

Sygn. akt IX Ca 734/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr)
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz SO Krystyna Skiepmo

po rozpoznaniu w dniu 20 października 2020 r. w Olsztynie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. M., E. W., K. W., D. W., A. W.

przeciwko A. C., K. C.

o dopuszczenie do współposiadania

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Giżycku z dnia 24 czerwca 2020 r., sygn. akt I C 1178/19

I. zmienia zaskarżony wyrok w części w punktach 1 i 3 w ten sposób, że:

- w punkcie 1 oddala powództwo o dopuszczenie do współposiadania poprzez nakazanie pozwany usunięcia między ulicą (...) a budynkiem mieszkalnym czterech parasoli, sześciu stolików, krzeseł i donic z roślinnością,

- w punkcie 3 znosi wzajemnie między stronami koszty procesu,

II. oddala apelację w pozostałym zakresie,

III. znosi wzajemnie między stronami koszty procesu za instancję odwoławczą.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo

Sygn. akt IX Ca 734/20

UZASADNIENIE

Powodowie M. M., D. W., E. W., K. W. oraz A. W. wnieśli o dopuszczenie do współposiadania części wspólnej nieruchomości poprzez udostępnienie do swobodnego korzystania zajętej przez pozwanych A. C. oraz K. C. działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów numerem geodezyjnym (...) położonej przy ulicy (...) w M., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) poprzez usunięcie ze wskazanej działki – od frontu budynku mieszkalnego: 81 szt. donic z roślinnością, 4 szt. parasoli, 6 szt.

stolików oraz 24 szt. krzeseł oraz z tyłu budynku mieszkalnego licznych rzeczy ruchomych należących do pozwanych. m.in. 74 szt. doniczek plastikowych, 8 szt. linek stalowych z naciągami od elewacji, betoniarki, taczki.

W uzasadnieniu wskazali, iż są właścicielami lokali w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w M.. Z własnością poszczególnych lokali związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...). Umową z dnia 14 listopada 1998 r. poprzednicy prawni stron zawarli umowę na mocy, której matka pozwanego – R. C. uzyskała zgodę na otwarcie zakładu fotograficznego oraz na zagospodarowanie ogródka od frontu budynku polegające na ułożeniu chodnika do wejścia balkonowego, założenia małych trawników, posadzeniu drzewek, wyremontowania ogrodzenia oraz urządzenia parkingu na dwa samochody. W chwili obecnej pozwani w lokalu na parterze prowadzą kawiarnię. Przez nieruchomości przechodzą liczni klienci kawiarni, na co nie godzą się powodowie. Pozwani bez zgody i wbrew sprzeciwowi powodów samowolnie zagospodarowali działkę gruntu zarówno od frontu, jaki i z tyłu budynku - ustawiając tam wiele rzeczy, tym samym uniemożliwiając swobodny dostęp i korzystanie z całej nieruchomości przez powodów.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Podnieśli, że w 1998 r. poprzednik prawny pozwanego A. C.-jego matka R. C. zawarła z wszystkimi mieszkańcami nieruchomości umowę w związku, z którą własnych środków poczyniła znaczne nakłady na nieruchomość. W zamian za to pozostali mieszkańcy wyrazili zgodę na otwarcie przez nią działalności gospodarczej na parterze budynku oraz zagospodarowanie ogródka. Pozwani zaznaczyli, że powodowie mogą się swobodnie poruszać po terenie ogródka dla gości kawiarni oraz podkreślili, iż żądanie wyrażone w pozwie zmierza do ograniczenia swobody wykonywania przez pozwanych działalności gospodarczej. Nadto wskazali, że większość rzeczy wskazanych przez powodów w pozwie została przez nich przeniesiona na inne miejsce.

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2010 r. Sąd Rejonowy w Giżycku w punkcie 1 nakazał pozwanym dopuszczenie powodów do współposiadania nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) w części między ul. (...) a budynkiem mieszkalnym poprzez usunięcie czterech parasoli, sześciu stolików, krzeseł i donic z roślinnością oraz w części za budynkiem mieszkalnym poprzez usunięcie palet i czterech worków na śmieci i zakazuje pozwanym na przyszłość pozostawiania rzeczy ruchomych na wspólnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający korzystanie z tej nieruchomości; w punkcie 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie 3 zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 471 zł tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

Sąd ten ustalił, że powodowie i pozwani są właścicielami lokali znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w M.. Z własnością poszczególnych lokali związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz w działce gruntu oznaczonej w numerem geodezyjnym (...) zapisanej w księdze wieczystej (...).

Poprzednicy prawni stron zawarli w dniu 14 listopada 1998 r. umowę zgodnie, z którą R. C. (matka pozwanego) zobowiązała się do wymalowania i renowacji przedniej elewacji, zamontowania domofonów, wymiany drzwi wejściowych, wymalowania klatki schodowej, wymiany drzwi do piwnicy, wyłożenia chodnika od ulicy (...) do klatki schodowej. Ponadto R. C. zrzekła się prawa do korzystania ze strychu oraz klatki schodowej. W zamian za to mieszkańcy budynku przy ulicy (...) wyrazili zgodę na otwarcie zakładu fotograficznego oraz zagospodarowanie ogródka znajdującego się między ul. (...) a budynkiem. Zagospodarowanie to miało polegać na ułożeniu chodnika do wejścia balkonowego, założeniu małych trawników, posadzeniu drzewek, wyremontowaniu ogrodzenia oraz urządzeniu parkingu na dwa samochody. Strony ustaliły, że z parkingu będą mogli korzystać mieszkańcy bloku.

W 2014 roku w lokalu znajdującemu się na parterze budynku mieszkalnego położonego przy ulicy (...) pozwani otworzyli kawiarnię. W 2015 r. pozwani założyli między ul. (...) a budynkiem ogródek kawiarniany, stopniowo zajmując na ten cel coraz większą powierzchnię nieruchomości wspólnej. Powodowie sprzeciwiali się adaptacji coraz większej części nieruchomości wspólnej na ogródek przeznaczony dla gości kawiarni należącej do pozwanych, jak również zamiarom wyłącznego korzystania z tej części nieruchomości przez pozwanych.

Obecnie w części nieruchomości wspólnej między ul. (...) a budynkiem mieszkalnym na ternie ogródka kawiarnianego znajdują się cztery parasole, sześć stolików, krzesła i donice z roślinnością należące do pozwanych. Roślinność

zajmuje prawie całą powierzchnię nieruchomości z wyjątkiem miejsc zajętych przez stoliki oraz wejścia do budynku mieszkalnego i wejścia do kawiarni. Z kolei w części nieruchomości wspólnej za budynkiem mieszkalnym znajdują się należące do pozwanych palety i worki na śmieci.

Sąd I instancji wskazał, iż stosownie do art. 206 k.c. każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, które jest ograniczone analogicznym prawem pozostałych współwłaścicieli.

Skoro powodowie są właścicielami lokali, a z prawem tym jest związany udział w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) to na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 206 k.c. mogą oni domagać się dopuszczenia do współposiadania przedmiotowej nieruchomości jeśli posiadania zostali pozbawieni.

W ocenie Sądu sposób zagospodarowania przez pozwanych spornej części nieruchomości wspólnej niewątpliwie uniemożliwiania powodom korzystanie z tej nieruchomości. Pozwani zagospodarowali przedmiotową nieruchomość wyłącznie na własne potrzeby, z jednoczesnym wyeliminowaniem możliwości swobodnego korzystania z niej przez powodów. Urządzenie ogródka kawiarnianego w sposób taki, że można tam tylko korzystać z ustawionych krzeseł i stolików, które zostały oczywiście postawione z przeznaczeniem dla klientów kawiarni, niewątpliwie nie daje możliwości korzystania z tej części nieruchomości pozostałym współwłaścicielom. Powodowie od strony ulicy (...) swobodnie mogą korzystać jedynie z chodnika prowadzącego do drzwi wejściowych do budynku. Natomiast działka za budynkiem jest w znacznej części także użytkowana przez pozwanych w sposób, który pozbawia powodów możliwości korzystania - rozłożone palety, a w okresie jesienno- zimowym rozstawione donice roślinnością przeniesione z ogródka kawiarnianego.

Mając na uwadze, że powodowie nie zgadzają się na zajęcie przez pozwanych do wyłącznego korzystania spornej części nieruchomości wspólnej, zdaniem Sądu nie może być mowy o akceptacji przez nich wcześniejszych ustaleń pomiędzy między pośrednikami prawnymi, których wyrazem była umowa zawarta z dnia 14 listopada 1998 r. Sąd wskazał, iż umowa ta dotyczyła zgody na prowadzenie przez R. C. wyłącznie zakładu fotograficznego oraz zagospodarowania części nieruchomości wspólnej między ul. (...) a budynkiem mieszkalnym w ściśle określonym w umowie zakresie. Obecny sposób korzystania z nieruchomości, zarówno co do sposobu jak i zakresu, w sposób bardzo istotny odbiega od ustaleń poczynionych w umowie z dnia 14 listopada 1998r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd nakazał pozwanym dopuszczenie powodów do współposiadania nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) oznaczonej numerem geodezyjnym (...), zapisanej w księdze wieczystej (...) w części między ul. (...) a budynkiem mieszkalnym poprzez usunięcie czterech parasoli, sześciu stolików, krzeseł i donic z roślinnością oraz w części za budynkiem mieszkalnym poprzez usunięcie palet i czterech worków na śmieci. W pozostałym zakresie dotyczącym usunięcia rzeczy, które zostały przeniesione ze spornej nieruchomości bądź które nie uniemożliwiają korzystania z nieruchomości Sąd powództwo oddalił. Sąd zakazał pozwanym na przyszłość pozostawiania rzeczy ruchomych na wspólnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający korzystanie z tej nieruchomości.

O kosztach orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Pozwani wnieśli apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w pkt 1 i 3 i zarzucając mu:

I. naruszenie przez Sąd I instancji przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez naruszenie zasad logicznego i racjonalnego rozumowania oraz dokonanie oceny dowodów noszącej znamiona dowolności, w szczególności poprzez:

a) uznanie zasadniczej części powództwa i nakazanie pozwanym dopuszczenia powodów do współposiadania nieruchomości, podczas gdy takie rozstrzygnięcie prowadzić będzie do dalszego pogłębienia się konfliktu między stronami,

b) przyjęcie, że sposób zagospodarowania przez pozwanych spornych części nieruchomości wspólnej uniemożliwia powodowi korzystanie z niej, podczas gdy sposób jej zagospodarowania wynika z pisemnej umowy zawartej przez poprzedników prawnych stron, a nadto pozwani jako współwłaściciele nieruchomości mają prawo jej zagospodarowania również bez postanowień umownych,

c) przyjęcie, iż skoro powodowie nie zgadzają się na zajęcie przez pozwanych do wyłącznego korzystania spornej części nieruchomości wspólnej, nie może być mowy o akceptacji przez powodów wcześniejszych ustaleń między poprzednikami prawnymi, podczas gdy umowa powinna wiązać również obecnych właścicieli nieruchomości. W ostateczności sam fakt obecnego sposobu korzystania z nieruchomości od co najmniej kilku lat winien prowadzić do uznania, że obecni właściciele zawarli umowę w sposób dorozumiany, mocą której dokonali podziału rzeczy wspólnej do korzystania.

II. niezgodność ustaleń faktycznych sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności:

a) poprzez ustalenie, że pozwani od 2015 r. stopniowo zajmowali na ogródek kawiarniany coraz większą powierzchnię nieruchomości wspólnej między ul. (...) a budynkiem, podczas gdy teren ten zajmowali i wykorzystywali go zgodnie z umownym przeznaczeniem od chwili zawarcia umowy i doprowadzenia ogródka do stanu zgodnego z umownymi ustaleniami,

b) poprzez brak ustaleń sądu w kwestii wyłącznego korzystania przez powodów z innej części nieruchomości wspólnej, gdzie znajduje się m.in. sporych rozmiarów pomieszczenie gospodarcze, oraz zagospodarowany przez powodów warzywnik, a teren z którego korzystają w rzeczywistości odpowiada udziałom powodów w nieruchomości wspólnej, z czego zasadnie wywodzić można co najmniej o porozumieniu właścicieli o sposobie podziału rzeczy wspólnej w sposób dorozumiany.

III. naruszenie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 206 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, i przyjęcie, że powodowie mogą domagać się dopuszczenia ich do współposiadania, którego zostali przez pozwanych pozbawieni i nakazanie pozwanym dopuszczenie powodów do współposiadania nieruchomości w części między ul. (...) w M. a budynkiem mieszkalnym stron, poprzez usunięcie 4 parasoli, 6 stolików, krzeseł i donic z roślinnością oraz w części za budynkiem mieszkalnym poprzez usunięcie palet i 4 worków śmieci, i nieuwzględnieniu zawartej przez poprzedników prawnych stron umowy z 1998 r. o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, jak również nie mające umocowania we wskazanych przepisach prawa materialnego nakazanie pozwanym usunięcia ich rzeczy ruchomych z części nieruchomości, do której pozwani jako jej współwłaściciele mają prawo do korzystania z niej i trzymania tam swoich rzeczy.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za pierwszą i drugą instancję wg. norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia i zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne. Jednakowoż w okolicznościach sprawy, brak było podstaw prawnych do uwzględnienia powództwa w zakresie dopuszczenia do współposiadania części nieruchomości wspólnej znajdującej się od frontu budynku.

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. Uprawnienie to jest nazywane ustawowym uprawnieniem współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej. Przysługujące w stosunku wewnętrznym współwłasności uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej jest niezależne od wielkości udziału we własności.

Współposiadaczowi rzeczy w każdym przypadku pozbawienia go posiadania lub niedopuszczenia go do współposiadania, przysługuje na podstawie art. 222 § 1 w związku z art. 206 k.c. przeciwko współposiadaczowi - naruszytelowi, dochodzone w procesie roszczenie o dopuszczenie do posiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c.

Do naruszenia uprawnień z art. 206 k.c. nie dochodzi jednak wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2016 r., II CSK 799/15).

Art. 206 k.c. który ma na celu zapewnienie bezpośredniego i wspólnego posiadania oraz korzystania przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy znajduje zastosowanie, gdy odmienny sposób nie został przewidziany w umowie współwłaścicieli lub orzeczeniu sądu.

W okolicznościach niniejszej sprawy w dniu 14 listopada 1998 r. zawarta została pomiędzy R. C. a mieszkańcami budynku przy ul. (...) (...) w M. umowa, w której to współwłaściciele ustalili sposób korzystania z części nieruchomości położonej pomiędzy ul. (...) a budynkiem.

R. C. w zamian za zrzeczenie się korzystania ze strychu i klatki schodowej uzyskała zgodę na otwarcie zakładu fotograficznego i zagospodarowanie ogródka przed budynkiem. Stan określający taki sposób korzystania trwał w sposób niezmienny przez kilkanaście lat.

Co prawda zgoda mieszkańców dotyczyła zakładu fotograficznego, jednak po zmianie profilu prowadzonej przez powodów działalności gospodarczej, pozostali współwłaściciele taki sposób korzystania z wspólnej nieruchomości biernie akceptowali i do chwili wytoczenia powództwa nie komunikowali pozwanym woli jego zmiany poprzez żądanie dopuszczenia ich do współposiadania wspólnej nieruchomości.

Jak wynika ze stanowiska stron ogródek kawiarniany został założony w latach 2014-2015. Pozew został złożony dopiero 1 lipca 2019r.

Tym samym w ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie doszło pomiędzy stronami do przyjętego przez nie w sposób dorozumiany podziału do korzystania z części wspólnej nieruchomości znajdującej się pomiędzy ul. (...) a budynkiem, który utrzymywał się do czasu wytoczenia przez powoda powództwa w rozpoznawanej sprawie, tj. do 1 lipca 2019 r. W okresie do wytoczenia powództwa w rozpoznawanej sprawie nie obowiązywały zatem pomiędzy stronami ustawowe zasady wynikające z art. 206 k.c., lecz zasady umowne.

W orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, iż określony w art. 206 k.c. sposób wykonywania uprawnienia współwłaścicieli rzeczy do współposiadania i korzystania z niej może być zmieniony przez umowę współwłaścicieli zawartą także w sposób dorozumiany.

Zgodnie z art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby ujawniające jej wolę w sposób dostateczny. Także milczenie i zachowanie bierne, godzenie się na faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, jest dorozumianym oświadczeniem woli i przystaniem na podział quoad usum (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2015 r. III CSK 446/14, nie publ.).

Dopuszczalne jest zawarcie w sposób dorozumiany umową, mocą której dokonano częściowego podziału rzeczy wspólnej do korzystania. Dopuszczalność takiej umowy nie budzi wątpliwości, a z uwagi na to, że rodzi ona jedynie skutki obligacyjne, nie zmieniając stosunków własnościowych, jej zawarcie nie wymaga zachowania określonej formy. Brak także przyczyn, dla których umowa taka nie mogłaby zostać zawarta w sposób dorozumiany, gdyż zgodnie z treścią art. 60 KC wola osoby dokonującej czynności prawnej może - co do zasady - zostać wyrażona przez każde zachowanie się, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2004 r. IV CK 17/03 LEX nr 274609)

Posiadanie przez pozwanych nieruchomości przed budynkiem z wyłączeniem powodów w okresie objętym żądaniem pozwu nie nosi zatem znamion naruszenia art. 206 k.c., a w konsekwencji nie można oceniać go w kategoriach bezprawności. Strony zrezygnowały bowiem z wynikających z art. 206 k.c. ustawowych zasad współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej na rzecz zasad umownych. Dopiero z chwilą wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie doszło do zerwania umownego sposobu współposiadania i powrotu do zasad ustawowych wynikających z art. 206 k.c.

Art. 206 k.c. ma charakter dyspozytywny, w związku z czym nie wyłącza odmiennego uregulowania przez współwłaścicieli (lub w drodze orzeczenia sądu) zakresu i sposobu posiadania rzeczy wspólnej lub korzystania z niej. Dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą, wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. i nie rodzi po stronie żadnego z nich roszczeń, o których mowa w art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. Tego rodzaju podział *quoad usum* jest podziałem trwałym, choć nie definitywnym. Dopuszczalne jest przekazanie w drodze umownej nieruchomości wspólnej do korzystania tylko niektórym współwłaścicielom, z wyłączeniem pozostałych, za ich zgodą. Współwłaściciele mogą bowiem umownie zmienić ustawowe zasady współposiadania rzeczy oraz pobierania z niej pożytków i ponoszenia na nią wydatków. Nie jest bezprawne w rozumieniu art. 206 k.c. posiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej, gdy jeden ze współwłaścicieli rezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego współwłaściciela (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 kwietnia 2016r. I ACa 1197/15 LEX nr 2061828).

W konsekwencji przyjęć należało, że powodowie byli uprawnieni do korzystania z części działki znajdującej się przed budynkiem.

Jednakże jak wynika z okoliczności sprawy, zarówno umowa z dnia 1998 r., jak też późniejsze zachowanie powodów nie pozwalają na przyjęcie, iż ich dorozumiana zgoda dotyczyła również części działki znajdującej się za budynkiem.

Z umowy z dnia 14 listopada 1998 r. wynika, że działka za budynkiem miała zostać przekazana państwu S.. Pozwani zaczęli korzystać z tej części działki ok. 2018 r., nie dysponując zgodą pozostałych współwłaścicieli, którzy również wyrażali wolę korzystania z niej stosownie do wielkości posiadanych udziałów. Złożona do akt dokumentacja zdjęciowa obrazuje, iż korzystanie z tej części nieruchomości wspólnej w sposób przyjęty przez powodów stanowi uciążliwość dla pozostałych współwłaścicieli, a brak jest podstaw do zaakceptowania takiego sposobu współposiadania z uwagi na upływ czasu.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w wyżej wskazanym zakresie.

Zmiana wyroku spowodowała również konieczność korekty rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Mając na uwadze proporcje w jakich każda ze stron utrzymała się ze swoim stanowiskiem, jak również wysokość poniesionych przez nie kosztów, Sąd zniósł wzajemnie koszty pomiędzy nimi (art. 100 zd. 1 k.p.c.).

W pozostałym zakresie apelację jako bezzasadną oddalono (art. 385 k.p.c.).

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego stanowił również art. 100 zd. 1 k.p.c.

Należy stanowczo podkreślić, iż wyrok wydany w niniejszej sprawie nie niweczy uprawnień powodów do domagania się w przyszłości zmiany sposobu korzystania z części nieruchomości wspólnej od frontu budynku. Może on być zmieniony mocą umowy stron lub orzeczenia sądu.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo