępowania, jest przewidziana stosownymi przepisami możliwość określenia przez sąd w postępowaniu nieprocesowym odmiennego zakresu korzystania z przedmiotu współwłasności, niż uregulowany wcześniej podziałem quoad usum, jeżeli są do tego podstawy.

Mając to na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc orzekł, jak w pkt. 1 sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 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 (t.j. Dz. U. z 2013 poz. 461).

/-/ A. Kulczewska - Garcia/-/ A. Czarnecka/-/ J. Wiewiórka