

Sygn. akt II Ca 570/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Longina Góra

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **B. C. i J. W.**

przy udziale **A. L., P. L., G. A., M. A. i K. P.**

o podział nieruchomości wspólnej do korzystania

na skutek apelacji wnioskodawczyń

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 4 kwietnia 2014 r., sygn. akt I Ns 758/12

p o s t a n a w i a:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

1) **dokonać podziału do korzystania z nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0628 ha położonej w S. przy ul. (...) będącej przedmiotem współwłasności wnioskodawczyń B. C. i J. W. oraz uczestników postępowania: A. L. i P. L., G. A. i M. A., K. P. w udziałach wynoszących po(...) części, dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w ten sposób, że przyznać do wyłącznego korzystania:**

- wnioskodawczyniom B. C. i J. W. część działki o powierzchni 82 m⁽²⁾ oznaczonej literą (...) i kolorem (...)

- uczestnikom postępowania A. L. i P. L. część działki o powierzchni 82 m⁽²⁾ oznaczonej literami (...) i kolorem (...),

- uczestnikom postępowania G. A. i M. A. część działki o powierzchni 82 m⁽²⁾ oznaczonej literą (...) i kolorem (...),

- uczestnikowi postępowania K. P. część działki o powierzchni 82 m⁽²⁾ oznaczonej literą (...) i kolorem (...) w załączniku nr 2 do opinii biegłego sądownego mgr inż. E. K. z dnia 27 lipca 2013r.

Do wspólnego korzystania wnioskodawczyń i uczestników pozostawić część działki o powierzchni 300 m⁽²⁾ oznaczonej literą (...) i kolorem (...) w załączniku nr 2 do opinii biegłego;

2) nakazać uczestnikom A. L. i P. L. solidarnie, G. A. i M. A. solidarnie oraz K. P. uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wałbrzychu kwoty po 141,36 zł tytułem części wydatków na biegłego;

3) nakazać uczestnikom postępowania wzajemne wydanie części nieruchomości przyznanych im do wyłącznego korzystania;

4) oddalić wnioski wnioskodawczyń i uczestników o zasądzenie kosztów postępowania;

II. oddalić wnioski wnioskodawczyń i uczestników o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2014r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu oddalił wniosek B. C. i J. W. o podział do korzystania z nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności ich i uczestników postępowania A. L., P. L., G. A., M. A. i K. P.. Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach: wnioskodawczynie B. C. i J. C. są współwłaścicielkami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), przysługuje im również udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Uczestnicy postępowania A. L. i P. L. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S. oraz przysługuje im również udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Uczestnicy M. A. i G. A. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S. przysługuje im również udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Natomiast uczestnik postępowania K. P. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w S. przysługuje mu również udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Budynek posadowiony na przedmiotowej działce, w którym znajdują się lokale mieszkalne należące od uczestników postępowania to bliźniak, a działka gruntu jest ogrodzona, od frontu obsadzona jest żywopłotem.

Ojciec wnioskodawczynie J. W. – B. C. w 1968 r. zajął kwaterę z (...)znajdującą się w budynku przy ul. (...) (obecnie (...)). W 1976 roku B. C. i B. C. nabyli prawo użytkowania wieczystego na okres 99 lat działki o nr (...) położonej w S. przy ul.(...) w (...) części oraz własność odrębnej nieruchomości – lokalu mieszkalnego znajdującego w budynku posadowionym na tym gruncie. Od samego początku B. C. zaczął uprawiać ogród, sadił drzewa, krzewy, warzywa, czynił to do śmierci w 2002 roku. Początkowo użytkował on część ogrodu znajdującego się za budynkiem, była to część gruntu odgrodzona od reszty terenu płotem i furtką. Pozostali mieszkańcy budynku, jak również ich poprzednicy, nigdy nie kwestionowali takiego sposobu korzystania przez państwa C. z części działki, nie wchodzili na część przez nich użytkowaną poza przypadkami, gdy wymagała tego sytuacja (np. przy remoncie balkonu lub gdy do tej części ogrodu wpadły jakieś przedmioty należące do innych mieszkańców domu) albo też na zaproszenie pana C. (tak było w przypadku A. L., gdy poszła oglądać róże).

Po śmierci męża z B. C. zamieszkała jej siostra i obie razem, na tyle na ile pozwalały im siły, zajmowały się ogrodem. Po śmierci siostry J. W. zajęła się matką, pomagała jej, przynosiła jej zakupy, załatwiała bieżące sprawy, uiszczała również należności związane z nieruchomością. W 2009 roku, gdy J. W. zmuszona była poddać się leczeniu onkologicznemu,

przeniosła się wraz z matką na stałe do W. i jedynie przyjeżdżała do S.; pod ich nieobecność lokalem i ogrodem zajmowała osoba trzecia.

Mieszkańcy budynku zgodnie ustalili sposób korzystania z nieruchomości gruntowej określając pewne strefy na jej obszarze w ten sposób, że A. L. zajmowała się częścią ogrodu znajdującą się od strony ulicy, K. P. opiekował się częścią ogrodu znajdującą się bardziej w głębi (na tej części rosną irysy i hortensja); wcześniej tę część ogrodu zajmowała się poprzednia właścicielka lokalu pani J. S.. Część ogrodu znajdującą się w najdalszej jego części i przylegająca do części zajmowanej przez wnioskodawczynię znajdowała się pod opieką państwa A. (a uprzednio ta część była pod opieką dziadków M. A.). Jednakże uczestnicy postępowania nie odgradzali części ogrodu znajdujących się pod ich opieką, każdy z nich może korzystać z tej nieruchomości, chodzić po niej, zrywać rosnące tam owoce, korzystać ze znajdującej się tam ławki czy schowka na narzędzia.

W chwili obecnej mając na względzie okoliczność, iż część z uczestników tzn. państwo A. oraz P. L. nie zamieszkują na stałe w przedmiotowym budynku, uczestnicy postępowania ustalili, iż A. L. będzie zajmowała się lżejszymi pracami w ogrodzie: grabieniem liści, sadzeniem kwiatów, a K. P. zajmie się cięższymi pracami w ogrodzie. Natomiast siostrzeniec uczestniczki A. D. kosi trawę rosnącą na całej części nieogrodzonego ogrodu.

Jakiś czas temu K. P. zwrócił się do wnioskodawczyni J. W. o zgodę na składowanie w uprawianej przez nią części ogrodu drewna w zamian za opiekę za zajmowaną przez nią część ogrodu; wnioskodawczyni początkowo wyraziła zgodę, ale nalegała na zawarcie umowy na piśmie, na co uczestnik nie wyraził zgody.

Na przełomie 2011 - 2012 r. doszło do awarii w budynku i zalania pomieszczeń na parterze budynku; na wiosnę państwo A. suszyli wykładziny z mieszkania i rozłożyli je na części działki znajdującej się za budynkiem uprawianej dotychczas przez wnioskodawczynię. W tym czasie ta część gruntu była niezadbana i porośnięta chwastami, o co mieli pretensje mieszkańcy okolicznych budynków. Po tym wydarzeniu wnioskodawczyni J. W. zamknęła furtkę znajdującą się na tyłach domu i napisała do (...) zgłaszając, iż stan techniczny balkonu znajdującego się w przedmiotowym budynku, a przynależnego do mieszkania państwa A. jest bardzo zły. Po tym zawiadomieniu państwo A. bardzo szybko zabezpieczyli balkon i wyremontowali go. Przy remoncie balkonu, z uwagi na nieobecność wnioskodawczyń w mieszkaniu, zmuszeni byli zdemontować elementy ogrodzenia znajdujące się na tyłach budynku. Po wyremontowaniu powyższego balkonu wnioskodawczyni ponownie zamontowała ogrodzenie i furtkę, jednakże nie jest ona zamykana, a zamontowane ogrodzenie nie utrudnia dostępu pozostałym właścicielom lokali do okienek piwnicznych ani do balkonu.

Od czasu śmierci B. C., wnioskodawczyni J. W. nie chodziła po ogrodzie, nie zajmował się nim, nie odśnieżała, nie grabiła liści. W chwili obecnej w przedmiotowym budynku zamieszkują na stałe uczestnicy postępowania A. L. i K. P..

Po złożeniu w sądzie wniosku o podział nieruchomości wspólnej do korzystania wnioskodawczyni uporządkowały teren znajdujący się na tyłach nieruchomości, zostały usunięte chwasty, ziemia została przekopana, posadzono nowe rośliny. Teren ogródka został ponownie ogrodzony i zainstalowano nową furtkę.

Przy takich ustaleniach faktycznych Sąd rejonowy oddalił wniosek. W uzasadnieniu wskazał, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego, w szczególności z zeznań uczestników postępowania, w tym także jednej z wnioskodawczyń, wynika, że współwłaściciele zgodnie korzystają z przedmiotowej nieruchomości gruntowej, wspólnie uregulowali sposób korzystania z niej, podzielili między siebie obowiązki związane z jej utrzymaniem (zakres i sposób wykonywania prac ogrodniczych i porządkowych), określili części, co do których podejmują decyzje w zakresie nasadzeń, jednocześnie wspólnie korzystają z tego gruntu, gdyż mogą swobodnie spacerować po tej części gruntu, zrywać owoce z drzew tam rosnących, korzystać z ławki, czy schowka na narzędzia znajdującego się na tym terenie. Do chwili obecnej żaden z uczestników nie ingerował w sposób w jaki wnioskodawczyni korzystały z działki gruntu znajdującego się za budynkiem, poza przypadkiem, gdy podczas nieobecności wnioskodawczyń nie można było wejść na ten teren, a rozpoczął się remont balkonu przynależnego do mieszkania państwa A..

Nigdy do tej pory nie było żadnych konfliktów na tle sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości, a zatem w ocenie Sądu, nie występuje konieczność uregulowania sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez Sąd, gdyż interwencja sądu jest wyjściem ostatecznym, a orzeczenie zapada, gdy następuje naruszenie prawa współwłaściciela do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, czego w powyższym postępowaniu wnioskodawczyni nie wykazały.

Uznając iż interesy wnioskodawczyń i uczestników postępowania były sprzeczne, Sąd nakazał solidarnie uiszczyć wnioskodawczyniom na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wałbrzychu kwotę 424,07 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, a mianowicie części wynagrodzenia biegłego, która nie została pokryta z uiszczonych przez wnioskodawczyni zaliczki (art. 520 § 2 kpc).

Ponadto na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. zasądził od wnioskodawczyń solidarnie na rzecz uczestniczki A. L. reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika 240 zł kosztów postępowania, gdyż wniosek został oddalony.

Powyższe postanowienie zaskarżyły wnioskodawczyni zarzucając mu błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę orzeczenia mający wpływ na rozstrzygnięcie wyrażający się w nie znajdującym podstaw w zebranych materiale dowodowym przyjęciu, że w zakresie korzystania z części wspólnych istnieje zgoda między członkami wspólnoty, w związku z czym nie zachodzi obiektywnie uzasadniona konieczność dokonania przez Sąd podziału do korzystania nieruchomości stanowiącej współwłasności stron.

Wskazując na te podstawy wniosły o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez orzeczenie podziału do korzystania nieruchomości gruntowej - działki nr (...) położonej w S. przy ul. (...) zgodnie z opinią biegłego sądowego mgr inż. E. K. oraz o uchylenie rozstrzygnięcia o kosztach procesu i zasądzenie od uczestników na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy do rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego mających uzasadnienie w zebranych w sprawie materiale dowodowym a ponadto ustalił, że:

Z powierzchni działki użytkowanej odrębnej poza częścią pod budynkiem i częścią komunikacyjną tj. z 328 m⁽²⁾ wnioskodawczyni użytkują 70 m⁽²⁾ co stanowi 21,3 % tej powierzchni. Uczestnicy postępowania A. L. i P. L. użytkują 104 m⁽²⁾ co stanowi 31,7 %, uczestnicy G. A. i M. A. użytkują 137 m⁽²⁾ co stanowi 41,8 % a uczestnik K. P. użytkuje 17 m⁽²⁾ co stanowi 5,2 % powierzchni użytkowanej odrębnie.

Uwzględniając dotychczasowy sposób korzystania z działki przez uczestników postępowania, ich udziały we wspólności oraz możliwość dostępu z części wspólnej do części przeznaczonych do odrębnego korzystania biegły sądowy z zakresu geodezji mgr inż. E. K. opracował projekt podziału do korzystania z działki gruntu.

Zgodnie z tym projektem wszyscy współwłaściciele otrzymaliby do wyłącznego korzystania części działki o powierzchni po 82 m⁽²⁾ w tym: wnioskodawczyni część ogrodu za budynkiem oznaczoną przez biegłego literą (...), A. L. i P. L. część ogrodu przed budynkiem oznaczoną literami (...), G. A. i M. A. część ogrodu obok budynku oznaczoną literą (...) a K. P. część ogrodu obok budynku oznaczoną literą (...) w załączniku nr 2 do opinii biegłego (dowód: opinia biegłego k. 205 -214).

Uwzględniwszy wszystkie dotychczasowe ustalenia Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Przepis art. 206 kc określa ustawowy model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli polegający na tym, że każdy z nich może wykonywać faktyczne władztwo nad całą rzeczą, ale w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Jednakże współwłaściciele mogą zawrzeć umowę co do innego, rozłącznego korzystania przez każdego z nich z wydzielonych fizycznie części rzeczy wspólnej, w przypadku nieruchomości (działki siedliskowej) każdy ze współwłaścicieli może otrzymać do wyłącznego użytkowania wydzieloną część nieruchomości.

W razie niemożności porozumienia się współwłaścicieli co do podziału nieruchomości *guoad usum* każdy ze współwłaścicieli może wystąpić do sądu z żądaniem wydzielenia mu części nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania przy uwzględnieniu uzasadnionych interesów jego i pozostałych współwłaścicieli.

Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego taka sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie, gdyż z braku zgodnego współdziałania wszystkich współwłaścicieli i wspólnej wizji, co do sposobu korzystania z części działki stanowiącej ogród, istnieje konieczność dokonania podziału fizycznego tego ogrodu przez wydzielenie do wyłącznego użytku każdego ze współwłaścicieli jego części w drodze orzeczenia sądowego.

Wnioskodawczynie domagały się takiego podziału *guoad usum* a pozostali uczestnicy byli temu przeciwni, chcąc mieć możliwość korzystania ze wszystkich części wspólnych nieruchomości bez ograniczeń, w tym z części ogrodu, ogrodzonej przez wnioskodawczynie.

Tym samym nieuprawnione jest przyjęcie, iż wszyscy uczestnicy postępowania rzeczywiście w sposób zgodny korzystają z części wspólnych nieruchomości.

Z niewadliwych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że część działki za budynkiem mieszkalnym B. C. zaczął uprawiać, jako ogród z wyłączeniem pozostałych właścicieli w 1976r. i taki stan trwał do jego śmierci w 2002r. Później ogrodem tym zajmowały się wnioskodawczynie – B. C. samodzielnie, dopóki pozwalał na to jej stan zdrowia, a następnie wynajęte osoby.

Ogród posiadał ogrodzenie z furtką, która nie była zamykana, gdyż od tej strony znajdują się okienka piwnic uczestników i balkon G. i M. A..

Pozostałą część działki wokół budynku, zagospodarowaną na ogród uprawiali uczestnicy postępowania, przy czym każdy z nich zajmował się jednym fragmentem działki i wykonywał na nim prace ogrodowe. Ta część działki nie była ogrodzona i wszyscy mogli z niej swobodnie korzystać.

Zatem skoro prawie 40 lat temu na podstawie zawartej w sposób dorozumiany, umowy pomiędzy ówczesnymi właścicielami nieruchomości wnioskodawczynie otrzymały do wyłącznego użytkowania część ogrodu z tytułu budynku, którą zagroziły, zaś następcy prawni pozostałych współwłaścicieli taki stan rzeczy kwestionują i domagają się możliwości korzystania w sposób nieskrępowany z całego ogrodu, to nie można uznać, że wszyscy uczestnicy bezkonfliktowo korzystają z nieruchomości wspólnej. Ponadto wnioskodawczynie z jednej strony użytkowały część wspólnej nieruchomości nie odpowiadającą wielkością ich udziałowi we współwłasności, z drugiej strony ogradzając część działki za domem i przejściowo zamykając furtkę na klucz pozbawiły tym samym uczestników dostępu do okienek piwnicznych a G. A. i M. A. do balkonu przynależnego do ich mieszkania. Tym samym ukształtowany dotychczas podział nieruchomości gruntowej do korzystania nie uwzględnia odpowiednio uzasadnionych interesów wszystkich współwłaścicieli i powinien ulec zmianie.

Zaproponowany przez biegłego sądowego E. K. podział do korzystania odpowiada przepisowi art. 206 kc i doprowadza do takiego stanu, w którym korzystanie z części nieruchomości wspólnej przez każdego ze współwłaścicieli daje się pogodzić z korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli.

Sąd Okręgowy zmieniając zaskarżone postanowienie dokonał podziału

do korzystania z działki gruntu nr (...) stanowiącej współwłasność wnioskodawczyń i uczestników postępowania w oparciu o projekt opracowany przez biegłego E. K. w załączniku nr 2 do opinii z 27 lipca 2013r.

W ocenie Sądu II instancji w sposób optymalny uwzględni on udziały uczestników we współwłasności i dotychczasowy stan użytkowania, bowiem każdy z nich otrzymał część gruntu o takiej samej powierzchni przy identycznych udziałach w miejscu, w którym do tej pory samodzielnie z niego korzystał.

Wyodrębniona została część działki do wspólnego korzystania, która obejmuje grunt pod budynkiem oraz pas wokół budynku stanowiący ciąg komunikacyjny umożliwiający swobodne dla wszystkich współwłaścicieli dojście z ulicy na teren posesji, do poszczególnych wydzielonych części i do okienek piwnicznych w celu zgromadzenia opału. Jest to podział odpowiadający interesom wszystkich współwłaścicieli. Sąd dokonał korekty w zakresie wyłącznego korzystania z działki gruntu w stosunku do stanu dotychczasowego ponieważ uczestnicy G. i M. A. korzystali samodzielnie z części gruntu o powierzchni przekraczającej ich udział we współwłasności podobnie jak uczestnicy A. L. i P. L., natomiast wnioskodawczyni a zwłaszcza uczestnik K. P. użytkowali część o powierzchni mniejszej niż ich udziały we współwłasności.

Sąd nakazał uczestnikom wzajemne wydanie części nieruchomości wspólnej przyznanych im do wyłącznego korzystania tak by doprowadzili do stanu użytkowania określonego w załączniku nr 2 do opinii biegłego E. K..

Nie oznacza to jednak, że ci uczestnicy, którzy mają taką wolę, nie mogą wspólnie korzystać z pozostałymi uczestnikami z części gruntu im przyznanych, jak to miało miejsce dotychczas.

Istotnym jest, że każdy ze współwłaścicieli ma do swojego odrębnego użytkowania wyznaczoną część działki oraz, że sam będzie decydował jak z niej korzystać.

Wobec uwzględnienia apelacji wnioskodawczyń należało zmienić orzeczenie o kosztach postępowania.

W postępowaniu nieprocesowym zasadą jest, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 kpc). Sąd może obciążyć kosztami tylko jednego z uczestników lub rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów gdy uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub gdy ich interesy są sprzeczne (art. 520 § 2 kpc).

W rozpoznawanej sprawie uczestnicy jako współwłaściciele nieruchomości byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, aczkolwiek istniał między nimi faktyczny spór co do sposobu korzystania ze wspólnej rzeczy. Nie uzasadnia

to obciążania wnioskodawczyń wszystkimi kosztami postępowania, w tym wydatkami na biegłego. Skoro skarżące uiszczyły już zaliczkę na poczet tych wydatków, która okazała się niewystarczająca na pokrycie wynagrodzenia biegłego, to słusznym będzie by pozostała część wydatków z tego tytułu wyłożoną tymczasowo ze środków Skarbu Państwa ponieśli w częściach równych uczestnicy, w których interesie również dokonano podziału.

Z tych względów Sąd Okręgowy nakazał uczestnikom postępowania:

A. L. i P. L. solidarnie, G. A. i M. A. solidarnie oraz K. P. uiszczyć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wałbrzychu kwoty po 141,36 zł tytułem części wydatków na biegłego nie pokrytych z zaliczki wpłaconej przez wnioskodawczyni.

Natomiast co do kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje nie ma podstaw do odstępstwa od ogólnej reguły wyrażonej w art. 520 § 1 kpc i każdy

z uczestników korzystający z pomocy profesjonalnego pełnomocnika powinien koszty z tym związane ponieść we własnym zakresie.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy stosownie do art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżone postanowienie i orzekł jak na wstępie.