

Sygn. akt III Ca 1283/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek (spr.)

Sędziowie: SO Marcin Rak

SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r. na rozprawie w Gliwicach

sprawy z wniosku B. J. i K. J.

z udziałem L. S. i B. S.

o zniesienie współużytkowania wieczystego

na skutek apelacji uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 18 maja 2016 r., sygn. akt I Ns 1818/12

**postanawia:**

1. **oddalić apelację;**

2. **oddalić wnioski wnioskodawców i uczestników postępowania o zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

SSR (del.)Maryla Majewska-Lewandowska	SSO Leszek Dąbek	SSO Marcin Rak
---------------------------------------	------------------	----------------

**Sygn. akt III Ca 1283/16**

## UZASADNIENIE

**Sąd Rejonowy w Gliwicach** w postanowieniu z dnia 18 05 2016r., zniósł współużytkowanie wieczyste, ustalił sposób korzystania z pomieszczeń znajdujących na poddaszu budynku - w sposób wskazany w sentencji oraz oddalił wnioski uczestników postępowania o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomość wspólną, nakazał im wydanie wnioskodawcom pomieszczenia oznaczonego numerem (...) oraz udostępnienie do wspólnego korzystania pomieszczenia oznaczonego numerem 3.1, w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia oraz orzekł o kosztach postępowania.

W ustalonym stanie faktycznym w motywach orzeczenia dotyczących rozstrzygnięcia o oddaniu części wspólnej do korzystania przyjął, iż skoro oba pomieszczenia znajdujące się na poddaszu i mają zblizoną powierzchnię, wnioskodawcy

i uczestnicy postępowania mają taki sam udział we wspólnym prawie, a wnioskodawcy w korzystali z pomieszczeni o nr 3,7 jako z suszarni, to wobec tego, iż

jedno z pomieszczeń znajdujących na poddaszu budynku jest zajmowane przez uczestników postępowania to drugie z nich powinno zostać przekazane do korzystania wnioskodawcom, a klatkę schodową, która jest niezbędnym wejściem na strych należy przyznać wnioskodawcom i uczestnikom postępowania do wspólnego korzystania i nakazać uczestnikom postępowania wydać je wnioskodawcom.

Orzekając o zasadności żądania uczestników postępowania o zasądzenie na ich rzecz od wnioskodawców połowy poniesionych kosztów na remont części wspólnych nieruchomości ocenił, że w materiale sprawy nie sposób przyjąć, iż wnioskodawcy wyrazili na remont zgodę, ocenił, że czynności te miały charakter czynności zwykłego zarządu do których potrzebna była zgoda większości współwłaścicieli. Stwierdził, że uczestnicy postępowania nie dysponowali większością udziałów i nie uzyskali upoważnienia sądu do przeprowadzenia remontu i z tych przyczyn żądanie to oddalił. O kosztach postępowania orzekł w oparciu o regulacje art. 520 § 1 k.p.c.

**Orzeczenie zaskarżali uczestnicy postępowania B. S. i L. S.** w części dotyczącej rozstrzygnięć o sposobie korzystania z części wspólnej nieruchomości, wydania wnioskodawcom i udostępnienia im pomieszczeń znajdujących się na poddaszu budynku, oddaleniu ich wniosku o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomości wspólnej oraz o kosztach postępowania, którzy wnosili o jego zmianę przez oddalenie wniosku „w zakresie podziału quand usum strychu i wydania części nieruchomości do wspólnego korzystania” uwzględnienie ich wniosku o rozliczenie nakładów i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, bądź uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i w tym zakresie przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego do rozpoznania.

Zarzucali, że przy ferowaniu postanowienia naruszono regulacje art. 233 k.p.c.

i art. 328 § 2 k.p.c. w sposób wskazany w apelacji, istnienie sprzeczności pomiędzy istotnymi ustaleniami a treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przez wadliwe przyjęcie, iż:

- podział strychu do korzystania nie będzie sprzeczny z zasadami współżycia społeczne, podczas gdy ze względu na trwający między stronami konflikt przyznanie pomieszczenia na strychu i klatce schodowej dorowadzi do zaostrzenia sporu,

- wnioskodawcy nie wyrazili zgody na przeprowadzenie remontu części wspólnej poddasza, gdy konieczność przeprowadzenia prac została wcześniej uzgodniona

a zgoda na remont została cofnięta już w czasie kiedy prace były w toku,

- opinia biegłego z zakresu ruchu drogowego nie była niezbędna do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy, podczas gdy podobnie jak opinia biegłego z zakresu geodezji i kartografii miała na celu jak najlepsze przeprowadzenie procesu podziału nieruchomości.

Ponadto zarzucali, że naruszono prawo materialne, regulacje:

- art. 209 k.c. poprzez jej niezastosowanie i pominięcie, iż remont dokonany przez nich był niezbędny i zmierzał do zachowania wspólnego prawa i w związku z tym nie musiała być poprzedzony uzyskaniem zgody, nawet gdyby nie została ona faktycznie wyrażona,

- art. 201 k.c. poprzez jej błędne zastosowanie w sytuacji gdy art. 209 k.c. jest w stosunku do niej przepisem szczególnym i powinien mieć pierwszeństwo w sprawie.

### **Sąd Okręgowy ustalił i zważył co następuje :**

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikowała wniosek, a następnie prawidłowo rozpoznał sprawę.

Ustalenia faktyczne składające się na podstawę faktyczną orzeczenia mają postawę w zebranych w sprawie materiale dowodowym, którego ocena – jakkolwiek lakoniczna - jest logiczna i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów.

W szczególności wbrew zarzutowi apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że w materiale sprawy brak jest podstaw do pozytywnego ustalenia,

iż wnioskodawcy wyrazili zgodę na przeprowadzenie przez uczestników postępowania remontu części wspólnej.

Ocena ta ma odniesienie w informacjach zawartych w zeznaniach wnioskodawców, którym Sąd Rejonowy dał wiarę, odmawiając równocześnie

w tej części wiary zeznaniom uczestnikom postępowania.

Zaznania wnioskodawców uprawdopodobnia treść ich pisma opatrzonego datą 12 08 2011r. tj. zgodnie z tą datą sporządzonego niemal niezwłocznie po rozpoczęciu w dniu 10 08 2011r. przez skarżących prac remontowych (skarżący nie wykazali, że pismo to zostało im doręczone znacznie później), a ich wcześniejsze starania o znalezienie wykonawców prac remontowych i zły stan rynien mogą jedynie świadczyć o tym, iż pomiędzy skarżącymi i wnioskodawcami były prowadzone jakieś bliżej nie określone pertraktacje w sprawie przeprowadzenia remontu, lecz w materiale sprawy nie sposób przyjąć, iż zakończyły się one ostatecznymi wspólnymi uzgodnieniami w tej kwestii.

Z tych też względów Sąd odwoławczy ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji przyjmuje za własne.

Dokonana przez Sąd Rejonowy ocena prawna ustalonego stanu faktycznego jest także prawidłowa i Sąd odwoławczy ją podziela.

Wbrew temu co zarzuca apelacja w sprawie nie ma zastosowania regulacja art. 209 k.c., gdyż skarżący w toku postępowania nie wykazali, iż przeprowadzenie prac remontowych było konieczne do zachowania substancji budynku,

tj. że ich nie przeprowadzenie spowodowałoby jego uszkodzenie i co za tym idzie zmniejszenie jego wartości (zły stan rynien sam w sobie nie stanowi o tym,

iż nie spełniały one funkcji odprowadzania deszczu w takim zakresie, że mogło

to doprowadzić do uszkodzenia budynku).

Dlatego oceniając to zagadnienie Sąd pierwszej trafnie przyjął, że przeprowadzony przez skarżący remont części wspólnej budynku została przeprowadzony w ramach czynności zwykłego zarządu - o których mowa jest w regulacji

art. 201 k.c. - które mogły zostać przeprowadzone tylko po uzyskaniu zgody wnioskodawców albo uzyskania upoważnienia sądowego do ich przeprowadzenia

W toku postępowania nie wykazano, iż zdarzenia te zaistniały i tym samym także w świetle tej regulacji żądanie skarżących zasądzenia od wnioskodawców zwrotu połowy poniesionych przez nich kosztów remontu części wspólnej budynku jest bezzasadne (przeprowadzenie tych prac może być rozpatrywane

w kontekście regulacji art. 405 i nast. k.c. z tym, że należało wykazać ewentualny zakres bezpodstawnego wzbogacenia się wnioskodawców kosztem skarżących,

tj. wzbogacenia się wnioskodawców w następstwie zwiększenia się wartości budynku w wyniku przeprowadzonych prac remontowych jego części wspólnej, czego nie uczyniono).

Prawidłowe są także zaskarżone w apelacji rozstrzygnięcia dotyczące: oddania wnioskodawcom do wyłącznego posiadania wskazanego w sentencji pomieszczenia znajdującego się na poddaszu oraz o współposiadaniu części klatki schodowej prowadzącej na poddasze (związaną z tym ocenę Sąd odwoławczy podziela jw.).

Wbrew bowiem temu co podnosi apelacja oddanie im tej części budynku w posiadanie samo w sobie nie przesądza bowiem o zaistnieniu w przyszłości konfliktów pomiędzy nimi i skarżącymi, a gdyby nawet one wystąpiły to skarżącym przysługują przewidziane prawem środki prawne umożliwiające im zmianę tego rozstrzygnięcia.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przeprowadzonego przed Sądem pierwszej instancji ma oparcie w prawidłowo zastosowanej przez Sąd Rejonowy regulacji art. 520 § 2 k.p.c.

Przywołany w apelacji dowód z opinii biegłego z zakresu ruchu drogowego został bowiem przeprowadzony na wniosek skarżących.

Koszty jego przeprowadzenia są zatem związane z ich udziałem w sprawie w rozumieniu przywołanej regulacji prawnej i wbrew temu co podnosi apelacja brak było podstaw do obciążeni wnioskodawców ich częścią.

***Reasumując zaskarżone postanowienie jest prawidłowe i dlatego apelację uczestników postępowania jako bezzasadną oddalono w oparciu o regulację art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując regulację***

***art. 520 § 1 k.p.c.***