

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 3 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w sprawie o sygn. akt I Ns 985/13 z wniosku Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Ł. z udziałem J. G. o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej w punkcie 1. oddalił wniosek, a w punkcie 2. ustalił, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od przedmiotowego orzeczenia wywiódł wnioskodawca, będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając je w całości.

Skarżonemu postanowieniu apelant zarzucił naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 206 k.c., poprzez fakt, że w istocie Sąd faktycznie uchylił się od rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

W konkluzji do tak sformułowanego zarzutu wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia w całości i uwzględnienie wniosku wnioskodawcy oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie zaś o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja podlega oddaleniu.

Wstępnie wypada zauważyć, że ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd I instancji są prawidłowe, kompletne i w konsekwencji wystarczające dla wydania orzeczenia, stąd też Sąd odwoławczy uznaje je za własne, czyniąc podstawą własnych rozważań. Jednocześnie Sąd Okręgowy stwierdził, że nie zachodzi procesowa potrzeba ponownego przytaczania prawidłowo ustalonych przez Sąd Rejonowy okoliczności niniejszej sprawy.

Apelacja wnioskodawcy opiera się w całości na twierdzeniu, że Sąd pierwszej instancji dokonał błędnej wykładni art. 206 k.c. Zdaniem sądu ad quem wysuwane przez skarżącego na uzasadnienie stawianego zarzutu apelacyjnego tezy nie odpowiadają rzeczywistości.

Analiza materiału aktowego zgromadzonego przed Sądem Rejonowym, przy uwzględnieniu treści ostatecznie sprecyzowanego na rozprawie z dnia 20 listopada 2014 r. wniosku strony skarżącej, w połączeniu z treścią apelacji wskazuje, że w realiach niniejszej sprawy wnioskodawcy w istocie chodziło o zaoszczędzenie przez niego wydatków, jakie ponosi za zajmowany przez uczestnika lokal, nadto regulując opłatę za użytkowanie wieczyste, a także podatek od nieruchomości, tj. o zastosowanie art. 206 k.c. do sytuacji, które w rzeczywistości nie są w nim wprost objęte, co wyklucza - również w ocenie Sądu II instancji - zastosowanie powołanego przepisu na gruncie badanej sprawy.

Należy zatem przypomnieć, że art. 206 k.c. stanowi jedynie podstawę do określenia zakresu uprawnionego posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej zarówno w sytuacji, w której możliwe jest zgodne współposiadanie i korzystanie z całej rzeczy przez wszystkich uprawnionych bez względu na wielkość ich udziałów we współwłasności, jak i w sytuacji, w której z jakichkolwiek przyczyn (np. ze względu na charakter rzeczy lub faktyczny sposób władania nią) nie jest to możliwe. Zasadą jest istnienie uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej przez każdego ze współwłaścicieli, które jest niezależne od wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności, a ograniczeniem tego uprawnienia jest konieczność respektowania istnienia takich samych uprawnień po stronie innych współwłaścicieli. Należy też podkreślić, że możliwość jednakowego i równoprawnego posiadania oraz korzystania z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli zgodnie z art. 206 k.c. nie obejmuje wszystkich sytuacji, ale dotyczy jedynie takich wypadków, w których wchodzi w rachubę zgodne współposiadanie oraz współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich uprawnionych. Na podstawie art. 206 k.c. nie można bowiem rozwiązać sytuacji, w których

z uwagi na naturę (właściwości) rzeczy wspólnej lub stosunki panujące między współwłaścicielami wszyscy uprawnieni nie mogą zgodnie współposiadać i współkorzystać z rzeczy wspólnej.

Powyższe dotyczy sytuacji faktycznej istniejącej w niniejszej sprawie, w której tylko jeden ze współwłaścicieli, tj. uczestnik, korzysta z przedmiotowej nieruchomości wspólnej, natomiast drugi współwłaściciel, tj. apelant, w ogóle nie posiadał tego mieszkania, ani też nie wyrażał i nadal nie wyraża w żaden sposób woli jego używania. W ocenie Sądu II instancji całkowicie uprawnionym w tym stanie rzeczy jest więc stanowisko, iż samodzielne korzystanie i posiadanie przez uczestnika z przedmiotowego lokalu było zgodne z wolą drugiego współwłaściciela (wnioskodawcy) i wobec tego nie można postawić mu zarzutu, że przeszkadzał apelującemu w analogicznym posiadaniu i korzystaniu z rzeczy wspólnej.

Jednocześnie Sąd Okręgowy miał też na uwadze, że do naruszenia uprawnień z art. 206 k.c. dochodzi także wtedy, gdy jeden ze współwłaścicieli rezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego współwłaściciela. Stanowisko to znajduje szerokie uzasadnienie w judykaturze, jak choćby w uchwale SN z 19.03.2013 r., III CZP 88/12 (OSNC 2013/9/103) i powołanych tam orzeczeniach, które Sąd Okręgowy w niniejszym składzie przyjmuje za własne bez konieczności ich przytoczenia.

W sprawie istotne jest jednak to, że art. 206 k.c. nie reguluje, wbrew wywodom apelanta, rozliczeń między współwłaścicielami z tytułu posiadania lub korzystania z rzeczy wspólnej i chociażby dlatego Sąd Rejonowy oddalając wniosek apelanta o nakazaniu ponoszenia wszelkich opłat związanych z utrzymaniem mieszkania jedynie przez uczestnika korzystającego z tego lokalu z wyłączeniem wnioskodawcy, nie mógł naruszyć dyspozycji analizowanego przepisu.

Skarżący nie dostrzega bowiem tego, że art. 206 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy roszczenia o rozliczenie wydatków poniesionych tylko przez jednego współwłaściciela na rzecz stanowiącą współwłasność, ale służy jedynie do oceny sposobu posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej (por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 28.09.1963r., III CO 33/62, OSNC 1964/2/22, wyrok SN z 25.10.1973 r., III CRN 247/73, OSNC 1974/9/151, wyrok SN z 27.04.2001 r., III CKN 21/99; LEX nr 52366; postanowienie SN z 5.02.2010 r., III CSK 195/09, LEX nr 585823).

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, gdy prawo własności wyodrębnionego lokalu mieszkalnego należy do dwóch podmiotów, bowiem apelant i uczestnik są współwłaścicielami przedmiotowego lokalu. Jak trafnie wskazał Sąd Rejonowy, zgodnie z art. 13 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. Nr 80 z 2000 r., poz. 903), właściciel ponosi wydatki związane z utrzymaniem jego lokalu. W art. 14 i 15 w/w ustawy postanowiono zaś, że na pokrycie kosztów zarządu właściciele lokali uiszczają zaliczki w formie bieżących opłat, płatne z góry do dnia 10 każdego miesiąca. W szczególności, zgodnie z art. 14 pkt. 2 w/w ustawy, koszty zarządu nieruchomością wspólną obejmują wydatki na remonty i bieżącą konserwację. W cytowanej ustawie o własności lokali brak jest natomiast przepisów szczególnych, które wyłączałyby stosowanie do uregulowanych w niej instytucji przepisów zawartych w kodeksie cywilnym, odnoszących się do współwłasności.

Wobec powyższego należy zatem przypomnieć, że zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów każdego z nich we współwłasności. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Chodzi o wydatki dokonywane na nieruchomość, zarówno w zakresie nakładów koniecznych, jak i innych. Z uwagi na żądanie skarżącego należy też przypomnieć, że przez pojęcie ciężary, należy rozumieć także obciążenia publicznoprawne, jak podatki i opłaty. Dokonanie nakładów na rzecz wspólną przez jednego ze współwłaścicieli, rodzi roszczenie o ich zwrot skierowane do pozostałych współwłaścicieli. Oznacza to, że współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, może się domagać zwrotu ich części od pozostałych współwłaścicieli, stosownie do wielkości udziałów. Przepis art. 207 k.c. ustanawia zasadę, że wszyscy właściciele są zobowiązani uczestniczyć w kosztach utrzymania przedmiotu ich współwłasności, przy czym obowiązek ten obciąża współwłaścicieli niezależnie od tego czy na co dzień korzystają z nieruchomości, czy też nie. Innymi słowy - niezamieszkiwanie w nieruchomości nie zwalnia współwłaściciela z obowiązku ponoszenia wydatków związanych z jej utrzymaniem. Regulacja z art. 207 k.c.

określa stosunki panujące wewnątrz, czyli w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami, natomiast na zewnątrz, czyli w stosunku do osób trzecich odpowiedzialność ponoszą osoby, które zaciągnęły dane zobowiązanie, w tym wypadku również współwłaściciele, ale już nie w sposób określony dla stosunków wewnętrznych. W sytuacji, gdy jeden ze współwłaścicieli pokrywa wydatki związane ze współwłasnością w całości, przysługuje mu prawo do tego, aby uzyskać od drugiego ze współwłaścicieli zwrot tego, co zostało przez niego na wspomniane cele wyłożone.

Z uwagi na argumentację skarżącego wypada również wskazać, że jeżeli współwłaściciele nie rozliczają się z tych wydatków dobrowolnie, to rzecz jasna właściwą w takiej sytuacji drogą jest także droga postępowania sądowego – nie było to jednak przedmiotem orzekania w niniejszym postępowaniu. Nie sposób też nie zauważyć, że Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że wbrew zapatrywaniom apelanta nic nie stoi na przeszkodzie, by skarżący złożył do sądu wniosek o zniesienie współwłasności, skoro zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego było więc prawidłowe.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację, uznając ją w całości za niezasadną.