Sygn. akt III Ca 179/14

POSTANOWIENIE

Dnia 22 maja 2014 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś

Sędziowie: SO Barbara Braziewicz

SO Andrzej Dyrda (spr.)

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 r. na rozprawie sprawy

z wniosku D. K.

z udziałem J. D. i D. N. (N.)

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 6 listopada 2013 r., sygn. akt I Ns 1927/10

postanawia:

1. oddalić apelację;

2. zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz każdego z uczestników postępowania kwotę po 120 zł (sto dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSO Andrzej Dyrda SSO Krystyna Hadryś SSO Barbara Braziewicz

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni D. K. wniosła o ustalenie sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...) w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, to jest przewodów kominowych w kominie 5-kanałowym i dwóch kominach 2-kanałowych, w ten sposób, że każdy ze współwłaścicieli nieruchomości będzie posiadał swój przewód spalinowy w kominie kuchennym, a pozostałe kanały będą wykorzystywane dla celów wentylacyjnych. W uzasadnieniu wskazała, że proponowany przez wnioskodawczynię sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości jest zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami prawa i nie będzie wiązał się z koniecznością wykonania drogich modyfikacji przewodów.

Uczestnik postępowania J. D. wniósł o oddalenie wniosku podnosząc, że proponowany przez wnioskodawczynię podział kominów narusza jego interesy oraz jest niezgodny ze sposobem korzystania ustalonym w sprawie o sygn. II Ns 1896/99, gwarantującym każdemu właścicielowi swobodę w wyborze sposobu ogrzewania i możliwości podłączenia się do przewodów.

Uczestnik postępowania D. N. nie sprzeciwił się wnioskowi wskazując, że proponowany sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości nie narusza w żaden sposób jego interesów.

Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2011r. wezwano do udziału w sprawie w charakterze reprezentanta uczestnika Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta G. jako starosty miasta na prawach powiatu oraz zwolniono od udziału w sprawie Ministra Skarbu Państwa, jako reprezentanta Skarbu Państwa.

Skarb Państwa – Prezydent Miasta G. oświadczył, że nie sprzeciwia się wnioskowi pod warunkiem, że zaproponowany sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości będzie odpowiadał obowiązującym przepisom techniczno-budowalnym. W piśmie z dnia 7 grudnia 2012 roku wskazał, że sprzedał swój udział we własności lokalu nr (...) D. K..

Postanowieniem z dnia 4 stycznia 2013 roku umorzono postępowanie w stosunku do uczestnika postępowania Skarbu Państwa.

Postanowieniem z 6 listopada 2013r. Sąd Rejonowy w Gliwicach oddalił wniosek D. K. z udziałem J. D. i D. N. o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości, a kosztami postępowania obciąża wnioskodawczynię, szczegółowe wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że w G. przy ulicy (...) położona jest nieruchomość, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczysta KW nr (...). Nieruchomość ta zabudowana jest kilkupiętrowym budynkiem mieszkalnym, w której zostały wyodrębnione trzy lokale mieszkalne. Lokal nr (...) położony na parterze stanowi własność J. D., lokal nr (...) położony na pierwszym piętrze stanowi własność D. K., zaś znajdujący się na drugim piętrze lokal nr (...) należy do D. N..

W tym budynku mieszkalnym znajdują się trzy kominy, w tym dwa dwu-przewodowe (przy pokojach) i jeden pięcio-przewodowy (pomiędzy kuchniami i łazienkami).

Poprzednicy prawni J. D. zajmowali przewód nr 1, 2 i 5 w kominie 5-kanałowym, D. N. i jego poprzednicy prawni przewody nr 3 i 4 w kominie 5-kanałowym i jeden przewód (nr 2) w kominie 2-kanałowym. Natomiast poprzednik prawny D. R. G. zajmowała 1 przewód w kominie 5-kanałowym, 1 przewód wentylacyjny w kominie 2-kanałowym i 1 przewód wentylacyjny w drugim kominie 2-kanałowym. R. G. początkowo korzystała z przewodu nr 3 w kominie 5-kanałowym, następnie po podłączeniu ogrzewania etażowego - z przewodu nr 2, zaś w latach 90-tych po przeprowadzeniu kontroli Urzędu Miasta podłączyła piec do przewodu nr 1. Jeden przewód w kominie 2-kanałowym był wolny, żaden z właścicieli nie korzystał z niego.

R. G. wniosła do Sądu wniosek o ustalenie sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości – przewodów kominowych. Argumentowała, że zachodzi konieczność określenia odpowiedniego sposobu korzystania (przyznania jej prawa do korzystania z dodatkowego przewodu) z uwagi na planowane przez nią prace – montaż instalacji centralnego ogrzewania gazowego.

Postanowieniem z dnia 16 stycznia 2001r., wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 1896/99, Sąd Rejonowy w Gliwicach ustalił sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości, to jest przewodów kominowych, w ten sposób, że: poprzednikom prawnym J. D. przydzielił do wyłącznego użytkowania przewód nr 1, 2 i 5 w kominie 5-kanałowym (przewód C1, C2 i C5), D. N. wydzielono do wyłączonego użytkowania przewód nr 3 i 4 w kominie 5-kanałowym (C3 i C4) oraz jeden przewód nr 2 w kominie 2-kanałowym, do którego podłączony był w chwili orzekania piec węglowy (B2), a poprzednikom prawnym D. K. wydzielił do wyłącznego użytkowania przewód nr 1 w kominie 2-kanałowym, do którego w chwili orzekania była podłączona wentylacja z łazienki (B1) oraz obydwa przewody nr 1 i 2 w drugim kominie 2-kanałowym (A1 i A2).

Ani D. K., ani jej poprzednicy prawni nie zamienili ogrzewania węglowego na gazowe, a w 2003 roku wnioskodawczyni zamontowała kocioł węglowy w piwnicy, który został podpięty do przewodu nr 2 w kominie 2-kanałowym, tj. do tego przewodu, gdzie znajdowało się podłączenie pieca kaflowego z mieszkania D. N. (przewód B2). Zamontowanie

tego kotła stanowiło samowolę budowalną i wydany został zakaz korzystania przez wnioskodawczynię z tego kotła. Ponadto wnioskodawczyni przeniosła wentylację łazienki z przewodu nr 1 w drugim kominie 2-przewodowym (B1) do przewodu nr 5 w kominie 5-kanałowym (C5) przy braku sprzeciwu właściciela lokalu nr (...). W obecnym stanie przewód nr 1 w drugim 2-przewodowym kominie (B1) jest wolny (od momentu przeniesienia przez wnioskodawczynię wentylacji łazienki do przewodu C5).

J. D. korzysta z pieca węglowego znajdującego się w kuchni i podłączonego do przewodu nr 2 w kominie 5-przewodowym (C2), a wentylację kuchni ma podłączoną do kanału C1.

Gdyby wnioskodawczyni nie zmieniła zdania, co do sposobu ogrzewania jej lokalu, ilość przewodów kominowych w budynku byłaby wystarczająca i można by z nich korzystać zgodnie z treścią postanowienia z dnia 16 stycznia 2001 roku.

Obecny podział przewodów kominowych, zgodnie z postanowieniem z dnia 16 stycznia 2001 roku, uniemożliwia wnioskodawczyni ogrzewanie jej lokalu kotłem na paliwo stałe – węglowym zainstalowanym w piwnicy budynku, przy przyjęciu, iż wentylacja łazienki wnioskodawczyni byłaby podłączona do przewodu B1 przyznanego wnioskodawczyni wcześniejszym postanowieniem. Istnieje ponadto 5 możliwości dokonania zmian umożliwiających taki sposób ogrzewania lokalu wnioskodawczyni. Pierwsza polega na odłączeniu z komina A1 podgrzewacza gazowego z mieszkania wnioskodawczyni, odłączeniu z komina C1 wentylacji kuchni lokalu J. D. i przełączeniu jej do kanału A1, odłączeniu wentylacji kuchni D. N. od komina C4, dobudowaniu wentylacji kuchni D. N. i dobudowaniu wentylacji łazienki D. N.. Zaletą takiego rozwiązania jest niski koszt dobudowy pionów wentylacyjnych, w tej sytuacji wszystkie piece węglowe umiejscowione będą w kuchniach, brak jest konieczności dobudowania komina dymowego, a stosunek odcinków dolotowych do kominów wentylacyjnych będzie korzystny. Wadą jest konieczność wykonania wielu prac przełączeniowych do kominów wentylacyjnych w mieszkaniach J. D. i D. N. i konieczność przełączenia gazowego podgrzewacza wody łazienki wnioskodawczyni. Drugim możliwym rozwiązaniem jest dobudowa zewnętrznego komina dymowego i wentylacyjnego ceramicznego o długości około 12,5 mb od piwnicy lokalu wnioskodawczyni – wartość prac ok. 5.000 – 8.000 zł i dobudowa komina wentylacyjnego dla wentylacji łazienki D. N., której obecnie brak – wartość prac ok. 2.000 zł. Zaletą tego rozwiązania jest brak robót budowlanych wewnątrz przestrzeni mieszkalnych i zachowanie funkcji gazowego podgrzewacza wody w łazience wnioskodawczyni, a wadą stosunkowo duży koszt. Trzecim rozwiązaniem jest przyłączenie wentylacji kuchni J. D. do kanału A1, opcjonalnie do kanału C1 wykonanie wlotu w łazience D. N., a po odłączeniu pieca w piwnicy od kanału B1 powstanie wolny kanał do zagospodarowania jako wentylacja łazienki wnioskodawczyni, wykonanie w ścianie zachodniej budynku, w piwnicy, otworu przelotowego, na zewnątrz ściany i dobudowanie na zewnątrz przewodu dymowego mogącego odprowadzać spaliny z kotłowni piwnicy wnioskodawczyni i przewodu wentylacyjnego, a w kominie B1 od piwnicy do lokalu D. N. można będzie poprowadzić przewody CO i CWU w izolacji. Zaletami tego rozwiązania jest korzystny stosunek oporów przepływu przez łącznik o długości ok. 1,3 mb dolotu do długości komina (lepszy ciąg kominowy), stosunkowo ograniczony zakres robót w przestrzeniach mieszkalnych mieszkań J. D. i D. N. – tylko po 1 punkcie, mała ilość przełączeń we wszystkich lokalach i wykonanie wentylacji wywiewnej łazienki w mieszkaniu D. N., której obecnie brak. Wadami są koszty dobudowania komina jednokanałowego – około 6.000 – 8.000 zł, a podgrzewacz gazowy z lokalu wnioskodawczyni będzie musiał być zastąpiony podgrzewaczem pojemnościowym ogrzewanym z pieca węglowego z piwnicy, a po sezonie grzewczym – grzałką elektryczną. Czwartym rozwiązaniem jest wykonanie w ścianie zachodniej piwnicy wnioskodawczyni otworu i zaprojektowanie dobudowy komina dwukanałowego dymowego i wentylacyjnego, którego koszt wyniesie kwotę 6.000 zł - 8.000 zł. Jedyną wadą takiego rozwiązania jest koszt dobudowy komina, a zaletami są brak robót budowlanych w przestrzeni mieszkalnej budynku, J. D. i D. N. nie tracą nic i nie zyskują w zakresie wentylacji i odprowadzania spalin, a pomieszczenie piwnicy wnioskodawczyni można będzie zaadaptować na kotłownię z wentylacją wywiewną w nowo wybudowanym kominie. Piątym rozwiązaniem jest podłączenie kotła węglowego wnioskodawczyni do kanału C1, przydzielonego dotychczas J. D., a wentylacji kuchni J. D. do kanału A1, przydzielonego obecnie wnioskodawczyni, do którego obecnie podłączony jest ogrzewacz gazowy wody w lokalu wnioskodawczyni. Nie spowoduje to utrudnień w wentylacji kuchni J. D., lecz wymaga wykonania szeregu prac w lokalu J. D., polegających na przeprowadzeniu kanału wentylacyjnego z kuchni J. D. przez przedpokój do przewodu

kominowego A1. Rozwiązanie takie prowadziłoby albo do poprowadzenia przewodu wentylacyjnego przez korytarz J. D. ukośnie albo do obniżenia sufitu w korytarzu J. D., celem ukrycia tego przewodu, a także przeróbki instalacji elektrycznej w lokalu J. D. i gazowej, która obecnie nie funkcjonuje, ale jest poprowadzona w korytarzu J. D., przesunięcia lampy na suficie w korytarzu, a następnie prac wykończeniowych jak np. położenie gładzi czy płyt kartonowo – gipsowych i malowanie. Brak jest możliwości podłączenia kotła na paliwo stałe wnioskodawczyni do któregokolwiek z przyznanych wnioskodawczyni do korzystania przez Sąd kanałów w kominie lewym – A, wobec braku możliwości ulokowania kotłowni przy kominie A.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z 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. Wskazując, że podział ten nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosownej zmianie bądź to w drodze porozumienia współwłaścicieli, bądź też - w braku takiego porozumienia - w drodze orzeczenia sądowego (zniesienie współwłasności). Jeżeli po wydaniu prawomocnego orzeczenia sądowego, orzekającego podział do użytkowania nieruchomości będącej współwłasnością uczestników postępowania, nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą tego orzeczenia, sąd może określić w ten sposób odmienny zakres korzystania z przedmiotu współwłasności.

Sąd Rejonowy uznał, iż nie doszło do istotnej zmiany okoliczności będących podstawą wcześniejszego orzeczenia o podziale do korzystania przewodów kominowych w budynku oraz czy istnieje możliwość dokonania takiej zmiany mająca uwzględniać interesy wszystkich współwłaścicieli budynku. W ocenie Sądu wnioskodawczyni zmierzała w istocie do zalegalizowania samowoli budowlanej, której się dopuściła. Stąd Sąd uznał, że trudno przyjąć, iż doszło do takiej istotnej zmiany okoliczności, która nakazywałaby Sądowi zmianę ustalonego już wcześniej postanowieniem Sądu sposobu korzystania z przewodów kominowych w budynku. Sąd wskazał także, że przeciwko zmianie sposobu korzystania z przewodów kominowych w budynku, jest okoliczność, iż najkorzystniejsze zdaniem Sądu rozwiązanie, umożliwiające ogrzewanie lokalu wnioskodawczyni kotłem na paliwo stałe, poza podłączeniem go do kanału B1, jest rozwiązanie wskazane przez biegłego jako propozycja nr 2 albo 4, które nie wymagają żadnych zmian w zakresie ustalonego sposobu korzystania z przewodów kominowych. Rozwiązanie to jest przy tym akceptowane przez większość współwłaścicieli (wnioskodawczynię i J. D.) co uprawnia ich do złożenia wniosku o wyrażenie przez Sąd zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną – dobudowanie dodatkowego komina dwukanałowego na zewnątrz budynku.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 2 kpc i art. 13 § 2 kpc, uznając, iż interesy wnioskodawczyni i uczestników w tym postępowaniu były sprzeczne, a wnioskodawczyni przegrała sprawę i stąd winna pokryć koszty postępowania w całości.

Apelację od tego orzeczenia wniosła wnioskodawczyni. Zarzuciła sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, mającą wpływ na treść postanowienia, a polegającą na przyjęciu, że nie doszło do istotnej zmiany okoliczności, która nakazywałaby zmianę ustalonego postanowieniem Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 16 stycznia 2001. Sposobu korzystania z części wspólnej nieruchomości, tj. przewodów kominowych podczas, gdy z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że po stronie wnioskodawczyni doszło do istotnej i obiektywnej zmiany okoliczności w szczególności, dotychczasowy sposób korzystania z części wspólnej, który został ustalony przez uczestników oraz poprzedniczkę prawną wnioskodawczyni, nie uwzględnia jej interesów oraz uniemożliwia korzystanie z lokalu mieszkalnego zgodnie z jego przeznaczeniem; wnioskodawczyni „zmieniła zdanie" co do sposobu ogrzewania jej lokalu, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że wnioskodawczyni nigdy nie deklarowała zamiaru ogrzewania lokalu mieszkalnego paliwem gazowym, a centralne ogrzewanie gazowe nigdy nie zostało w lokalu mieszkalnym zainstalowany przez nią ani jej poprzedniczkę prawną; w 2003r. wnioskodawczyni zamontowała kocioł węglowy w piwnicy, który został podpięty do przewodu nr 2 w kominie 2 – kanałowym podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że montaż został dokonany przez poprzedników prawnych wnioskodawczyni, a wnioskodawczyni jest właścicielem lokalu dopiero od 2007r.; jedynym źródłem ogrzewania lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) należącego do uczestnika postępowania D. N. jest piec, gdy w rzeczywistości uczestnik posiada dwa alternatywne źródła ogrzewania lokalu – piec węglowy

i dwufunkcyjny piec gazowy. Zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania cywilnego, a to art. 233 k.p.c. polegające na przyjęciu, że najkorzystniejszym rozwiązaniem umożliwiającym ogrzewanie lokalu wnioskodawczyni kotłem na paliwo stałe jest propozycja biegłego numer 2 lub numer 4 podczas gdy obiektywnie najkorzystniejszym rozwiązaniem jest podany przez biegłego na rozprawie w dniu 25 września 2013r. wariant 5, a także, że wskazane przez biegłego propozycje numer 2 i 4 nie wymagają żadnych zmian w zakresie ustalonego sposobu korzystania z kominów podczas gdy wybudowanie nowych kominów powoduje obowiązek ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie zmiany sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości zgodnie z wnioskiem, albo zgodnie z rozwiązaniem przedstawionym przez biegłego na rozprawie w dniu 25 września 2013r., ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sadowi I instancji celem przeprowadzenia przez Sąd I instancji postępowania dowodowego oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni od uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania J. D. i D. N. wnieśli o oddalenie apelacji oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie wnioskodawczyni, a następnie prawidłowo ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd ten w sposób należyty i przekonujący uzasadnił swoje rozstrzygnięcie. Poczynione ustalenia dotyczące okoliczności faktycznych mają podstawę w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który w zakresie dokonanych ustaleń jest logiczny i wzajemnie spójny, natomiast informacje zawarte w poszczególnych źródłach dowodowych nawzajem się uzupełniają i potwierdzają, przez co są w pełni wiarygodne. Ustalenia te Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Przepis art. 233 k.p.c. odnosi się wprost do oceny dowodów wskazując, według jakich kryteriów winna być ona przeprowadzona. Wyraża zasadę swobodnej oceny dowodów stanowiąc w § 1, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, które jedynie mogą zostać przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z 27 września 2002r., II CKN 817/00). Z tego wynika, że do skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. nie jest wystarczające przekonanie strony o ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (Sąd Apelacyjny we Wrocławiu w wyrokach: z 1 marca 2012r., I ACa 111/12; z 3 lutego 2012r., I ACa 1407/11). Również same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233 § 1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 2012r., I UK 347/11).

Mając na względzie powyższe, apelujący, stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., jest obowiązany wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Wnioskodawczyni, tymczasem, nie wskazuje uchybieniu przez Sąd I instancji regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj.: regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, a stanowią jedynie polemikę z wnioskami wyciągniętymi z opinii biegłego.

Roszczenie wnioskodawczyni zmierzało do zmiany postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 16 stycznia 2001 roku (sygn. akt II Ns 1896/99), którym ustalono sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości, to jest przewodów kominowych, w ten sposób, że: poprzednikom prawnym J. D. przydzielił do wyłącznego użytkowania przewód nr 1, 2 i 5 w kominie 5-kanałowym (przewód C1, C2 i C5), D. N. wydzielono do wyłączonego użytkowania przewód nr 3 i 4 w kominie 5-kanałowym (C3 i C4) oraz jeden przewód nr 2 w kominie 2-kanałowym, do którego podłączony był w chwili orzekania piec węglowy (B2), a poprzednikom prawnym D. K. wydzielił do wyłącznego użytkowania przewód nr 1 w kominie 2-kanałowym, do którego w chwili orzekania była podłączona wentylacja z łazienki (B1) oraz obydwa przewody nr 1 i 2 w drugim kominie 2-kanałowym (A1 i A2).

Rozstrzygnięcie to określiło sposób korzystania z nieruchomości wspólnej odnośnie uprawnień współwłaścicieli wskazanych w art. 206 k.c. odpowiednio modyfikując ten ustawowy model. Podkreślenia wymaga, że zastosowany między stronami, podział nieruchomości quoad usum w drodze orzeczenia sądu zapada w sytuacji, gdy następuje naruszenie prawa współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. (System Prawa Prywatnego. Tom. 3. Prawo rzeczowe. red. E. Gniewek; C.H. Beck, Warszawa 2013, s. 697), a zawarcie umowy o podział nieruchomości do korzystania (użytkowania) było niemożliwe lub nastąpiło z pokrzywdzeniem współwłaściciela. Tym samym, stanowi on przejaw wystąpienia przez współwłaściciela z roszczeniem o dopuszczenie go do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Powyższe okoliczności, w szczególności zarysowany powyżej cel wydania tego orzeczenia, winny być uwzględniane przy ocenie zaistnienia okoliczności uzasadniających zmianę tego postanowienia.

Podzielając pogląd wskazany przez Sąd Rejonowy, że zmiana takiego postanowienia jest dopuszczalna, analogicznie jak zmiana umowy quoad usum, należy wskazać, że na wnioskodawczyni ciążył obowiązek, zgodnie z art. 6 k.c., wykazania zasadności zmiany sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Zakres tego obowiązku został wskazany przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 kwietnia 1973r. (III CZP 15/73), w której wskazał, że podstawą zmiany takiego rozstrzygnięcia jest istotna zmiana okoliczności będących podstawą tego orzeczenia, która nastąpiła po wydaniu prawomocnego orzeczenia sądowego określającego sposób korzystania z nieruchomości będącej współwłasnością uczestników postępowania. Zmiana ta zatem musiała nastąpić po uprawomocnieniu się postanowienia z dnia 16 stycznia 2001r., co nastąpiło z dniem 13 marca 2001r.

Wnioskodawczyni jako okoliczność świadczącą o wystąpieniu istotnej zmiany okoliczności uzasadniającej zmianę orzeczenia co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, wskazała, że nie zamierza instalować drogiego w zakupie oraz eksploatacji ogrzewania gazowego, jak jej poprzedniczka prawna, lecz zamierza korzystać z ogrzewania węglowego.

Uznać zatem należało, że sama zmiana koncepcji ogrzewania pomieszczenia (podyktowana kosztami) i samowolne zainstalowanie kotła węglowego w piwnicy i przyłączenie go wbrew podziałowi ustalonemu postanowieniem z dnia 16 stycznia 2001r. nie stanowiła zmiana okoliczności uzasadniających zmianę ustalonego wcześniej sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. W okolicznościach sprawy należało podzielić wniosek Sądu Rejonowego, że wnioskodawczyni inicjując niniejsze postępowanie zmierzała wyłącznie do zalegalizowania samowoli budowlanej.

Podnoszone przez wnioskodawczynię okoliczności nie mogły, jak stwierdził Sąd Rejonowy, uzasadniać zmiany postanowienia Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 16 stycznia 2001r. Wnioskodawczyni pomija bowiem, że związanie treścią prawomocnego orzeczenia, którego zakres określa art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., odnosi się również do następców prawnych strony w stosunku do której zapadło prawomocne orzeczenie w przedmiocie, którego dotyczy to następstwo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2012r., IV CSK 67/12). Związanie w niniejszym przypadku jest tym silniejsze, że ma swoją podstawę również w art. 221 k.c. Zgodnie z nim, czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. To samo dotyczy wypadku, gdy sposób korzystania z rzeczy został ustalony w orzeczeniu sądowym.

W toku postępowania, wbrew zarzutom apelacji, zostało prawidłowo ustalone, że przy ustalonym podziale korzystania z nieruchomości wspólnej, możliwe jest wykonanie instalacji grzewczej na paliwo stałe bez konieczności wprowadzania zmian w zakresie ustalonego sposobu korzystania z przewodów kominowych.

Sąd Okręgowy zwraca również uwagę, że istnieje możliwość dobudowania dodatkowego komina dwukanałowego na zewnątrz budynku, który rozwiązałby wszelkie problemy, a tym samym złożenie przez nią wniosku o dokonanie czynności przekraczających zwykły zarząd, tym bardziej, że wobec stanowiska jednego z uczestników postępowania, wymagana prawem większość na dokonanie takiej czynności zostanie uzyskana.

Z tych względów apelacja podlegała oddaleniu w oparciu o art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Wobec ewidentnej sprzeczność interesów wnioskodawców i uczestników postępowania, o kosztach postępowania orzeczono po myśli art. 520 § 2 k.p.c. przy uwzględnieniu § 8 pkt 7 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu . (tekst jednolity Dz.U. z 2013r. poz. 461).

SSO Andrzej Dyrda SSO Krystyna Hadryś SSO Barbara Braziewicz