

Sygn. akt II Ca 2173/16

POSTANOWIENIE

Dnia 14 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krzysztof Wąsik
Sędziowie:	SO Renata Stępińska (sprawozdawca) SO Katarzyna Oleksiak

Protokolant: protokolant sądowy M. Ł.

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku D. P. i K. P.

przy uczestnictwie J. K.

o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej

na skutek apelacji uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Myślenicach

z dnia 19 sierpnia 2016 r., sygnatura akt I Ns 298/16

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że nadać mu brzmienie:

„I. oddalić wniosek;

II. nakazać ściągnąć od wnioskodawców D. P. i K. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Myślenicach kwotę 726,60 zł (siedemset dwadzieścia sześć złotych 60/100) tytułem wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa;

III. w pozostałym zakresie stwierdzić, że wnioskodawcy i uczestniczka ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.”;

2. zasądzić od wnioskodawców na rzecz uczestniczki kwotę 340 zł (trzysta czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Katarzyna Oleksiak SSO Krzysztof Wąsik SSO Renata Stępińska

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 14 grudnia 2016 roku

W ostatecznie sprecyzowanym wniosku o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w S., D. P. i K. P. domagali się przyznania do wyłącznego korzystania części nieruchomości każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) w ww. budynku, natomiast, co do pozostałej części wnieśli, by nadal współwłaściciele korzystali z niej wspólnie, jednak z ograniczeniem dla każdoczesnego właściciela lokalu nr (...), tj. poprzez nakazanie mu niesprzeciwiania się korzystaniu z części wspólnej przez każdoczesnego właściciela lokalu nr (...) w celach remontu i modernizacji należącego do niego lokalu, a w szczególności umożliwienie mu wykonania wjazdu do garażu, a nadto nakazanie nieużywania części wspólnej, jako miejsca postojowego.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 sierpnia 2016 roku, sygn. akt I Ns 298/16, Sąd Rejonowy w Myślenicach w punkcie 1 ustalił sposób korzystania z nieruchomości wspólnej, oznaczonej jako działka (...) o powierzchni (...) ha, położona w S. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Myślenicach, Wydział Ksiąg Wieczystych, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, w którym postanowieniem z dnia 20 września 2007 roku, sygn. akt I Ns 587/05 została ustanowiona odrębna własność lokali nr (...), objętych księgami wieczystymi nr (...), zgodnie z mapą - projektem podziału sporządzoną przez geodetę J. P. i oznaczoną, jako wariant 2 w opinii geodezyjnej uzupełniającej z dnia 10 lipca 2015 r., stanowiącą integralną część orzeczenia - w ten sposób, że opisane w tej mapie części działki przydzielił do wyłącznego korzystania: część A – każdoczesnemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...), a część B każdoczesnym właścicielom lokali nr (...); w punkcie 2 nakazał każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) - po uprzednim poinformowaniu go o terminie wykonania prac przez każdoczesnego właściciela lokalu nr (...) - niesprzeciwianie się korzystaniu z części wspólnej B przez każdoczesnego właściciela lokalu nr (...), w celach remontu i modernizacji należącego do niego lokalu, a w szczególności umożliwienie mu wykonania wjazdu do garażu, a nadto nakazał każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) nieużywanie części wspólnej B, jako miejsca postojowego i parkingowego, w punkcie 3 nakazał ściągnięcie od uczestniczki J. K. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Myślenicach kwotę 726,60 złotych, tytułem wydatków wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa na poczet wykonanej opinii biegłego; w punkcie 4 stwierdził, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, że w budynku nr (...), znajdującym się na nieruchomości oznaczonej, jako działka (...) o powierzchni 0,0677 ha, położonej S., ustanowiona została postanowieniem Sądu Rejonowego w Myślenicach z dnia 20 września 2007 r., sygn. akt I Ns. 587/05 odrębna własność lokali. Lokal mieszkalny nr (...) na pierwszym piętrze budynku wraz z udziałem we współwłasności wynoszącym (...) częściach przyznany został na rzecz I. P., a lokal mieszkalny nr (...) na 2 piętrze wraz z udziałem we współwłasności wynoszącym (...) części przyznany został na rzecz J. K. I. P. (...), a spadek po niej zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Myślenicach z dnia 15 stycznia 2016 r., sygn. akt I Ns 1014/15 nabyły na podstawie ustawy jej dzieci D. P. i K. P. po 1/2 części. Niezabudowana część zachodnia działki stanowi dojazd do garażu/budynku gospodarczego znajdującego się w północno zachodniej części działki i jest użytkowana wyłącznie przez J. K.. Część wschodnia działki użytkowana jest przez wszystkich współwłaścicieli. Od tej strony znajduje się wejście do budynku, z którego korzystają właściciele obu lokali. Wobec powyższego, zachodzi konieczność korzystania przez J. K. również z tej części, w celu dochodzenia, ewentualnie podjeżdżania pod te drzwi. Od strony wschodniej znajduje się wjazd do garażu przynależnego do lokalu nr (...) na pierwszym piętrze budynku. Nieporozumienia pomiędzy współwłaścicielami są wynikiem sprzeciwiania się przez J. K. niektórym sposobom korzystania z nieruchomości wspólnej, a konkretnie z jej części wschodniej przez zamieszkującego w lokalu nr (...) D. P.. Nie może on dokonywać wobec kategorię sprzeciwu uczestniczki jakichkolwiek prac remontowych i modernizacyjnych w swoim lokalu z udziałem osób trzecich. J. K. sprzeciwia się wchodzeniu tych osób na nieruchomość wspólną i domaga się, aby takie prace D. P. wykonywał osobiście.

Oceniając materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że fakty były w zasadnie bezsporne, a dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej ustalił także na podstawie oględzin. Nadto przyjął opinię biegłego geodety, na okoliczność ustalenia sposobu podziału nieruchomości wspólnej do korzystania, której strony nie kwestionowały. Biegły przedstawił kilka wariantów podziału, co umożliwiło wybór najbardziej odpowiadającego interesom stron. D. P.

zeznał, że prosił uczestniczkę o zgodę na wykonywanie różnych prac na działce, jednak nigdy nie wyrażała na nic zgody, a w związku z tym te prace, które dał radę, wykonywał bez jej zgody. Uczestniczka nie stawiała się na przesłuchanie, a jej pełnomocnik oświadczył jedynie, że sprzeciwia się pracom remontowo modernizacyjnym wnioskodawcy, gdyż nie informuje on jej wcześniej o zamiarze ich przeprowadzenia.

Mając na uwadze powyższe, Sąd I instancji wskazał, że podstawę prawną wniosku stanowiły przepisy art. 199 zd. 2 k.c. oraz 201 zd. 2 k.c., które co do zasady stanowią podstawę podziału „quoad usum”, będąc wyjątkiem od reguły z art. 206 k.c. Dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenie ma dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli. Z przepisów kodeksu cywilnego nie wynika, by współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części nieruchomości, która odpowiada jego udziałowi. Dokonując podziału nieruchomości do korzystania Sąd wziął pod uwagę stanowiska stron, a w szczególności wnioskodawcy, który oświadczył, że nie domaga się wydzielenia jakiegokolwiek części nieruchomości wspólnej do jego wyłącznego korzystania i wyraża zgodę na wydzielenie z nieruchomości wspólnej części, z której korzystać będzie wyłącznie uczestniczka. Część ta odpowiada części A w wariantcie 2 opinii uzupełniającej biegłego z dnia 10 września 2015 r. Jest kwestią niesporną, że z części B w tym wariantcie korzystają aktualnie obie strony, a wnioskodawca to akceptował, mając na uwadze, że w tej części znajduje się dojście i dojazd do wspólnych drzwi wejściowych do budynku. Ponieważ spór pomiędzy stronami dotyczy jedynie sposobu korzystania z części B, we wskazanym powyżej wariantcie opinii biegłego i jest spowodowany sprzeciwem uczestniczki, wobec prac zmierzających do remontu i modernizacji lokalu nr (...), należącego aktualnie do wnioskodawców, Sąd pozostawiając część B we współużytkowaniu, nakazał uczestniczkę, jako każdorazowemu właścicielowi lokalu nr (...) - po uprzednim poinformowaniu go o terminie wykonania prac przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...) - niesprzeciwianie się korzystaniu z części wspólnej przez każdorazowego właściciela lokalu nr (...), w celach remontu i modernizacji należącego do niego lokalu, a w szczególności umożliwienie mu wykonania wjazdu do garażu. Nadto nakazał każdorazowemu właścicielowi lokalu nr (...) nieużywanie części C1, jako miejsca postojowego. Zdaniem Sądu Rejonowego, tak sprecyzowane obowiązki nałożone na uczestniczkę z jednej strony umożliwią wnioskodawcom wykonywanie należnych im uprawnień, a z drugiej strony obowiązek wcześniejszego informowania uczestniczki o zamiarze wykonywania wskazanych wyżej prac, uwzględni jej potrzeby.

Sąd I instancji stwierdził, że żądanie podziału nieruchomości quoad usum, co do samej zasady, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu (art. 199 zd. 2 k.c.), natomiast już samo określenie sposobu korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli (w następstwie zdecydowania o podziale), co do zasady jest czynnością zwykłego zarządu (art. 201 zd. 2 k.c.). Z tej przyczyny, przepisy te współlistnieją ze sobą i niejako uzupełniają się, tworzą pełną podstawę prawnomaterialną rozpoznania wniosku o dokonanie podziału nieruchomości do korzystania. Potrzeby współwłaścicieli oraz ich interesy stanowią zasadnicze przesłanki, jakie sąd każdorazowo winien brać pod uwagę rozpoznając sprawę o podział nieruchomości wspólnej do korzystania, na podstawie art. 199 zd. 2 k.c. i art. 201 zd. 2 k.c. Zatem rozstrzygnięcie sądu w podziale quoad usum o zarządzenie nieruchomością wspólną, jedynie zastępuje czynność samych współwłaścicieli. W niniejszej sprawie uczestniczka nie wyrażała zgody na wykonywanie określonych czynności związanych z korzystaniem z rzeczy wspólnej przez wnioskodawców, a zatem orzeczenie nakazało jej określone zachowanie, wobec usprawiedliwionych potrzeb wnioskodawców.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., stosunkowo rozdzielając wydatki związane z dowodem z opinii biegłego, które wyniosły łącznie kwotę 1.726,60 zł. Wnioskodawczyni uiściła tytułem zaliczki kwotę 1000,00 zł, a zatem uczestniczka winna ponieść wydatki wyłożone tymczasowo ze Skarbu Państwa w kwocie 726,60 zł. Natomiast w pozostałym zakresie uznał, że każda ze stron winna ponieść wydatki związane ze swoim udziałem w sprawie, co odnosi się w szczególności do kosztów zastępstwa procesowego.

W apelacji od całości ww. postanowienia, uczestniczka zarzuciła naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c., przez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego, poprzez niezasadne przyjęcie, że podział części wspólnych nieruchomości doprowadzi do zażegnania sporów pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości, w sytuacji gdy podział przyjęty przez Sąd doprowadzi wręcz do eskalacji sporu, z uwagi na zbyt szeroki i nieprecyzyjny sposób określenia sposobu korzystania z części oznaczonej, jako części B;

- art. 199 zd. 2 k.c., art. 201 zd. 2 k.c. oraz art. 206 k.c., poprzez podział rzeczy do korzystania w sposób sprzeczny z zasadą podziału quad usum, tj. poprzez wydzielenie do wspólnego korzystania części B i nakazanie każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) niesprzeciwianie się korzystaniu z części wspólnej B w celach remontu i modernizacji należącego do właściciela lokalu nr (...), a w szczególności umożliwienia mu wykonania wjazdu do garażu;
- art. 206 k.c., poprzez jego zastosowanie, w sytuacji, gdy z materiału dowodowego wynika, że wnioskodawcy upatrywali źródła problemu w wykonaniu wjazdu do garażu, czy też ogrodzenia, a w takim razie winni wystąpić z wnioskiem opartym na art. 199 k.c.

W konkluzji uczestniczka wnioskowała o zmianę zaskarżonego postanowienia, poprzez oddalenie wniosku o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia, poprzez podział części wspólnej nieruchomości zgodnie z wariantem z opinii z dnia 10 lutego 2015 r., tj. poprzez wydzielenie części A do wyłącznego korzystania dla właściciela lokalu (...), wydzielenie części B do wyłącznego korzystania przez właściciela lokalu (...) oraz części C do wspólnego korzystania dla właścicieli lokalu (...). Ewentualnie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie od wnioskodawców na jej rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W uzasadnieniu uczestniczka wskazała w szczególności, że Sąd I instancji, wbrew treści wniosku, wydzielił dla niej część nieruchomości oznaczonej literą A, w sytuacji, gdy wносиła o oddalenie wniosku, zaś do wspólnego korzystania wydzielona została część B. Takie rozstrzygnięcie pozostaje sprzeczne z samą zasadą podziału quad usum, która na celu ma podział rzeczy wspólnej do wyłącznego korzystania. Sąd przyjął rozwiązanie, zgodnie z którym uczestniczka zobowiązana jest do „nieprzeszkadzania” w czynnościach podejmowanych przez wnioskodawców i w orzeczeniu wskazał na prace remontowe i modernizacyjne lokalu należącego do wnioskodawców, w sytuacji gdy nie jest współwłaścicielką tego lokalu, w związku z czym nie może w jakikolwiek sposób przeszkadzać w tych czynnościach. Odnośnie wykonania wjazdu do garażu, w sytuacji gdyby uczestniczka sprzeciwiała się tym pracom, to wnioskodawca winien wystąpić do Sądu na podstawie art. 199 k.c., jeżeli jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. To samo tyczy się ewentualnej modernizacji ogrodzenia. Sąd tymczasem w sposób niedookreślony sformułował punkt 2 orzeczenia i nie nakazał nieprzeszkadzania wnioskodawcom, jeżeli to uczestniczka chciałaby wykonać prace modernizacyjne na terenie części przeznaczony do wspólnego użytkowania. Tak sformułowane orzeczenie ostatecznie prowadzić może tylko do zaostrzenia konfliktu między stronami. Uczestniczka pozbawiona została możliwości używania, jako miejsca postojowego i parkingowego części nieruchomości oznaczonej literą B, gdy jest osobą w podeszłym wieku i wymaga podwiezienia „pod same drzwi”. W obecnym kształcie orzeczenia, zdana jest jednak na dobrą wolę wnioskodawców, że ci nie będą sprzeciwiać się zaparkowania pojazdu pod drzwiami wejściowymi. Orzeczone warianty podziału stanowią punkt zapalny do kolejnych konfliktów, a przyjęty podział do korzystania nie daje wnioskodawcy możliwości samodzielnego decydowania o przeprowadzaniu takich prac, jak wjazd do garażu, który ewidentnie ingeruje np. w elewację budynku. Są to nadal czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu i skoro uczestniczce pozostawiono prawo do korzystania z części B, to ma prawo decydować o tym, jak wjazd ten ma wyglądać. Określenie podziału powinno być o tyle dokładne, aby jego wykonanie nie nastęrczało trudności i nie stwarzało podstaw do dalszych sporów. Zdaniem apelującej, podział przyjęty przez Sąd I instancji, jawi się jako sprzeczny z istotą podziału quad usum, nieracjonalny, a poza tym dalece niesprawiedliwy dla niej. Skoro ostatecznie wnioskodawca domagał się zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, a nie podziału do wyłącznego korzystania, to wniosek o podział quad usum winien podlegać oddaleniu.

Wnioskodawcy domagali się oddalenia apelacji, jako bezzasadnej i zasądzenia kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna i doprowadziła do postulowanej zmiany zaskarżonego postanowienia.

Ustalenia faktyczne w sprawie były w zasadzie bezsporne i nie stanowiły przedmiotu zarzutów apelacyjnych, stąd Sąd Okręgowy przyjął je w całości, jako własne.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w sposób wyżej opisany, został błędnie sformułowany, bowiem w istocie uczestniczka kwestionowała nie ocenę materiału dowodowego i poczynione ustalenia, ale ich ocenę prawną.

Natomiast zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się uzasadnione. Mając na uwadze pierwotną i ostatecznie sprecyzowaną treść wniosku, należy stwierdzić, iż Sąd Rejonowy w istocie nie dokonał podziału *quoad usum*, ale w inny sposób starał się rozwiązać sytuację konfliktową między współwłaścicielami. Rację ma apelująca, że przyjęte rozwiązanie (punkt 2 postanowienia), z uwagi na zbyt szeroki i nieprecyzyjny sposób określenia korzystania z części oznaczonej literą B, byłoby trudne do realizacji w praktyce i mogłoby prowadzić wręcz do eskalacji sporu. Przykładowo uczestniczka, która jest osobą starszą i schorowaną twierdzi, że wymaga podwiezienia niemal „pod same drzwi”, co w świetle zasad doświadczenia życiowego nie może budzić wątpliwości. Tymczasem w punkcie 2 zaskarżonego postanowienia, Sąd I instancji zakazał jej używania części wspólnej B, nie tylko jako miejsca parkingowego, ale także jako miejsca postojowego, co z pewnością nie zasługuje na akceptację.

Podkreślić należy, że Sądowi Rejonowemu umknęło, że już w pierwszej opinii geodezyjnej z dnia 10 lutego 2015 r. biegły sądowy J. P. (k. 101) stwierdził, że działka nr (...) ze względu na swoją wielkość – (...) ha, zagospodarowanie oraz dotychczasowe korzystanie i użytkowanie w zasadzie nie powinna podlegać wyodrębnieniu oddzielnych do użytkowania części. Analizując materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie, Sąd Okręgowy podziela ten pogląd i zauważa, że istocie silny konflikt pomiędzy współwłaścicielami istnieje głównie w zakresie korzystania z południowo-wschodniej części działki, która jest wykorzystywana na dojście do budynku nr (...), podzielonego na lokale mieszkalne nr (...) oraz na dojazd do tego budynku, w którym tuż przy drzwiach wejściowych, usytuowane są drzwi do garażu przynależnego do lokalu nr (...). W tej sytuacji, ustalenie korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób przyjęty w zaskarżonym postanowieniu, nie rozwiązuje w żaden sposób problemów współwłaścicieli, a z uwagi na nieprecyzyjne określenie ograniczeń w korzystaniu z części wspólnej B, może być przyczyną kolejnych spraw sądowych. Uczestniczce, która domagała się oddalenia wniosku, Sąd przyznał zgodnie z wariantem 2 opinii geodezyjnej, sporządzonej przez geodetę J. P. w dniu 10 lipca 2015 r. część A, z której i tak wnioskodawcy nie korzystali. Natomiast część B przyznał każdoczesnym właścicielom lokali nr (...), ale w równocześnie punkcie 2 ww. postanowienia w tak istotny sposób ograniczył prawa każdoczesnych właścicieli lokalu nr (...), że trafny był zarzut naruszenia art. 199 zd. 2 k.c., art. 201 zd. 2 k.c. oraz art. 206 k.c. W istocie podział rzeczy do korzystania nastąpił w sposób nieracjonalny, sprzeczny z zasadą podziału *quad usum*.

Równocześnie analizując zeznania wnioskodawcy, Sąd Okręgowy uznał, że trafny był też zarzut naruszenia art. 206 k.c., poprzez jego zastosowanie. D. P. zeznał bowiem, że jego problem polega na tym, że cokolwiek chciałby zrobić na części oznaczonej C2 w opinii biegłego, to uczestniczka się na to nie zgadza. Wskazał, że według niego istnieje potrzeba wykonania podjazdu do garażu, wybudowania ogrodzenia od działki nr (...) oraz postawienia altany w części oznaczonej w opinii literą B, bądź C2. W tej sytuacji zgodzić się należy z apelującą, że wnioskodawcy winni zatem wystąpić z wnioskiem opartym na art. 199 k.c., zaś wniosek o podział *quad usum* winien podlegać oddaleniu.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie, jak w punkcie 1 tenoru, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Konsekwencją oddalenia wniosku, było obciążenie wnioskodawców wydatkami w kwocie 726,60 zł, wyłożonymi tymczasowo ze Skarbu Państwa i nakazanie ściągnięcia ich od wnioskodawców, po myśli art. 83 ust. 2 oraz art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 § 3 k.p.c. Natomiast w pozostałym zakresie, o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.

Wobec uwzględnienia apelacji w całości, Sąd Okręgowy na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki koszty postępowania odwoławczego, na które składa się opłata od apelacji – 100 zł oraz wynagrodzenie jej pełnomocnika – 240 zł, zgodnie z § 5 ust. 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.).

SSO Renata Stępińska SSO Krzysztof Wąsik SSO Katarzyna Oleksiak