

**Sygn. akt II Ca 780/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 2 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Jerzy Dydo

Sędziowie: SO Aleksandra Żurawska

SO Alicja Chrzan

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy

z wniosku (...) **Spółki z o.o. w W.**

przy udziale **G. S., A. B., B. D., M. W., T. Ś., K. Ś. i M. P.**

o udział nieruchomości do korzystania

na skutek apelacji uczestniczki postępowania M. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 27 czerwca 2014 r., sygn. akt I Ns 37/14

**p o s t a n a w i a:**

**oddalić apelację.**

Sygn. akt II Ca 780/14

## UZASADNIENIE

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń podstawy faktycznej rozstrzygnięcia znajdujących oparcie w przeprowadzonych dowodach i właściwie zastosował prawo materialne. Prawidłowe ustalenia stanu faktycznego dokonane przez Sąd pierwszej instancji stanowią również podstawę faktyczną rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, co zwalnia Sąd Okręgowy od ich ponownego przytaczania w niniejszym uzasadnieniu.

Nietrafny jest zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233§1 kpc polegający na wadliwej ocenie dowodów i dokonania ustaleń faktycznych sprzecznych z wymową całokształtu materiału dowodowego. W orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że dla wskazania skuteczności naruszenia przepisu art. 233§1 kpc strona musi wykazać, jakich dowodów sąd nie ocenił lub ocenił wadliwie, jakie fakty pominął i jaki wpływ pominięcia faktów czy dowodów miało na treść orzeczenia. Tylko bowiem rażąco błędna lub oczywiście sprzeczna z treścią materiału

dowodowego, nieodpowiadająca zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego ocena dowodów, może czynić usprawiedliwionym zarzut naruszenia przepisu art. 233§1 kpc. Dla skuteczności zarzutu naruszenia przepisu art. 233§1 kpc nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikacyjnych postępowania sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności lub mocy dowodowej lub niesłusznie im je przypisując (tak SN w wyroku z 5 września 2002r. II CKN 916/2000 Lexis Nexis nr 376856 i w postanowieniu z dnia 23 stycznia 2001r. IV CKN 870/01).

Skarżąca nie wskazuje tymczasem na czym miała polegać wadliwa ocena dowodów przez Sąd Rejonowy, a jedynie próbuje tworzyć własny stan faktyczny dokonując własnej oceny dowodów.

W tym miejscu należy podkreślić, że podział do korzystania z nieruchomości nie musi być wyłącznie ustalony w formalnej, pisemnej umowie stron, może dokonać się on w sposób dorozumiany przez akceptację, zastanego już sposobu korzystania z nieruchomości. Prawdą jest, że pierwotny podział do korzystania z części działki zaproponował deweloper.

Począwszy od pierwszych nabywców lokali w budynku – uczestników postępowania A. B. i B. D. i wszystkich następnym, taki podział został zaakceptowany, co znalazło formalny wyraz w umowach nabycia lokali. Przez okres dwóch lat, ten zaproponowany przez dewelopera i potwierdzony przez uczestników w umowach nabycia lokali, sposób użytkowania z przedmiotowej działki był akceptowany przez współwłaścicieli lokali. Zawarte w umowach nabycia lokali postanowienia, co do sposobu korzystania z działki stały się jednym z bardzo istotnych powodów zakupu lokali przez niektórych z współwłaścicieli, a takie skłoniły ich do poczynienia znacznych nakładów na zagospodarowanie wydzielonych części działki. Dopiero po około dwóch latach zgodnego korzystania z działki uczestnicy K. i A. S. metodą faktów dokonanych, postanowili zagospodarować wyłącznie dla siebie część niepodzielonego kawałka działki, dokonując nasadzenia tuji. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że takie działanie nie spotkało się z akceptacją pozostałych współwłaścicieli. Zresztą nasadzenia te zostały przez uczestników K. i A. S. zabrane.

Sąd Rejonowy słusznie zwrócił uwagę na zasadę pacta sunt servanta (zasada poszanowania i dotrzymywania umów). Współwłaściciele dokonując zakupu lokali wiedzieli przecież w jaki sposób działka została podzielona do korzystania i akceptowali ten podział.

W tej sytuacji słusznie Sąd Rejonowy uznał, że nie nastąpiła żadna istotna zmiana okoliczności, która uzasadniałaby zmianę sposobu do korzystania z nieruchomości. Nie jest istotną zmianą okoliczności, zmiana wewnętrznego przekonania jednego z współwłaścicieli, że dokonany podział do korzystania nie jest sprawiedliwy. Dopuszczalny jest bowiem podział do korzystania, który dotyczy jedynie części działki i tylko niektórym z współwłaścicieli przyznaje do wyłącznego korzystania część działki. Podział do korzystania nie musi odpowiadać również udziałowi poszczególnych współwłaścicieli we współwłasności, szczególnie gdy od chwili nabycia lokalu był akceptowany przez każdego kolejnego nabywcę lokalu. Z tych względów za niezasadny Sąd Okręgowy uznaje zarzut apelacji naruszenia przepisu art. 206 kc.

Nietrafny jest również zarzut apelacji naruszenia przepisu art. 224§1 kpc. Zgodnie z tym przepisem przewodniczący zamyka rozprawę po przeprowadzeniu dowodów i udzieleniu głosu stronom (uczestnikom postępowania). Sąd Rejonowy przeprowadził wszystkie zgłoszone wnioski dowodowe i udzielił głosu końcowego uczestnikom. Okoliczność z ilu lokali mieszkalnych składa się budynek jest bezsporna, wynika choćby z księgi wieczystej, bezspornym było również, że w dacie nabycia pierwszego lokalu tj. 25 września 2009r. pozostałe należały do dewelopera, nie zostały bowiem jeszcze sprzedane. Te okoliczności są bezsporne i nie miały – wbrew przeświadczenia skarżącej – istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z powyższych względów na podstawie art. 385 kpc w związku z art. 13§2 kpc apelacja podlegała oddaleniu.