Sygn. akt ***I Ns 18/15***

# POSTANOWIENIE

Dnia 02 grudnia 2022 r.

Sąd Rejonowy w Sopocie Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Anna Olszewska-Kowalska

Protokolant: sek.sąd. Joanna Niewińska

po rozpoznaniu w dniu 16 listopada 2022 r. w Sopocie

na rozprawie

z wniosku J. K.

z udziałem Z. Ć.

o zniesienie współwłasności,

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

***postanawia:***

I. ustalić sposób korzystania z nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S. obejmującej zabudowaną działkę gruntu numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Sopocie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) w ten sposób, że:

1) wnioskodawczyni J. K. przyznać do wyłącznego korzystania części wspólne nieruchomości:

a) oznaczone zielonym kolorem na mapie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej obejmującej działkę numer (...) znajdującej się na karcie 34 akt sprawy, czyniąc mapę integralnym załącznikiem niniejszego postanowienia,

b) oznaczone zielonym kolorem naniesionym na kopię inwentaryzacji budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w S., stanowiącej załączniki numer 1-4 do opinii uzupełniającej biegłej sądowej mgr inż. architekt E. C. z dnia 06 stycznia 2022 roku (k. 796-799 akt sprawy), która to kopia stanowi integralną część orzeczenia i została do niego dołączona a obejmujące:

- rzut piwnic: pomieszczenia numer 03, 04

- rzut parteru: pomieszczenia numer 13, 14, 15, 16, 17, 18

2) uczestnikowi Z. Ć. przyznać do wyłącznego korzystania części wspólne nieruchomości :

a) oznaczone czerwonym kolorem na mapie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej obejmującej działkę numer (...) znajdującej się na karcie 34 akt sprawy, czyniąc mapę integralnym załącznikiem niniejszego postanowienia,

b) oznaczone czerwonym kolorem naniesionym na kopię inwentaryzacji budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w S., stanowiącej załączniki numer 1-4 do opinii uzupełniającej biegłej sądowej mgr inż. architekt E. C. z dnia 06 stycznia 2022 roku (k. 796-799 akt sprawy), która to kopia stanowi integralną część orzeczenia i została do niego dołączona a obejmujące:

- rzut piwnic: pomieszczenie numer 05

- rzut parteru: pomieszczenia numer 19,110

- rzut I piętra: pomieszczenia numer 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29

- strych nieużytkowy

3) pozostawić do wspólnego korzystania części wspólne nieruchomości:

a) oznaczone kolorem białym na mapie podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej obejmującej działkę numer (...) znajdującej się na karcie 34 akt sprawy, czyniąc mapę integralnym załącznikiem niniejszego postanowienia, z tym zastrzeżeniem, że pas wokół budynku ma szerokość 1,5 metra

b) oznaczone białym kolorem na kopii inwentaryzacji budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w S., stanowiącej załączniki numer 1-4 do opinii uzupełniającej biegłej sądowej mgr inż. architekt E. C. z dnia 06 stycznia 2022 roku (k. 796-799 akt sprawy), która to kopia stanowi integralną część orzeczenia i została do niego dołączona, w szczególności obejmujące:

- rzut piwnic: pomieszczenia numer 01, 02

- rzut parteru: pomieszczenia numer 11,12, z tym zastrzeżeniem, że strony nie będą w tych pomieszczeniach przechowywały sprzętu sportowego

II. oddalić wniosek o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w pozostałym zakresie

III. umorzyć postępowanie w sprawie w pozostałym zakresie

IV. ustalić, że koszty sądowe opinii biegłych sądowych ponoszą w 3/4 wnioskodawczyni J. K. i w 1/4 uczestnik Z. Ć. a w pozostałym zakresie każdy z nich ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, przy czym rozliczenie kosztów postępowania, w tym należnych Skarbowi Państwa - Sądowi Rejonowemu w Sopocie z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych, pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygnatura akt I Ns 18/15

# UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. K. w dniu 09 stycznia 2015 r. złożyła w Sądzie Rejonowym w Sopocie wniosek o:

1. zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) o pow. 613 m2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 248 mkw, położonej w S. przy ul. (...). J. W. 22, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi KW nr (...), dla której jako współwłaściciele są wpisani wnioskodawczyni J. K. w udziale wynoszącym 5/10 części oraz uczestnik Z. Ć. w udziale wynoszącym 5/10 części w ten sposób, że:

a) w budynku mieszkalnym zostaną wyodrębnione dwa lokale, jeden na parterze, natomiast drugi na I piętrze,

b) lokal znajdujący się na parterze zostanie przydzielony na wyłączną własność wnioskodawczyni wraz z całym strychem oraz dwoma pomieszczeniami gospodarczymi znajdującymi się w piwnicy, które będą stanowić przynależność do lokalu;

c) lokal znajdujący się na I piętrze zostanie przydzielony na wyłączną własność uczestnikowi wraz z garażem oraz dwoma pomieszczeniami gospodarczymi znajdującymi się w piwnicy, które będą stanowić przynależność do lokalu;

d) nieruchomość wspólna, na której posadowiony jest budynek mieszkalny oraz części budynku, z których nie zostaną wyodrębnione lokale będą stanowić współwłasność wnioskodawczyni i uczestnika;

e) nieruchomość gruntowa, na której posadowiony jest budynek mieszkalny zostanie podzielona do wyłącznego użytkowania przez każdego ze współwłaścicieli w ten sposób, że zostanie wydzielone wejście do budynku oraz wskazanie obszarów nieruchomości, które będzie mógł użytkować każdy ze współwłaścicieli z wyłączeniem drugiego z nich, zgodnie z dołączonym wyrysem;

2. zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania według norm przepisanych. (wniosek – k. 2-4)

W odpowiedzi na wniosek, uczestnik postępowania wniósł o:

I. oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności;

II. poparł co do zasady wniosek o podział do korzystania działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...). W. 22 w S. i dokonanie podziału w ten sposób, że:

A. cześć działki oznaczona na załączonej propozycji podziału (wariant I):

a) literami H,K,J,I,G,D,H (kolor czerwony) przyznana zostałaby do wyłącznego korzystania uczestnikowi Z. Ć.,

b) literami G,F,B,C,G (kolor zielony) przyznana zostałaby do wyłącznego korzystania wnioskodawczyni J. K.;

c) pozostała część działki nr (...) (grunt pod budynkiem oraz teren wokół niego – oznaczenie literowe A,F,I,J,K,H,A) pozostawałoby we wspólnym korzystaniu współwłaścicieli

ewentualnie w ten sposób, że:

B. część działki oznaczona na załączonej propozycji podziału (wariant II):

a) literami H,K,J,I,G,D,H (kolor zielony) przyznana zostałaby do wyłącznego korzystania wnioskodawczyni J. K.;

b) literami G,F,B,C,G (kolor czerwony) przyznana zostałaby do wyłącznego korzystania uczestnikowi Z. Ć.;

c) pozostała część działki nr (...) (grunt pod budynkiem oraz teren wokół niego – oznaczenie literowe A,F,I,J,K,H,A) pozostawałoby we wspólnym korzystaniu współwłaścicieli;

III. nakazanie wnioskodawczyni:

a) wydania uczestnikowi klucza do pomieszczenia strychowego w budynku mieszkalnym położonym w S. przy ul. (...). W. 22 w S.;

b) rozebrania zabudowy z płyt gipsowych, elementów metalowych oraz drzwi, wykonanej na parterze przedmiotowego budynku mieszkalnego we wspólnym przedsionku (znajdującym się między drzwiami zewnętrznymi do budynku a wspólną klatka schodową) i przywrócenia danego pomieszczenia do stanu poprzedniego

IV. zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. (odpowiedź na wniosek – k. 21-30)

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Sopocie oddalił wniosek uczestnika postępowania o udzielenie zabezpieczenia roszczenia. (postanowienie – k. 133-137)

Pismami z dnia 25 września 2015 r., 26 lutego 2016 r., 02 listopada 2016 r., 30 października 2017 r., 13 listopada 2017 r., 30 kwietnia 2018 r., 25 maja 2018 r., 05 października 2020 r. uczestnik postępowania jak i wnioskodawczyni

modyfikowali swoje wnioski w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości. (pismo procesowe z dnia 25.09.2015 r. – k. 148-155, pismo procesowe z dnia 26.02.2016 r. – k. 177-178, pismo procesowe z dnia 02.11.2016 r. – k. 220-221, pismo procesowe z dnia 17.11.2016 r. – k. 243-247, pismo procesowe z dnia 30.10.2017 r. – k. 302-305, pismo procesowe z dnia 13.11.2017 r. – k. 308-309, pismo procesowe z dnia 30.04.2018 r. – k. 342-358, pismo procesowe z dnia 25.05.2018 r. – k. 373-377, pismo procesowe z dnia 05.10.2020 r. – k. 573-574)

Pismem procesowym z dnia 03 października 2022 r. wnioskodawczyni ostatecznie zmieniła żądanie i wniosła o ustalenie sposobu korzystania z budynku mieszkalnego oraz z gruntu w sposób następujący:

1. wnioskodawczyni korzystałaby z wyłączeniem innych osób z całego parteru budynku, czyli pomieszczeń nr 110,19,13,14 wraz z balkonem, 15,16,17,18 oraz z części 11 zabudowa szafek na części wspólnej pomieszczenia nr 11 po obu stronach wejścia oraz piwnic nr 03 i 04;

2. na parterze częściami wspólnymi byłyby pomieszczenia: wejście do budynku od ul. (...) do pomieszczenia 11, nr 12 czyli komunikacja wspólna bez prawa przechowywania rzeczy uczestnika i jego współmieszkańców;

3. w piwnicy częściami wspólnymi byłyby pomieszczenia nr 01A, 02A, 02B z wyszczególnieniem wolnej przestrzeni wokół wodomierzy 2 metry i dojścia do nich od drzwi jak w załączniku 9 wariant 2,

4. uczestnik korzystałby z wyłączeniem innych osób z całego piętra oraz strychu, czyli z pomieszczeń nr 22,23,24,25,26,27,28,29 oraz 31, a także piwnic nr 05, w korytarzu wspólnym pomieszczenie 01B (pralnia według załącznika 9 wariant 2, załącznik nr 3 dla piętra i załącznik nr 8 wariant 1 dla strychu),

5. na piętrze częściami wspólnymi byłyby schody i klatka schodowa, nr 21,

6. kominy: kanał 1 i 2 od strony ul. (...) dla wnioskodawczyni (kolor zielony), kanał 3 i 4 od strony ul. (...) dla uczestnika (kolor czerwony), kanał nr 7 pomiędzy pokojami nr (...) dla wnioskodawczyni. (pismo procesowe wnioskodawczyni z dnia 03.10.2022 r. – k. 889-890)

W piśmie procesowym z dnia 14.11.2022 r. uczestnik postępowania wyraził zgodę na podział nieruchomości do korzystania w ten sposób, by do wyłącznego użytku wnioskodawczyni były pomieszczenia znajdujące się na partnerze o nr 13,14,15,16,17,18 oraz piwnice oznaczone nr 03 i 04. Sprzeciwił się natomiast podziałowi nieruchomości do korzystania w zakresie:

- pomieszczeń nr 110,19 wskazując, że od 1979 r. pomieszczenia te są w jego użytkowaniu i wolą zmarłej matki było to, by pomieszczenia te należały do niego.

- przyznania wnioskodawczyni do wyłącznego korzystania z części pomieszczenia nr 11, w której znajduje się zabudowa szafek oraz zakazania uczestnikowi przechowywania jego rzeczy w części wspólnej stanowiącej pomieszczenie nr 12. (pismo procesowe uczestnika postępowania z dnia 14.11.2022 r. – k. 917-918)

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2022 r. wnioskodawczyni złożyła oświadczenie o cofnięciu wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości.

Uczestnik postępowania wyraził zgodę na cofnięcie wniosku.

Na rozprawie w dniu 16 listopada 2022 r.:

- wnioskodawczyni wskazała, że w zamian za zobowiązanie się uczestnika do nieprzechowywania przez niego na partnerze w pomieszczeniach nr 11 i 12 przedmiotów sportowych zgadza się na przydzielenie do wyłącznego korzystania przez uczestnika ze schodów i klatki schodowej nr 21 (pkt. 5 pisma procesowego na k. 890);

- uczestnik postępowania wyraził zgodę na propozycje podziału ogrodu wskazaną przez wnioskodawczynię jak na k. 34 w ten sposób, że cześć ogrodu znajdująca się z tyłu budynku będzie przydzielona do wyłącznego korzystania przez

uczestnika, a część ogrodu znajdująca się z przodu i boku budynku będzie przyznana do wyłącznego korzystania przez wnioskodawczynię,

- strony zgodnie oświadczyły, że podjazd do garażu i dojście do budynku mieszkalnego powinny stanowić część wspólną stron (część nieruchomości oznaczona na k. 34 kolorem białym),

- strony wskazały na potrzebę uwzględnienia w orzeczeniu opaski 1,5 metra wokół budynku na cele remontowe. (protokół rozprawy – k. 923-925)

***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

J. K. oraz Z. Ć. są współwłaścicielami w udziałach po 5/10 części nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). J. W. 22, stanowiącej działkę gruntu nr (...) o pow. 613 $m^2$, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi księgę wieczystą nr KW (...).

W dziale III księgi wieczystej zawarto wpis dotyczący określenia sposobu korzystania z budynku wskazujący, że J. K. korzystać będzie z całego parteru przedmiotowego budynku, zaś B. Ć. i Z. Ć. będą korzystać wspólnie ze wszystkich pomieszczeń znajdujących się na piętrze tegoż budynku.

(dowód: wydruk z KW nr (...) – k. 6-7, umowa darowizny z dnia 20.02.1992 r. – k. 39-41, umowa darowizny z dnia 16.09.2014 r. – k. 42-46, mapa – k. 35-38, umowa darowizny – k. 39-46)

Budynek mieszkalny położony w S. przy ul. (...). W. 22 został wybudowany przed 1945 r. i wpisany jest do ewidencji gminnej jako obiekt zabytkowy.

Budynek ten jest podpiwniczony i posiada strych.

Wiele lat temu strony przy udziale matki B. Ć. ustaliły, że uczestnik postępowania Z. Ć. urządzi sobie mieszkanie na I piętrze nieruchomości.

Budynek funkcjonalnie został podzielony na dwie części. Od dłuższego czasu, sposób korzystania z pomieszczeń mieszkalnych przestawia się w ten sposób, że wnioskodawczyni i uczestnik korzystają ze wspólnego wejścia do domu, w którym znajduje się tzw. wiatrołap oraz korytarz (nr pomieszczenia 11 i 12) oraz z klatki schodowej prowadzącej do pomieszczeń gospodarczych (pomieszczenie nr 01).

Z pomieszczeń nr 13 (pokój (...)),14 (pokój (...)),15 (pokój nr (...)),16 (kuchnia),17 (pokój nr (...)),18 (łazienka) znajdujących się na parterze budynku korzysta wyłącznie wnioskodawczyni J. K.. Wnioskodawczyni użytkuje także dwie piwnice o nr 03 i 04.

Uczestnik postępowania Z. Ć. obecnie korzysta z pomieszczeń znajdujących się na I piętrze nieruchomości – nr 22 (garderoba), 23 (pokój nr (...)), 24 (kuchnia), 25 (łazienka), 26 (pokój nr (...)), 27 (pokój nr (...)), 28 (pokój nr (...)), 29 (garderoba). Uczestnik postępowania użytkuje także pomieszczenia nr 19 (korytarz) i 110 (garaż), pomieszczenia gospodarcze nr 02 i 05 (piwnice).

Pomieszczenia nr 19 i 110 (korytarz i garaż) uczestnik postępowania Z. Ć. zajmuje od 1979 r., kiedy to matka przekazała mu je w użytkowanie. Do końca wolą matki stron było, aby te dwa pomieszczenia należały do uczestnika postępowania. W przedmiotowych pomieszczeniach uczestnik wykonał szereg prac remontowo – modernizacyjnych m.in. zostały one ocieplone, zamontowano w nich instalację grzewczą, a także położony został nowy dach nad tymi pomieszczeniami. Pomieszczenie nr 110 uczestnik postępowania wykorzystywał na cele związane z pracą - prowadził tam biuro.

Kiedy żyła jeszcze matka stron, parter nieruchomości użytkowany był przez wnioskodawczynię oraz matkę stron, łącznie z dwoma piwnicami. Uczestnik postępowania korzystał wówczas z pomieszczeń znajdujących się na I piętrze, z wyłączeniem jednego pokoju, który zajmował maż wnioskodawczyni oraz dwóch piwnic, korytarza i garażu.

W pomieszczeniu nr 02 (piwnica) znajdują się liczniki na wodę.

(dowód: umowa o roboty budowlane – k. 47-48, 446-447, faktury VAT – k. 49-64, projekt – k. 65-66, zeznania wnioskodawczyni J. K. – k. 84-88, zeznania uczestnika postępowania Z. Ć. – k. 88-90, zeznania świadka Ż. Ć. – k. 96-97, zeznania świadka M. M. – 97v-99, protokół oględzin – k. 143-147, faktury VAT – k. 410-420, 437-445, paragony – k. 427-436, pismo z dnia 08.10.2018 r. – k. 460-462, opinia uzupełniająca biegłej sądowej z zakresu architektury E. C. – k. 783-807)

Stan techniczny przewodów kominowych na nieruchomości posadowionej w S. przy ul. (...) na dzień 21.11.2021 r. przedstawiał się następująco:

1. parter:

a) brak wentylacji w pomieszczeniu łazienki,

b) nieprawidłowo podłączona wentylacja w szafie do przewodu spalinowego nr 1,

c) wentylacja w kuchni podłączona jest do przewodu kominowego bardzo nieszczelnego – ubytek w ścianie komina na cztery kanały na parterze; przewód kominowy nie nadaje się do eksploatacji;

2. I piętro:

a) brak wentylacji w pomieszczeniu kuchni,

b) nieprawidłowo podłączony gazowy podgrzewacz wody przepływowej w pomieszczeniu łazienki do zmniejszonego kanału i podłączonej wentylacji w pomieszczeniu szafy na parterze (istnieje zagrożenie dla życia i zdrowia lokatorów I piętra),

c) nieprawidłowy przekrój łącznika wentylacji łazienkowej i mała kratka wywiewna w łazience; nieprawidłowo podłączona wentylacja pomieszczenia łazienki z pomieszczeniem kotłowni w piwnicy na wspólnym przewodzie nr 4,

d) brak dostępu do łącznika spalinowego łączącego gazowy podgrzewacz wody z kominem,

e) brak nawiewu bezpośredniego i pośredniego do łazienki,

f) brak wentylacji w pomieszczeniu drugiej łazienki w piwnicy.

Celem osiągnięcia prawidłowego funkcjonowania przewodów kominowych należy:

1. parter:

a) należy wykonać w łazience nowy przewód wentylacyjny o przekroju wewnętrznym min. fi 150mm w izolacji termicznej i wyprowadzić ponad dach;

b) natychmiast zlikwidować wentylację w pomieszczeniu szafy;

c) uszczelnić przewód kominowy wsadem typu alufol na całej długości; wymienić łącznik od kratki do komina na minimum fi 160mm;

d) do przewodu spalinowego wprowadzić dodatkowy wsad kwasoodporny do zaciągu powietrza, w chwili obecnej przewód z rurą kwasoodporną do wyrzutu spalin jest zablokowany na wysokości I piętra;

2. I piętro:

a) należy wykonać w kuchni nowy przewód wentylacyjny o przekroju wewnętrznym min. fi 150mm w izolacji termicznej i wyprowadzić ponad dach;

b) natychmiast przełączyć gazowy podgrzewacz wody z przewodu nr 1 do przewodu nr 2 po uprzednim wprowadzeniu wsadu kwasoodpornego,

c) odłączyć istniejącą wentylację w pomieszczeniu łazienki z przewodu kominowego nr 4 i wykonać nowy kanał blaszany o przekroju wewnętrznym fi 150mm w izolacji termicznej i wyprowadzić ponad dach; wymienić kratkę wentylacyjną wywiewną na minimum fi 160mm;

d) wykonać łącznik spalinowy od gazowego podgrzewacza wody by zawsze był widoczny;

e) wykonać w dolnej części drzwi łazienkowych otwór nawiewny pośredni o przekroju 220cm/2;

f) należy wykonać w drugiej łazience nowy kanał wentylacyjny w izolacji termicznej o przekroju wewnętrznym fi 150mm lub zmienić przeznaczenie pomieszczenia, które nie wymaga wentylowania;

g) zlikwidować przewody elektryczne z komina wentylacyjnego.

(dowód: opinia biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa J. F. (1) – k. 283-286, ustna uzupełniająca opinia biegłego sądowego – k. 295-300, opinia pisemna biegłego sądowego J. F. – k. 711-715, opinia ustna biegłej E. C. – k. 877-878, ustna opinia biegłego z zakresu budownictwa S. A. – k. 879)

***Sąd zważył co następuje:***

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustali na podstawie powołanych powyżej dokumentów - złożonych do sprawy przez wnioskodawczynię J. K. i uczestnika postępowania Z. Ć.. Sąd zważył, że dokumenty te, co do zasady, nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Także i Sąd nie znalazł podstaw by odmówić im wiarygodności.

Odnosząc się do oceny osobowych środków dowodowych to należy wskazać, że Sąd uznał za wiarygodne w całości zeznania świadków Ż. Ć. oraz M. M., które były logiczne, wspólnie się uzupełniały oraz pozostawały w zgodzie z zebranym w sprawie materiałem dowodowym. Świadkowie Ci potwierdzili, że przed śmiercią matki stron, uczestnik postępowania zajmował pomieszczenia znajdujące się na I piętrze domu, z wyłączeniem jednego pokoju, który użytkował mąż wnioskodawczyni, dwie piwnice oraz garaż. Zeznania świadków potwierdziły, że pomiędzy stronami istnieje konflikt co do korzystania z części mieszkalnych nieruchomości jak i ogrodu znajdującego się na nieruchomości.

Sąd uwzględnił w całości dwie opinie pisemne oraz opinię ustną z dnia 27 października 2017 r. wydane przez biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa J. F. (1) (k.277-280, 295-299, 711-715). Opinie te zostały sporządzone przez osobę dysponującą wiedzą specjalną, były wewnętrznie spójne. Brak było wobec tego podstaw do kwestionowania ich wiarygodności. Opinie w pełni odnosiły się do tezy dowodowej. Na podstawie opinii Sąd ustalił jaki jest aktualny stan techniczny przewodów kominowych znajdujących się na nieruchomości oraz jakie czynności powinny być powzięte przez uczestników postępowania celem wyeliminowania stwierdzonych nieprawidłowości.

Opinie biegłych sądowych z zakresu budownictwa R. G. (k. 160-173, 213-218, 320-330), biegłego geodety J. L. (k.517-522, 566-569), biegłej sądowej z zakresu architektury E. C. (k.604-613, 657-660, 692-697, 783-795, 874-879), biegłego sądowego z zakresu budownictwa S. A. (k.7679-782, 879) oraz zarzuty stron do ww. opinii (k. 177-178, 179-190, 324-355, 381-386, 540-542, 639-640, 641-643,666-660v) miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy o tyle, że z uwagi na ich treść wnioskodawczyni zmodyfikowała wniosek wszczynający postępowanie w sprawie i zamiast zniesienia współwłasności nieruchomości zażądała ustalenia sposobu korzystania z tej nieruchomości. Opinie biegłych w sposób jednoznaczny wskazały, że jakkolwiek zniesienie współwłasności nieruchomości jest możliwe to wymaga wielu kosztownych prac adaptacyjnych, w tym związanych z wentylacją i prawidłowym podłączeniem do kominów.

Strony w znacznej mierze nie widziały celowości przeprowadzenia tych prac i nie chciały pokryć kosztów z nimi związanych.

Sąd - wydając postanowienie w przedmiocie podziału nieruchomości do korzystania - uwzględnił opinie biegłych sądowych z zakresu kominiarstwa, (...) i budownictwa – (...) – C. oraz S. A. w części, w której opinie odnosiły się do ewentualnego ustalenia sposobu korzystania z kominów posadowionych na nieruchomości. Z opinii tych wynika brak możliwości podziału do korzystania kominów z uwagi na względy techniczno-budowalne. Nie ma możliwości jednoznacznego ustalenia, które przewody kominowe powinny być podłączone do którego pomieszczenia, wymaga to ich inwentaryzacji oraz projektu instalacji. Na chwilę obecną w każdym z kominów jest kilka podłączeń, z tego względu celowe jest pozostawienie kominów we wspólnym użytkowaniu stron.

Sąd zważył, że pierwotnie J. K. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę o numerze (...) o pow. 613 m2, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. 248 mkw, położonej w S. przy ul. (...). J. W. 22, dla której Sąd Rejonowy w Sopocie prowadzi KW nr (...) w sposób określony we wniosku jak na k. 2-3 akt sprawy.

W związku z treścią wniosków opinii biegłych sądowych z zakresu kominiarstwa, budownictwa i architektury, na rozprawie w dniu 16 listopada 2022 r. wnioskodawczyni cofnęła wniosek o zniesienie współwłasności i wniosła o ustalenie w niniejszym postępowaniu sposobu korzystania przez strony z ww. nieruchomości. Uczestnik postępowania Z. Ć. wyraził zgodę na cofnięcie wniosku.

Nadto, strony zgodnie oświadczyły, że w sprawie wnoszą jedynie o podział nieruchomości do korzystania (tj. budynek i ogród), cofają wszelkie pozostałe wnioski.

Zgodnie z art. 355 k.p.c, Sąd umorzy postępowanie, jeżeli powód ze skutkiem prawnym cofnął pozew, strony zawarły ugodę lub została zatwierdzona ugoda zawarta przed mediatorem albo z innych przyczyn wydanie wyroku stało się zbędne lub niedopuszczalne. Przepis ten znajduje odpowiednie zastosowanie w niniejszej sprawie na podstawie art. 13 § 2 k.p.c.

Zgodnie z art. 512 § 1 k.p.c., po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregokolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie cofnięcie wniosku jest skuteczne tylko wtedy, gdy inni uczestnicy nie sprzeciwili się temu w terminie wyznaczonym. Natomiast zgodnie z art. 203 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie wniosku tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że czynność ta jest sprzeczna z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa.

Wobec skutecznego cofnięcia wniosków stron ponad żądanie podziału do korzystania oraz wyrażenie na ww. czynność zgody przez uczestnika postępowania, postępowanie w ww. części stało się bezprzedmiotowe. Dlatego na podstawie art. 355 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 512 § 1 k.p.c. Sąd orzekł jak w pkt. III sentencji wyroku.

Wniosek o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości co do zasady zasługiwał na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, jeżeli umownie nie wyłączono tego uprawnienia. Zgodnie zaś z dyspozycją art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, żeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Ustawowy wzorzec sposobu korzystania z rzeczy wspólnej zaprezentowany jest w art. 206 kc zawierającym ogólną normę, zgodnie z którą 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. Ogólnikowość tej normy wskazuje na dużą swobodę w zakresie kształtowania sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przyznaną przez ustawodawcę jej współwłaścicielom. Zasadą bowiem jest, że forma korzystania z rzeczy wspólnej jest określana przez współwłaścicieli w drodze zawartego pomiędzy nimi konsensusu.

Ingerencja sądu w powyższy zakres uprawnień współwłaścicieli jest traktowana jako wyjątek i ma miejsce jedynie wówczas, gdy współwłaściciele nie potrafią sami porozumieć się co do ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej, bądź przynajmniej jeden z nich nie stosuje się do zawartego w tym względzie porozumienia (które może mieć także charakter dorozumiany), sprzeciwiając się tym samym normie zawartej w art. 206 kc.

W rozpoznawanej sprawie wystąpił niewątpliwie pierwszy z w/w przypadków. Początkowo bowiem współposiadanie i współkorzystanie z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli odbywało się w przeważającej mierze w sposób bezkonfliktowy. Z działu III księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości o nr (...) wynika, że pomiędzy stronami i ich matką został ustalony sposób korzystania z budynku polegający na tym, że J. K. korzystać będzie z całego parteru przedmiotowego budynku, zaś B. Ć. i Z. Ć. korzystać będą wspólnie z wszystkich pomieszczeń znajdujących się na piętrze tegoż budynku. Sytuacja zmieniła się dopiero z momentem, kiedy matka stron darowała uczestnikowi postępowania swój udział w nieruchomości.

W przypadku zmiany stosunków pomiędzy współwłaścicielami, lub zaistnienia okoliczności w świetle, których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości niż to wynika z dotychczasowych ustaleń, jest możliwa zmiana sposobu podziału nieruchomości do korzystania. Nie ma przy tym znaczenia, czy podziału nieruchomości do użytkowania dokonano poprzez zawarcie stosownej umowy, czy też poprzez orzeczenie sądu. Podział nieruchomości do korzystania nigdy nie jest definitywny, zatem może on ulec zmianie w drodze umowy współwłaścicieli, bądź też w drodze orzeczenia sądowego, określającego w ramach art. 206 k.c. podział nieruchomości będącej współwłasnością uczestników postepowania. O dopuszczalności zmiany takiego orzeczenia przesądził SN w wyroku z dnia 12 września 1973 r., III CRN 188/73. Możliwe jest również uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości w drodze orzeczenia sądowego pomimo wcześniejszego zawarcia umowy w tym przedmiocie (sytuacja taka może mieć miejsce przykładowo w przypadku konfliktu pomiędzy współwłaścicielami po zawarciu umowy w zakresie podziału quoad usum).

Sąd zważył także, iż kwestia podziału do korzystania ogrodu na nieruchomości nie została uregulowana, nie został także uregulowany sposób korzystania z piwnic w budynku oraz z poddasza.

Mając na uwadze konflikt stron co do sposobu korzystania z budynku i ogrodu - okoliczność w postaci braku porozumienia stron co do uregulowania kwestii sposobu korzystania z rzeczy wspólnej doprowadziła do konieczności jego określenia w drodze postępowania sądowego.

W powyższym kontekście podkreślić trzeba, że zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnikowi postępowania przysługują równe udziały we własności nieruchomości (tj. po 1/2 części). Fakt ten nie uległ zmianie w wyniku wydania przez Sąd postanowienia o ustaleniu sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Wydane w sprawie orzeczenie kończące postępowanie nie dotyczyło ostatecznie kwestii zniesienia współwłasności, dlatego jego skutkiem nie mogła być jakakolwiek zmiana udziałów wnioskodawczyni i uczestnika w nieruchomości wspólnej. Nadto, trzeba zaznaczyć, że z przepisów kodeksu cywilnego regulujących współwłasność nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 roku sygn. III CKN 21/99, publ. LEX nr 52366).

Ustalając sposób korzystania z nieruchomości wspólnej stron postępowania Sąd powinien kierować się (co uczynił w niniejszej sprawie) przede wszystkim tym, by zapewnić taki sposób korzystania z niego przez współwłaścicieli, który pozwoliłby na możliwie skuteczne korzystanie z rzeczy wspólnej przez wszystkich współwłaścicieli. W tym celu poddano analizie materiał dowodowy zebrany w toku postępowania oraz dokonano porównania i oceny propozycji sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej przedstawionej przez wnioskodawczynię i uczestnika postępowania.

Co do sposobu podziału do korzystania z ogrodu znajdującego się na spornej nieruchomości Sąd zważył, że na rozprawie w dniu 16 listopada 2022 r. strony ostatecznie porozumiały się i wskazały zgodnie, że wyrażają zgodę na podział ogrodu znajdujący się na planie sporządzonym i przedłożonym do akt sprawy przez wnioskodawczynię jak na k. 34 akt sprawy.

Co do podziału budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...). W. 22 do korzystania Sąd wziął pod uwagę szereg okoliczności, tj. aktualny sposób korzystania z poszczególnych pomieszczeń, sposób korzystania z budynku na przestrzeni ostatnich lat, konieczność takiego podziału aby zminimalizować możliwy kontakt fizyczny między rodzinami zamieszkującymi w budynku, zgodne ustalenia stron w toku postępowania oraz względy techniczne, na które zwrócili uwagę biegli z zakresu budownictwa, kominiarstwa i architektury wydający opinię w niniejszej sprawie.

W wyniku przeprowadzonej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i rozważenia potrzeb stron postępowania, Sąd doszedł do przekonania, że najbardziej optymalny, racjonalny i logiczny, a zarazem najdogodniejszy, jak i najłatwiejszy (pod względem generacji kosztów) do realizacji jest podział jak w pkt I postanowienia. Przemawia za tym kilka powodów, o których mowa będzie poniżej.

Przede wszystkim rozwiązanie to uwzględnia obecny i utrwalony na przestrzeni lat stan zagospodarowania nieruchomości oraz potrzeby jej współwłaścicieli, tym samym winno umożliwić stosunkowo bezkonfliktowe korzystanie z nieruchomości wspólnej. Ponadto, przyjęty przez Sąd sposób korzystania z nieruchomości wspólnej przez współwłaścicieli przyznaje stronom zakres korzystania w zakresie zbliżonym do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, wobec czego nie można uznać, by przyjęty podział krzywdził któregokolwiek z uczestników postępowania.

Niesporne w sprawie było, że budynek mieszkalny położony w S. przy ul. (...) został wybudowany przed 1945 rokiem. Budynek jest podpiwniczony i posiada strych, do którego dostęp jest możliwy wyłącznie z poziomu I piętra budynku. Jak wynika z twierdzeń stron jak i zeznań świadków Ż. Ć. oraz M. M., wiele lat temu strony przy udziale matki B. Ć. ustaliły, że uczestnik postępowania Z. Ć. urządzi sobie mieszkanie na I piętrze nieruchomości. W myśl poczynionych ustaleń, budynek funkcjonalnie został podzielony wówczas na dwie części. Początkowo, parter nieruchomości użytkowany był przez wnioskodawczynię i matkę stron, łącznie z dwoma piwnicami. Uczestnik postępowania korzystał wówczas z dwóch piwnic, korytarza i garażu przylegającego do lokalu znajdującego się na partnerze oraz pomieszczeń znajdujących się na I piętrze, z wyłączeniem jednego pokoju, który zajmował maż wnioskodawczyni. Od dłuższego czasu, zwłaszcza od śmieci matki stron, sposób korzystania z pomieszczeń mieszkalnych przestawia się w ten sposób, że wnioskodawczyni i uczestnik korzystają ze wspólnego wejścia do domu, w którym znajduje się tzw. wiatrołap i korytarz (nr pomieszczenia 11 i 12) oraz z klatki schodowej prowadzącej do pomieszczeń gospodarczych (pomieszczenie nr 01). Z pomieszczeń nr 13 (pokój (...)),14 (pokój (...)),15 (pokój nr (...)),16 (kuchnia),17 (pokój nr (...)),18 (łazienka) znajdujących się na parterze budynku korzysta wyłącznie wnioskodawczyni J. K.. Wnioskodawczyni użytkuje obecnie dwie piwnice o nr 03 i 04. Uczestnik postępowania Z. Ć. obecnie korzysta zaś z pomieszczeń znajdujących się na I piętrze nieruchomości – nr 22 (garderoba), 23 (pokój nr (...)), 24 (kuchnia), 25 (łazienka), 26 (pokój nr (...)), 27 (pokój nr (...)), 28 (pokój nr (...)), 29 (garderoba). Uczestnik postępowania użytkuje także pomieszczenia nr 19 (korytarz) i 110 (garaż) oraz pomieszczenia gospodarcze nr 02 i 05 (piwnice).

W toku postępowania uczestnik postępowania Z. Ć. wyraził zgodę na podział nieruchomości do korzystania w ten sposób, by do wyłącznego użytku wnioskodawczyni były pomieszczenia znajdujące się na partnerze o nr 13,14,15,16,17,18 oraz piwnice oznaczone nr 03 i 04 (pismo procesowe z dnia 14.11.2022 r. – k. 917-918). Wnioskodawczyni zaś wniosła o przyznanie uczestnikowi do wyłącznego korzystania części wspólnych nieruchomości w postaci strychu nieużytkowego, pomieszczeń znajdujących się na I piętrze o nr 22,23,24,25,26,27,28,29, a także piwnicy nr 05. W związku ze zgodnym stanowiskiem stron w powyższym zakresie oraz ustaleniem, że ww. podział nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, Sąd przyznał do wyłącznego korzystania ww. pomieszczenia zgodnie z wolą stron.

Sąd postanowił o przyznaniu na rzecz uczestnika postępowania Z. Ć. do wyłącznego korzystania pomieszczeń nr 19 i 110 (korytarz i garaż), bowiem jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w pomieszczeniach nr 19 i 110, z których dotychczas korzystał wyłącznie uczestnik postępowania w ramach ustalonego podziału, znajdują się węzły energetyczno – techniczne dotyczące części nieruchomości wspólnej będącej w użytku wyłącznym uczestnika postępowania bądź wykorzystywane wyłącznie na potrzeby Z. Ć.. Uczestnik wykonał na swój koszt ocieplenia pomieszczeń nr 19 i 10, a także położył nowy dach nad tymi pomieszczeniami. Przedmiotowe prace wiązały się

z zaangażowaniem po stronie uczestnika postępowania znacznego nakładu sił i środków finansowych. Przyznanie ww. pomieszczeń do wyłącznego korzystania dla wnioskodawczyni wiązałoby się z koniecznością poniesienia przez uczestnika kosztowych nakładów na przerobienie ww. instalacji i urządzeń. Nie można także pomijać okoliczności, że pomieszczenia te uczestnik postępowania zajmuje od 1979 r., kiedy to matka przekazała mu je w użytkowanie. Nadto, jak wynika z zeznań świadków jak i uczestnika postępowania, w chwili śmierci matka stron prosiła by te dwa pomieszczenia należały do uczestnika postępowania. W ocenie Sądu brak jest podstaw, aby zmieniać utrwalony sposób korzystania z tej części domu. Wnioskodawczyni nie przedstawiła żadnych logicznych argumentów za koniecznością przyznania jej ww. pomieszczeń do wyłącznego korzystania.

Sąd uwzględnił nadto ustalenia stron poczynione na rozprawie w dniu 16 listopada 2022 r., by w ciągu komunikacyjnym na parterze uczestnik postępowania zaprzestał przechowywania sprzętu sportowego w postaci rowerów i hulajnóg itp. W zamian zaś wnioskodawczyni wyraziła zgodę na przydzielenie do wyłącznego korzystania przez uczestnika ze schodów i klatki schodowej oznaczonej nr 21.

Co do pomieszczenia gospodarczego nr 02 Sąd postanowił pozostawić to pomieszczenie do wspólnego korzystania przez wnioskodawczynię i uczestnika z uwagi na konieczność zapewnienia dostępu do wodomierzy dla obu stron.

Do wspólnego korzystania Sąd pozostawił także klatki schodowe w piwnicach (nr 01) i na partnerze (11,12), aby zapewnić ciąg komunikacyjny dla wszystkich mieszkańców budynku.

Na potrzeby określenia sposobu korzystania z ogrodu Sąd uwzględnił wole stron i zawarł w postanowieniu ustalenie, że pas wokół budynku ma szerokość 1,5 metra. Sąd zważył, że każdy z uczestników niniejszego postępowania powinien mieć swobodny dostęp do murów zewnętrznych budynku, rynien, rur i dachu w celu wykonania niezbędnych prac remontowych. Na potrzebę zapewnienia opaski wokół budynku o szerokości 1,5m zwrócił także uwagę biegły sądowy geodeta J. L..

Sąd nie uwzględnił wniosku J. K. o ustalenie sposobu korzystania z kominów znajdujących się w budynku mieszkalnym w sposób wskazany w piśmie procesowym z dnia 03 października 2022 r. W tym względzie Sąd miał na uwadze przede wszystkim treść opinii biegłych sądowych z zakresu kominiarstwa – J. F. (1), z zakresu architektury - E. C. oraz z zakresu budownictwa - S. A., którzy w swoich opiniach jednoznacznie wskazali, że aktualnie brak jest możliwości podziału do korzystania kominów z uwagi na względy techniczno-budowalne. Nadto jak wynika z opinii biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa J. F. (1), stan techniczny przewodów kominowych na nieruchomości posadowionej w S. przy ul. (...) w chwili obecnej nie jest prawidłowy, zarówno w zakresie parteru jak i I piętra, a jego modernizacja może wymagać poniesienia znacznych kosztów. W związku z powyższym Sąd uznał, że powinna to być część wspólna nieruchomości.

Mając na uwadze powyższe należy podkreślić, że dokonany przez Sąd podział rzeczy wspólnej do korzystania nie ma charakteru definitywnego, a jego dokonanie w niniejszym postępowaniu w żadnym razie nie oznacza zniesienia współwłasności. Współwłaściciele nadal pozostają w stosunku współwłasności, a dokonany w niniejszym postępowaniu podział nie wywiera bezpośredniego wpływu na ten stosunek, dotyczy on bowiem nie kwestii podziału prawa własności, lecz kwestii ustalenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. W zależności od zmienionych okoliczności podział przyjęty w niniejszym postępowaniu może ulec stosownej zmianie w drodze porozumienia współwłaścicieli ( vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 1973 roku, sygn. III CRN 188/73, publ. OSNC 1974/11/183).

Mając powyższe na uwadze – na podstawie art. 206 kc – orzeczono jak w punkcie I postanowienia, czyniąc mapę znajdującą się na k. 34 oraz załączniki nr 1-4 do opinii uzupełniającej biegłej sądowej E. C. z dnia 06.02.2022 r. (k.796-799) integralną częścią niniejszego postanowienia.

O kosztach Sąd orzekł zgodnie z regułą ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c. Według tej samej zasady Sąd obciążył obie strony kosztami opinii biegłych sądowych w częściach równych tj.

po 1/4. Na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd pozostawił wyliczenie kosztów sądowych, w tym kosztów poniesionych przez Skarb Państwa, referendarzowi sądowemu.