

Sygn. akt VIII Ns 69/20

POSTANOWIENIE

Dnia 17 marca 2021 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Anna Bielecka-Gąszcz

Protokolant: staż. Katarzyna Górniak

po rozpoznaniu w dniu 3 marca 2021 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z wniosku M. C.

z udziałem M. K.

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości

postanawia:

1) oddalić wniosek;

2) ustalić, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 69/20

UZASADNIENIE

W dniu 13 lutego 2020 roku wnioskodawca M. C., reprezentowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, złożył wniosek o ustalenie, jako czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, częściowego, sposobu korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...), polegającego na tym, że:

1) wnioskodawca będzie wyłącznym użytkownikiem II kondygnacji (I piętro) budynku znajdującego się na terenie nieruchomości oraz jednego lokalu znajdującego się na III kondygnacji (większego, do którego wejście znajduje się na wprost schodów),

2) uczestniczka będzie wyłącznym użytkownikiem I kondygnacji (parter) budynku znajdującego się na terenie nieruchomości oraz jednego lokalu znajdującego się na III kondygnacji (mniejszego, do którego wejście znajduje się naprzeciw większego lokalu, położonego na tej samej kondygnacji),

3) wnioskodawca będzie wyłącznym dysponentem wszystkich lokali znajdujących się na I piętrze oraz jednego, opisanego w pkt 1) na II piętrze budynku i jednocześnie będzie ponosił wszystkie koszty związane z utrzymaniem oraz otrzymywał wszystkie pożytki z tych lokali, a uczestniczka będzie wyłącznym dysponentem wszystkich lokali znajdujących się na parterze oraz jednego opisanego w pkt 2) na II piętrze budynku i jednocześnie będzie ponosiła wszystkie koszty związane z utrzymaniem oraz otrzymywała wszystkie pożytki z tych lokali.

W uzasadnieniu wniosku wskazano, że wnioskodawca i uczestniczka są rodzeństwem i współwłaścicielami w udziałach o wielkości 1/2 części prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla

Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...). Od wielu lat korzystają z budynku mieszkalnego, którym zabudowana jest nieruchomość, w sposób opisany w pkt 1 i 2 wniosku. Wnioskodawca rozpoczął remont lokali położonych na I piętrze budynku, celem urządzenia w nich mieszkań dla syna, a w związku z dokonywanymi na to nakładami, chciał sformalizować podział budynku do użytkowania. Wielokrotnie zwracał się do uczestniczki w tej sprawie, w tym także przez pełnomocnika, ale ta zerwała kontakt z wnioskodawcą i nie odniosła się do przedstawionej przez niego propozycji, zatem konieczne stało się rozstrzygnięcie sprawy przez sąd. **(wniosek k. 7-9)**

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka wniosła o jego oddalenie, nie wyraziła zgody na zaproponowany podział kamienicy, wskazując, że nie jest on możliwy. Podniosła, że upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu jest potrzebne, jeżeli współwłaściciele nie wyrażają zgody na jakieś konkretne czynności, ale taka sytuacja nie zaistniała w tej sprawie. **(odpowiedź na wniosek k. 22-24)**

W dalszym toku postępowania, w tym na rozprawach w dniu 9 października 2020 roku i 3 marca 2021 roku wnioskodawca i uczestniczka podtrzymali dotychczasowe stanowiska w sprawie. **(protokół rozprawy k. 29-32, k. 44-51)**

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawca M. C. i uczestniczka M. K. są rodzeństwem, a także współwłaścicielami w udziałach o wielkości 1/2 części prawa własności nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą (...). **(okoliczności bezsporne, wydruk treści KW (...) k. 13-14)**

Nieruchomość ta jest zabudowana budynkiem murowanym – kamienicą oraz dwoma budynkami drewnianymi.

Uczestniczka zamieszkała w kamienicy po ukończeniu 18 roku życia, kiedy jeszcze kamienicą zarządzała I. C. – babcia uczestników. Za życia babci ustaliła stan prawny kamienicy i założyła księgę wieczystą. M. K. wprowadziła się do kamienicy z mężem, zajmując jedyny wolny wówczas lokal na parterze. Lokal ten M. K. zaadaptowała dla własnych potrzeb mieszkaniowych ponosząc pełen koszt wszystkich prac.

Po śmierci babci I. C. w 1998 roku uczestniczka wraz z wnioskodawcą przeprowadzili sprawę spadkową i uzyskali udziały w nieruchomości o wielkości 1/2 części każdy z nich. Rodzeństwo w rozmowie postanowiło wówczas, że skoro uczestniczka poniosła nakłady pieniężne na parter budynku, to piętro przypadnie wnioskodawcy, tj. że znajdujące się tam mieszkania będą do niego należeć – będą do jego dyspozycji i będzie z nich czerpać pożytki. Reszta lokali miała pozostać wspólna, co miało zapewnić przychody na bieżące utrzymanie nieruchomości i niezbędne remonty. Uczestniczka zobowiązała się przy tym do prowadzenia księgowości, opłacania wszelkich rachunków oraz rozwiązywania problemów z lokatorami, w gestii wnioskodawcy było natomiast ustalanie stawek czynszu i jego pobieranie. Sam wnioskodawca nie mieszkał i nie mieszka na przedmiotowej nieruchomości. **(dowód z przesłuchania wnioskodawcy 00:07:11-00:23:53 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 9 października 2020 roku w zw. z 00:10:08 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 marca 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki 00:42:32-01:14:34 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 marca 2021 roku, okoliczności bezsporne)**

Początkowo wnioskodawca interesował się nieruchomością, razem z uczestniczką wziął kredyt na przeprowadzenie prac remontowych w postaci założenia kanalizacji, wybudowania dwóch toalet wewnątrz budynku dla lokatorów, wymiany bramy. Rodzeństwo wyburzyło wówczas przednie komórki, wylewając w ich miejsce beton. Prace remontowe objęły również dach budynku, wymianę rynien. Część prac została osobiście wykonana przez wnioskodawcę i męża uczestniczki. Zaciągnięty kredyt został spłacony z wynajmu mieszkań. W późniejszym okresie wnioskodawca przestał udzielać się w zakresie prac remontowych. Zakupione przez uczestniczkę 20 lat temu okna na strych w dalszym ciągu czekają na montaż. Jednocześnie wnioskodawca akceptuje wszelkie prace remontowe podjęte przez siostrę, która m.in. sfinansowała kosztowne prace w zakresie osuszania fundamentów, chcąc w ten sposób rozwiązać problem z występującą w budynku wilgocią.

Obecnie uczestniczka wraz z mężem zajmuje większą część parteru kamienicy. Z pozostałej części parteru jeden lokal jest wynajmowany lokatorce, która z tego tytułu uiszcza wszelkie należności na rzecz M. K.. Ponadto lokal na piętrze wynajmuje młodsza siostra uczestników, która jednak w nim nie zamieszkuje. Także ona płaci czynsz uczestnicze. Na piętrze lokale wynajmują ponadto jedna lokatorka (płaci czynsz uczestnicze) oraz nieodpłatnie syn wnioskodawcy, który wyłącznie pokrywa koszt wywozu śmieci oraz zużycia wody. Z budynków drewnianych wynajmowany jest jeden. Pozyskane w ten sposób przez uczestniczkę środki finansowe są wystarczające na uregulowanie należności podatkowych oraz wykonanie drobnych remontów. Aktualny stan przychodów wygląda w ten sposób, że do uczestniczki wpływa suma 750 zł, z której 430 zł oddaje ona bratu tytułem czynszu za I piętro. Pieniądze te wnioskodawca przeznacza na własne potrzeby. 270 zł przypada uczestnicze za lokal na parterze i 50 zł za drewniak. **(dowód z przesłuchania wnioskodawcy 00:07:11-00:23:53 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 9 października 2020 roku w zw. z 00:10:08; 00:11:45-00:42:23 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 marca 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki 00:42:32-01:14:34 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 marca 2021 roku,**

W pierwotnym założeniu młodsza siostra uczestników miała zamieszkiwać lokal, o którym mowa wyżej, dożywotnio, na co wnioskodawca po otrzymaniu odstępnego (2.500 – 3.000 zł) wyraził zgodę. Po kilkunastu latach zamieszkiwania otrzymała ona od teściów inne mieszkanie w bloku nieopodal, gdzie się przeniosła. Postanowiła wówczas, że wynajmowane mieszkanie będzie trzymać dla swojej córki, która jest tam zameldowana. W celu zmniejszenia kosztów po swojej stronie kilka lat temu siostra uczestników zwróciła się do wnioskodawcy z prośbą o możliwość użyczenia lokalu obcokrajowcom, na co M. C. po konsultacji z uczestniczką wstępnie wyraził zgodę. Ustalili oni wówczas, że się spotkają i uzgodnią, na jakiej zasadzie i kto będzie zajmował lokal. Lokal zajęli obywatele Ukrainy, których jednak wnioskodawca przed rozpoczęciem użyczenia nie miał okazji poznać. Gdy doszło do spotkania z uczestniczką i jej mężem lokal był już zajęty. Ów fakt stał się przyczyną konfliktu między rodzeństwem, wnioskodawca miał bowiem pretensje do uczestniczki, że ona widziała w/w osoby, a on nie. Tylko i wyłącznie z tej przyczyny wnioskodawca nie odzywa się od 2 lat do uczestniczki i młodszej siostry. W czasie użyczenia lokalu nie pojawiły się przy tym żadne problemy, nie wpływały skargi, nie było opóźnień w płatnościach. Obecnie lokal ten nie jest wynajmowany, obcokrajowcy opuścili go w marcu 2021 roku.

Gdy młodsza siostra uczestników zajmowała jeszcze przedmiotowy lokal, miały w nim miejsce interwencje policji, co miało związek z zachowaniem jej męża, który był chory psychicznie. Wnioskodawca nie podnosił wówczas, że młodsza siostra wraz z mężem winni zostać eksmitowani, nie udzielał także uczestnicze pomocy w poradzeniu sobie z powstałym problemem. Gdy młodsza siostra wyprowadziła się do nowego mieszkania uczestnicze było to na rękę. **(dowód z przesłuchania wnioskodawcy 00:07:11-00:23:53 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 9 października 2020 roku w zw. z 00:10:08; 00:11:45-00:42:23, 01:15:26-01:28:15 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 marca 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki 00:42:32-01:14:34 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 marca 2021 roku)**

Istniejący między rodzeństwem od 2 lat stan ich relacji nie ma aktualnie żadnego przełożenia na sposób zarządzania nieruchomością wspólną i jest jedynym sporem, jaki powstał w ciągu 22 lat. Wcześniej relacje wnioskodawcy z uczestniczką były bardzo dobre. Uczestniczka nie widzi problemu w tym, że syn jej brata zajmuje lokal nieodpłatnie, nigdy też nie odmówiła bratu, aby jakaś osoba mogła zamieszkać na nieruchomości. W zasadzie jedyną kwestią sporną jest chęć odzyskania przez wnioskodawcę lokalu zajmowanego pierwotnie przez młodszą siostrę. Spór dotyczy przy tym wyłącznie kwestii rozliczenia poniesionych przez siostrę uczestników kosztów remontu lokalu, których wnioskodawca nie chce zwrócić. Uczestniczka wychodzi zaś z założenia, że skoro jej siostra odnowiła lokal po poprzednich najemcach – alkoholikach i podniosła jego standard (wymieniła instalację elektryczną, okna, podłączyła wodę, założyła ubikację, w lokalu są meble, piec, bojler, lodówka, zmywarka, meble kuchenne, wyposażona łazienka i pokój), to winna odzyskać zainwestowane w ten sposób środki, które określiła na kwotę 20.000 zł. Przedmiotowym lokalem i jego wyposażeniem jest zainteresowany syn wnioskodawcy i to on przekazuje swojemu ojcu roszczenia wysuwane przez jego młodszą siostrę, gdyż sam wnioskodawca z młodszą siostrą nie rozmawia.

Wnioskodawca nie orientuje się, jakie pożytki przynosi nieruchomości, czy drewniak jest wynajmowany, czy nie, nie wie ile wynosi stawka podatku od nieruchomości, który opłaca uczestniczka, jak rozliczane są rachunki za doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków. Wszystkie rachunki są wystawiane na uczestniczkę, a wnioskodawca nigdy nie żądał ich okazania. **(dowód z przesłuchania wnioskodawcy 00:11:45-00:42:23, 01:15:26-01:28:15 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 marca 2021 roku, dowód z przesłuchania uczestniczki 00:42:32-01:14:34 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 marca 2021 roku)**

Uczestniczka optuje za dotychczasowym podziałem nieruchomości do korzystania, w ten bowiem sposób ma realny wpływ na osoby, które wynajmują poszczególne lokale. Kwestia ta nie jest istotna dla wnioskodawcy, ponieważ nie zamieszkuje on na nieruchomości i w przeciwieństwie do swojej siostry nie musi „użerać się” z uciążliwymi najemcami. **(dowód z przesłuchania uczestniczki 00:42:32-01:14:34 elektronicznego protokołu rozprawy z dnia 3 marca 2021 roku)**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił bądź jako bezsporny, bądź na podstawie dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których prawdziwości ani rzetelności nie kwestionowała żadna ze stron procesu. Za podstawę ustaleń faktycznych Sąd przyjął ponadto dowód z przesłuchania stron. Wyjaśnienia wnioskodawcy i uczestniczki co do najważniejszych faktów były ze sobą zgodne. Nie kwestionowali oni sposobu dokonania podziału nieruchomości oraz okoliczności, w jakich to nastąpiło, ponadto zgodnie przyznali, że to uczestniczka zarządza nieruchomością, wymienili również zakres prac remontowych podjętych w obrębie nieruchomości. Wnioskodawca nie poddawał przy tym w wątpliwość skuteczności działań siostry, nie podnosił, że zarząd jest źle sprawowany. Złożone wyjaśnienia pozwoliły przyjąć, że do czasu wprowadzenia się do lokalu zajmowanego przez młodszą siostrę uczestników obywateli Ukrainy uczestnicy żyli ze sobą w zgodzie. Wnioskodawca ostatecznie przyznał także, iż wyraził wstępną zgodę na zamieszkanie lokalu przez obcokrajowców oraz, że zarzewiem konfliktu było w istocie to, że nie spotkał się z tymi osobami przed tym, jak wprowadziły się one do lokalu, co było wbrew ustaleniom poczynionym z uczestniczką.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Wniosek nie był zasadny i nie zasługiwał na uwzględnienie.

Rozważania w sprawie rozpocząć należy przypomnienia wymaga, że zgodnie z przepisem art. 206 k.c. 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. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 marca 2017 roku wydanym w sprawie III CSK 64/16, przepis art. 206 k.c. ma charakter dyspozytywny, wobec czego współwłaściciele mogą w umowie ustalić inny sposób korzystania z rzeczy wspólnej, zwłaszcza jeśli z uwagi na rozmiar, rodzaj lub właściwości rzeczy wspólnej ewentualnie inne szczególnie okoliczności nie jest możliwe bezkolizyjne, sensowne i zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy wspólnej, korzystanie z niej przez wszystkich współwłaścicieli w sposób wskazany w art. 206 k.c.. Uprawnieni mogą więc w drodze umowy o podział rzeczy wspólnej quoad usum wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Z tego typu umową mamy do czynienia na gruncie rozpoznawanej sprawy, za niesporne należy bowiem uznać, że dokonany przez uczestników w formie ustnej podział nieruchomości to właśnie podział quoad usum. Podział tego rodzaju stanowi wyjątek od zasady, iż przy istnieniu współwłasności zachodzić powinno współposiadanie rzecz wspólnej. Podział ten wywołuje jedynie skutki w sferze obligacyjnej, nie zmienia stosunków własnościowych, skuteczność jego dokonania winna być jednak oceniana przez pryzmat art. 58 k.c. Podział rzeczy wspólnej do korzystania nie ma charakteru definitywnego i w zależności od zmienionych okoliczności może ulec zmianie, czy to w drodze porozumienia współwłaścicieli, czy też w przypadku braku zgody w drodze orzeczenia sądowego (K. Pietrzykowski, Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-449¹⁰, Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2020).

W drugiej kolejności przypomnieć należy, że w myśl przepisu art. 199 k.c., do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli.

W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Przytoczyć należy także art. 201 k.c., który stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 listopada 2007 roku (III CZP 94/07, Biul. SN 2007, nr 11), zdania drugie obu przytoczonych przepisów stanowią podstawę prawną podziału rzeczy wspólnej quoad usum. Wskazał, że „skoro wymienione przepisy zapewniają współwłaścicielom ochronę sądową w odniesieniu do mniej dla nich doniosłych decyzji będących niewątpliwie czynnościami zarządu, to tym bardziej należy dopuścić orzekanie przez sąd na podstawie tych przepisów o mającym większą doniosłość dla ochrony współwłaścicieli podziale rzeczy wspólnej do korzystania. W istniejącym stanie prawnym możliwość orzekania przez sąd o podziale quoad usum na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną stanowi optymalne rozwiązanie problemu ochrony sądowej współwłaściciela wyzutełego z posiadania oraz w inny sposób naruszonego w swym prawie przez pozostałych współwłaścicieli w przypadkach, w których wykonywanie posiadania wspólnej rzeczy wymaga współdziałania wszystkich zainteresowanych. Ze względu na znaczenie, jakie sądowy podział quoad usum ma dla ochrony współwłaścicieli we wspomnianych przypadkach, należy przyjąć, zgodnie z dotychczasową linią orzecznictwa, że gdy wykonywanie posiadania wspólnej rzeczy wymaga współdziałania wszystkich zainteresowanych, z wnioskiem do sądu o podział quoad usum może wystąpić, tak jak z wnioskiem dotyczącym czynności zwykłego zarządu, każdy ze współwłaścicieli (art. 201 zdanie drugie k.c.). Natomiast w innych przypadkach wniosek do sądu o podział quoad usum powinien być złożony, tak jak wniosek dotyczący czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, przez współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę (art. 199 zdanie drugie k.c.)”.

Dokonując zmiany utrwalonego ugodą/umową stron sposobu korzystania z nieruchomości Sąd winien rozważyć dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Proponowany przez wnioskodawcę podział pozbawia uczestniczkę m.in. wpływu na dobór lokatorów na piętrze, co jest o tyle istotne, że uczestniczka zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości, a zatem każdy nowy lokator siłą rzeczy staje się jej sąsiadem. Gdy zaś zachowanie takiego lokatora jest uciążliwe, to uczestniczka, nie zaś wnioskodawca, odczuwa tego negatywne skutki. Sam wnioskodawca z nieruchomości nie korzystał i nie korzysta, jego wolą jest, aby na nieruchomości zamieszkał jego syn brak jest jednak porozumienia, co do rozliczenia nakładów z lokatorem - młodszą siostrą uczestników niebędącą współwłaścicielem. O czym była już mowa, podział quoad usum określający granice korzystania z rzeczy wspólnej przez każdego ze współwłaścicieli nie jest definitywny i może być zmieniony, ale zmiana taka jest w ocenie Sądu dopuszczalna w razie istotnej zmiany okoliczności będących podstawą dotychczas określonego sposobu korzystania z rzeczy. W wywodach uzasadnienia do uchwały z dnia 12 kwietnia 1973 roku (III CZP 15/73, OSNCP 1973/12/208), które Sąd Rejonowy w składzie orzekającym w całości podziela i które warto w tym miejscu obszerniej przytoczyć Sąd Najwyższy wskazał, że **umowa, na podstawie której współwłaściciele określili sposób korzystania z rzeczy, może być w razie zmiany okoliczności wypowiedziana**, jeżeli kwestii wypowiedzenia jej współwłaściciele w ogóle nie uregulowali. Pogląd, że umowa taka wiąże strony do czasu zniesienia współwłasności, prowadziłby do pozbawienia współwłaścicieli uprawnień przysługujących im co do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzecz przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie to zaś wynika z wyraźnego przepisu ustawy i należy do istoty prawa współwłasności. **Zmiana takiej umowy o charakterze ciągłym** - z uwagi na istotę umów mających przede wszystkim na celu stabilizację stosunków faktycznych i prawnych zachodzących między zainteresowanymi - **mogłaby jednak nastąpić tylko w razie powstania nowych okoliczności, w świetle których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy**. W określonych, nowo powstałych okolicznościach może się okazać rzeczą ze wszech miar celową odmienne uregulowanie korzystania z rzeczy wspólnej właśnie z uwagi na interes społeczno-gospodarczy. Zniesienie zaś w każdym takim wypadku współwłasności może prowadzić do ujemnych niekiedy wyników zarówno dla osób zainteresowanych, jak i dla interesu społeczno-gospodarczego. Powyższe argumenty przemawiają a fortiori za przyjęciem analogicznego wniosku co do dopuszczalności zmiany przez sąd orzeczenia określającego w ramach art. 206 k.c. podział do użytkowania nieruchomości będącej współwłasnością uczestników postępowania - w wypadku gdy oczywiście podział quoad usum był dopuszczalny - jeżeli nastąpiła istotna zmiana okoliczności będąca podstawą tego orzeczenia. Skoro

bowiem w razie sporu co do korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej sąd musi na wniosek każdego z nich wydać kształtującą decyzję, podjętą w trybie zarządu tą rzeczą, co do odmiennego, aniżeli to przewiduje ustawa, sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, z uwzględnieniem uzasadnionego interesu żądającego i pozostałych współuprawnionych (por. wytyczne Izby Cywilnej SN z dnia 28 września 1963 roku, III CO 33/62, OSNCP 1964, z. 2, poz. 22), która to decyzja ma charakter decyzji zastępczej w braku rozstrzygnięcia przez zainteresowanych współwłaścicieli - to również w razie istotnej zmiany okoliczności, które leżały u podstaw wydania takiej decyzji, sąd uprawniony jest na żądanie współwłaściciela lub współwłaścicieli tę decyzję zmienić.

Występując z przedmiotowym wnioskiem wnioskodawca winien zatem wykazać powstanie nowych i istotnych okoliczności, w świetle których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania wraz z uczestniczką z przedmiotowej nieruchomości wspólnej. Każda bowiem umowa, również w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości, ze swej istoty ma przede wszystkim na celu stabilizację stosunków faktycznych i prawnych. Wnioskodawca nie tylko zaś nie udowodnił żadnej z okoliczności faktycznych uzasadniających zaistnienie powołanych wyżej przesłanek, ale w treści wniosku i jego uzasadnienia nawet się na nie w zasadzie nie powołał. W przedmiotowej sprawie niesporne jest, iż od około 20 lat istnieje podział wspólnej nieruchomości do korzystania – wnioskodawca i uczestniczka określili kto i z jakich lokali czerpie pożytki i w jaki sposób ponoszą ciężary za nieruchomość, wszelkie rozliczenia w tym zakresie nie były i nie są między nimi sporne i to nawet po tym jak popadli w stan nieodzywania się od czasu wprowadzenia obywateli Ukrainy do mieszkania po młodszej siostrze, nikt nigdy nie zgłaszał zarzutów co do tych rozliczeń i nie generowały one żadnych sporów. Wnioskodawca nigdy nie stawiał uczestniczce zarzutu, że źle zarządza nieruchomością, że możliwe jest uzyskanie wyższych zysków z poszczególnych umów najmu, że umowy najmu zawierane są z niewłaściwymi osobami, że na nieruchomości panuje nieporządek, że nie są podejmowane niezbędne prace remontowe itp. Do momentu powstania konfliktu między uczestnikami żyli oni w bardzo dobrych relacjach, co wprost przyznał wnioskodawca. Jego relacja daje przy tym podstawę do wniosku, iż ufał on i nadal ufa uczestniczce w zakresie wszelkich podejmowanych przez nią w związku z zarządzeniem nieruchomości decyzji i czynności, nigdy nie żądał od niej przedstawienia rachunków, sam zaś nie wie, jaka jest wysokość poszczególnych opłat związanych z nieruchomością, w tym podatku od nieruchomości, jak rozliczane są poszczególne rachunki, jakie pożytki przynosi nieruchomość. Wszystkie te kwestie leżą w zakresie obowiązków uczestniczki, w który to zakres M. C. nie ingeruje. Aktualnie jedynie syn wnioskodawcy chciałby zamieszkać w lokalu po młodszej siostrze uczestników, ale nie porozumiał się z nią co do rozliczenia nakładów na lokal. Sam wnioskodawca od czasu wprowadzenia się do lokalu obywateli Ukrainy z siostrą młodszą nie rozmawia, co samo w sobie praktycznie wyłącza jakiegokolwiek porozumienie. Spór ten, będący w istocie jedynym, jaki obecnie występuje (obywatele Ukrainy opuścili już lokal i stoi on pusty), nie jest jednak sporem między wnioskodawcą a uczestniczką. Sama M. K. wyjaśniła, że wyprowadzka jej młodszej siostry wraz z chorym mężem przyniosła jej ulgę, choroba męża siostry czyniła bowiem wspólne zamieszkiwanie uciążliwym. Uczestniczka nie ma także żadnej obiektywnej przesłanki, aby na nieruchomości mieszkał i to nieodpłatnie syn wnioskodawcy. Z kolei same kwestie rozliczenia z młodszą siostrą, a więc osobą trzecią w stosunku do współwłaścicieli nie mają żadnego znaczenia z punktu widzenia relacji współwłaścicieli i nie powodują okoliczności tego rodzaju, która uzasadniałaby przyjęcie, że doszło do istotnej zmiany okoliczności uzasadniającej zmianę dotychczasowego podziału nieruchomości do korzystania z poszanowaniem istoty współwłasności. Także nie jest istotnym powodem do zmiany sposobu korzystania z nieruchomości to, że wnioskodawca nie może porozumieć się z młodszą siostrą, zresztą właściwą ochronę dają mu inne przepisy prawa. Brak jest także dowodów na to, że uczestniczka blokuje eksmisję młodziej siostry z lokalu, zresztą nawet gdyby tak było to w tym przypadku możliwe jest wystąpienie do sądu o wyrażenie zgody na tę konkretną czynność. Wreszcie nie sposób uznać, aby w powyższych kategoriach kwalifikować fakt użyczenia lokalu przez młodszą siostrę wnioskodawcy obywatelom Ukrainy. Po pierwsze, co jest w sprawie niesporne, wnioskodawca wyraził wstępnie zgodę na takie działanie, ustalając jedynie z uczestniczką, że spotkają się i uzgodnią, kto i na jakiej zasadzie zajmie lokal. Nie jest zatem tak, jak starał się to przedstawić wnioskodawca, że bez jego zgody lokal został podnajęty obcokrajowcom. Po drugie sam fakt, iż wnioskodawca nie miał okazji wcześniej poznać nowych najemców nie oznacza jeszcze, że użyczenie nastąpiło poza jego decyzją, ta przecież właściwie zapadła i trudno zakładać, że kilkuminutowe spotkanie z zainteresowanymi lokalem osobami mogłoby ją zmienić. Widoczny jest zresztą pewien dysonans w relacji M. C., z jednej bowiem strony twierdzi on wprost, że wstępnie zaakceptował wprowadzenie się obywateli Ukrainy, z drugiej zaś wywodzi, że nigdy by się nie zgodził na podnajem i użyczenie,

nie wyjaśniając jednak, w jaki sposób należałoby postrzegać takie wprowadzenie się nowych lokatorów, jeśli nie w kategoriach podnajmu/użyczenia. Po trzecie i najistotniejsze, osoby zamieszkałe w lokalu już go opuściły i lokal ten od marca 2021 roku stoi pusty, co w istocie eliminuje przyczynę konfliktu między uczestnikami. Wprawdzie strony nadal ze sobą nie rozmawiają, niemniej jednak sam ten fakt, choć niewątpliwie przykry z punktu widzenia relacji rodzinnych, nie rodzi żadnych negatywnych skutków jeśli chodzi o zarząd nieruchomością. Ten nadal jest sprawowany przez uczestniczkę i przynosi umówione korzyści wnioskodawcy. Co więcej, taki sposób sprawowania zarządu jest wręcz korzystny dla niego, przynosi bowiem wymierną korzyść bez podejmowania przezeń jakichkolwiek działań. Opuuszczony lokal oczywiście pozostaje we władaniu wnioskodawcy, a uczestniczka nie rości sobie do niego żadnych praw (kwestia rozliczenia wnioskodawcy z młodszą siostrą z tytułu poniesionych na lokal nakładów, o czym była już mowa, jest z punktu widzenia oceny zasadności roszczenia wnioskodawcy irrelevantna). Oczywiście Sąd dostrzega okoliczność, że prawne/formalne uregulowanie kwestii współwłasności może być korzystne dla wnioskodawcy wobec faktu, iż ma on plany inwestowania w swoją część nieruchomości, niemniej jednak nie należy tracić z pola widzenia faktu, iż uczestniczka mimo dokonanego podziału quoad usum zainwestowała własne środki finansowe ponad 20 lat temu w remont zajmowanych przez siebie pomieszczeń. Zresztą nastawienie uczestniczki, którego na przestrzeni tych ponad 20 lat nie sposób uznać za wrogie względem brata, nie daje podstaw do chociażby supozycji, że po ewentualnych inwestycjach brata będzie ona sobie rościć prawa do jego części nieruchomości.

W zaistniałym stanie rzeczy należało uznać, że wnioskodawca nie wykazał, iż nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą dotychczasowej dorozumianej umowy o podział nieruchomości do korzystania, co musiało skutkować oddaleniem wniosku o ustalenie, a w istocie o quasi zmianę sposobu korzystania z nieruchomości położonej przy ul (...) w Ł..

Z powyższych względów, orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, co stanowi zasadę w postępowaniu nieprocesowym.