

Sygn. akt II Ca 374/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Buczek - Markowska (spr.)
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz SR del. Szymon Pilitowski
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 listopada 2014 roku w S.

sprawy z wniosku E. G.

z udziałem L. J.

o zgodę na czynność i ustalenie sposobu korzystania

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawczynię od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 24 stycznia 2014 r., sygn. akt II Ns 3243/11

I. oddala apelację;

II. ustala, że koszty postępowania apelacyjnego każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie II Wydział Cywilny, oddalił wniosek (I), umorzył postępowanie w zakresie udzielenia zgody na wykonanie łazienki (II), nakazał pobrać od wnioskodawczym E. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, kwotę 2.163,24 zł tytułem kosztów sądowych (III) oraz ustalił, że koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie (IV).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), obejmującej działkę nr (...) o pow. 895 m², dla której Sąd Rejonowy Szczecin - P. Zachód w S. prowadzi księgę wieczystą o nr KW (...), posadowiony jest budynek mieszkalny, w którym ustanowiona została odrębna własność dwóch lokali. E. G. jest właścicielem lokalu nr (...), z którą to własnością związany jest udział do 50/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Dla lokalu nr (...) Sąd Rejonowy Szczecin - P. i Zachód prowadzi księgę wieczystą nr KW (...). Z kolei uczestnik L. J. jest właścicielem lokalu nr (...) wraz ze związanym z nim udziałem

do 50/100 w nieruchomości wspólnej, którą również stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właściciela lokalu. Sąd Rejonowy Szczecin - P. i Zachód prowadzi dla tego lokalu księgę wieczystą o nr KW (...). Do 2011 r. współwłaścicielem lokalu nr (...) w nieruchomości była matka L. I. J.. Po jej śmierci w dniu 07 lipca 2011 r. L. J. nabył w całości spadek po niej na podstawie testamentu notarialnego, co stwierdzono aktem poświadczenia dziedziczenia.

Budynek mieszkalny na nieruchomości wybudowany został w okresie międzywojennym jako jedno lub dwurodzinny i tak jest do dziś użytkowany. Jest to budynek podpiwniczony, o dwóch pełnych kondygnacjach nadziemnych z poddaszem. Dach budynku ma konstrukcję drewnianą płatwiowo-krokwiową. W dachu umieszczone są lukamy z oknami. Konstrukcja budynku nie wykazuje uszkodzeń ani znaczących pęknięć, stropy nie wykazują ugięć. Więźba dachowa w złym stanie. Podłoga na strychu budynku jest spróchniała, zniszczona przez szkodniki i zagrzybiała. Przy kominie na strychu nastąpiło uszkodzenie rury odpowietrzenia pionu kanalizacyjnego, rura ta przecieka. L. J. planował wymianę podłogi na części strychu, z której korzysta, chciał także usunąć awarię przeciekającej rury, ale z uwagi na konflikty ze współwłaścicielką oraz uszkodzenie instalacji elektrycznej doprowadzającej prąd do strychu prac tych nie wykonał.

W 1948 r. urzędnicy miejscy ustalili sposób korzystania z ww. nieruchomości przez poprzedników prawnych L. J. w ten sposób, że otrzymali oni część ogrodu po prawej stronie patrząc od ul. (...), natomiast poprzednicy E. G. otrzymali lewą stronę ogrodu. Ustalono wówczas również, iż poprzednicy uczestnika otrzymają do korzystania część strychu od strony ogrodu (zaplecza nieruchomości), podczas gdy poprzednicy wnioskodawczym otrzymali część strychu od strony ulicy (frontu nieruchomości). Ten sposób korzystania z części wspólnych został co do zasady potwierdzony protokołem podziału z dnia 7 czerwca 1992 r., z tym że uwzględniono wówczas fakt wybudowania po lewej stronie działki - garażu oraz pomieszczenia na kubły na śmieci. Tytułem „rekompensaty” część ogrodu przyznana wnioskodawczym została poszerzona o 0,5 m na całą długość działki. Wówczas również właściciele zamienili się jednym z pomieszczeń znajdujących się w piwnicy oraz uściślono sposób korzystania z piwnic ustalając w ten sposób, że uczestnik wraz z rodziną użytkować będą dwa pomieszczenia (obecnie po sądowym ustaleniu sposobu korzystania) funkcjonujące pod numeracją 005 i drugie, składające się z dwóch części - nr 002 i 003. Z kolei wnioskodawczym przypadły pomieszczenia piwniczne nr 001 i 004.

W dniu 25 października 2005 r. E. G. złożyła wniosek o sądowe ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej położonej przy ul. (...) 1a w S.. Po zapoznaniu się z opinią biegłego z zakresu budownictwa sporządzoną na potrzeby tamtego postępowania toczącego się pod sygnaturą III Ns 2996/05 E. G. wniosła o dokonanie podziału piwnic i garaży zgodnie z propozycją biegłego, zaś w zakresie korzystania ze strychu wniosła o przyznanie jej części strychu od ogrodu dotychczas użytkowanej przez rodzinę L. J. z uwagi na wolę urządzenia na tej części strychu łazienki.

Kwestia wykonania łazienki dla lokalu numer (...) na strychu budynku była przedmiotem ustaleń pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości poczynawszy od lat 90. Na prośbę E. G. L. J. wykonał remont wodociągowej w budynku, wyraził także zgodę na urządzenie łazienki na części strychu od strony ogrodu. W zamian za to E. G. zgodziła się na urządzenie w największym pomieszczeniu piwnicznym w nieruchomości warsztatu. W 1997 r. zmarł mąż E. G.. W 2001 r. E. G. powróciła do ustaleń związanych z urządzeniem łazienki na strychu. L. J. w piśmie z dnia 24

kwietnia 2001 r. poinformował ją, iż po ponownym przeanalizowaniu okoliczności nie wyraża zgody na zamianę użytkowanych powierzchni strychowych i urządzenie tam łazienki.

Postanowieniem z dnia 18 lipca 2006 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie rozstrzygnął wniosek E. G. o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości. Natomiast postanowieniem z dnia 15 lutego 2007 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zmienił zaskarżone postanowienie ustalając ostatecznie, że m. in. w zakresie użytkowania piwnic, do wyłącznego korzystania przez E. G. przyznane zostają pomieszczenia oznaczone jako 001, 004 i 006, natomiast uczestnikowi pomieszczenia oznaczone jako 002, 003, 005, 007. Wspólnym korzystaniem objęto natomiast pomieszczenia piwniczne oznaczone jako 008 i 009. W zakresie zaś użytkowania strychu, do wyłącznego korzystania przez E. G. przyznano pomieszczenie o pow. 50,46 m oznaczone kolorem żółtym i numerem 201 na szkicu sporządzonym przez biegłego sądowego J.

K. (po lewej stronie budynku patrząc od wejścia tj. od frontu budynku), pozostawiając L. J. i jego matce I. J. (której obecnie uczestnik jest jedynym spadkobiercą) pomieszczenie o pow, 50,46 m oznaczone kolorem różowym i numerem 202 na szkicu, zlokalizowane po prawej stronie budynku patrząc od wejścia (tj. od strony ogrodu). Do wspólnego korzystania przez strony pozostawiono wówczas również korytarz na poddaszu o powierzchni 3,45 m oznaczony numerem 203 oraz kolorem białym. Nadto zobowiązano E. G. oraz L. J. i I. J. do wykonania w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia prac polegających na wybudowaniu lekkiej ścianki działowej oddzielającej pomieszczenia w piwnicy oznaczone numerami 006 i 007 oraz wybicciu otworu drzwiowego z pomieszczenia piwnicznego nr 005 do pomieszczenia piwnicznego nr 007 na koszt wspólny wnioskodawczym i uczestników. Nadto, zobowiązano strony do wykonania w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia prac polegających na wybudowaniu lekkiej ścianki działowej na strychu, z obudową korytarza i drzwiami, oddzielającej pomieszczenia oznaczone numerami 201 i 202.

Określając w ww. postanowieniach zakres korzystania z części wspólnych budynku przez strony, sąd brał pod uwagę zarówno stanowisko stron jak i proporcje wynikające z poszczególnych powierzchni pomieszczeń. Dlatego też oprócz części wspólnych budynku mieszkalnego niezbędnych do wspólnego korzystania takich jak kotłownia i korytarz, zostały zachowane proporcje pozostałej powierzchni w ten sposób, by każdy z właścicieli dysponował częścią nieruchomości o podobnym metrażu.

Strony do tej pory nie wykonały prac związanych z wybudowaniem na strychu budynku lekkiej ścianki działowej wydzielającej przyznane pomieszczenia. Strony nie

wykonały także prac w piwnicy budynku w postaci wybudowania dodatkowej ścianki oraz przebiccia otworu drzwiowego do sąsiedniej piwnicy. W pozostałym zakresie strony w zasadzie stosują się do orzeczenia sądowego ustalającego sposób korzystania użytkując przyznane im części nieruchomości. Pojawiają się jedynie konflikty dotyczące korzystania z części pozostawionych do wspólnego korzystania, w szczególności L. J. zarzuca E. G., iż parkuje ona samochód na wspólnym podjeździe do nieruchomości uniemożliwiając tym samym korzystanie z parkingu drugiemu współwłaścicielowi oraz, iż przechowuje szafkę na podeście klatki schodowej utrudniając tym samym komunikację pomiędzy lokalem na parterze a strychem.

W 2006 r. L. J. przystąpił do wykonania robót budowlanych w piwnicy budynku mających na celu postawienie ścianki działowej i wybiccie dodatkowego otworu drzwiowego. E. G. poinformowała Powiatowy Inspektorat Budowlany w S. o „samowolnie” podjętych przez uczestnika pracach budowlanych naruszających ścianę nośną budynku. L. J. zaprzestał prowadzenia powyższych prac obawiając się, że wymagają one dodatkowej zgody E. G..

W 2008 r. E. G. podjęła czynności mające na celu rozdzielenie powierzchni strychowej w budynku zgodnie ze zobowiązaniem Sądu zawartym w postanowieniu o ustaleniu sposobu korzystania i w dniu 07 kwietnia 2008 r. zgłosiła w Urzędzie Miasta S. wykonanie robót budowlanych polegających na „wybudowaniu ścianki działowej z obudową korytarza i drzwiami oddzielającymi pomieszczenia na strychu”. Decyzją z dnia 15 kwietnia 2008 r. Prezydent Miasta S. zgłosił sprzeciw w sprawie powyższych robót wskazując, iż zakres prac przedstawionych przez E. G. wykracza poza listę robót budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę zgodnie z art. 29 ust. 1 i 2 ustawy prawo budowlane.

Budynek mieszkalny przy ul. (...) w S. podlega ochronie miejskiego konserwatora zabytków, gdyż jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków. Postawienie lekkich ścianek działowych w piwnicy i na strychu budynku oraz wybiccie otworu drzwiowego w piwnicy bez ingerencji w kompozycję elewacji budynku po uzyskaniu stosownych uzgodnień i zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego nie koliduje z ochroną konserwatorską budynku.

Wykonanie otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej piwnicy wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Wykonanie lekkich ścian działowych bez zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń stanowi aranżację wnętrza i nie podlega zgłoszeniu ani nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę.

W części strychu, z której obecnie korzysta L. J. znajdują się instalacje kanalizacyjne umożliwiające odprowadzenie ścieków z natrysku, WC oraz umywalki. Brak jest doprowadzenia wody do pomieszczenia strychu. Wodę do

przyborów sanitarnych na poziomie strychu można doprowadzić z instalacji wodociągowej zlokalizowanej w łazience E. G.. Nie ma możliwości wykonania na istniejącym w budynku strychu pomieszczenia łazienki lub WC zgodnie z obowiązującymi przepisami. W celu wykonania pomieszczeń higieniczno-sanitarnych na strychu należy podnieść częściowo konstrukcję dachu, co wiąże się z koniecznością uzyskania zgody Miejskiego Konserwatora Zabytków na zmianę dachu oraz przebudowę konstrukcji dachu.

W lokalu numer (...) na parterze budynku zamieszkuje L. J. z żoną i niepełnosprawną córką G. J.. W latach 1996-1998r. L. J. przeprowadził na nieruchomości prace przystosowujące użytkowaną przez niego część budynku dla potrzeb osoby niepełnosprawnej. W ramach tych prac zagospodarował jedno z pomieszczeń piwnicznych na pralnię, tak aby uzyskać większą przestrzeń w łazience znajdującej się w jego lokalu, wykonał także podjazd do budynku od strony frontowej i werandę na parterze poprzez zabudowę podcienia balkonu oknami i drzwiami. Prace te wykonane zostały za zgodą E. G..

W lokalu numer (...) na piętrze budynku przy ul. (...) zamieszkuje E. G., a od 2008 r. także jej syn A. G. z partnerką i czwórką małoletnich dzieci w wieku od 6 do 16 lat.

Od wielu lat między współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. dochodzi do nieporozumień i konfliktów sąsiedzkich związanych z użytkowaniem nieruchomości. W związku z tym toczy się kilka postępowań administracyjnych przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w S., między innymi postępowanie dotyczące wykonania izolacji balkonu należącego do lokalu E. G. (decyzja (...) z dnia 20.06.2006r., (...), postępowanie w przedmiocie budowy niezgodnie z przepisami garażu na posesji (decyzja (...) z 15.02.2013r. (...)/CM- (...)), postępowanie w przedmiocie robót budowlanych związanych z dociepleniem pomieszczeń lokalu mieszkalnego numer (...) (decyzja (...) z 15.01.2013r. (...)), postępowanie w sprawie braku przeglądów kominiarskich i przeglądów okresowych stanu technicznego obiektu budowlanego (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji podniósł, iż w niniejszej sprawie bezspornym było, że na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 18 lipca 2006 r., w sprawie III Ns 2996/05, zmienionego postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 15 lutego 2007 roku, sygn. akt II Ca 1375/06 ustalony został sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości. W szczególności ustalono sposób korzystania ze wspólnego gruntu, posadowionych na tymże gruncie zabudowań garażowych jak i części wspólnych samego budynku mieszkalnego, tj. strychu, piwnicy i korytarzy.

W ocenie Sądu Rejonowego żaden z podnoszonych przez wnioskodawczynię argumentów nie świadczy o zmianie istotnych okoliczności uzasadniających zmianę ustalonego już sądownie sposobu korzystania z nieruchomości położonej przy ul. (...) w S..

Sąd I instancji wskazał, iż na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego bez wątpliwości ustalił, że po wydaniu poprzedniego postanowienia na terenie nieruchomości nie nastąpiły żadne przebudowy, rozbudowy ani rozbiorczy, które miałyby wpływ na zmniejszenie lub zwiększenie powierzchni pomieszczeń przyznanych stronom do korzystania. Nie pogorszył się również w sposób znaczący stan nieruchomości, która z uwagi na wiek i konflikty właścicieli ulega po prostu stopniowej, lecz powolnej degradacji. Sąd dodał, iż na podstawie dokumentu w postaci oceny technicznej sporządzonej na zlecenie wnioskodawczym w 2007 r. i opinii biegłego z zakresu architektury i budownictwa wykonanej w toku postępowania ustalił, iż w 2007 r. stan obiektu był zadowalający, obecnie zaś więźba dachowa i podłoga na strychu budynku są częściowo porażone przez szkodniki i spróchniałe, co należy uznać za konsekwencję braku czynności konserwacyjnych. Nie jest również istotną zmianą okoliczność fakt występowania między stronami konfliktów sąsiedzkich na tle użytkowania nieruchomości, w tym wzajemne zarzucanie sobie samowoli budowlanych, a w konsekwencji składanie informacji w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego skutkujących wszczęciem tam postępowań administracyjnych. Jak bowiem wynika z zeznań stron oraz z dokumentów zgromadzonych w aktach konflikty sąsiedzkie rozpoczęły się w 2000 r. po śmierci męża E. G. i doprowadziły one do zainicjowania sprawy sądowej o ustalenie sposobu korzystania przez wnioskodawczynię w październiku 2005 r. Sąd Rejonowy zaznaczył, iż już wówczas przedmiotem sporów między stronami była możliwość wybudowania

przez wnioskodawczynię łazienki na strychu budynku, nielegalne (według wnioskodawczym) wybudowanie garażu, podjazdu do budynku i werandy przez uczestnika . W tej kwestii nic się do dnia dzisiejszego nie zmieniło, w toku niniejszego postępowania z uwagi na eskalację konfliktu stron dodatkowo wszczęte zostały postępowania administracyjne związane z nieprzeprowadzaniem przez właścicieli okresowego badania stanu obiektu budowlanego wymaganego zgodnie z treścią art. 62 ust. 1 ustawy prawo budowlane. Sąd I instancji podkreślił, iż nie zasługują na uwzględnienie twierdzenia wnioskodawczym, jakoby postulowana przez nią zmiana sposobu korzystania z pomieszczeń wspólnych umożliwiła jej samodzielne poczynienie niezbędnych prac konserwacyjnych i remontowych na strychu budynku bądź też prac w innych częściach nieruchomości bez zgody uczestnika. Sąd Rejonowy, powołując się na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 05 grudnia 2012 r. wydane w sprawie o sygn. akt I ACa 590/12 stwierdził, iż dokonanie podziału quoad usum nie jest zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej. Mimo zatem istniejącego podziału do korzystania współwłaściciele i tak muszą współdziałać w zakresie wszystkich prac remontowych i konserwacyjnych stanowiących ingerencję w części wspólne budynku. Ewentualne przyznanie strychu wnioskodawczym w żaden sposób nie wpłynęłoby na możliwość samodzielnego i bez zgody drugiego współwłaściciela podejmowania czynności zarówno zwykłego zarządu, jak i przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Z tego względu Sąd I instancji za bezzasadny uznał argument wnioskodawczym, iż zmiana sposobu korzystania z poszczególnych pomieszczeń wpłynie na poprawę bezpieczeństwa nieruchomości i jej mieszkańców. Wszystkie bowiem decyzje dotyczące inwestycji w części wspólne nieruchomości, w szczególności dotyczące wszelkich remontów przewodów kominowych, instalacji gazowych, wentylacyjnych, renowacji wspólnego dachu itp. winny być podejmowane i tak przez obojgu współwłaścicieli niezależnie od ustalonego sposobu korzystania z części wspólnych. Podział quoad usum nie jest równoznaczny z tym, że współwłaściciel korzystający wyłącznie z części nieruchomości jest jej samoistnym posiadaczem. Sąd nadmieniał, iż umowa quoad usum może kształtować stosunki wzajemne między współwłaścicielami na tle korzystania z rzeczy wspólnej inaczej niż wynika to z treści art. 206 k.c. i postanowienia takiej umowy są wiążące podobnie jak za wiążące należy uznać postanowienia w tym zakresie poczynione przez sąd, a zmiana tychże ustaleń winna nastąpić jedynie poprzez wykazanie istotnej zmiany okoliczności, czego jednak wnioskodawczym nie udowodniła.

Sąd Rejonowy przyznał, iż jedyną okolicznością, która faktycznie zmieniła się już po rozstrzygnięciu sądowym o ustaleniu sposobu korzystania z nieruchomości jest fakt zamieszkania w lokalu wnioskodawczym jej syna wraz z partnerką i czwórką małoletnich dzieci, w związku z czym wnioskodawczym postulowała konieczność wykonania dodatkowego pomieszczenia higieniczno-sanitarnego na strychu budynku dla lokalu numer (...). W toku postępowania okazało się jednak, iż wykonanie takiego pomieszczenia na strychu choć teoretycznie możliwe wiązałoby się z koniecznością podwyższenia konstrukcji dachu, co zmieniałoby kształt bryły budynku. Sąd zwrócił uwagę, iż po sporządzeniu przez biegłych opinii zawierających powyższe wnioski wnioskodawczym ostatecznie zrezygnowała z możliwości ubiegania się o zgodę zastępczą Sądu na wykonanie łazienki i żądanie w tym zakresie cofnęła, wnosząc jedynie o zmianę ustalonego sposobu korzystania poprzez przyznanie jej całego strychu. W tym aspekcie jednak samo zamieszkanie z nią syna i jego rodziny nie stanowi istotnej zmiany okoliczności mających wpływ na ustalenie sposobu korzystania, gdyż nawet zmiana kręgu współwłaścicieli nieruchomości z ustalonym sądownie sposobem korzystania nie stanowi samoistnie okoliczności uzasadniającej zmianę ustalonego sposobu korzystania.

W ocenie Sądu I instancji, nie nastąpiły także po wydaniu postanowienia w sprawie III Ns 2996/05 inne okoliczności uzasadniające zmianę sposobu korzystania, w tym w szczególności świadczące o niemożliwości wykonania tego orzeczenia. W. podnosiła, iż prace budowlane niezbędne do wprowadzenia w życie podziału do korzystania ustalonego przez Sąd nie zostały dotychczas wykonane, gdyż ich koszt jest zbyt wysoki, a ponadto organy administracji budowlanej zgłosiły sprzeciw wobec zgłoszenia wykonania tych prac przez wnioskodawczynię. Sąd przyznał, iż z akt sprawy wynika, że w 2008 r. E. G. zgłosiła w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej Urzędu Miasta S. wykonanie prac budowlanych polegających na postawieniu na strychu ścianki działowej z obudową korytarza i otworem drzwiowym, a na skutek jej zgłoszenia decyzją administracyjną Prezydent Miasta S. wyraził sprzeciw co do wykonania tych prac. Z uzasadnienia decyzji administracyjnej wynika jednak, iż zakres prac budowlanych objętych zgłoszeniem wnioskodawczym wykraczał poza zobowiązanie zawarte w orzeczeniu sądowym wydanym w sprawie III

Ns 2996/05 i sprzeciw został zgłoszony wobec ustalenia, że na te prace wnioskodawczym powinna uzyskać pozwolenie na budowę. Z kolei w 2006 r. L. J. podjął prace związane z wydzielaniem pomieszczeń piwnicznych i wykonanie dodatkowego otworu drzwiowego zgodnie z postanowieniem sądowym, z uwagi jednak na protest wnioskodawczym i złożenie przez nią pisma do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w sprawie „samowoli budowlanej uczestnika”, zaprzestał on dalszych prac będąc w przekonaniu, że wymaga to dodatkowej zgody wnioskodawczym jako współwłaściciela. W związku z powyższym Sąd Rejonowy zwrócił się do właściwych organów, tj. Miejskiego Konserwatora Zabytków i Wydziału Urbanistyki i Administracji

Budowlanej Urzędu Miasta S. z zapytaniem, czy prace określone w opinii biegłego i wskazane w postanowieniu sądowym w sprawie III Ns 2996/05 mogą zostać wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Sąd stwierdził, iż z udzielonych informacji wynika wyraźnie, że postawienie lekkich ścianek działowych w piwnicy i na strychu budynku oraz wybicie otworu drzwiowego w piwnicy bez ingerencji w kompozycję elewacji budynku po uzyskaniu stosownych uzgodnień i zgłoszeń wynikających z przepisów prawa budowlanego nie koliduje z ochroną konserwatorską budynku, wykonanie otworu drzwiowego w ścianie konstrukcyjnej piwnicy wymaga uzyskania pozwolenia na budowę, a wykonanie lekkich ścian działowych bez zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń stanowi aranżację wnętrza i nie podlega zgłoszeniu ani nie wymaga uzyskania pozwolenia na budowę. Nie ma więc przeszkód natury formalnej, które uniemożliwiałyby dostosowanie nieruchomości do przeprowadzonego podziału.

Wobec powyższego Sąd I instancji uznał, iż brak jest podstaw do przeprowadzania ponownej oceny, czy zastosowany podział sądowy odpowiada udziałom stron, czy jest racjonalny i funkcjonalny albowiem ta kwestia została już prawomocnie osądzona i mimo iż co do zasady ustalenie sposobu korzystania ma charakter tymczasowy, to jednak powaga rzeczy osądzonej uniemożliwia ponownie badanie merytorycznych przesłanek żądania wnioskodawczym. Byłoby to dopuszczalne, gdyby na nieruchomości zmieniły się w sposób istotny okoliczności ważkie z punktu widzenia korzystania z niej, jednak takie zdaniem Sądu nie nastąpiły.

W konsekwencji Sąd Rejonowy stwierdził, iż w ogóle nie był brany pod uwagę wysuwany przez wnioskodawczynię argument dotyczący nierównych powierzchni przyznanych do korzystania współwłaścicielom postanowieniem sądowym. Wskazał, iż po pierwsze strony miały wiedzę odnośnie wskazanego stanu rzeczy już po wydaniu postanowienia w 2006 r. i należało ewentualne zarzuty podnosić w drodze apelacji. Wówczas wnioskodawczym nie podnosiła jednak, iż jest z tego tytułu pokrzywdzona, uznając dokonany przez Sąd podział za prawidłowy. Po drugie analiza orzeczenia sądowego i jego uzasadnienia wskazuje, że pomieszczenie strychowe wydzielone zostało stronom w częściach równych, tak więc zarówno wnioskodawczym jak i uczestnikowi przypadła tożsama część powierzchni o wys. pomieszczenia niższej niż 2,20 m.

Zdaniem Sądu I instancji nie mogą także mieć znaczenia dla sprawy argumenty wnioskodawczym jakoby uczestnik zaniechał korzystania z przyznanego mu pomieszczenia na strychu z uwagi na fakt, iż nie suszy już w tym miejscu pościeli. Wnioskodawczyni sama bowiem przyznała, iż miejsce to wykorzystywane jest przez uczestnika do przechowywania różnego rodzaju przedmiotów, w tym mebli, co nie stoi w sprzeczności z prawidłowym wykorzystaniem pomieszczenia. Uznać należy więc, iż uczestnik cały czas użytkuje wskazaną powierzchnię zgodnie z przeznaczeniem.

Sąd nadmienił, iż całkowicie nietrafny jest argument minimalizacji ryzyka kolejnych konfliktów międzysąsiedzkich i poprawy bezpieczeństwa panującego w nieruchomości, tym bardziej, że poprzez niezastosowanie się do zobowiązania sądu tj. wydzielenia i odseparowania przyznanego stronom części wspólnych, zarówno wnioskodawczym jak i uczestnik sami sobie stworzyli sytuację konfliktową, której nie chcą rozwiązać. Dostosowanie się bowiem do orzeczenia sądu z 2006 r. znacznie zmniejszyłoby ryzyko korzystania z części wspólnych w sposób sprzeczny z ustaleniem sądu. Ponadto części wspólne w postaci korytarza czy kotłowni i tak muszą pozostać do wspólnego korzystania przez strony (co było zgodne z ostatecznym żądaniem wnioskodawczym) a zatem zachowanie w tym względzie co najmniej poprawnych stosunków międzysąsiedzkich zależy jedynie od samych zainteresowanych.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy wniosek oddalił, uznając iż nie nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą orzeczenia z dnia 18 lipca 2006 r., w sprawie III Ns 2996/05, zmienionego postanowieniem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 15 lutego 2007 r.; sygn. akt: II Ca 1375/06.

Z uwagi na cofnięcie wniosku o udzielenie E. G. zgody na wykonanie łazienki i brak sprzeciwu uczestnika w tym zakresie, Sąd umorzył postępowanie w tej części.

Sąd I instancji nakazał pobranie od wnioskodawczym na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 2.163,24 zł tytułem kosztów sądowych, na które składają się koszty opinii biegłych I. Ż. oraz Z. K.. Sąd wskazał, iż powyższe dowody przeprowadzone zostały z uwagi na inicjatywę wnioskodawczym a skoro wniosek ostatecznie częściowo został cofnięty, a częściowo oddalony, to wnioskodawczym powinna ponieść koszty sądowe przez nią spowodowane. Sąd Rejonowy nadmienił, iż pomijając wyjątki przewidziane w § 2 i 3 art. 520 k.p.c., koszty poniesione przez uczestników, związane z ich udziałem w sprawie, nie podlegają wzajemnemu rozliczeniu (zwrotowi). Dodał, iż w przedmiotowej sprawie nie znalazł uzasadnienia w odstąpieniu od zasady ogólnej ponoszenia kosztów przez strony we własnym zakresie.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczym, zaskarżając postanowienie w części tj. co do punktu I, III oraz IV i wniosła o jego zmianę w punkcie I

poprzez uwzględnienie wniosku E. G. i dokonanie zmiany dotychczas ustalonego sądownie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przy ul. (...) la w S. (podział quoad usum) w zakresie dotyczącym korzystania ze strychu i piwnic, poprzez:

I. w zakresie korzystania z piwnic:

a) przyznanie do wyłącznego korzystania przez E. G. pomieszczenia o łącznej powierzchni 12,89 m oznaczonego numerem 001 na szkicu stanowiącym załącznik nr 3/4 do opinii biegłego J. K. stanowiącej integralną część postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 18.07.2006 r. (III Ns 2996/05),

b) przyznanie do wyłącznego korzystania przez L. J. pomieszczeń o łącznej powierzchni 70,56 m² oznaczonych numerami 002, 003, 004, 005, 006, 007 na szkicu stanowiącym załącznik nr 3/4 do opinii biegłego J. K. stanowiącej integralną część postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 18.07.2006 r. (III Ns 2996/05),

c) przyznanie do wspólnego korzystania przez E. G. oraz L. J. korytarza oraz kotłowni o łącznej powierzchni 11,53 m oznaczonych nr 008 i 009 na szkicu stanowiącym załącznik nr 3/4 do opinii biegłego J. K. stanowiącej integralną część postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 18.07.2006 r. (III Ns 2996/05);

Przy uwzględnieniu powyższego wniosku jednoczesne zniesienie obowiązku

wykonania przez strony prac polegających na wybudowaniu lekkiej ścianki działowej oddzielającej pomieszczenie 006 i 007 oraz wybicie otworu drzwiowego z pomieszczenia 005 do pomieszczenia 007,

II. w zakresie korzystania ze strychu:

a) przyznanie do wyłącznego korzystania E. G. pomieszczeń o łącznej powierzchni

'y

104,37 m oznaczonych numerami 201, 202, 203 na szkicu stanowiącym załącznik nr 4/4 do opinii biegłego J. K. stanowiącej integralną część postanowienia Sądu Rejonowego w Szczecinie z dnia 18.07.2006 r. (III Ns 2996/05)1

Przy uwzględnieniu powyższego wniosku jednoczesne zniesienie obowiązku

wykonania przez strony prac polegających na wybudowaniu lekkiej ścianki działowej na strychu z obudową korytarza i drzwiami oddzielającymi pomieszczenia strychowe oznaczone nr 201 i 202.

Ponadto skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w punkcie III poprzez nakazanie pobrania od uczestnika na rzecz skarbu Państwa Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwoty 2.163,24 zł tytułem kosztów sądowych, oraz zmianę punktu IV zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie na rzecz

wnioskodawczym od uczestnika kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, jak również zasądzenie na rzecz wnioskodawczym od uczestnika kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Apelująca zarzuciła postanowieniu

I. naruszenie art. 206 k.c., poprzez błędną wykładnię tego przepisu przez Sąd I instancji i uznanie, że w niniejszej sprawie nie zachodzą okoliczności pozwalające na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób wskazany przez wnioskodawczynię, jak również poprzez uznanie, że przyznanie współwłaścicielowi części nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania nie uprawnia go do samodzielnego wykonania czynności konserwacyjnych i innych czynności zwykłego zarządu w zakresie tej części nieruchomości.

II. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c w związku z art. 230 K.p.c poprzez przekroczenie przez Sąd granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczność ustaleń Sądu z zebranych w sprawie materiałem dowodowym polegające na:

1) uznaniu przez Sąd, że w niniejszej sprawie nie zachodzą okoliczności pozwalające na ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób wskazany przez wnioskodawczynię,

2) uznaniu przez Sąd, że żaden ze wskazanych przez wnioskodawczynię argumentów nie świadczy o zmianie okoliczności uzasadniających zmianę ustalonego sędownie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w S.,

3) uznaniu przez Sąd, że ustalony postanowieniem sądowym z dnia 18 lipca 2006 r. sygn. akt: III Ns 2996/05 zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 15 lutego 2007 r, sygn. akt II Ca 1375/06 sposób korzystania z nieruchomości wspólnej był przez współwłaścicieli przestrzegany,

4) uznaniu przez Sąd, że pogarszający się stan nieruchomości jest wynikiem upływu czasu i braku czynności konserwacyjnych, bez jednoczesnego uwzględnienia przez Sąd okoliczności potwierdzonej w materiale dowodowym, że stan ten gwałtownie pogorszył się od 2007 r. i że w części nieruchomości (strychu) oddanej uczestnikowi do wyłącznego korzystania stan ten jest dużo gorszy niż stan nieruchomości oddanej do korzystania wnioskodawczym, co stanowi realne zagrożenie dla lokalu położonego na piętrze, tj. lokalu stanowiącego własność wnioskodawczym,

5) uznaniu przez Sąd, że realizacja postanowienia Sądu w sprawie podziału quoad usum z 2006 r. (zmienionego postanowieniem z 2007 r.), poprzez wydzielenie i odseparowanie części wspólnych zniwelowałoby sytuację konfliktową pomiędzy stronami, podczas gdy z dokumentów zgromadzonych w sprawie wynika, że uczestnik nie dokonuje przeglądów nieruchomości wymaganych przepisami prawa, jak również nie wpuszcza zarówno wnioskodawczym jak i innych osób (np. kominiarzy) na części nieruchomości, z których korzysta, co w efekcie, przy fizycznym wydzieleniu dodatkowych części nieruchomości, gdy na części przyznanej do korzystania uczestnikowi znajdzie się m.in. komin, wejście na dach i instalacje wspólne, doprowadzić może do dalszej eskalacji konfliktu i może zagrażać bezpieczeństwu nieruchomości,

6) pominięciu przez Sąd, że realizacja sposobu korzystania z nieruchomości ustalona sędownie w 2006/2007 r. polegająca na wybudowaniu ścianek działowych oddzielających poszczególne części nieruchomości jest nieracjonalna

i zbyt kosztowna, a nadto, że może doprowadzić do dalszych sytuacji konfliktowych, stanowiących zagrożenie dla nieruchomości i jej mieszkańców.

III. naruszenie art. 520 k.p.c poprzez uznanie przez Sąd, iż nie istnieją w niniejszej sprawie okoliczności pozwalające na rozstrzygnięcie o kosztach sądowych w sposób odmienny niż wskazany w § 1 tego artykułu.

W uzasadnieniu skarżąca wskazała, iż wbrew stanowisku Sądu I instancji sposób podziału nieruchomości wspólnej jaki nastąpił sądownie nie był przez właścicieli przestrzegany. Dotyczy to zarówno faktycznego korzystania z nieruchomości, jak i zaleceń budowlanych wynikających z tego orzeczenia. Dodała, iż nie mogła korzystać ze wszystkich przyznanych jej piwnic, ponieważ w pomieszczeniu oznaczonym nr 006 na załączniku nr 3/4 sporządzonym przez biegłego K. składowane były rzeczy uczestnika, a nadto uczestnik wymontował z tego pomieszczenia drzwi. Z kolei strych nie służył uczestnikowi jako miejsce suszenia odzieży, a był wykorzystywany jako magazyn materiałów budowlanych, różnych sprzętów i przedmiotów służących do prac związanych z działalnością gospodarczą, co, z uwagi na usytuowanie bezpośrednio nad sufitem lokalu wnioskodawczym było uciążliwe i obciążało strop, a w efekcie doprowadziło do spękań sufitu w jej lokalu. Apelująca nadmieniła, iż po wydaniu orzeczenia w sprawie podziału quoad usum, czyli po 2007 r. uczestnik wybudował w ogrodzie wiatę, która służy mu do suszenia odzieży, co prowadzi do wniosku, że korzystanie ze strychu zgodnie z jego pierwotnym przeznaczeniem stało się dla uczestnika zbędne. Według skarżącej okoliczność, że strych nie służy uczestnikowi jako suszarnia, jak również okoliczność, że wnioskodawczym nie korzysta ze wszystkich przyznanych jej do korzystania pomieszczeń piwnicznych została wykazana w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Apelująca podkreśliła, iż do tej pory nie zostało również wykonane postanowienie Sądu dotyczące fizycznego podziału strychu i piwnicy, gdyż już po jego wydaniu okazało się, że wykonanie tych prac nie jest tak proste (wymaga w znacznej części uzyskania pozwolenia na budowę) i tanie jak wynikało z opinii biegłego J. K. stanowiącej podstawę do wydania orzeczenia w 2006 r. Nadmieniła, iż obie strony uznały w toku niniejszego postępowania, że wykonanie postanowienia Sądu jest nieracjonalne i zbyt kosztowne. Strych stanowi zatem nadal jedną powierzchnię nie rozgranieczoną ściankami. Według skarżącej podobnie nie została podzielona piwnica na pomieszczenie 006 i 007. Ponadto do chwili obecnej nie zostało wydzielone pomieszczenie 007, które miało niejako stanowić tylko zaplecze dla pomieszczenia - warsztatu uczestnika (pomieszczenia nr 005). Apelująca zwróciła uwagę, iż sam uczestnik przyznał w toku sprawy, że nie jest możliwe logiczne użytkowanie tego pomieszczenia a wykonanie zobowiązania sądu i wybicie otworu w ścianie nośnej jest związane ze zbyt wysokimi kosztami.

Skarżąca podniosła także, iż wbrew stanowisku Sądu I instancji w dalszym ciągu podtrzymuje, że jednym z argumentów uzasadniających wnioski o dokonanie ponownego podziału quoad usum nieruchomości wspólnej (strychu i piwnic), niezwykle istotnym dla sprawy, jest kwestia znacznego pogorszenia się stanu nieruchomości od 2006 r. Wskazała, iż Sąd uzasadniając wyrok zupełnie pominął, że stan strychu „po stronie prawej” od wejścia, czyli w części oddanej użytkownikowi do wyłącznego korzystania jest w dużo gorszym stanie technicznym niż po stronie użytkowanej przez wnioskodawczynię. Apelująca stwierdziła, iż drewniana podłoga strychu jest spróchniała oraz zagrzybiała z licznymi zniszczeniami desek, a konstrukcja dachu po stronie prawej (uczestnika) jest częściowo porażona przez szkodniki drewna. Dodała, iż uczestnik nie jest zainteresowany utrzymaniem strychu w należyłym stanie technicznym i estetycznym, gdyż nie odczuwa, w przeciwieństwie do wnioskodawczym, negatywnych skutków zaniedbywania tych obowiązków. Skarżąca zwróciła uwagę, iż musi znosić wszelkie konsekwencje związane ze złym stanem strychu, takie jak pęknięcia na suficie w jej lokalu czy zacieki na ścianach (a w efekcie ich zagrzybienie), związane z nieszczelnością dachu po stronie strychu oddanej do korzystania uczestnikowi. Dodała, iż obecnie po stronie przyznanej do korzystania L. J. istnieje znaczny przeciek z przerdzewiałej rury pionu kanalizacyjnego, który pomimo upływu kolejnych miesięcy nie został przez uczestnika usunięty, zaś uczestnik podstawił w miejscu przecieku wiadro, które nie jest na bieżąco opróżniane z wody, przez co strop strychu jest zalewany.

Apelująca nie zgodziła się ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż ewentualne przyznanie jej strychu w żaden sposób nie wpłynęłoby na możliwość samodzielnego, bez zgody drugiego współwłaściciela podejmowania czynności zarówno zwykłego zarządu, jak i przekraczającego zwykły zarząd. Wskazała, iż wbrew twierdzeniom Sądu oddanie jej do

wyłączonego korzystania strychu umożliwiłoby jej wykonanie niezbędnych prac naprawczo- konserwacyjnych, co z kolei zapobiegłoby dalszemu niszczeniu nieruchomości i lokalu stanowiącego jej własność.

Skarżąca podniosła, iż Sąd Rejonowy przyznając, że sytuacja między

współwłaścicielami jest konfliktowa, oraz uznając jednocześnie, że stan ten utrzymuje się w zasadzie od 2001 r., czyli od śmierci męża wnioskodawczym, nie dokonał oceny źródła tego konfliktu oraz jego nasilenia na przestrzeni ostatnich kilku lat a przede wszystkim nie odniósł się do podnoszonego przez wnioskodawczynię argumentu, że zaproponowany przez nią nowy podział strychu i piwnicy do korzystania w znacznym stopniu pozwoli zniwelować taką sytuację co niewątpliwie wpłynie nie tylko na racjonalne korzystanie z nieruchomości, ale także na jej stan i bezpieczeństwo. Apelująca podkreśliła, iż na dzień dzisiejszy nie ma możliwości porozumienia między sąsiadami, dokonania jakiegokolwiek ustaleń czy uzgodnień co do przeprowadzenia remontów nieruchomości, czy jakiegokolwiek nawet najbardziej potrzebnych prac konserwacyjnych. Uczestnik, mieszkając na parterze, nie widzi potrzeby ani konieczności dokonywania jakiegokolwiek robót na strychu, podczas gdy strych niszczy i coraz bardziej zagraża położonemu poniżej lokalowi wnioskodawczym. Zdaniem skarżącej konieczne jest m.in. wykonanie termoizolacji dachu zabezpieczającej jej mieszkanie przed utratą ciepła, na co uczestnik nie wyraża zgody, mimo iż zostało to zalecane w protokole przeglądu technicznego budynku. Jednocześnie dodała, iż uczestnik zabrania jej wstępu na przyznaną mu do korzystania część strychu i uniemożliwia dokonywanie jakiegokolwiek czynności, nawet zabezpieczających. Ponadto mimo wielokrotnego wzywania uczestnika przez wnioskodawczynię do podjęcia jakiegokolwiek, także wspólnie, czynności mających na celu wykonanie najpilniejszych prac remontowych w nieruchomości wspólnej, pisma te pozostają bez odpowiedzi. Apelująca nadmieniła, iż to uczestnik, a nie ona nie wpuszcza do swojej części nieruchomości kominiarza czy innych osób z uprawnieniami, uniemożliwiając w ten sposób przeprowadzenia przeglądów nieruchomości wymaganych przepisami prawa budowlanego. W jej ocenie brak aktualnych sprawdzeń kominiarskich, przeglądów szczelności gazowej nie pozwala stwierdzić jaki jest rzeczywisty stan nieruchomości, co wpływa na jej bezpieczeństwo i narażają na odpowiedzialność administracyjną i karną.

Według skarżącej, wbrew stanowisku Sądu I instancji sytuacja wydzielenia części strychu stosownie do postanowienia Sądu z 2007 r. nie tylko nie zniweluje istniejącego konfliktu sąsiedzkiego, ale go zaostrzy i mając na uwadze dotychczasowe postępowanie uczestnika przede wszystkim spotęguje realne zagrożenie dla nieruchomości wspólnej i lokalu wnioskodawczym. Apelująca uznała zatem, iż zaproponowana zmiana podziału nieruchomości do korzystania ma swe uzasadnienia faktyczne i prawne, gdyż przekazanie strychu do wyłącznego korzystania wnioskodawczym, a dodatkowych pomieszczeń piwnicznych - uczestnikowi, pozwoli na racjonalniejsze korzystanie z nieruchomości, zapewni jej bezpieczeństwo i pomoże zapobiec dalszej dewastacji. Ponadto rozwiązanie to pozwoli również odseparować zwaśnione strony a wnioskodawczym umożliwi poczynienie niezbędnych prac na strychu, zabezpieczających nieruchomość. Z kolei oddanie dodatkowych pomieszczeń w piwnicy uczestnikowi korzystnie wpłynie na możliwość korzystania przez niego z nieruchomości, gdyż pomieszczenia piwniczne nr 006 i 004 przylegają do pomieszczenia piwnicy, w którym uczestnik ma urządzony warsztat i w którym prowadzi działalność gospodarczą ze swoim synem. Skarżąca dodała, iż do warsztatu prowadzą samowolnie wybite w elewacji budynku drzwi oraz bywają tam osoby postronne, co zakłóca mir domowy i powoduje u niej brak poczucia bezpieczeństwa. Zaznaczyła, iż strony ponadto nie musiałby robić nienaturalnych i kosztownych podziałów piwnicy wynikających z postanowienia Sądu z 2006/2007 r. Zdaniem apelującej uczestnik pozyskałby dwa dodatkowe pomieszczenia i mógłby je zagospodarować, przy czym z uwagi na stan pomieszczeń w piwnicy (dużo lepszy niż strychu) i ich wysokość (ok. 2 metrów), możliwych sposobów zagospodarowania piwnicy jest dużo więcej niż strychu, który z uwagi na ograniczenia co do wysokości i stan stropu może spełniać właściwie jedynie funkcję suszarni.

Ponadto skarżąca wnosząc o zmianę zaskarżonego postanowienia w zakresie kosztów sądowych i obciążenia nimi uczestnika stwierdziła, że konieczność wystąpienia z wnioskiem co do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej podyktowana była niewłaściwym postępowaniem uczestnika, w szczególności nie wykonywaniem przez niego koniecznych napraw i konserwacji w zakresie przyznanym mu do korzystania części nieruchomości wspólnej i

nie wykonywania obowiązkowych przeglądów nieruchomości co w efekcie doprowadziło do pogorszenia się stanu nieruchomości i stwarza zagrożenia dla jej bezpieczeństwa.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż nie zostało w przedmiotowej sprawie wykazane, że - w świetle regulacji zawartej w art. 206 kc - zaszły szczególne okoliczności mogące stanowić podstawę do zmiany ustalonego wcześniejszym orzeczeniem Sądu sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Podnoszone bowiem przez apelującą powody, dla których miałyby nastąpić zmiana orzeczenia w przedmiocie sposobu korzystania z nieruchomości, ustalonego postanowieniem z dnia 18 lipca 2006 r. przez Sąd Rejonowy w Szczecinie w sprawie III Ns 2996/05, nie świadczą - zdaniem Sądu II instancji - o konieczności uwzględnienia niniejszego wniosku i dokonania zmiany już ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości.

Analiza akt niniejszej sprawy uprawnia Sąd Okręgowy do stwierdzenia, iż słusznie przyjął Sąd I instancji, że jedyną okolicznością, która faktycznie zmieniła się już po wydaniu orzeczenia w sprawie III Ns 2996/05, był fakt zamieszkania w lokalu wnioskodawczym jej syna wraz z partnerką i czwórką małoletnich dzieci, w związku z czym wnioskodawczym postulowała konieczność przystosowania jednego z pomieszczeń strychowych - przyznanych tym orzeczeniem do wyłącznego korzystania uczestnikowi - w celu wykonania dodatkowej łazienki, po uprzednim przyznaniu tego pomieszczenia wnioskodawczym do wyłącznego korzystania. W toku postępowania okazało się jednak, iż wykonanie takiego pomieszczenia na strychu, choć jest teoretycznie możliwe, wiązałoby się z koniecznością podwyższenia konstrukcji dachu, co zmieniłoby kształt bryły budynku. Sąd Rejonowy prawidłowo zwrócił uwagę, iż po sporządzeniu przez biegłych opinii zawierających powyższe wnioski, wnioskodawczym ostatecznie zrezygnowała z możliwości ubiegania się o zgodę zastępczą Sądu na wykonanie łazienki i żądanie w tym zakresie cofnęła, wnosząc jedynie o zmianę ustalonego sposobu korzystania poprzez przyznanie jej całego strychu.

W., domagając się przyznania jej do wyłącznego korzystania całości strychu, z przyznaniem uczestnikowi w zamian pomieszczeń piwnicznych (za wyjątkiem jednego, jakie chciałaby zachować do wyłącznego korzystania przez siebie), jako ważny powód dokonania takiej zmiany sposobu korzystania z nieruchomości podała, iż taka zmiana wpłynie na bezpieczeństwo korzystania z nieruchomości. Brak takiego bezpieczeństwa miał wynikać - jej zdaniem - z okoliczności nie dokonywania przez uczestnika remontów w przyznanej mu części nieruchomości, co prowadziło do jej niszczenia i tym samym powstania zagrożenia bezpieczeństwa w korzystaniu z niej.

Sąd Okręgowy, rozważając zasadność tak sformułowanego żądania, stwierdził, iż Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że wskazane wyżej okoliczności nie stanowią ważnego powodu do zmiany sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, ustalonego postanowieniem wydanym w 2006 r. przez Sąd Rejonowy w Szczecinie i skorygowanym przez Sąd Okręgowy (sygn. akt III Ns 2996/05 i II Ca 1375/06). Należy mieć bowiem na uwadze, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, dokonanie podziału quoad usum i w wyniku tego przyznanie określonej części nieruchomości do wyłącznego korzystania jednemu współwłaścicielowi, nie stanowi zniesienia współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej. Stąd też, mimo istniejącego podziału do korzystania, współwłaściciele i tak muszą współdziałać w zakresie wszystkich prac remontowych i konserwacyjnych stanowiących ingerencję w części wspólne budynku.

Zatem - w ocenie Sądu II instancji - ewentualne przyznanie całego strychu do wyłącznego korzystania wnioskodawczym w żaden sposób nie wpłynęłoby na jej możliwość do samodzielnego i bez zgody drugiego współwłaściciela podejmowania czynności zarówno zwykłego zarządu, jak i przekraczających zakres zwykłego zarządu nieruchomością. Oznacza to, że przy zamiarze przeprowadzenia remontu pomieszczeń znajdujących się na strychu, wnioskodawczym i tak musiałaby uzyskać zgodę w tym zakresie od uczestnika.

Ponadto - zdaniem instancji odwoławczej - z akt sprawy wcale nie wynika, że część strychu, przyznana dotychczas wnioskodawczym do wyłącznego korzystania, jest w lepszym stanie technicznym, w wyniku podjęcia przez

wnioskodawczynię jakichkolwiek szczególnych starań w tym zakresie. Jak wynika bowiem z opinii biegłych powołanych w sprawie, stan techniczny całego strychu został spowodowany normalnym zużyciem nieruchomości, która została wybudowana jeszcze przed II wojną światową oraz brakiem przeprowadzania odpowiednich prac konserwacyjnych.

Zatem w ocenie Sądu Okręgowego - w celu zapewnienia bezpieczeństwa korzystania z nieruchomości wspólnej - istnieje konieczność przeprowadzenia remontu całego strychu, do czego i tak jest potrzebna zgoda i wspólne działanie wnioskodawczym i uczestnika, natomiast w żaden sposób na podniesienie stopnia tego bezpieczeństwa nie wpłynie przyznanie dla wnioskodawczym prawa do wyłącznego korzystania z pomieszczeń znajdujących się na strychu, nawet gdyby wnioskodawczym w zamian za to zrezygnowała z części pomieszczeń piwnicznych, przyznanym jej do wyłącznego korzystania. Nadmienić przy tym należy, iż z racji tego, że pomieszczenia piwniczne i strychowe służą innym celom, w świetle regulacji zawartej w art. 206 kc, brak jest podstaw do pozbawiania którejkolwiek strony dostępu do takich pomieszczeń bez ważnych powodów. Uczestnik ma bowiem prawo, tak jak i wnioskodawczym, do współposiadania i korzystania z całej nieruchomości, w tym tak i z pomieszczeń znajdujących się na strychu, jak i z pomieszczeń piwnicznych. Orzeczenie zapadłe w sprawie III Ns 2996/05 - w ocenie Sądu Okręgowego - uwzględniło w należyтым stopniu interes wnioskodawczym, jak i uczestnika w tym zakresie i nie ma racjonalnych powodów, by należało je zmienić. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż apelująca takich powodów nie wskazała.

Dodać także należy, iż postępowanie w przedmiocie ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości nie może służyć kontroli wcześniejszego rozstrzygnięcia zapadłego w tym przedmiocie. W postępowaniu tym bada się bowiem jedynie, czy faktycznie miały miejsce wskazane przez wnioskodawcę ważne powody, w związku z którymi konieczna jest zmiana dotychczasowego sposobu korzystania. Nie ma zaś możliwości kwestionowania poprzedniego rozstrzygnięcia, gdyż jedynym sposobem, aby orzeczenie to można było podważyć, było złożenie od niego apelacji.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów podniesionych w apelacji, Sąd Odwoławczy stwierdza, iż są one całkowicie niezasadne.

Skarżąca zwróciła uwagę, iż musi znosić wszelkie konsekwencje związane ze złym stanem strychu, takie jak pęknięcia na suficie w jej lokalu czy zacieki na ścianach (a w efekcie ich zagrzybienie), związane z nieszczelnością dachu po stronie strychu oddanej do korzystania uczestnikowi. Dodała, iż obecnie po stronie przyznanej do korzystania L. J. istnieje znaczny przeciek z przerdzewiałej rury pionu kanalizacyjnego, który pomimo upływu kolejnych miesięcy nie został przez uczestnika usunięty, zaś uczestnik podstawił w miejscu przecieku wiadro, które nie jest na bieżąco opróżniane z wody, przez co strop strychu jest zalewany.

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż - o czym już była mowa - Sąd I instancji prawidłowo uznał, że pogorszenie się stanu nieruchomości jest wynikiem upływu czasu i braku czynności konserwacyjnych. Nie ma przy tym znaczenia podnoszona przez skarżącą różnica w stanie technicznym części nieruchomości przyznanym każdej ze stron. Oczywistym jest bowiem, że każda ze stron w inny sposób dba o swoją część nieruchomości, co musi prowadzić do rozbieżności w stanie tych części. Zauważyć przy tym należy, iż jak wynika z akt sprawy, apelująca utrudniała uczestnikowi prowadzenie prac remontowych i adaptacyjnych wynikających z wcześniejszego orzeczenia w przedmiocie ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości poprzez wnioski składane do Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego co spowodowało, że uczestnik odstąpił od dokonywania jakichkolwiek prac. Nie ulega zatem wątpliwości, iż skarżąca czynnie uczestniczy w konflikcie stron dążąc do uzyskania korzystnego dla siebie sposobu korzystania z nieruchomości.

Pozbawione znaczenia są również zarzuty dotyczące nadmiernego kosztu realizacji sposobu korzystania ustalonego orzeczeniem wydanym w 2006r. i skorygowanym w 2007 r. w sprawie III Ns 2996/05, gdyż - jak już wskazano powyżej - przedmiotowe postępowanie nie służy korekcie wcześniejszego orzeczenia w tym przedmiocie. Dodać przy tym należy, iż w sytuacji gdy któraś ze stron nie realizuje postanowień wcześniejszego orzeczenia, drugiej stronie służą odpowiednie instrumenty prawne aby realizację tę wyegzekwować. W żadnym jednak razie nie służy temu postępowanie o zmianę dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości.

W pełni chybione są także twierdzenia dotyczące braku korzystania przez uczestnika ze strychu zgodnie z jego pierwotnym przeznaczeniem, co miało świadczyć o tym, że pomieszczenia to jest dla niego zbędne. Nie ulega wątpliwości, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że pomieszczenie strychowe powinno być używane jedynie do suszenia odzieży. Może również służyć składowaniu przedmiotów, tak jak to robi uczestnik. Ewentualny wpływ tego składowania na konstrukcję budynku nie może zaś być uznany za przesłankę zmiany sposobu korzystania z nieruchomości, gdyż w tym zakresie służą apelującej inne środki prawne.

Wbrew twierdzeniom apelacji nie ulega także wątpliwości, iż Sąd I instancji w sposób prawidłowy orzekł o kosztach postępowania. Stosownie do treści art. 520 k.p.c., każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (§ 1). Jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników (§ 2). Jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumiennie lub oczywiście niewłaściwie (§ 3).

Wskazać należy, iż Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 22 marca 2012 r. (V CZ 155/11, LEX nr 1164757) orzekł, iż zasada przewidziana art. 520 § 1 k.p.c. jest nienaruszalna wtedy, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub - mimo braku tej równości - ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od niej odstąpić i na żądanie uczestnika, albo z urzędu - jeżeli działa bez adwokata lub radcy prawnego (art. 109 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) - orzec według dyrektyw określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. W niniejszej sprawie nie ulega wątpliwości, iż interes stron jest wspólny, gdyż dotyczy ustalenia sposobu korzystania z zajmowanej przez nie nieruchomości.

Dodać też należy, iż w postanowieniu z dnia 05 grudnia 2012 r. (I CZ 148/12, M.Prawn. 2013/15/812) Sąd Najwyższy orzekł, że sprzeczność interesów pomiędzy uczestnikami, w rozumieniu art. 520 § 2 i 3 k.p.c., występuje wtedy, gdy postanowienie kończące postępowanie w sprawie wywiera wpływ dla jednych zainteresowanych na zwiększenie, a dla innych na zmniejszenie ich praw. Niewątpliwie zaś taka sytuacja nie ma miejsca w przedmiotowej sprawie, gdyż w wyniku tego postępowania nie dochodzi do zmiany posiadanych przez strony praw, a jedynie do ustalenia sposobu korzystania z należącej do nich nieruchomości, przy zachowaniu dotychczasowych praw własności każdej z nich.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w punkcie I. postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o przepis art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z ogólną regułą orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym, mającą zastosowanie również w postępowaniu apelacyjnym.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy orzekł na jak w punkcie II. postanowienia.