

Sygn. akt II Ca 853/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Dziedzic

Sędzia: SO Małgorzata Wiśniewska (spr.)

Sędzia: SR del. Dominik Stawicki

Protokolant: prot. sąd. (...)

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2014 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa J. B.

przeciwko M. N.

o nakazanie

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego w Wągrowcu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Chodzieży

z dnia 24 kwietnia 2013 roku

sygn. akt VI C 73/13

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

/-/ M. Wiśniewska/-/ K. Dziedzic/-/ D. Stawicki

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 lipca 2012 r. powódka J. B. wniosła o nakazanie pozwanej M. N. zaprzestania naruszania posiadania poprzez zdemontowanie wybudowanego pomieszczenia, oznaczonego w załączniku nr 2 do pozwu kolorem czerwonym, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów advokackich według norm przepisanych. Następnie, na rozprawie w dniu 12 listopada 2012 r. powódka zmieniła żądanie pozwu, które ostatecznie sprecyzowała w piśmie z dnia 19 listopada 2012 r., wnosząc o: nakazanie pozwanej dopuszczenie powódki do współposiadania części wspólnej budynku położonego w W. przy ul. (...), poprzez usunięcie ścian samowolnie posadowionych przez pozwaną na parterze budynku celem powiększenia powierzchni użytkowanego przez pozwaną na podstawie umowy quoad usum z dnia 23 września 2008 r., zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa advokackiego w wysokości prawem przepisanej.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2013 r., wydanym w sprawie VI C 73/13, Sąd Rejonowy w Wągrowcu VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Chodzieży w punkcie 1. nakazał pozwanej M. N.usunięcie ścian posadowionych przez nią na klatce schodowej na parterze budynku położonego w W.przy ul. (...)celem powiększenia powierzchni lokalu usługowego oznaczonego na rzucie parteru budynku jako Ul.8 i Ul.3 (k. 5 akt), w punkcie 2. oddalił wnioszek powódki o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, w punkcie 3. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 227 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś w punkcie 4. nakazał zwrócić powódce kwotę 170 zł nadpłaconego wpisu od pozwu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. B.oraz pozwana M. N.są współwłaścicielkami w równych udziałach nieruchomości położonej w W., stanowiącej działkę nr (...)o powierzchni 0.52.64 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym (kamienica) nr 14 przy Placu (...), dla której Sąd Rejonowy w W. Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w W.prowadzi księgę wieczystą o nr (...). W dniu 23 września 2008 roku zawarły one umowę quoad usum, określającą sposób korzystania z nieruchomości. W tej umowie określiły zgodny sposób korzystania z opisanej wyżej nieruchomości polegający na tym, że: pozwana M. N.otrzymała do wyłącznego korzystania: lokal usługowy nr (...)znajdujący się na parterze przedmiotowego budynku, oznaczony według inwentaryzacji symbolem „U1”, lokal mieszkalny nr (...)znajdujący się na piętrze przedmiotowego budynku, oznaczony według inwentaryzacji „1”, lokal mieszkalny nr (...)znajdujący się na piętrze przedmiotowego budynku, oznaczony według inwentaryzacji „3”. Powódka J. B.otrzymała natomiast do wyłącznego korzystania: lokal usługowy nr (...)znajdujący się na parterze przedmiotowego budynku, oznaczony według inwentaryzacji „U2”, lokal mieszkalny nr (...)znajdujący się na piętrze przedmiotowego budynku, oznaczony według inwentaryzacji „4”, lokal mieszkalny nr (...)znajdujący się na piętrze przedmiotowego budynku, oznaczony według inwentaryzacji „5”.

W umowie quoad usum strony w § 2 uzgodniły ponadto, że z klatki schodowej, strychu i piwnicy oraz parkingu za budynkiem każdy ze współwłaścicieli będzie korzystać w taki sposób, który da się pogodzić z korzystaniem z nich przez pozostałych współwłaścicieli. Uzgodniły też, że wszystkie remonty, naprawy i inne koszty związane z poszczególnymi lokalami ponoszą osoby je zajmujące na własny rachunek i z tego tytułu zrzekają się roszczeń wobec pozostałych współwłaścicieli o zwrot poczynionych nakładów, a w pozostałej części nieruchomości koszty napraw i remontów ponoszą strony w proporcji do wysokości posiadanych udziałów.

Między stronami od kilku lat istnieje konflikt na tle wykonywania praw współwłaścicielskich do w/w nieruchomości. Kilka lat wcześniej pozwana została skazana prawomocnym wyrokiem karnym za podrobienie podpisu powódki na dokumentach dotyczących podziału wspólnej nieruchomości. W zarządzaniu tą nieruchomością brał udział mąż pozwanej, który nie miał do niej żadnych praw i nie respektował praw przysługujących powódce.

W październiku 2011 r. pozwana - bez zgody i wiedzy powódki - na części wspólnej nieruchomości, tj. klatce schodowej na parterze, wzniosła dwie ściany działowe, w wyniku czego powstało nowe pomieszczenie o funkcji WC, przynależne do pomieszczenia przeznaczonego zgodnie umową quoad usum do wyłącznego korzystania przez pozwaną. Pozwana nie zwracała się do powódki o wyrażenie zgody na tę rozbudowę. Wybiła także otwór drzwiowy od strony lokalu użytkowanego oznaczonego nr U1.

Wykonując rozbudowę pozwana kierowała się potrzebą uzyskania dochodu z wynajmu apteki i związaną z tym koniecznością dostosowania jego powierzchni i zaplecza do wymogów prawa. Chciała w ten sposób uzyskać środki niezbędne na spłatę kredytu hipotecznego zaciągniętego w (...) Bank (...) S.A., który wypowiedział ten kredyt pismem z 10 maja 2011 roku. Spłatę tego długu poręczyła powódka, która dodatkowo wystawiła weksel in blanco. Dnia 14 grudnia 2011 roku kredytodawca zawarł z pozwaną ugodę dotyczącą spłaty kredytu.

Pismem z dnia 26 października 2011 r. powódka wezwała pozwaną do doprowadzenia do stanu pierwotnego klatki schodowej wraz z korytarzem w nieruchomości przy Placu (...) w W..

W dniu 26 października 2011 r. powódka zgłosiła fakt wykonania prac budowlanych przez pozwaną Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego, który stwierdził, że roboty budowlane przeprowadzone przez pozwaną w nieruchomości przy Pl. (...) w W. nie wymagały uzyskania pozwolenia na budowę. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego stwierdził przy tym, że roboty polegające na wykonaniu w ścianie nośnej przekucia i zabudowy części klatki schodowej ściankami z płyt regips na ruszcie stalowym wymagały zgody powódki. Zwrócił przy tym uwagę, że zamiar ich wykonania należało zgłosić w Starostwie Powiatowym w P.. Pozwana w związku z zaniechaniem zgłoszenia zamiaru wykonywania robót ukarana została mandatem karnym.

Pozwana w 2012 roku, bez pozwolenia na budowę i bez zgody powódki, dokonała przebudowy i rozbudowy, polegającej na wykonaniu części piwnicznej pod marketem spożywczym i wybudowaniu tarasu. Decyzją z dnia 17 października 2012 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał pozwanej rozbiórkę tej rozbudowy, a także zawiadomił Prokuraturę Rejonową w Chodzieży o uzasadnionym podejrzeniu popełnienia przez pozwaną występku z art. 90 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane.

Na rozprawie dnia 11 kwietnia 2013 roku pełnomocnik pozwanej przedłożył odpis pisma B. B. z dnia 8 marca 2013 roku, w którym odwołał on darowiznę w postaci 1/2 zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy Placu (...) na rzecz swojej córki J. B. dokonaną dnia 11 czerwca 2008 r. przed notariuszem B. D.. W dalszej treści tego pisma wskazał przyczyny odwołania darowizny.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy poczynił następujące rozważania:

Rozstrzygając legitymację powódki do wystąpienia z roszczeniem, w związku z treścią przedłożonego na ostatniej rozprawie odpisu pisma B. B. z dnia 8 marca 2013 r., w którym w którym odwołał on darowiznę w postaci 1/2 spornej nieruchomości położonej przy Pl. (...) na rzecz J. B., Sąd zważył, że początkowo nie była ona sporna w toku postępowania. Sąd Rejonowy, analizując treść pisma z dnia 8 marca 2013 r., odwołał się do poglądów prezentowanych w doktrynie i orzecznictwie, gdzie w sposób jednolity uznaje się, że tego typu oświadczenie ma jedynie skutek obligacyjny. Nie przenosi automatycznie własności czy udziału we współwłasności darowanego przedmiotu z powrotem na darczyńcę. Ma jedynie ten skutek, że jeśli powódka nie będzie kwestionowała skuteczności odwołania darowizny, będzie miała obowiązek przenieść darowany jej udział na B. B.. Tym samym Sąd uznał, że na chwilę wyrokowania powódka nadal była współwłaścicielem nieruchomości położonej w W. przy Pl. (...).

Sąd stwierdził, że po ostatecznym sformułowaniu pozwu powódka swoje roszczenie oparła na treści art. 206 k.c. Zamierzeniem ustawodawcy było pogodzenie w tym przepisie wzajemnych uprawnień i obowiązków wszystkich współwłaścicieli. Sposób korzystania przez współwłaścicieli może być ustalony umownie lub sądownie (w drodze orzeczenia sądowego ustalającego korzystanie). Jeśli strony nie zawarły umowy w tym zakresie, a także nie zapadło orzeczenie sądu, wówczas rozstrzygające znaczenie mają reguły określone w art. 206 k.c. Szczególnym przypadkiem ustalenia w drodze umowy sposobu korzystania z rzeczy objętej współwłasnością jest jej podział do korzystania.

W zawartej w dniu 23 września 2008 roku pisemnej umowie quoad usum strony określiły, które części budynku służą do wyłącznego korzystania powódce, a które pozwanej. Zdaniem Sądu, umowa ta została precyzyjnie sformułowana, nadto dołączono do niej graficzne rzuty poszczególnych kondygnacji budynku. W § 2 umowy strony ustaliły, że z klatki schodowej, strychu i piwnicy oraz parkingu za budynkiem każdy ze współwłaścicieli będzie korzystać w taki sposób, który da się pogodzić z korzystaniem z nich przez pozostałych współwłaścicieli.

Przebudowa części wspólnej nieruchomości, tj. klatki schodowej na parterze budynku, którą pozwana przeprowadziła w październiku 2011 roku, była – zdaniem Sądu - dokonana bez zgody i wiedzy powódki. W ocenie Sądu, takie zachowanie w sposób ewidentny naruszyło ustalone umownie zasady korzystania z rzeczy wspólnej. Pozwana w odpowiedzi na pozew, przywołując treść art. 206 k.c., argumentowała, że zachowanie pozwanej nie pozbawiło powódki możliwości współkorzystania z korytarza. Taki kierunek interpretacji stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał za błędny. Prawdą jest, że strony w umowie w zakresie korzystania z klatki schodowej, strychu, piwnicy i parkingu za budynkiem powtórzyły regulację z art. 206 k.c., ale okoliczność ta nie zmienia faktu, iż granice wzajemnych uprawnień

współwłaścicielskich określa umowa, a nie art. 206 k.c. Pozwana, skupiając się jedynie na zabudowaniu korytarza, jako jej zdaniem dopuszczalnego w świetle tego przepisu, pominęła, że de facto doszło do powiększenia powierzchni lokalu (...), którego powierzchnia i części składowe zostały określone w umowie. Część korytarza, wbrew treści umowy, została włączona do lokalu (...), do czego pozwana nie była uprawniona bez uprzedniej zmiany umowy. Skoro powódka zgodnie z podziałem quoad usum nie ma prawa w ogóle korzystać z lokalu użytkowego (...), to tym samym została w sposób bezprawny wyłączona z możliwości korzystania z tej części korytarza, którą pozwana zabudowała. Sąd nie miał wątpliwości, że takie działanie pozwanej stanowi bezprawne naruszenie umownego sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Za chybiony Sąd I instancji uznał podnoszony przez pozwaną zarzut naruszenia przez powódkę zasad współzycia społecznego (art. 5 k.c.). W odpowiedzi na pozew pozwana twierdziła bowiem, że zmierzała jedynie do uregulowania statusu nieruchomości i swoich finansów, a wszelkie działania powódki nakierowane są na utrudnianie uregulowania tych kwestii i „zniszczenie pozwanej”. Sąd, oceniając działania podejmowane przez powódkę, uznał, iż wyrażają one jedynie brak akceptacji bezprawnego zachowania pozwanej, która w sposób rażący naruszyła umowę quoad usum, czyli umowne zasady korzystania z nieruchomości objętej współwłasnością. Pozwana, powołując się na art. 5 k.c., winna wykazać, jaką konkretną zasadę współzycia społecznego powódka naruszyła, wytaczając powództwo, czego, zdaniem Sądu, nie uczyniła. Zdaniem Sądu, nie można abstrahować od tego, że pozwana nawet nie zwróciła się do drugiej współwłaścicielki z prośbą o wyrażenie zgody na rozbudowę lokalu (...). Z góry założyła, że powódka takiej zgody nie wyrazi. Sąd zważył, iż w orzecznictwie powszechnie przyjmuje się, że nie może powoływać się na naruszenie zasad współzycia społecznego osoba, która sama zasady te (lub przepisy prawa) narusza. Sąd przypomniał pozwanej jej naganne postępowanie z przeszłości związane z wykonywaniem swoich praw współwłaścicielskich (podrobienie podpisu powódki, dokonanie przebudowy i rozbudowy bez zgody drugiego współwłaściciela budynku mieszkalno-usługowego oraz bez pozwolenia na budowę, doprowadzenie do sytuacji, w której mąż pozwanej rościł sobie prawo do nieruchomości wspólnej, do której nie miał żadnych praw i czynił to z pominięciem uprawnień powódki). Sąd dostrzegł wprawdzie, że nie tylko pozwana jest winna braku współdziałania w zarządzaniu nieruchomością wspólną, niemniej to pozwana, która powołuje się na zasady współzycia społecznego, nie tylko sama je narusza, ale też dopuszcza się aktów bezprawia, w tym bezprawia budowlanego. Jednocześnie Sąd podzielił stanowisko przedstawione przez powódkę w piśmie z 19 listopada 2012 roku, że w okolicznościach, gdy lokal użytkowy (...)nie był przystosowany na prowadzenie w nim apteki, pozwana powinna była szukać najemcy, którego działalność nie wymagałaby przebudowy celem wyposażenia lokalu o zaplecze sanitarne. Ubocznie Sąd wskazał, że w przeciwnym razie umowa quoad usum będzie miała charakter iluzoryczny, gdyż każda ze współwłaścicielek, o ile okaże się to konieczne do zapewnienia czynszu z wynajmu danego lokalu, będzie mogła naruszyć jej postanowienia. Pozwana, znajdując się w trudnej sytuacji finansowej i mając do wyłącznego korzystania połowę kamienicy o powierzchni 653 m², winna szukać innych rozwiązań bez potrzeby naruszania praw drugiej współwłaścicielki. Sąd nie podzielił też przekonania pozwanej, że działania powódki zmierzają do „zniszczenia” pozwanej. W ocenie Sądu, mają one na celu wymuszenie na pozwanej przestrzegania praw drugiej współwłaścicielki, których pozwana nie respektuje. Za bezzasadnością zarzutu pozwanej przemawia również okoliczność, że powódka sama poręczyła kredyt udzielony pozwanej i na jego zabezpieczenie podpisała weksel in blanco. Zatem, gdyby powódka zamierzała doprowadzić do niewypłacalności pozwanej (jej „zniszczenia”), musiałaby się liczyć z koniecznością natychmiastowej zapłaty cudzego długu w niebagatelnej wysokości.

Reasumując Sąd uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie można zasadnie postawić powódce zarzutu nadużycia prawa podmiotowego. Stąd też na podstawie umowy quoad usum, uznając, że pozwana w sposób bezprawny naruszyła ustalony między stronami sposób korzystania z rzeczy wspólnej, należało nakazać jej usunięcie ścian posadowionych przez nią na klatce schodowej na parterze budynku, o czym Sąd orzekł w punkcie 1. wyroku. W punkcie 2. wyroku Sąd oddalił wniosek powódki o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i 108 k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powódki poniesione przez nią koszty procesu w kwocie 227 złotych. Na koszty te składały się: wpis w kwocie 30 złotych (w.p.s. 600 złotych x 5%), opłata skarbową w wysokości 17 złotych i wynagrodzenie adwokata w kwocie 180

złotych. Wynagrodzenie adwokackie Sąd ustalił w wysokości minimalnej stawki na podstawie § 2 ust. 1 i § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez z urzędu (Dz.U. Nr 163 poz. 1348 z późn. zm.). Powódka pozew pierwotnie zatytułowała o ochronę naruszonego posiadania i uiściła od niego wpis w kwocie 200 złotych, ale po sprecyzowaniu żądania pozwu okazało się, że swoje roszczenie wywodzi z prawa własności, a nie z posiadania i wskazała wartość przedmiotu sporu na kwotę 600 złotych. Zatem kwota wpisu należnego wyniosła 30 złotych (600 x 5 %) i w punkcie 3. wyroku Sąd Rejonowy nakazał zwrócić powódce kwotę 170 złotych, stanowiącą różnicę pomiędzy wpisem pobranym a należnym.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana.

Zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie punktu 1., w którym Sąd nakazał pozwanej usunięcie ścian posadowionych na klatce schodowej na parterze budynku położonego w W. przy ul. (...) celem powiększenia powierzchni lokalu usługowego oznaczonego na rzucie parteru budynku jako Ul.8 i U1.3. oraz w zakresie punktu 3., w którym Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 227 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelująca wniosła o: zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, i w konsekwencji obciążenie kosztami procesu powódki w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu celem ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu wniesionego środka odwoławczego apelująca podniosła, że Sąd Rejonowy w swoich rozważaniach nie odniósł się do dokumentów zgromadzonych w sprawie I C (...). W procesie tym rozpoznawane było roszczenia apelującej wobec powódki (tam pozwanej) o zapłatę. Pozwana wyjaśniła, że roszczenie pozwanej (M. N.) dotyczyło kolejnych lat wykonywania przez powódkę (J. B.) czynności zarządczych, braku rozliczenia etc., co powinno wpłynąć na odmienną ocenę zachowań pozwanej na gruncie rozpoznawanej obecnie sprawy. Apelująca wyraziła przekonanie, że wobec pierwotnego bezprawnego naruszenia sposobu korzystania z nieruchomości przez powódkę nie można zgodzić się z oceną Sądu I instancji, że przebudowa klatki schodowej przez pozwaną była pierwotnym i jedynym naruszeniem łączącej strony umowy quoad usum. Zdaniem pozwanej, jej działania związane z przebudową klatki schodowej miały jedynie charakter zachowawczy wobec czynności podejmowanych przez powódkę zmierzających do „wrogiego wyeliminowania powódki ze współwłasności nieruchomości”. Apelująca podtrzymała wcześniejsze twierdzenia, że powództwo wytoczone przez J. B. miało na celu wyłącznie „zabranie pozwanej dochodów umożliwiających spłatę kredytu”.

Apelująca przyznała, że przebudowa dokonana została bez odpowiedniego zgłoszenia, jednak ostatecznie nie naruszała przepisów budowlanych i została w trybie administracyjnym zalegalizowana.

Pozwana podniosła również, że nie bez znaczenia dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy pozostaje fakt, że umowa quoad usum zawarta między stronami wygasa we wrześniu 2013 roku.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniosła, że apelacja pozwanej nie spełnia wymogów formalnych określonych w art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c., ponieważ nie zawiera skonkretyzowanych zarzutów apelacyjnych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się bezzasadna.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do zarzutów podnoszonych przez powódkę w odpowiedzi na apelację, wyjaśnić należy, że nie było podstaw do odrzucenia apelacji pozwanej. Wniesiony przez pozwaną środek odwoławczy nie spełniał wprawdzie wszystkich wymogów formalnych wynikających z art. 368 k.p.c., jednak braki te nie uzasadniały odrzucenia apelacji, o co pośrednio wnosiła powódka. Zarzuty apelacyjne, jakkolwiek nie wyartykułowane przez

pozwaną w oddzielnej części redakcyjnej apelacji, można było, zdaniem Sądu odwoławczego, w sposób dostateczny wyinterpretować z treści złożonego środka odwoławczego. W orzecznictwie zwraca się uwagę, że zarzuty apelacyjne mogą być formułowane w sposób dowolny i nie muszą ściśle określać dostrzeżonych uchybień ze wskazaniem konkretnych przepisów ocenianych jako naruszone. W związku z tym, zważywszy także na nieobowiązywanie w postępowaniu apelacyjnym przymusu adwokacko-radcowskiego, dopuszczalne są zarzuty formułowane w sposób ogólny. Tym bardziej niewykluczone są zarzuty wprawdzie wytykające konkretne uchybienia, ale odbiegające od argumentacji jurydycznej, nieodnoszące się do konkretnych przepisów, nie posługujące się językiem prawniczym, pojęciami prawno-technicznymi itd. Kiedy więc strony nie reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników (a pozwana sporządziła apelację osobiście) formułują zarzuty apelacyjne w sposób nie nawiązujący bezpośrednio do określonych przepisów prawa, sąd drugiej instancji musi samodzielnie dokonać jurydycznej oceny dochodzonego żądania i skonfrontować ją z zaskarżonym orzeczeniem oraz stojącymi za nim motywami. Zarzuty mają bowiem mają charakter pomocniczy i nie ograniczają swobody sądu. Świadczy o tym także fakt, że art. 368 § 1 pkt 2 k.p.c. nakłada na skarżącego jedynie obowiązek „zwięzłego” przedstawienia zarzutów (por. wyrok SN z dnia 18 czerwca 2010 r., V CSK 448/09 oraz postanowienia SN: z dnia 21 marca 2007 r., I CZ 8/07, z dnia 17 maja 2002 r., I CZ 57/02). Powyższe wskazuje zatem, że wymagania apelacji przewidziane w art. 368 § 1 pkt 1-3 i pkt 5 k.p.c. są spełnione, jeżeli wynikają z jakiegokolwiek jej elementu. Wymagania te można uznać za spełnione, jeżeli zakres zaskarżenia apelacyjnego wynika w sposób niebudzący wątpliwości z treści wniosków oraz uzasadnienia apelacji (por. postanowienie SN z dnia 14 listopada 2006 r. II CZ 87/06). W świetle prezentowanych poglądów orzecznictwa Sądu Najwyższego, które Sąd Okręgowy w pełni podziela, ogólne zarzuty wobec zaskarżonego wyroku Sądu I instancji były wystarczające dla przyjęcia apelacji do merytorycznego rozpoznania.

Ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny nie był w zasadzie sporny między stronami w zakresie elementów stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy przyjął zatem ustalenia tego Sądu za własne na podstawie art. 382 k.p.c. Wyrok nie jest dotknięty żadnymi wadliwościami w sferze ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Środek odwoławczy nie zawierał argumentacji, która mogłaby podważyć procesową prawidłowość czynności Sądu I instancji, w tym ocenę zebranego w sprawie materiału na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. Sąd odwoławczy nie miał też wątpliwości co do prawidłowości jurydycznej zaskarżonego rozstrzygnięcia i rozważań zawartych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Należy je za tym traktować jako rozważania własne Sądu II instancji.

Roszczenie powódki niewątpliwie miało podstawę prawną w art. 206 k.c., do którego powódka odwoływała się w ostatecznie sformułowanym żądaniu, i jak przyjął Sąd Rejonowy. Zdaniem Sądu Okręgowego, pełna podstawa prawna roszczenia powódki powinna przy tym obejmować nie tylko art. 206 k.c., ale także art. 222 § 2 k.c. (w zw. z art. 206 k.c.). Powyższa kwalifikacja wynika z faktu, iż w niniejszej sprawie powódka domagała się usunięcia zabudowy wykonanej przez pozwaną w przestrzeni klatki schodowej, ograniczającej powódce dostęp do części wspólnej nieruchomości położonej w W. przy. pl. (...) (stanowiącej przez zabudowę dostępną dla obu współwłaścicielek klatkę schodową). Należało zatem potraktować żądanie powódki dopuszczenia do współposiadania jako w istocie żądanie przywrócenia stanu zgodnego z prawem poprzez nakazanie pozwanej określonych działań. Na gruncie art. 206 k.c. może powstać dla współwłaściciela zarówno roszczenie o dopuszczenie do współposiadania, jak i roszczenie o dokonanie podziału quoad usum, w zależności od okoliczności. W tym przypadku, wobec umownego dokonania podziału quoad usum, bez wątplenia chodziło o pierwsze z roszczeń.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje roszczenie „o dopuszczenie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej”, którego sprecyzowanie warunkowane jest okolicznościami konkretnej sprawy, a zwłaszcza przejawem występującego naruszenia uprawnień poszczególnych współwłaścicieli. Z kolei ochrona współwłaściciela przed naruszeniem uprawnień do korzystania z rzeczy wspólnej - w zależności od rodzaju naruszenia - może być realizowana poprzez roszczenie o dopuszczenie do współposiadania lub roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i zaniechanie naruszeń (por. postanowienie SN z dnia 22 kwietnia 2010 r., II CZ 9/10). Art. 206 k.c. jest podstawą roszczeń współwłaścicieli między sobą, rozumianą jako ochrona uprawnień wzajemnych w rodzaju tej, którą przewiduje dla właścicieli art. 222 k.c. Konstrukcja tych roszczeń, zbliżona do konstrukcji ochrony własności w art. 222 k.c., różni się tym, że w art. 206 k.c. są to roszczenia korygowane zakresem

współposiadania i korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej, którego granice zakreślają uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. One wyznaczają zasięg kognicji sądu, mogącego w uwzględnieniu zgłoszonego żądania i wyników postępowania dowodowego orzec nakaz przywrócenia stanu zgodnego z prawem (por. wyrok SN z dnia 10 grudnia 1997 r., I CKN 931/97). Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy wymagało zatem dokonania oceny praw przysługujących powódce i pozwanej, wynikających ze stosunku współwłasności nieruchomości, przy uwzględnieniu skutków zawartej przez strony umowy quoad usum, którą powódka i pozwana określiły zasady korzystania z nieruchomości wspólnej.

Na gruncie tak przyjętej podstawy prawnej orzeczenie Sądu Rejonowego należało uznać za prawidłowe.

Pozwana zarzucała w apelacji, że Sąd Rejonowy błędnie uznał jej działania (dokonanie przebudowy klatki schodowej i powiększenie lokalu na parterze budynku) za naruszenie postanowień łączącej strony umowy quoad usum i działanie w sposób bezprawny. Zdaniem apelującej, Sąd Rejonowy bezpodstawnie „nie uznał twierdzeń wskazujących na podstawę takich działań”. Sąd Okręgowy, dzieląc w tej kwestii ocenę dokonaną przez Sąd I instancji, wskazuje, że prawa współwłaścicieli (powódki i pozwanej) do korzystania ze spornej nieruchomości (ich zakres) zostały umownie i w sposób dobrowolny uregulowane przez obie strony niniejszego procesu. Umowa quoad usum z dnia 23 września 2008 r. jest jasna. Z jej zapisów wynika jednoznacznie, jakie pomieszczenia każda ze stron miała użytkować w sposób wyłączny (z wyłączeniem drugiej współwłaścicielki), a które miały pozostawać w ich wspólnym korzystaniu. Należało to do istoty tej umowy.

Pozwana naruszyła te postanowienia w sposób oczywisty, dokonując zabudowy części korytarza (klatki schodowej) przeznaczonego w umowie do wspólnego użytku, i włączając tym samym zabudowaną przestrzeń do lokalu, z którego wyłącznie korzysta. Takim działaniem pozbawiła powódkę możliwości korzystania z tej części nieruchomości wspólnej, którą zajęła i włączyła do użytkowanego przez siebie lokalu. Nie budzi wątpliwości Sądu, że skoro klatka schodowa (korytarz) na mocy umowy między stronami została przeznaczona do wspólnego użytku, jej funkcja jest oczywista – umożliwienie swobodnego poruszania się po nieruchomości. Tak zdecydowały bowiem strony umowy z 23 września 2008 r., korzystając ze swobody uregulowania swojej sytuacji w zakresie korzystania z rzeczy wspólnej, przyznanej im przez ustawodawcę. Okoliczność ta wyklucza, zdaniem Sądu Okręgowego, dopuszczalność samowolnego wyłączenia tego szlaku komunikacyjnego (a także innych części wspólnych według umowy) spod korzystania przez drugiego ze współwłaścicieli i przyłączenia do lokalu (w tym wypadku: lokalu pozwanej). Takie działanie podjęte bez wiedzy i zgody powódki bezsprzecznie należy zakwalifikować jako bezprawne.

Nie można uznać takiego działania, czego próbowała dowodzić pozwana, jako realizacji postanowień umowy quoad usum zawartej między stronami (działania w zgodzie z postanowieniami umowy). Przeciwnie, działania te w sposób ewidentny tę umowę naruszały. W świetle postanowień zawartej umowy quoad usum z 23 września 2008 r., a także uwzględniając regulacje dotyczące współwłasności i zarządu rzeczą wspólną (art. 195 k.c. i n.), nie istniały żadne rzekome „podstawy” do takiego działania pozwanej. W ocenie Sądu II instancji, dokonana przez pozwaną przebudowa, zmieniająca przeznaczenie części wspólnie wykorzystywanej – klatki schodowej (i to zarówno w świetle umowy stron, jak i przy uwzględnieniu norm ogólnych, biorąc pod uwagę przeznaczenie tej części budynku, która uległa przebudowie), stanowiła niewątpliwie przekroczenie zakresu zwykłego zarządu, wymagające zgody wszystkich współwłaścicieli, której pozwana nie miała.

Tym bardziej za chybione należało uznać twierdzenia pozwanej, że podjęte przez nią działania powinny być oceniane, jako „czynności zachowawcze” (art. 209 k.c.). Zgodnie z powołanym przepisem każdy ze współwłaścicieli może bez zgody pozostałych współwłaścicieli dokonywać czynności zmierzających do zachowania wspólnego prawa. Czynność zachowawczą charakteryzują dwie podstawowe cechy: po pierwsze, jej celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem, po drugie, ochrona ta dotyczy wspólnego prawa i jest podejmowana w interesie wszystkich współwłaścicieli. Trafnie więc podkreśla się w orzecznictwie, że art. 209 k.c. ma na względzie czynności podjęte przez współwłaściciela w celu zachowania wspólnego prawa własności (Filipiak Teresa A., Komentarz do art. 209 Kodeksu cywilnego [w:] Kidyba Andrzej (red.), Dadańska Katarzyna A., Filipiak Teresa A., Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, LEX 2012). Tymczasem czynności pozwanej nie zmierzały do zachowania

wspólnego prawa, ale w istocie ograniczyły prawo powódki do swobodnego korzystania z całej powierzchni korytarza, stanowiącego część wspólną nieruchomości i przeznaczonego w umowie do wspólnego korzystania. Również interesy ekonomiczne, na które powoływała się pozwana, nie mogły prowadzić do takiej kwalifikacji dokonywanych przez nią czynności związanych z zabudową klatki schodowej. Czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, a taką jest zmiana przeznaczenia części wspólnej nieruchomości (w tym wypadku: ogólnodostępnej klatki schodowej na pomieszczenie sanitarne przyłączone do jednego z lokali, pozostającego w wyłącznym korzystaniu współwłaściciela), nigdy nie ma charakteru czynności zachowawczej. Nie nabywa jej z uwagi na interes ekonomiczny dokonującego jej współwłaściciela. Nie zmienia oceny Sądu fakt, że z klatki schodowej – po dokonaniu przebudowy przez pozwaną – nadal można korzystać zgodnie z przeznaczeniem. Strony umówiły się bowiem na możliwość korzystania przez każdą z nich z pierwotnej powierzchni klatki schodowej, co wykluczało samowolną decyzję pozwanej o dokonaniu przebudowy.

Przypomnieć należy, że kodeks cywilny zawiera w przepisach o współwłasności regulacje umożliwiające w razie konfliktu i braku porozumienia między współwłaścicielami, uzyskanie sądowego rozstrzygnięcia zastępujące zgodę współwłaściciela. Nie dopuszcza natomiast samowoli w stosunkach między współwłaścicielami i metody faktów dokonanych, którą posługuje się pozwana. Brak poszanowania dla regulacji prawnych obowiązujących w stosunkach między współwłaścicielami i brak poszanowania dobrowolnie przyjętych w umowie z 23 maja 2008 r. zobowiązań nie może uzyskać następczej akceptacji ze strony sądu. Pozwana nie jest pozbawiona możliwości zmiany umowy z 3 maja 2008 r. i uzyskania ochrony swoich interesów – może to nastąpić w wyniku dobrowolnej zmiany tej umowy przez strony albo na skutek rozstrzygnięcia sądu na podstawie art. 199 k.c. zezwalającego na określone czynności (również takie, jakie podjęła pozwana). Rozstrzygając o takim wniosku sąd ocenia cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. O takie zezwolenie powinna była wystąpić pozwana przed przystąpieniem do przebudowy, jeżeli powódka odmówiłaby na jej dokonanie swojej zgody. Przypomnieć należy, że pozwana nawet nie podjęła próby uzyskania stanowiska powódki przed podjęciem prac.

Nie miał żadnego związku z rozpoznawaną sprawą zarzut pozwanej, jakoby powódka naruszała jej interesy i zmierzała do „wrogiego wyeliminowania” pozwanej z współwłasności nieruchomości położonej w W. przy Pl. (...). Taki motyw działania powódki, tak samo jak argument istnienia po stronie pozwanej ważnej potrzeby przyłączenia do zajmowanego lokalu części klatki schodowej, mógłby zostać oceniony w postępowaniu o udzielenie zgody na dokonanie zamierzonej przez pozwaną przebudowy (art. 199 k.c.), natomiast był obojętny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Niejasna dla Sądu odwoławczego była argumentacja pozwanej prezentowana w toku niniejszego procesu, w której odwoływano się do okoliczności faktycznych wynikających z toczącej się w przeszłości między stronami przed Sądem Rejonowym w C.sprawy o zapłatę (I C (...)upr). Pozwana (wtedy: powódka) tamten proces przegrała, a jej żądanie zapłaty skierowane wobec powódki (wtedy: pozwanej) zostało oddalone. Sąd Okręgowy nie dopatrył się żadnego związku między oboma procesami, a w konsekwencji nie stwierdził, by wyrok wydany przez Sąd Rejonowy w C.w jakikolwiek sposób oddziaływał na treść rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Wydaje się, że pozwana podnosiła ten argument w kontekście oceny działań powódki jako sprzecznych z zasadami współżycia społecznego, ale nieuwzględnienie roszczeń pozwanej w sprawie I C (...)nie dostarcza żadnych argumentów dla takiej oceny. Pozwana nie wskazała też żadnych innych okoliczności, które nakazywałyby ocenę roszczenia powódki jako sprzecznego z tymi zasadami. Trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że z tego rodzaju zarzutu nie może korzystać strona, która sama przejawia nieposzanowanie dla porządku prawnego i obowiązujących w nim zasad, a pozwana dopuściła się takiego postępowania, nie respektując praw powódki jako współwłaścicielki nieruchomości.

Za niezrozumiałe, w świetle treści umowy z dnia 23 września 2008 r., należało również uznać twierdzenie pozwanej, że przedmiotowa umowa została zawarta na 5 lat i wygasa w 2013 r. Wbrew stanowisku apelującej, umowa quoad usum nie zawiera takiego ograniczenia czasowego. Jedynie w § 3 umieszczono zastrzeżenie, którym na podstawie art. 210 k.c. wyłączono na okres lat 5 prawo żądania zniesienia współwłasności. Zapis ten w kontekście rozpoznawanej sprawy

pozbawiony jest jednak jakiegokolwiek znaczenia. Przez zniesienie współwłasności rozumie się bowiem likwidację łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego, a nie to było treścią powództwa.

Uwzględniając powyższe, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zmiany wyroku Sądu I instancji. Żądanie powódki udzielenia ochrony prawnej jej prawu korzystania z rzeczy wspólnej, przysługującemu z tytułu prawa współwłasności i zawartej umowy quoad usum, było roszczeniem usprawiedliwionym. Zasadnie więc zostało przez Sąd Rejonowy uwzględnione. W tej sytuacji apelacja pozwanej podlegała oddaleniu, zgodnie z art. 385 k.p.c. (punkt 1.)

Orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie 2. jest wynikiem rozstrzygnięcia co do istoty sprawy (art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.). Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania sądowego również w sferze jego kosztów, pozwana powinna zwrócić powódce koszty poniesione w postępowaniu apelacyjnym. Na koszty te składało się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej w kwocie 120 zł (§ 8 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez z urzędu – t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

/-/M.Wiśniewska/-/K.Dziedzic/-/D.Stawicki