

Sygn. akt I Ca 36/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSO Arkadiusz Kuta (spr.)

Sędziowie : SO Aleksandra Ratkowska

SO Dorota Twardowska

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2016 roku w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa A. B. i M. B.

przeciwko W. K. , E. K. , A. R. i T. R.

o dopuszczenie do współposiadania

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 30 czerwca 2015 roku , sygnatura akt IX C 573/11

1. zmienia zaskarżony wyrok i oddala powództwo oraz zasądza od powodów A. B. i M. B. na rzecz pozwanych W. K. , E. K. , A. R. i T. R. kwoty po 30 zł (trzydzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu ;

2. zasądza od powodów na rzecz pozwanych kwoty po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za drugą instancję .

.

Sygn. akt I Ca 36/16

UZASADNIENIE

A. B. i M. B. , po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa , domagali się nakazania W. K. i E. K. oraz A. R. i T. R. dopuszczenia powodów do współposiadania części wspólnych budynku w postaci zajmowanych przez pozwanych pomieszczeń na strychu budynku przy ul. (...) w E. , przez udostępnienie im spornych pomieszczeń do korzystania i wydanie do nich kluczy . Powodowie wnieśli także o zasądzenie kosztów procesu .

Pozwani domagali się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu .

Sąd Rejonowy w Elblągu wyrokiem z dnia 30 czerwca 2015 roku nakazał pozwanym W. K. i E. K. , aby dopuścili do współposiadania pomieszczenia strychowego znajdującego się na trzeciej kondygnacji , po lewej stronie od

schodów prowadzących na tę kondygnację , powodów A. B. i M. B. poprzez udostępnienie im tego pomieszczenia do korzystania i wydanie kluczy (punkt I) , nakazał pozwanym A. R. i T. R. , aby dopuścili do współposiadania pomieszczenia strychowego znajdującego się na trzeciej kondygnacji , po prawej stronie od schodów prowadzących na tę kondygnację , powodów A. B. i M. B. poprzez udostępnienie im tego pomieszczenia do korzystania i wydanie kluczy (punkt II) , zasądził solidarnie od pozwanych W. K. i E. K. na rzecz powodów kwotę 148,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III) oraz zasądził solidarnie od pozwanych A. R. i T. R. na rzecz powodów kwotę 148,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt IV) .

Sąd pierwszej instancji ustalił , że A. B. i M. B. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego numer (...) położonego na parterze budynku przy ulicy (...) w E. , do którego przynależą pomieszczenia piwniczne . W budynku tym znajduje się pięć wyodrębnionych lokali mieszkalnych . A. R. i T. R. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego położonego na pierwszym piętrze tego budynku i przynależnego pomieszczenia piwnicznego . W. K. i E. K. są właścicielami na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu mieszkalnego położonego na pierwszym piętrze budynku i trzech pomieszczeń piwnicznych . Na trzeciej kondygnacji budynku znajdują się trzy pomieszczenia odgródzone od klatki schodowej drzwiami zamykanymi na klucz . Pierwsze znajduje się z lewej strony schodów prowadzących na tę kondygnację . Klucze do tego pomieszczenia posiadają jedynie W. K. i E. K. , którzy korzystają z niego z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli . Po prawej stronie znajduje się pomieszczenie , do którego klucze i dostęp posiadają wyłącznie A. R. i T. R. . Pozwani nie posiadają tytułu prawnego do korzystania z tych pomieszczeń . Natomiast na wprost schodów znajdują się drzwi prowadzące do pomieszczenia gdzie znajdował się kolejny lokal mieszkalny . Na skutek pożaru ściany tego lokalu uległy zniszczeniu i brak jest granic określających jego precyzyjne położenie . Zarząd Wspólnoty wzywał pozwanych do udostępnienia pomieszczeń pozostałym współwłaścicielom . Uchwałą nr(...) z dnia 2 marca 2010 roku podjętą przez trzech współwłaścicieli Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul (...) w E. wyraziła zgodę na udostępnienie pomieszczenia strychowego na zamontowanie pieca gazowego dla potrzeb lokalu nr (...) i (...) .

Sąd pierwszej instancji podkreślił , iż podstawy żądań powodów upatrywać należało w art. 206 k.c. , zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie , jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli . Sąd Rejonowy , posilkując się stanowiskiem utrwalonym w doktrynie wskazał , iż współwłaściciel może domagać się dopuszczenia go do współposiadania w wypadkach , gdy chodzi o wspólne korzystanie z takich obiektów , z których każdy ze współwłaścicieli może korzystać niezależnie od korzystania przez pozostałych . Odwołał się także do art. 12 ust. 1 oraz art. 3 ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali , wskazując że właściciel lokalu ma prawo do korzystania z nieruchomości wspólnej , przy czym nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia , które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali . Jednocześnie po myśli art. 2 ust. 4 w/w ustawy do lokalu mogą przynależeć , jako jego części składowe , pomieszczenia , choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem , w którym wyodrębniono dany lokal , a w szczególności : piwnica , strych , komórka , garaż . Zaznaczył Sąd pierwszej instancji , że jeżeli w akcie wyodrębnienia lokalu lub jego sprzedaży nie zostanie wymienione określone pomieszczenie jako przynależne do danego lokalu , pomieszczenie to będzie wchodziło w skład nieruchomości wspólnej .

Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego ustalono , że sporne pomieszczenia strychowe nie stanowiły przynależności lokali będących własnością pozwanych . Stanowiły więc nieruchomość wspólną służącą zaspokajaniu potrzeb wszystkich mieszkańców . Współposiadanie tej części budynku nie wymagało zgodnego współdziałania wszystkich właścicieli lokali mieszkalnych . Każdy bowiem z tych właścicieli mógł korzystać ze strychu niezależnie od innych . Uchwała Wspólnoty Mieszkaniowej nr (...) z dnia 2 marca 2010 roku obejmowała jedynie zgodę na udostępnienie pomieszczenia strychowego celem zamontowania pieca gazowego do lokalu nr (...) i (...) . Nie stanowiła natomiast w żaden sposób o uprawnieniu pozwanych do wyłącznego korzystania ze spornych pomieszczeń strychowych , podobnie jak nie stanowiła o tym okoliczność , że pozwani faktycznie otrzymali klucze do spornych pomieszczeń od zbywców lokali mieszkalnych .

Wywodzono wreszcie , że pozwani odwoływali się do postanowienia Sądu Okręgowego w Elblągu , zapadłego w sprawie I Ca (...) , przekonując o dokonaniu umownego podziału strychu do użytkowania . Sąd Rejonowy wskazał zaś , że w orzeczeniu tym uznawano podział za nieostateczny , bowiem na skutek zmiany okoliczności może on ulec zmianie w drodze porozumienia stron lub w drodze orzeczenia sądu . Stwierdzono tam także , że A. B. i M. B. posiadają równe z pozostałymi lokatorami prawo do zaspokajania w spornych pomieszczeniach takich potrzeb jak suszenie bielizny , czy składowanie niepotrzebnych na co dzień rzeczy .

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani W. K. , E. K. , A. R. oraz T. R. , zaskarżając go w całości.

Zarzucili naruszenie art. 18 ust 1 i art. 19 ustawy o własności lokali w zw. z art. 199 k.c. na skutek błędnego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji , że w dniu 2 marca 2010 roku została podjęta jakakolwiek uchwała właścicieli lokali zezwalająca na posadowienie pieca na strychu wspólnej nieruchomości , oraz że miało miejsce wezwanie pozwanych przez zarząd Wspólnoty do udostępnienia pomieszczenia strychowego .

Błędne miały być także ustalenia Sądu pierwszej instancji , że pozwani nie dysponowali tytułem prawnym do korzystania ze spornych pomieszczeń strychowych , kiedy to władztwo pozwanych nad tą częścią nieruchomości wspólnej wynikało z dokonanego przez wszystkich ówczesnych właścicieli lokali podziału rzeczy quod usum – co tym samym wyłączało możliwość dochodzenia przez powodów roszczeń w ramach niniejszego procesu . Skarżący podkreślili , że sporne pomieszczenia strychowe były przez nich zajmowane przed dniem 2 marca 2010 roku .

Pozwani domagali się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości , ewentualnie jego uchylenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania , w każdym przypadku domagając się zasądzenia kosztów procesu .

W uzasadnieniu apelacji pozwani wywodzili , że w przypadku gdy liczba wyodrębnionych lokali jest mniejsza niż siedem nie znajduje zastosowania art. 23 ust. 1 ustawy o własności lokali normujący tryb podejmowania uchwał , a stosować należało , na mocy odesłania z art. 18 tej ustawy , odpowiednio przepisy k.c. i k.p.c. o współwłasności . W dniu 2 marca 2010 roku zgody na umieszczenie pieca w pomieszczeniach strychowych udzieliła jedynie część właścicieli lokali , a tym samym – w sytuacji kiedy wymagana była jednomyślność – nie można było uznać aby doszło do skutecznego podjęcia uchwały . Był to więc wyraz woli właścicieli podpisanych . Zarząd Wspólnoty nigdy nie wzywał pozwanych do udostępnienia pomieszczeń bowiem zarząd taki nigdy nie istniał . Powoływane pismo pochodziło tylko od administratora .

Skarżący za błędne uznają także stanowisko Sądu Rejonowego , że nie posiadali tytułu prawnego do zajmowania pomieszczeń strychowych , w sytuacji kiedy pomieszczenia te były przez nich zajmowane na podstawie dokonanego podziału quod usum , która to okoliczność wynikać miała wprost z ustaleń prawomocnie zakończonego postępowania w sprawie IX Nc (...) Sądu Rejonowego w Elblągu i I Ca (...) Sądu Okręgowego w Elblągu . Taki podział rzeczy do używania nadal obowiązywał pomiędzy właścicielami , zaś ingerencja w ten stan – na skutek zapadłego orzeczenia – nie była uzasadniona . Wyłączne korzystanie przez pozwanych ze spornych pomieszczeń miało miejsce znacznie wcześniej niż wskazywana wyżej uchwała . Zawarcie umowy o podział do korzystania powoduje zaś utratę uprawnień pozostałych współwłaścicieli domagania się dopuszczenia do współposiadania . Ten stan faktyczny i prawny Sąd Rejonowy pominął . Roszczenie powodów jest zaś spowodowane zamiarem zburzenia istniejącego wcześniej zgodnego stanu korzystania .

A. B. i M. B. domagali się oddalenia apelacji pozwanych oraz zasądzenia kosztów procesu .

Sąd Okręgowy w Elblągu ustalił i zważył , co następuje :

Apelacja W. K. , E. K. , A. R. i T. R. okazała się zasadna i doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa .

Rozstrzygnięcie to jest konsekwencją przyjęcia, że roszczeniu współwłaściciela o dopuszczenie do współposiadania rzeczy objętej współwłasnością pozywany współwłaściciel może skutecznie przeciwstawić uprawnienie wywodzone z umowy o podział rzeczy wspólnej do korzystania. Umowa taka może być zawarta także w sposób dorozumiany i wiązać współwłaścicieli, którzy nabyli udział we współwłasności po jej zawarciu, jeżeli o umowie wiedzieli lub z łatwością mogli się dowiedzieć. Umowa o podział do korzystania będąca zobowiązaniem bezterminowym o charakterze ciągłym, nie może stanowić obligacji wieczystej, a więc może być wypowiedziana. Oświadczenie takie musi być złożone w celu wywołania takich właśnie skutków prawnych, to jest ze świadomością istnienia takiego zobowiązania, jego treści i konsekwencji prawnych wypowiedzenia.

Powodowie związani byli umową o podział do korzystania wynikającą z długoletniego, datującego się jeszcze sprzed nabycia przez nich udziału w nieruchomości, utrwalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej polegającego, między innymi, na wyłącznym korzystaniu przez poprzedników pozwanych i samych pozwanych z dwóch spornych pomieszczeń. Powodowie umowy tej nie wypowiedzieli.

Sąd odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji, w części obejmującej ustalenie stanu prawnego nieruchomości gruntowej położonej w E. przy ulicy (...), to jest wyodrębnienia w posadowionym tam budynku lokali mieszkalnych wraz z przynależnymi pomieszczeniami piwnicznymi, w tym trzech lokali stanowiących własność (przedmiot małżeńskiej wspólności ustawowej) powodów oraz pozwanych W. K. i E. K. i pozwanych A. R. i T. R.. Akceptuje się także ustalenie położenia spornych pomieszczeń na strychu budynku i ich zaliczenie do nieruchomości wspólnej, będącej przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych stron niniejszego postępowania i innych jeszcze osób oraz sprawowanie wyłącznego władztwa nad tymi pomieszczeniami przez pozwanych (z osobna). Sąd odwoławczy ustala nadto, na podstawie wyjaśnień złożonych przez strony w toku rozprawy apelacyjnej z dnia 16 marca 2016 roku, że pomieszczenia nie były wykorzystywane na cele mieszkalne. Izba zajmowana przez W. K. i E. K. służył do przechowywania ich rzeczy, a obecnie także rzeczy najemców lokalu mieszkalny stanowiącego własność pozwanych. A. R. i T. R. wykorzystują drugie z pomieszczeń w ten sam sposób, a nadto zamontowano tam piec gazowy i zasobnik na ciepłą wodę na potrzeby ich mieszkania położonego na niższej kondygnacji. Powodowie jeszcze przed zawarciem definitywnej umowy nabycia nieruchomości lokalowej i udziału w nieruchomości wspólnej wiedzieli o stanie władania pomieszczeniami na strychu, to jest zażądali do nich dostępu, a pozwani tego odmówili. Ponadto ustalono, że stan posiadania pomieszczeń przynależnych położonych w piwnicy nie odpowiadał stanowi prawnemu. Należące do nieruchomości wspólnej budynki gospodarcze oraz pomieszczenia na strychu, również inne niż sporne, nie były objęte współposiadaniem i nie korzystali z nich wszyscy współwłaściciele. Przywołane okoliczności były niesporne.

Sąd odwoławczy nie podziela ustaleń Sądu Rejonowego jak chodzi o nieistnienie tytułu prawnego pozwanych do spornych pomieszczeń i co za tym idzie nie akceptuje stanowiska tego Sądu o istnieniu przesłanek dla uwzględnienia powództwo o dopuszczenie do ich współposiadania. Ogólnie poprawnie przedstawiono normy wynikające z art. 206 k.c. oraz art. 2, 3 i 12 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tekst jednolity z 2015 roku Dziennik Ustaw pozycja 1892). Nieruchomość wspólna obejmuje grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Mają oni prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem. Jest ono chronione przez roszczenie o dopuszczenie do współposiadania, skuteczne gdy charakter i przeznaczenie rzeczy nie wymaga zgodnego współdziałania uprawnionych. Nie wyłącza to jednak przeciwstawienia się takiemu żądaniu przez postawienie zarzutu dysponowania tytułem prawnym wywodzonym z umowy. Niezależnie od charakteru przedmiotu współwłasności uprawnienie do współkorzystania, wynikające z przywołanych wyżej norm, zostaje wyłączone w przypadku umownego podziału rzeczy quoad usum, bowiem wówczas zakres zgodnego z prawem korzystania wyznacza treść tej umowy. Przeciwstawić należy więc porządek ustawowy wynikający z art. 206 k.c. – umownemu uzgodnieniu sposobu korzystania ze wspólnej rzeczy. Skoro do atrybutów władztwa wykonywanego przez współwłaścicieli należy, między innymi, prawo do używania rzeczy i faktycznego dysponowania rzeczą, to właśnie w ramach takiej dyspozycji można wiążąco określić sposób jej używania. Zamiast wynikającej z niepodzielności wspólnego prawa zasady korzystania przez wszystkich współwłaścicieli z całości rzeczy, można się umówić o korzystanie rozłączne, w tym przyznanie części rzeczy do wyłącznego korzystania

współwłaścicielowi (wybranym współwłaścicielom) . Nie rozporządza się w ten sposób własnością , ani nie ingeruje w udziały we współwłasności , a tylko określa sposób korzystania . Jest to jednak określenie wiążące kontrahentów , którzy umowę muszą wykonywać zgodnie z jej treścią (art. 354 k.c.) . Do zawarcia takiej umowy dojść może przez złożenie oświadczeń woli w sposób dorozumiany , to jest wówczas gdy osoba dokonująca czynności prawnej zachowuje się w sposób ujawniający jej wolę w sposób dostateczny (art. 60 k.c.) . W przypadku umów określających sposób korzystania z rzeczy wspólnej skutek ich zawarcia rozciąga się także na nabywcę udziału jeżeli o zawarciu umowy wiedział lub łatwością mógł się dowiedzieć (art. 221 k.c.) . Umowa o podział do korzystania polegający na wydzieleniu współwłaścicielowi pomieszczeń stanowiących część rzeczy wspólnej podlega wypowiedzeniu niezależnie od tego czy sama umowa uprawnienia takie przewiduje . Umowa taka ma charakter ciągły , to jest świadczenie w postaci korzystania z wydzielonej rzeczy , czy też znoszenia takiego stanu przez pozostałych współwłaścicieli polega na permanentnym zachowaniu zgodnym z treścią kontraktu . Jeżeli nie określono czasu związania współwłaścicieli kontraktem to zastosowanie znajduje norma art. 365¹ k.c. - zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu z zachowaniem terminów umownych , ustawowych lub zwyczajowych , a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu . Ogólnie trafne jest zatem stwierdzenie Sądu Rejonowego , że umowa o podział quoad usum nie ma charakteru definitywnego (ostatecznego , wieczystego) . To zresztą nie dziwi bowiem przydanie obligacji takiego znaczenia , to jest kontraktu niewygasającego , naruszałoby prawo własności . Trwałe wyzucie z roszczeń wywodzonych z prawa własności (np. o dopuszczenie do współposiadania na podstawie art. 206 k.c.) jest niedopuszczalne . Tego pozwani zdawali się nie dostrzegać w czasie kiedy dokonywali nakładów na części nieruchomości wspólnej .

Przedstawiony wyżej wywód ma w rozstrzyganej sprawie to znaczenie , że pozwani odwoływali się do zawartej jeszcze przez poprzednich właścicieli ich lokali umowy o podział do korzystania . Wyrażało się to przekazaniem im pomieszczeń strychowych położonych nad ich lokalami do wyłącznego korzystania , zapewnieniem o istnieniu takiego uprawnienia i przekazaniem kluczy . Umowy nie zawarto na piśmie ani nie ustalono okoliczności jej zawarcia , ale istnienie kontraktu potwierdzał zgodny do 2010 roku stan posiadania . Obejmował on nie tylko wspomniane pomieszczenia , ale pozostałą część strychu (poza lokalem mieszkalnym położonym na tej kondygnacji) , budynki gospodarcze , a nawet pomieszczenia piwniczne , które będąc częściami składowymi nieruchomości lokalowych , mogły stanowić jednak element ekwiwalentnych świadczeń uprawnionych . Sąd odwoławczy nie czyni i nie musi czynić ustaleń co do całokształtu postanowień tej umowy , poprzestając na uznaniu , że obejmowała ona wydzielenie pomieszczeń na strychu , którymi władają obecnie pozwani i że podział do korzystania nie ograniczał się do tych pomieszczeń .

Ustalenia w tej materii czyniono na podstawie zeznań E. K. i T. R. złożonych w toku rozprawy z dnia 16 czerwca 2015 roku . Przeciwniej treści zeznania A. B. i M. B. nie były wiarygodne z tej przyczyny , że przed zawarciem umowy przedwstępnej nabycia lokalu w budynku przy Saperów 10 stan prawny i faktyczny na tej nieruchomości nie był im znany . Swoją wiedzę czerpać mogli jedynie od osoby , która pośredniczyła w sprzedaży , a nie od zbywcy – osoby w bardzo już podeszłym wieku , niemieszkającej już na tej nieruchomości . W toczących się następnie sporach zajmowali powodowie stanowisko jednakie z właścicielem innego lokalu – E. L. , który przecząc istnieniu podziału do używania , sam na zasadzie wyłączności korzystał z innych części nieruchomości wspólnej . Odmienne wniosków nie można wyprowadzać z treści pisma pozwanych z dnia 13 grudnia 2010 roku (karta 98) . Co prawda wskazują w nim , że „ przejmują do wyłącznego użytkowania pomieszczenia strychowe ” , ale jednocześnie powołują się na poczynione już nakłady na ich remont , co ewidentnie wskazuje na wcześniejsze wykonywanie władztwa nad tymi pomieszczeniami . Trzeba zresztą wskazać , że powodowie jeszcze w okresie przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu na ich rzecz (czyli przed 6 grudnia 2010 roku) oczekiwali dostępu do strychów . Pozwani odmówili spełnienia tych żądań wskazując na swoje wyłączne uprawnienie do ich posiadania . Sądzić należy zatem , że powodowie z istnienia podziału do używania powinni zdawać sobie sprawę . Stąd wynikające z art. 221 k.c. ich związanie umową . Umowy tej dotychczas nie wypowiedzieli - w szczególności nie uczynili tego w związku z wytoczeniem i popieraniem powództwa w niniejszej sprawie . Oświadczenie woli o wypowiedzeniu musiałyby się opierać na akceptacji dla faktu zawarcia umowy o podział do korzystania , której to okoliczności powodowie zaprzeczali . Sądzić należy także , że wypowiedzenia powinno się dokonywać ze świadomością skutków prawnych jakie ma ono wywołać . Oczekiwać należałoby zatem

postawienia tezy co do przedmiotu wypowiedzanej umowy i przedstawienia stanowiska co do zamiaru doprowadzenia do jej wygaśnięcia w całości lub w części . W tym ostatnim przypadku podlegałyby ocenie również skuteczność wypowiedzenia tylko części umowy , a to z uwagi na konieczność rozważenia czy jej utrzymywanie w pozostałym zakresie jest możliwe z uwagi na całokształt ustaleń umawiających się stron i ich integralność – ścisły związek pomiędzy poszczególnymi postanowieniami . Jak wspomniano , pełnych ustaleń co do treści umowy Sąd odwoławczy czynić nie musi zważywszy na granice żądania pozwu , pominięcie tego zagadnienia w postępowaniu dowodowym , a przede wszystkim zaniechanie przez powodów oświadczenia o wypowiedzeniu umowy . Trzeba wskazać , że dołączone do pozwu pisma pełnomocnika powodów z dnia 24 lutego 2011 roku (karty 10 i 11) nie mogą być traktowane jako oświadczenia o wypowiedzeniu umowy o podział do korzystania . Opierają się bowiem na tezie o bezprawnym zajęciu strychu . Z tych samych przyczyn roli takiej pełnić nie mógł sam pozew A. i M. B. o dopuszczenie do współposiadania .

Należy zresztą zwrócić uwagę , że w ich piśmie z dnia 26 maja 2011 roku połączono żądanie dopuszczenia do współposiadania dwóch pomieszczeń na strychu z wnioskiem o ustalenie sposobu korzystania z nich . Roszczenia te w zasadzie wykluczają się wzajemnie bowiem pierwszego dochodzi się gdy współposiadanie polegać może na korzystaniu z całości rzeczy niezależnie od korzystania przez pozostałych uprawnionych , a więc ich współdziałanie nie jest wymagane . Tylko w takiej sytuacji można zobowiązać nadużywającego prawa do określonego zachowania , które będzie zdadne do wyegzekwowania . Podziału do korzystania żąda się przed sądem gdy z uwagi na charakter i przeznaczenie rzeczy współkorzystanie wymaga zgodnego współdziałania , czego nakazać i wyegzekwować nie sposób , a więc preferować należy korzystanie rozłączne (wydzielenie osobnych części na rzecz uprawnionych) . Stąd wyłączenie powództwa o dopuszczenie do współposiadania do osobnego rozpoznania i jego kontynuowanie po prawomocnym zakończeniu postępowania o podział do korzystania . Oznacza to jednak , że wiodące było zagadnienie podziału do korzystania . Strony nawiązywały zresztą do rozstrzygnięcia kończącego to postępowanie (IX Ns (...) i I Ca (...)) , wyprowadzając jednak z motywów postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 21 stycznia 2015 roku różne wnioski . Uzasadnienie Sądu Okręgowego opierało się zasadniczo na tezie , że doszło do umownego ustalenia sposobu korzystania z części nieruchomości wspólnej obejmującej sporne pomieszczenia strychowe , które nie ma co prawda charakteru definitywnego , ale zaproponowany przez A. i M. B. sposób zmiany sposobu korzystania nie został zaakceptowany . Już choćby z tego względu zwrócić można uwagę , że wobec prawomocnego oddalenia ich wniosku o sądową zmianę umownie dokonanego podziału quoad usum , obecnie nie mogli spodziewać się uwzględnienia żądania dopuszczenia do współposiadania wbrew tej niezmienionej umowie .

Sąd pierwszej instancji także odwoływał się do pisemnych motywów postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 21 stycznia 2015 roku . To oczywiście , że w świetle art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążącą ma orzeczenie , a nie jego uzasadnienie , ale zainteresowanie stron procesu motywami postanowienia z dnia 21 stycznia 2015 roku , odwołanie się do nich przez Sąd Rejonowy i pożądana spójność zapatrywań prawnych wyrażanych w podobnych sprawach , wymaga omówienia tego zagadnienia . Sąd odwoławczy zwraca więc uwagę , że oddalając wniosek o ustalenie sposobu korzystania ze spornych pomieszczeń Sąd Okręgowy w Elblągu przeciwstawił wynikający z art. 206 k.c. porządek ustawy – umownemu uzgodnieniu sposobu korzystania ze wspólnej rzeczy , przyjmując że odnośnie przedmiotu postępowania doszło do jej zawarcia w sposób dorozumiany i że „ stanowcze przesądzenie funkcjonowania / ... / umowy jest niezbędnym ” . Umowa taka nie jest ostateczna i stosownie do okoliczności może ulec zmianie . Powodowie nie mają obowiązku honorowania umówionego stanu rzeczy i mogą dążyć do realizacji wynikającego z udziału we współwłasności uprawnienia do korzystania . Sąd Okręgowy nie wypowiedział się o rozwiązaniu umowy o podział do korzystania , jej wypowiedzeniu lub wygaśnięciu z jakiegokolwiek przyczyny . Poszukiwał powodów dla zmiany sposobu korzystania , ale ich nie znalazł i wniosek oddalił . Jednakich ustaleń dokonano w niniejszym postępowaniu . Umowę o podział do korzystania zawarto i do czasu wydania orzeczenia kończącego postępowanie o dopuszczenie do współposiadania nie doszło do jej wypowiedzenia . Jednak trwałe wyłączenie możliwości korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej jest wykluczone . Już w sprawie I Ca (...) , a także obecnie , zwraca się uwagę , że faktyczny podział do korzystania wykracza poza sporne pomieszczenia , podobnie jak i sama nieruchomość wspólna , co skłania do łącznego rozważania zagadnień związanych z korzystaniem z tej nieruchomości . Wątpliwości budzi teza Sądu pierwszej instancji o możliwość zgodnego wykonywania przez wszystkich zainteresowanych posiadania spornych pomieszczeń . Uprawniona w przypadku zwykłych pomieszczeń

strychowych , których charakter i przeznaczenie pozwala na rozłączne korzystanie do zwykłych celów , właściwych takim pomieszczeniom , zdaje się wyglądać inaczej gdy dotyczy stosunkowo niewielkich , trwale wydzielonych pomieszczeń , wykorzystywanych w sposób czyniący wątpliwym zgodne współdziałanie uprawnionych .

W tym stanie rzeczy , na mocy art. 386 § 1 k.p.c. , orzeczono jak w sentencji .

O kosztach procesu za obie instancje postanowiono na podstawie art. 98 k.p.c. (w postępowaniu apelacyjnym - w związku z art. 391 § 1 k.p.c.) . Powodowie ulegli w obu instancjach bowiem powództwo oddalono w całości . Spoczywa więc na nich obowiązek pokrycia kosztów poniesionych przez pozwanych . W postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji złożono spis kosztów pełnomocnika pozwanych , będącego radcą prawnym . Żądał on jednego wynagrodzenia , ale w wadliwie określonej stawce . Według § 7 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych / ... / (tekst jednolity z 2013 roku Dziennik Ustaw pozycja 490) w sprawach związanych z korzystaniem z rzeczy wspólnej stawka minimalna wynosi 240 zł , a kosztów stawiennictwa na rozprawie w dniu 30 marca 2012 roku nie wykazano , bowiem wymieniony w spisie radca prawny w posiedzeniu tym nie uczestniczył . Sąd zasądzenie od powodów z osobna , na rzecz każdego z pozwanych z osobna , kwot po 30 zł (łącznie 240 zł) . W postępowaniu apelacyjnym zwrot kosztów obejmuje opłaty od apelacji w kwotach po 100 zł (łącznie 200 zł) .