

Sygn. akt: IV Ca 145/16

POSTANOWIENIE

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Płocku, IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Joanna Świerczakowska
Sędziowie:	SSO Barbara Kamińska SSO Małgorzata Szeromska (spr.)
Protokolant:	sekr. sąd. Katarzyna Gątarek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2016 r. w P.

sprawy z wniosku B. B. (1)

z udziałem M. B., G. B., P. B.

o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 09 listopada 2015 r.

sygn. akt. I Ns 84/14

postanawia

1. oddalić apelację;
2. przyznać ze Skarbu Państwa Sądowi Rejonowego w Ciechanowie na rzecz adw. W. K. kwotę 120 (sto dwadzieścia) złotych wraz z należnym podatkiem VAT tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej wnioskodawcy z urzędu przed Sądem II instancji.

Sygn. akt IV Ca 145/16

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ciechanowie postanowieniem z dnia 9 listopada 2015 r. oddalił wniosek B. B. (1) o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

W Sądzie Rejonowym w Ciechanowie w Wydziale VI Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...) dla zabudowanej działki gruntu oznaczonej numerem (...), położonej w C. przy ul (...), o powierzchni 0,0388 ha. Na

podstawie postanowienia Sądu Powiatowego w C. wydanego w dniu 14 kwietnia 1961 r. w sprawie I Ns 242/54 S. B. stał się wyłącznym właścicielem działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,0398 ha, a aktualnie oznaczonej numerem (...). S. B. zmarł 14 lutego 1995 r. Spadek po nim odziedziczyła J. B. w całości. Umową notarialną sporządzoną 9 stycznia 1998 r. J. B. podarowała G. B. i jego żonie M. B. 1/2 część nieruchomości oznaczonej numerem (...), położonej w C. przy ul (...). W umowie strony ustaliły, że G. L. i M. małżonkowie B. będą zajmować lokale mieszkalne położone na strychu budynku, piwnicę i komórkę. Aktem notarialnym z dnia 27 kwietnia 1999 r. L. i M. małżonkowie B. podarowali synowi P. B. udział wynoszący 1/4 część w zabudowanej nieruchomości. Aktem notarialnym z dnia 4 września 2003 r. J. B. podarowała B. B. (1) 1/2 część nieruchomości oznaczonej numerem (...), położonej w C. przy ul (...). Aktualnie współwłaścicielami nieruchomości położonej w C. przy ul (...) są: B. B. (1) w 1/2 części, G. L. i M. małżonkowie B. na zasadach współwłasności małżeńskiej w 1/4 części oraz P. B. w 1/4 części. Obecnie na nieruchomości znajdują się: podpiwniczony budynek mieszkalny, budynek gospodarczy po lewej strony działki od ul. (...) składający się z dwóch pomieszczeń z osobnymi wejściami, budynek gospodarczy w części północnej działki oraz altana po prawej strony działki. Budynek gospodarczy w części północnej działki został wybudowany za własne środki G. L. i M. małżonków B.. Współwłaściciele podzielili nieruchomość do użytkowania w ten sposób, że B. B. (1) korzysta z lokalu mieszkalnego położonego na parterze budynku mieszkalnego, z piwnicy pod tym budynkiem oraz z pierwszego pomieszczenia w budynku gospodarczym usytuowanym po lewej stronie działki od wejścia od strony ulicy (...). G. L. i M. małżonkowie B. użytkują pomieszczenie mieszkalne z zaadaptowanego na ten cel przez nich strychu w budynku mieszkalnym oraz korzystają z budynku gospodarczego położonego w części północnej działki, wybudowanego z własnych środków. P. B. użytkuje drugie pomieszczenie w budynku gospodarczym usytuowanym po lewej stronie działki od wejścia od strony ulicy (...). Pozostała część nieruchomości jest we wspólnym użytkowaniu wszystkich współwłaścicieli.

W ocenie Sądu Rejonowego współwłaściciele dokonali już podziału do użytkowania nieruchomości wspólnej umową. Chociaż nie nastąpiły istotne zmiany w tytułach własności lub sytuacji życiowej stron, to wnioskodawca wnosil o dokonanie zmiany podziału do użytkowania nieruchomości w ten sposób aby jemu przypadły do wyłącznego korzystania cały budynek gospodarczy położony po lewej strony działki od wejścia od strony ulicy (...), a uczestnikom pomieszczenia gospodarcze przez nich pobudowane w części północnej działki. Propozycja takiego podziału do użytkowania nie może być zaakceptowana, bowiem przy takim podziale do użytkowania współwłaściciel P. B. pozbawiony byłby w ogóle możliwości korzystania z rzeczy wspólnej.

Apelację od tego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając mu niezgodność ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że pomiędzy stronami istniało porozumienie co do sposobu używania nieruchomości oraz naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na całkowitym pominięciu zeznań J. B..

Apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i uwzględnienie wniosku w całości.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja jest niezasadna, a jej zarzuty chybione.

Podział nieruchomości do korzystania może nastąpić pomiędzy współwłaścicielami na mocy art. 206 k.c. Podział ten polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Zgodę na podział quoad usum muszą wyrazić wszyscy współwłaściciele, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu.

Twierdzenie apelującego, że błędne jest ustalenie, iż między stronami istniało porozumienie co do sposobu korzystania z nieruchomości, jest chybione. Taka umowa miała miejsce w rozpoznawanej sprawie, podział nieruchomości do korzystania nastąpił w dniu 9 stycznia 1998 r. aktem notarialnym, którym właścicielka nieruchomości J. B. podarowała uczestnikom G. i M. B. udział w nieruchomości wynoszący 1/2. W akcie tym współwłaściciele nieruchomości: J. B. oraz G. i M. B. wyraźnie określili, w jaki sposób w przyszłości będzie użytkowana nieruchomość. Konsekwencją zbycia udziału w wysokości 1/4 części przez G. i M. B. ich synowi R. B. było przekazanie mu do

użytkowania części nieruchomości, w tym zakresie wstąpił on w prawa zbywców. Natomiast wnioskodawca B. B. (1) swój udział w nieruchomości nabył na podstawie umowy darowizny od J. B. w 2003 r. Nabywając własność udziału, nabył on też prawo użytkowania części nieruchomości, które przysługiwało na podstawie aktu notarialnego z 1998 r. jego matce, czyli prawo do zajmowania lokalu mieszkalnego na parterze budynku oraz komórki. Nie mógł on nabyć więcej praw, aniżeli posiadała jego matka. Mimo zapisu w akcie notarialnym z 1998 r., że piwnicę użytkować będą uczestnicy, w rzeczywistości użytkuje ją wnioskodawca, w tym zakresie, w sposób dorozumiany nastąpiła zmiana umowy.

Dopuszczalne jest wystąpienie z wnioskiem o zmianę sposobu korzystania z nieruchomości, wniosek taki w istocie złożył wnioskodawca. Jednakże zmiana ustalonego już podziału quoad usum jest możliwa tylko w razie zmiany okoliczności. Wypowiedział się w tym przedmiocie Sąd Najwyższy w uchwale z dnia z dnia 12 kwietnia 1973 r. w sprawie III CZP 15/73: Jeżeli po wydaniu prawomocnego orzeczenia sądowego, orzekającego podział do użytkowania nieruchomości będącej współwłasnością uczestników postępowania, nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą tego orzeczenia, sąd może określić w ten sposób odmienny zakres korzystania z przedmiotu współwłasności. OSNC 1973/12/208. Prawomocne orzeczenie sądowe, o którym stanowi ta uchwała jest jednoznaczne z umową stron, jaka miała miejsce w rozpoznawanej sprawie. Wnioskodawca nie wykazał, aby tego rodzaju zmiana okoliczności nastąpiła. Nie może być bowiem uznane za taką zmianę wybudowanie budynku gospodarczego przez uczestników postępowania, wyłącznie uczestnicy ponieśli koszty tego nakładu i nie jest to podstawa do pozbawienia innego współwłaściciela do korzystania z części nieruchomości.

Chybiony jest zarzut całkowitego pominięcia zeznań J. B.. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, między innymi na tych zeznaniach oparł się Sąd I instancji przy ustalaniu stanu faktycznego.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c.