

# POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2022 r.

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

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Ryszard Małecki

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2022 r. w Poznaniu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku E. S.

przy uczestnictwie M. M. (1) i M. M. (2)

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 17 grudnia 2021 r.

sygn. akt V Ns 1392/15

postanawia:

**I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 2. w ten sposób, że zasądzoną kwotę obniżyć do 28.445,10 zł (dwadzieścia osiem tysięcy czterysta czterdzieści pięć złotych i dziesięć groszy);**

**II. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**

**III. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawczynię i uczestników w zakresie przez nich poniesionym.**

Ryszard Małecki

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu:

1. zmienił pkt. 1 b postanowienia Sądu Rejonowego w Poznaniu, Wydział III Cywilny, z dnia 11 maja 1984 r. wydanego w sprawie o sygn. III Ns 765/83 w ten sposób, że ustalił sposób korzystania z nieruchomości położonej w P., dla której Sąd Rejonowy P. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), oznaczonej jako działka (...), arkusz (...), obręb D., o powierzchni 0,0745 ha - w części wspólnej tej nieruchomości, w ten sposób że:

a. każdoczesny właściciel lokalu nr (...), o powierzchni 81,28 m<sup>2</sup>, znajdującego się na parterze budynku będzie miał prawo do wyłącznego korzystania z:

- pomieszczeń znajdujących się na terenie piwnic – oznaczonych jako -1/1, - 1/2, -1/3 oraz pomieszczenia garażowego oznaczonego jako 0/1Z, a także pomieszczenia gospodarczego -1/8 (dawniej oznaczonego jako 16B) – o łącznej powierzchni użytkowej 32,74 m<sup>2</sup> - wg oznaczeń przyjętych przez biegłego z zakresu (...) w opinii z dnia

8 sierpnia 2017 r. jak na k. 286 i na k. 287 oraz k. 291, która to opinia wraz z w/w kartami (rzuty poszczególnych pięter) stanowią integralną część niniejszego postanowienia;

- niezabudowanej części działki o powierzchni 329 m<sup>2</sup> oznaczonej kolorem pomarańczowym, na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. W. w dniu 1 sierpnia 2020 r., (oznaczonej jako „wersja 1”), znajdującej się na k. 655 akt niniejszej sprawy, która to mapa, wraz z w/w opinią biegłego, stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

b. kaźdoczesny właściciel lokalu nr (...), o powierzchni 75,08 m<sup>2</sup>, znajdującego się na piętrze budynku, będzie miał prawo do wyłącznego korzystania z:

- klatki schodowej od poziomu piwnic do poziomu piętra – oznaczonej jako -1/4; 0,9; 0/8 i 1/1 oraz wiatrołapu oznaczonego jako 0/10 - wg oznaczeń przyjętych przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M. S. w opinii z dnia 8 sierpnia 2017 r. jak na k. 287 oraz k. 295, która to opinia wraz z w/w kartami (rzuty poszczególnych pięter) stanowią integralną część niniejszego postanowienia;
- pomieszczeń znajdujących się na poziomie piwnic budynku frontowego – oznaczonych jako -1/4; -1/5; -1/6 oraz -1/7 – o łącznej powierzchni użytkowej 24,35 m<sup>( 2)</sup> - wg oznaczeń przyjętych przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M. S. w opinii z dnia 8 sierpnia 2017 r. jak na k. 286 oraz k. 295, która to opinia wraz z w/w kartami (rzuty poszczególnych pięter) stanowią integralną część niniejszego postanowienia
- niezabudowanej części działki o powierzchni 330 m<sup>2</sup> oznaczonej kolorem zielonym, na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę J. W. w dniu 1 sierpnia 2020 r. (oznaczonej jako” wersja 1), znajdującej się na k. 655 akt niniejszej sprawy, która to mapa, wraz z w/w opinią biegłego, stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

2. zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestników kwotę 40.129 zł (słownie: czterdzieści tysięcy sto dwadzieścia dziewięć złotych 00/100) tytułem spłaty połowy wartości klatki schodowej oraz podestu oznaczonych jako -1/4, 1/1; 0/9 i 0/8 (wg oznaczeń przyjętych przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M. S. w opinii z dnia 8 sierpnia 2017 r. na k. 295);

3. oddalił wnioski w pozostałym zakresie;

4. kosztami postępowania związanymi z wykonaniem opinii biegłych obciążył wnioskodawczynię w 1/2 części oraz uczestników postępowania w 1/2 części, a pozostałymi kosztami procesu obciążył wnioskodawczynię i uczestników postępowania w zakresie poniesionym,

5. szczegółowe rozliczenie kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się orzeczenia.

Z powyższym orzeczeniem w zakresie punktu 2 nie zgodziła się wnioskodawczyni, wnosząc apelację, zarzucając zaskarżonemu w tym zakresie orzeczeniu:

1. naruszenie prawa procesowego, tj.:

- art. 232 zdanie pierwsze w zw. z art. 316 § 1 oraz art. 13 § 2 k.p.c. poprzez nie odniesienie się do wniosków E. S. dotyczących ustalenia wysokości spłaty, co skutkowało nierozpoznaniem istoty sprawy w tym zakresie,

- art. 327<sup>1</sup> § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu postanowienia podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia oraz dowodów, na których Sąd się oparł, w odniesieniu do ustalenia wysokości należności zasądzonej w punkcie 2 postanowienia, co uniemożliwia dokonanie kontroli instancyjnej wyroku w tym zakresie,

- art. 520 § 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy uczestnicy postępowania sprzeciwiali się zmianie sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości położonej w P., objętej księgą wieczystą (...).

Mając powyższe na uwadze apelująca wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez:

- a. zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestników kwoty 28.445,10 zł tytułem spłaty połowy klatki schodowej oznaczonej jako -1/4, 1/1, 0/9 i 0/8 (wg oznaczeń przyjętych przez biegłego z zakresu wyceny nieruchomości M. S.w opinii z dnia 8 sierpnia 2017 r. na k. 295), (pkt 2 postanowienia) i oddalenie roszczenia w pozostałej części,
- b. obciążenie uczestników postępowania kosztami postępowania w całości oraz zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pkt 4 postanowienia).

Nadto wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni, a ewentualnie o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania w tym zakresie.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz zasądzenie od wnioskodawczyni na ich rzecz solidarnie zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

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

Apelacja okazała się zasadna co do istoty sprawy, jednak z innych względów niż objęte jej zarzutami.

Sąd Okręgowy podkreśla, że przedmiotem zaskarżenia było wyłącznie rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego o zasądzeniu od wnioskodawczyni na rzecz uczestników spłaty w związku z uregulowaniem sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Sąd Okręgowy był związany zakresem zaskarżenia.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego.

Przedmiotem wniosku i rozstrzygnięcia Sądu była zmiana sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej uregulowanego w postanowieniu Sądu Rejonowego w Poznaniu z dnia 11 maja 1984 r. (III Ns 765/83) (punkt I. 1.B) polegająca na podziale części wspólnych nieruchomości do wyłącznego korzystania między właścicielami lokali (...) stanowiącymi odrębną własność

Orzeczenie sądu określające sposób korzystania z rzeczy wspólnej ma charakter prawokształtujący. Dokonanie podziału quoad usum oznacza jednak wyłącznie wewnętrzne zorganizowanie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przez jej podział quoad usum nie wiąże się z definitywnym przysporzeniem majątkowym, stąd nie może być mowy o „wyrównywaniu” udziałów w częściach wspólnych przez zasądzanie spłat między współwłaścicielami stosownie do stopnia, w jakim na skutek podziału quad usum korzystają z części wspólnych. Orzekanie o spłacie jest możliwe wyłącznie w razie dokonywania podziału nieruchomości wspólnej (podziału majątku wspólnego, działu spadku, zniesienia współwłasności). Orzekanie o spłacie w sprawie o dokonanie podziału nieruchomości do wyłącznego korzystania jest niedopuszczalne.

Granice zaskarżenia wyznaczone apelacją nie pozwalały na głębszą ingerencję w zaskarżone orzeczenie, skoro wnioskodawczyni zaskarżyła jedynie część zasądzonych spłat, akceptując jej niższą wartość, w szczególności nie było możliwości ingerencji w sam sposób podziału quad usum i związany z nim obowiązek spłaty w części niezaskarżonej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 386 § 1 kpc. w zw. z art. 13 § 2 kpc. przez wyeliminowanie tej części spłaty, która została zaskarżona apelacją.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie w zakresie kosztów postępowania (art. 385 kpc. w zw. z art. 13 § 2 kpc.).

Niewątpliwie między wnioskodawczynią i uczestnikami istniał spór co do zasadności wniosku, jednak nie w każdym wypadku istnienia sporu, sąd zobowiązany jest zastosować przepisy art. 520 § 2 albo 3 kpc. – rezygnacja z dominującej w postępowaniu nieprocesowym regulacji z art. 520 § 1 kpc. jest prerogatywą, a nie obowiązkiem sądu, która tylko w sytuacji wystąpienia ewidentnej sprzeczności interesów przyjmuje postać powinności. Niewątpliwie stan faktyczny zaistniały po uprawomocnieniu się postanowienia z dnia 11 maja 1984 r. polegający na faktycznej zmianie sposobu korzystania z nieruchomości wymagał uregulowania prawnego w interesie wszystkich współwłaścicieli. Sposób korekty dotychczasowego podziału quad usum został poddany pod osąd i podlegał rozważeniu przez sąd przy uwzględnieniu opinii biegłych, jednak potrzeba nowej regulacji niewątpliwie istniała. Ostateczne rozstrzygnięcie w tym przedmiocie realizuje tę potrzebę w sposób akceptowalny dla wnioskodawczyni i uczestników, stąd zastosowanie art. 520 § 1 kpc. było prawidłowe i skutkowało obciążeniem we własnym zakresie kosztami poniesionymi oraz w częściach równych (po połowie) kosztami opinii biegłych,

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono również na podstawie art. 520 § 1 kpc. – wynik postępowania w zakresie spłaty nie pozostawał w związku z istotą sporu i pozostawał bez wpływu na ocenę kwestii sprzeczności interesów.

Ryszard Małecki