

Sygn. akt II Ca 295/13

POSTANOWIENIE

Dnia 28 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Karina Marczak (spr.)

Sędziowie: SO Małgorzata Grzesik

SSR del. Katarzyna Longa

Protokolant sek. Sąd. Małgorzata Idzikowska - Chrząszcewska

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2013 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z wniosku Z. T. (1), Z. T. (2), G. T. i Z. T. (3)

z udziałem O. R., J. R., K. Z. (1), M. K. i E. K.

o ustalenie sposobu korzystania

na skutek apelacji uczestniczki K. Z. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 16 listopada 2012 r., sygn. akt II Ns 326/12

1. zmienia zaskarżone postanowienie w ten sposób, że

a) dodaje punkt IIa w następującym brzmieniu: obciąża wnioskodawców Z. T. (3) w udziale 5/8, Z. T. (1) w udziale 1/8, Z. T. (2) w udziale 1/8 i G. T. w udziale 1/8 kosztami wykonania czynności określonych w pkt 6.0 oraz 7.3 i 7.4 opinii technicznej biegłego J. K., opisanej w punkcie I postanowienia, polegających na wybudowaniu przedsionka wraz z drzwiami przed pomieszczeniem przyznanym do wyłącznego korzystania współwłaścicielom lokalu nr (...), oznaczonym kolorem czerwonym na załączniku nr 1/1 opinii oraz ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem przyznanym współwłaścicielom lokalu nr (...) i właścicielowi lokalu nr (...) na załączniku nr 1/1 opinii;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. ustala, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie w postępowaniu przed Sądem II instancji.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 16 listopada 2012r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie ustalił sposób korzystania z części wspólnych posadowionego na nieruchomości gruntowej, stanowiącej działkę (...) położną w S. przy ul. (...) – budynku mieszkalnego – w części strychu, dla których prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta KW (...) zgodnie z opinią techniczną biegłego J. K. stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia, a znajdującą się w aktach sprawy na kartach 100-111 w ten sposób, że:

w pkt I podpkt 1) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazem właścicielowi lokalu mieszkalnego numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego - strychu oznaczone na załączniku graficznym wyżej wymienionej opinii biegłego na karcie 111 aktem kolorem żółtym,

w pkt I podpkt 2) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazem właścicielowi lokalu numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego - strychu oznaczone na załączniku graficznym wyżej wymienionej opinii biegłego na karcie 111 aktem kolorem zielonym,

w pkt I podpkt 3) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazem właścicielowi lokalu numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego - strychu oznaczone na załączniku graficznym wyżej wymienionej opinii biegłego na karcie 111 aktem kolorem niebieskim,

- w pkt I podpkt 4) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazem właścicielowi lokalu numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego - strychu oznaczone na załączniku graficznym wyżej wymienionej opinii biegłego na karcie 111 aktem kolorem czerwonym,

- w pkt I podpkt 5) przyznał do wspólnego korzystania każdorazem właścicielom lokali numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego - strychu oznaczone na załączniku graficznym wyżej wymienionej opinii biegłego na karcie 111 aktem kolorem niebiesko-żółtym,

- w pkt I podpkt 6) przyznał do wspólnego korzystania każdorazem właścicielom lokali numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego - strychu oznaczone na załączniku graficznym wyżej wymienionej opinii biegłego na karcie 111 aktem kolorem czerwono-zielonym,

- w pkt I podpkt 7) pozostawił wszystkim współwłaścicielom do wspólnego korzystania wspólne części budynku - strychu oznaczone na załączniku graficznym wyżej wymienionej opinii biegłego na karcie 111 aktem kolorem białym,

W punkcie II Sąd upoważnił wnioskodawców i uczestników do wybudowania po każdej ze stron powierzchni strychu, w stosunku do klatki schodowej przedsionków z osadzeniem skrzydeł drzwiowych tj. po lewej stronie dla lokali nr (...) i po prawej stronie dla lokali nr (...) oraz ścianek dzielących powierzchnie przeznaczone do korzystania przez poszczególnych użytkowników zgodnie z zakresem robót określonym w punkcie 6.0 opinii technicznej biegłego J. K. opisanej w punkcie I postanowienia,

W pkt III Sąd nakazał pobrać od wnioskodawców Z. T. (3), Z. T. (1), Z. T. (2) i G. T. kwoty po 328,64 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, w pkt IV ustalił, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane z własnym udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr (...) o obszarze 0,0533 ha, położona w S. przy ul. (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalnym czterolokalowym o nr ewidencyjnym 13. Z własnością każdego z lokali znajdujących się w budynku związany jest udział 25/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) budynku jest K. Z. (1), lokalu nr (...) M. K. i E. K. w udziałach odpowiednio 3/4 i 1/4, lokalu nr (...) - na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej J. R. i O. R., zaś lokalu nr (...) Z. T. (3), Z. T. (1), Z. T. (2) i G. T. w udziałach - odpowiednio 5/8 Z. T. (3) i po 3/8 pozostali współwłaściciele.

Lokale nr (...) znajdują się na parterze budynku, natomiast nr 3 i 4 na pierwszym piętrze. Nad tymi ostatnimi też położony jest strych, do którego prowadzą dwa wejścia z klatki schodowej, po prawej i lewej jej stronie od schodów prowadzących na trzecią kondygnację. Części te oddzielone są ścianą, z tej po prawej stronie od biegu schodów wykorzystują mieszkańcy lokali nr (...) oraz małżonkowie R., natomiast z tej znajdującej się po lewej stronie korzysta rodzina T. oraz K. Z. (1). W części nad mieszkaniem nr (...) wykonane zostały regipsy, docieplony został dach i strop.

E. K. i M. K. zamieszkują obecnie w Stanach Zjednoczonych Ameryki, zaś K. Z. (2) przebywa od grudnia 2011 w (...) nad Osobami Starszymi w P..

Właściciele poszczególnych lokali w budynku nr (...) przy ul. (...) nie zawierali umów w przedmiocie sposobu korzystania z części wspólnych budynku czy gruntu. W chwili obecnej brak jest po ich stronie woli współdziałania w zakresie ustaleń, co do korzystania z rzeczy wspólnej, a to wobec faktu, że Z. T. (3) i Z. T. (1) - bez uzgodnienia z właścicielami poszczególnych lokali – podjęli działania w celu adaptacji części strychu na swoje cele. Rodzina T. zmierza do urządzenia na strychu pralni i suszarni.

Powierzchnia poddasza – strychu po lewej stronie wynosi 12,27m², zaś po prawej - 22,89m². Przy uwzględnieniu faktu, że udziały poszczególnych właścicieli są równe, do każdego z lokali mieszkalnych, do korzystania powinna być przypisana powierzchnia 8,79m². Z uwagi na niesymetryczny podział części strychowych, dla lokalu nr (...) miałyby przypaść 11,46m² strychu, dla lokalu nr (...)m², dla lokalu nr (...)m², zaś dla mieszkania nr (...)m².

W celu zrealizowania wskazanego sposobu korzystania należy wybudować po każdej ze stron powierzchni, w stosunku do klatki schodowej przedsionki z osadzeniem skrzydeł drzwiowych tj. po lewej stronie dla lokali nr (...) i po prawej stronie dla lokali nr (...) oraz ścianki dzielące powierzchnie przeznaczone do korzystania przez poszczególnych użytkowników.

W świetle tak ustalonych okoliczności faktycznych Sąd Rejonowy ocenił, iż z uwagi na brak porozumienia pomiędzy współwłaścicielami, w uwzględnieniu możliwości technicznej (potwierdzonej opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa), konieczne jest wydzielenie do wyłącznego użytku poszczególnych części strychu.

Apelację od orzeczenia złożyła uczestniczka K. Z. (1), zaskarżając postanowienie w punkcie I, II i IV.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego tj.:

a) art. 201 kc poprzez uznanie, iż wnioskodawcy mieli legitymację czynną do wystąpienia z wnioskiem ustalenia sposobu korzystania ze strychu stanowiącego przedmiot własności właścicieli lokali znajdujących z się w budynku przy ul. (...) w S.,

b) art. 206 kc poprzez niewłaściwe określenie sposobu współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej poprzez dokonanie podziału quoad usum,

2. naruszenie prawa procesowego mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, tj.:

a) art. 233 kpc poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, poprzez wydanie orzeczenia na podstawie ustaleń, które w rzeczywistości powinny prowadzić do oddalenia wniosku.

Uczestniczka wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów wynagrodzenia adwokata wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się uzasadniona tylko w nieznaczącej części, powodując korektę zaskarżonego orzeczenia jedynie w zakresie obciążenia wnioskodawców określonymi w sentencji kosztami, związanymi z dokonaniem podziału quoad usum.

Rozpoczynając uzasadnienie decyzji podjętej przez Sąd II instancji wskazać należy, że ze współwłasnością nierozdzielnie wiąże się zarząd rzeczą wspólną, a więc podejmowania całokształtu czynności prawnych i faktycznych dotyczących majątku wspólnego.

Jednym z podstawowych problemów współwłasności jest ułożenie między współwłaścicielami wzajemnych stosunków, dotyczących zarządu rzeczą wspólną w taki sposób, aby mogli oni bezkonfliktowo wykonywać swoje uprawnienia.

W przypadkach konfliktowych współwłaściciel może dochodzić do dopuszczenia go do współposiadania rzeczy wspólnej jako całości, a więc w zakresie, jaki nie wyłącza takiego posiadania przez innych współwłaścicieli (art. 206) albo domagać się, jeżeli ze względu na rodzaj rzeczy jest to w danym wypadku możliwe wydzielenia części rzeczy do wyłącznego użytku.

Zarówno w orzecznictwie jak i doktrynie aprobowany jest pogląd, że decyzja współwłaścicieli o sposobie rozdzielnego korzystania z rzeczy (podział quoad usum) jest z reguły czynnością zwykłego zarządu, więc w konsekwencji podstawą do rozstrzygnięcia przez sąd żądania współwłaściciela jest art. 201 k.c.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostało, że sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości nie został uregulowany w drodze pisemnej umowy ani na podstawie orzeczenia sądowego. Z uwagi na usytuowanie lokali (nr (...) na parterze oraz 3 i 4 na pierwszym piętrze), dwa wejścia prowadzące z klatki schodowej, istniejąca ścianę, część prawa strychu była wydzielona dla właścicieli lokali (...), a część lewa dla właścicieli lokali (...), przy czym jak trafnie zauważył Sąd Rejonowy, uszczegółowienie tego porozumienia odnośnie zajmowania konkretnie określonej powierzchni, przeznaczonej do korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli nie było podejmowane przez wspólne, zgodne decyzje. Powyższe wynikało z tego, że strych był w znikomym zakresie wykorzystywany w czasie gdy wszyscy współwłaściciele mieszkali w nieruchomości. Następnie krąg współwłaścicieli mogących potencjalnie wykorzystywać strych zmniejszył się z uwagi na czasowy wyjazd współwłaścicielki lokalu nr (...) za granicę oraz chorobę (niepełnosprawność) i następnie pobyt właścicielki lokalu nr (...) od grudnia 2011r. w ośrodku opieki.

Faktem również jest, że konflikt między współwłaścicielami powstał związku z działaniami rodziny T., a mianowicie zajęciem, bez uzgodnienia z pozostałymi współwłaścicielami, większej powierzchni strychu i rozpoczęcia prac zmierzających do jego zaadaptowania na własne potrzeby. W tych okolicznościach pozostali współwłaściciele podjęli odpowiednie i skuteczne środki prawne zmierzające do powstrzymania działań współwłaścicieli lokalu nr (...).

Z akt sprawy wynika nadto, iż przed wszczęciem niniejszego postępowania, dążąc do uzyskania zgody na podział quoad usum pismem z dnia 08 sierpnia 2011r. współwłaściciele lokalu nr (...) wystąpili do pozostałych z propozycją podziału strychu na cztery części, z uwzględnieniem możliwości komunikacyjnych oraz przy określeniu konkretnej powierzchni, która miałyby przypaść właścicielom poszczególnych lokali. Jak wynika z okoliczności pozostali współwłaściciele na tak przedstawioną propozycję nie wyrazili zgody, co spowodowało wystąpienie ze stosownym wnioskiem do sądu, który wpłynął 20.01.2011r.

Zatem wbrew zarzutowi apelującej nie doszło do naruszenia przepisu art. 201 k.c., albowiem proponowany przez wnioskodawców podział quoad usum (jako czynności zwykłego zarządu) nie zyskał akceptacji większości, co w świetle tego przepisu wdraża tryb wniosku do ustalenia takiego korzystania przed sądem.

Jak wykazało postępowania dowodowe – opinia biegłego z zakresu budownictwa – podział quoad usum z wydzieleniem na strychu 4 nierównych powierzchni tj., po lewej stronie klatki schodowej dla lokali nr (...) oraz po prawej stronie klatki schodowej dla lokali nr (...) jest możliwy. Podział ten w sposób precyzyjny określa powierzchnie przyznane poszczególnym współwłaścicielom. Wprawdzie metrażowo uczestniczka otrzymała powierzchnię mniejszą w porównaniu z przysługującym jej udziałem we współwłasności, ale jest to prawie identyczna powierzchnia jak dla współwłaścicieli lokalu nr (...) (wnioskodawców) i o około 2,6 m² mniejsza niż właścicieli lokali nr (...). Znamienne jest przy tym, że uczestniczka nie wnioskowała, aby przyznać jej część strychu zamiennie z lokalem (...) bądź większą z

lokalami (...) bądź 3. Nadto z uwagi na obecną sytuację życiową i zdrowotną (pobył poza lokalem, niepełnosprawność) nie podstaw do uznania, iż wybrany sposób podziału godzi w uzasadniony interes, czy potrzeby uczestniczki.

W tej sytuacji zarzuty wyartykułowane w apelacji należało uznać za niezasadne.

W ocenie Sądu II instancji rozstrzygnięcie Sądu I instancji wymaga jednak korekty w zakresie obciążenia wnioskodawców kosztami związanymi z koniecznością przeprowadzenia prac polegających na wyodrębnieniu dla nich części strychu do wyłącznego korzystania. Nałożenie na nich (stosownie do wysokości udziałów w nieruchomości lokalowej) powyższych kosztów wynika, z tego, że zezwolenie na dokonanie konkretnych czynności udzielone zostało w ich interesie, a nadto wyrazili oni gotowość finansowania prac szczegółowo opisanych w pkt II a. Dokonanie przez pozostałych uczestników czynności opisanych w pkt II orzeczenia sądu I instancji pozostawione będzie ich autonomicznej decyzji.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. postanowiono jak w punkcie 1 a, w pozostałym zakresie oddalono apelację jako bezzasadną (art. 385 k.p.c.), natomiast o kosztach postępowania przed sądem II instancji orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., uznając, iż nie ma podstaw od odstępstwa od zasady w nim wyrażonej, gdyż każda ze stron była w istocie zainteresowana kwestią określenia powierzchni na strychu w nieruchomości wspólnej przyznanych do wyłącznego i wspólnego korzystania.