

Sygnatura akt II Ca 730/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 8 października 2020 r.

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

**w składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Ryszard Małecki

Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Frasz-Przychodni

Sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

Protokolant: prot. sąd. Anna Szymanowicz

**po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 września 2020 r. w Poznaniu**

**sprawy z wniosku A. J. i I. J.**

**przy udziale M. J.**

**o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej**

**na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców**

**od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu**

**z dnia 9 października 2018 r.**

**sygn. akt I Ns 734/16**

**p o s t a n a w i a:**

**I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 3) w ten sposób, że nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążyć wnioskodawców i uczestniczkę po połowie, szczegółowe ich rozliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu, a kosztami postępowania pozasądowymi obciążyć wnioskodawców i uczestniczkę w zakresie przez nich poniesionym;**

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

**III. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawców i uczestniczkę w zakresie przez nich poniesionym.**

Małgorzata Wiśniewska Ryszard Małecki Ewa Frasz-Przychodni

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 9 października 2018 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu: w punkcie 1. nakazał uczestniczce usunięcie z korytarza parteru budynku położonego na nieruchomości szafki stanowiącej jej własność i zobowiązał ją, aby nie pozostawiała tam innych rzeczy, w punkcie 2. oddalił wniosek o uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości w pozostałym zakresie i w punkcie 3. kosztami postępowania obciążył w całości wnioskodawców.

Apelację od tego postanowienia wywiedli wnioskodawcy, zarzucając Sądowi naruszenie przepisów postępowania – art. 217 kpc. w zw. z art. 236 kpc. oraz naruszenie prawa materialnego i domagając się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka wniosła o jej oddalenie i obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców okazała się bezzasadna co do istoty sprawy.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny, co pozwala Sądowi Okręgowemu uznać go za własny na podstawie art. 382 kpc. w zw. z art. 13 2 kpc.

Nie ulega wątpliwości, że współwłaściciele nieruchomości mogą w drodze umowy zmodyfikować ustawowy sposób korzystania z niej i poprzez podział quoad usum ustanowić możliwość wyłącznego korzystania z wydzielonych części rzeczy przez poszczególnych współwłaścicieli. Umowa taka, stanowi jednak istotną ingerencję w sferę praw poszczególnych współwłaścicieli (współużytkowników) i jako taka stanowi czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną (wspólnym prawem). Dlatego też dla jej zawarcia potrzeba jest zgoda wszystkich współwłaścicieli – w tym zakresie Sąd Okręgowy podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 29 listopada 2007 r. (III CZP 94/07, M.Prawn. 2008/15/820). Skoro zatem do wprowadzenia quoad usum potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (współużytkowników), zmiana jego treści jest również czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymaga zgody wszystkich współwłaścicieli. Dopuszczalność zawarcia takiej umowy (nawet per facta concludentia) nie budzi wątpliwości – współwłaściciele mogą w drodze umowy zmodyfikować ustawowy sposób korzystania i poprzez podział quoad usum ustanowić możliwość wyłącznego korzystania z wydzielonych części rzeczy przez poszczególnych współwłaścicieli.

W niniejszym wypadku współwłaściciele nieruchomości uzgodnili sposób korzystania z jej części wspólnych przez wydzielenie jej fizycznych części do wyłącznej dyspozycji poszczególnych współwłaścicieli. Wnioskodawcy domagali się zmiany tego podziału z uwagi na konflikt z uczestniczką i jej rodziną w celu zminimalizowania punktów styecznych.

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie, jednak częściowo z innych względów niż te, które legły u podstaw wydania zaskarżonego postanowienia.

Nie stanowiła przeszkody do uwzględnienia wniosku niezgodność ewentualnego podziału geodezyjnego z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, ponieważ w tym wypadku chodziło jedynie o wydzielenie fizyczne części nieruchomości, bez odzwierciedlenia w podziale geodezyjnym działki.

Natomiast punktem wyjścia do oceny zasadności wniosku była konstatacja, że w sprawach o uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości sąd nie ma kompetencji do nakazywania lub upoważniania współwłaścicieli do czynienia jakichkolwiek prac adaptacyjnych dla potrzeb przyszłego podziału quoad usum. Kompetencja taka została zastrzeżona wyłącznie dla spraw o zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali i wynika z art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali. Oznacza to, że potencjalną możliwość dokonania lub zmiany istniejącego podziału quoad usum sąd może ocenić wyłącznie przez pryzmat aktualnego zabudowania i zagospodarowania nieruchomości wspólnej.

Już choćby z tego względu wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie, ponieważ zakładał wykonanie określonych prac ingerujących w sposób istotny w budynek zamieszkały przez współwłaścicieli przy braku zgody na ich wykonanie przez obu współwłaścicieli i braku porozumienia co do sposobu ich wykonania i pokrycia kosztów z tym związanych. Nie było również dopuszczalnie dokonanie takiego podziału nie zabudowanej części gruntu, który zakładałby ustanowienie szeregu wzajemnych „szluzów”, umożliwiających współwłaścicielom współkorzystanie w ograniczonym zakresie z wydzielonych im części. Istota podziału quoad usum polega bowiem na wydzieleniu fizycznych części nieruchomości

do **wyłączonego** korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli, a nie tworzenie swego rodzaju hybryd, w ramach których część nieruchomości jest przydzielona jednemu ze współwłaścicieli do wyłącznego korzystania i zarazem udostępniana innemu współwłaścicielowi do współkorzystania. Do takiej regulacji tymczasem zmierzali wnioskodawcy, domagając się przyznania im części nieruchomości obejmującej wjazd i wejście od ul. (...) i zarazem umożliwienia uczestnicze ograniczonego współkorzystania z wejścia od tej strony. Każdy ze współwłaścicieli musi mieć zapewnione wejście i dojazd do nieruchomości oraz korzystanie z urządzeń wspólnych (instalacji, studzienek), natomiast przy istniejącym jednym wspólnym wejściu do budynku, było to niemożliwe.

Istniejący sposób zabudowania i zagospodarowania nieruchomości umożliwiał jej częściowy podział do wyłącznego korzystania jedynie z zakresie gruntu położonego za budynkiem, ponieważ możliwy jest taki podział tej części, aby każdy współwłaściciel korzystał z przyznanej mu części z wyłączeniem drugiego. W tym zakresie jednak nie ma sporu między współwłaścicielami. Dotychczasowy podział quoad usum funkcjonuje prawidłowo i nie wymaga ingerencji Sądu. W pozostałym zakresie nie jest możliwe uregulowanie sposobu korzystaniu z nieruchomości przez współwłaścicieli z jednej strony zapewniającego każdemu z nich wyłączość, z drugiej nie naruszającego praw drugiego ze współwłaścicieli. Uczestniczka powinna mieć zapewnioną możliwość wejścia na nieruchomość od strony ul. (...) oraz dowozu cięższych przedmiotów, pozbawienie jej tej możliwości stanowiłoby przejaw nieusprawiedliwionego uprzywilejowania wnioskodawców.

Sąd Okręgowy nie znalazł także podstaw do ingerencji w dotychczasowy sposób korzystania z klatki schodowej i wydzielenia jej części dla potrzeb wyłącznie wnioskodawców. Przyznanie tej części klatki schodowej wnioskodawcom stanowiłoby również niczym nieuzasadnione uprzywilejowanie wnioskodawców kosztem uczestniczki, pozbawiłoby bowiem uczestniczkę dostępu do światła dziennego na korytarzu i możliwości wietrzenia korytarza. Poszerzenie władztwa wnioskodawców musiałby więc nastąpić z pokrzywdzeniem usprawiedliwionych interesów współwłaścicielki.

Reasumując, Sąd Okręgowy dostrzega intensywność konfliktu istniejącego między współwłaścicielami i w tym celu podjął próbę mediacyjną, jednak nie znajduje możliwości takiego podziału nieruchomości do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli, który z jednej strony usunąłby punkty styeczne lub je zminimalizował, a z drugiej nie stanowiłby uprzywilejowania jednego ze współwłaścicieli i pokrzywdzenia drugiego, zważywszy że udziały współwłaścicieli są równe.

W tym stanie rzeczy co do meritum apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc. w zw. z art. 13 2 kpc.

Natomiast zmianie podlegało orzeczenie o kosztach postępowania zawarte w zaskarżonym postanowieniu.

Wniosek został oddalony, a interesy wnioskodawców i uczestniczki były sprzeczne, jednak Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do obciążania kosztami wnioskodawców. U podstaw złożenia przez nich wniosku legł niewątpliwy konflikt między współwłaścicielami, za który odpowiedzialne są obie strony. Ostateczne oddalenie wniosku wynikło przede wszystkim z ukształtowania nieruchomości uniemożliwiającego jej fizyczny podział quoad usum w części będącej źródłem konfliktu. W tej sytuacji kosztami postępowania pierwszo- i drugoinstancyjnego należało obciążyć wnioskodawców i uczestniczkę w zakresie przez nich poniesionym na podstawie art. 520 § 1 kpc. co do kosztów poniesionych oraz po połowie w części dotyczącej nie uiszczonych kosztów sądowych – szczegółowe rozliczenie tych kosztów pozostawiono o referendarzowi sądowemu.

Małgorzata Wiśniewska Ryszard Małecki Ewa Frasz-Przychodni