

Sygn. akt: I Ns 240/16

POSTANOWIENIE

Dnia 29 listopada 2017 r.

Sąd Rejonowy w Szczytnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Sylwia Staniszevska
-----------------	-------------------------

Protokolant:	st. sek. sąd. Dorota Cichorz Dąbrowska
--------------	--

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2017 r. w Szczytnie na rozprawie

sprawy z wniosku T. S. (1)

z udziałem P. S., A. S.

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

postanawia:

I. dokonać ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono dwa samodzielne lokale mieszkalne położonej w S. przy ul. (...) składającej się z działki nr (...) o pow. 0,0700 ha, będącej przedmiotem współużytkowania wieczystego wnioskodawczyni T. S. (1) w 38/100 części jako właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) opisane go w księdze wieczystej nr (...) i uczestniczki A. S. w 62/100 części jako współwłaściciela lokalu mieszkalnego nr (...) opisanego w księdze wieczystej nr (...), dla której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że:

1) wnioskodawczyni T. S. (1) przyznać do wyłącznego korzystania:

a) część działki nr (...) oznaczonej literą A o pow. 0,0204 ha zgodnie z pisemną opinią biegłego geodety M. T. k. 68-72 i załączonym szkicem k 73 akt sprawy z tym, że wnioskodawczyni w okresie do 30 czerwca 2018 r. na każde żądanie uczestniczki A. S., której prawa wykonuje uczestnik P. S. udostępni wjazd na nieruchomość znajdujący się w części nieruchomości przyznanej jej do wyłącznego korzystania w celu zwiezienia opału, po uprzednim zawiadomieniu wnioskodawczyni z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem,

b) strych znajdujący się w budynku mieszkalnym, z tym, że wnioskodawczyni w okresie do 31 grudnia 2018 r. na każde żądanie uczestniczki A. S., której prawa wykonuje uczestnik P. S. udostępni wejście na strych w celu dojścia do komina, po uprzednim zawiadomieniu wnioskodawczyni z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem,

2) uczestniczce A. S. której prawa wykonuje uczestnik P. S. przyznać do wyłącznego korzystania:

a) część działki nr (...) oznaczonej literą B o pow. 0,0334 ha zgodnie z pisemną opinią biegłego geodety M. T. k. 68-72 i załączonym szkicem k 73 akt sprawy,

b) pomieszczenia piwniczne znajdujące w budynku mieszkalnym,

II. pozostałe części działki nr (...) pozostawić do wspólnego korzystania wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania,

III. koszty postępowania wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie,

IV. nie obciąża uczestników kosztami sądowymi.

Sygn. akt I Ns 240/16

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni T. S. (1) wniosła o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej – działki o nr (...), na której usytuowany jest dom mieszkalny z wyodrębnionymi lokalami mieszkalnymi oraz budynek gospodarczy, o powierzchni 0,07 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi KW (...). Jako uczestników postępowania wskazała A. S. i P. S.. Wnioskodawczyni zaproponowała, aby część nieruchomości po lewej stronie (patrząc od ul. (...)) wraz z częścią budynku gospodarczego przyznać do wyłącznego korzystania uczestnikom, zaś pozostałą część nieruchomości po prawej stronie wraz z częścią budynku gospodarczego przyznać do wyłącznego korzystania wnioskodawczyni, według załączonej do wniosku mapki. T. S. (1) podniosła, iż na tle korzystania z nieruchomości wspólnej dochodzi do licznych konfliktów wywoływanych głównie przez P. S., który swoimi działaniami uniemożliwia współposiadanie przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo wnioskodawczyni domagała się przyznania do jej wyłącznego korzystania strychu, podczas gdy uczestnicy mieliby prawo korzystania z piwnicy. T. S. (1) nie wyraziła zgody na udostępnienie uczestnikom strychu w celu wejścia na dach i przeczyszczenia komina. Wskazała, iż wejście na dach można zrobić na zewnątrz budynku.

Uczestniczka Alina S., w imieniu której działał pełnomocnik D. B., co do zasady przychyliła się do wniosku. Wyraziła zgodę na przyznanie do wyłącznego korzystania strychu przez wnioskodawczynię, a piwnicy na jej rzecz. Jednocześnie wniosła o ustalenie dostępu do komina w celu jego przeczyszczenia oraz wjazdu istniejącą bramą w celu zwiezienia opału.

Uczestnik Piotr S. poparł wniosek o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Ostatecznie wniósł o przyznanie do wyłącznego korzystania przez wnioskodawczynię lewej części nieruchomości oraz strychu, zaś uczestnikom prawej strony nieruchomości oraz piwnicę. Jednocześnie uczestnik zaznaczył, że chciałby mieć dostęp do komina poprzez strych w sezonie grzewczym, aby go przeczyszczyć oraz do czasu wykonania oddzielnego wjazdu chciałby korzystać z istniejącej bramy w celu zrzucenia opału na zimę.

Sąd ustalił, co następuje:

Na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) obręb S., o powierzchni 0,07 ha, położonej w S., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczytnie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), zlokalizowane są budynek mieszkalny o nr (...) i budynek gospodarczy.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej k. 9, wypis z rejestru gruntów k. 13)

Wnioskodawczyni T. S. (1) jest właścicielką wyodrębnionego w posadowionym na wskazanej działce gruntu budynku lokalu mieszkalnego nr (...), który położony jest na piętrze. Wraz z prawem własności lokalu wnioskodawczyni przysługuje również udział wynoszący 38/100 w prawie użytkowania wieczystego części wspólnej nieruchomości. Uczestniczka A. S. jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...), usytuowanego na parterze budynku wraz z udziałem wynoszącym 62/100 w prawie użytkowania wieczystego części wspólnej nieruchomości.

(dowód: odpis zwykły księgi wieczystej k.10-11, ugoda sądowa z dn.1 września 2015r. w sprawie (...))

Wnioskodawczyni T. S. (1) udział w wysokości 1/2 części w prawie własności lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku oznaczonym numerem (...) przy ul. (...) w S. otrzymała na podstawie umowy darowizny z dnia 10 lutego 1995 roku od męża T. S. (2). Na podstawie ugody z dnia 1 września 2015 roku zawartej przed Sądem Rejonowym w Szczytnie w sprawie o dział spadku po T. S. (2) i zniesienie współwłasności T. S. (1) uzyskała na wyłączną własność w/w lokal mieszkalny.

W lokalu nr (...) stanowiącym własność uczestniczki A. S. od kilku lat mieszka P. S. ze swoją rodziną. Korzysta on głównie prawej części nieruchomości. Jednakże z uwagi na fakt, iż wjazd na posesję znajduje się po lewej stronie nieruchomości P. S. parkuje samochód od strony wjazdu. Ponadto P. S. korzysta z części budynku gospodarczego, do której to części prowadzą drzwi garażowe, wnioskodawczyni korzysta z części budynku gospodarczego do której prowadzą drzwi wejściowe oraz z przybudówki przylegającej do budynku gospodarczego. Między budynkiem gospodarczym a nieruchomością sąsiednią po lewej stronie jest przejście na tyły nieruchomości, gdzie wnioskodawczyni uprawia ogródek. Po prawej stronie nieruchomości wydzielona jest ogrodzeniem część z której korzysta uczestnik P. S.. Biegnie ona w odległości około 2-3 metrów od budynku mieszkalnego do ściany budynku gospodarczego i dalej do granicy nieruchomości.

(dowód: protokół oględzin k.44-45, przesłuchanie wnioskodawczyni k. 107-108v., przesłuchanie uczestnika P. S. k. 108v.,(...). 293-293v. z akt(...))

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie w całości, w kształcie zmodyfikowanym przez wnioskodawczynię i uczestników w toku postępowania.

Według treści przepisu 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. Każdy ze współwłaścicieli ma więc uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Może posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy. Równolegle jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym zatem układzie uprawnienie każdego ze współwłaścicieli ograniczone jest jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciele mogą jednak w umowie określić, inaczej, niż to wynika z ustawy, sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Przede wszystkim mogą oni wybrać taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej, jaki im najbardziej odpowiada. Wśród różnych sposobów korzystania z rzeczy wspólnej występujących w praktyce można wymienić: podział korzystania z rzeczy pod względem czasowym albo według rodzaju pożytków, jakie rzecz przynosi, albo przyznaniu uprawnienia do korzystania z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli ze zobowiązaniem go do oddawania odpowiedniej części pożytków pozostałym współwłaścicielom. Najczęściej jednak zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania), zwany też podziałem *quoad usum*, polegający na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Strony mogą dokonać podziału rzeczy do korzystania jedynie wtedy, gdy taki podział jest możliwy z uwagi na konstrukcję nieruchomości, czy jej społeczno - gospodarcze przeznaczenie. W sytuacji natomiast, gdy współwłaściciele nie zawarli dogodnej umowy, możliwa jest interwencja sądu, następująca z inicjatywy współwłaścicieli. Z takim wnioskiem, wobec braku umownego uregulowania kwestii korzystania z nieruchomości wspólnej, wystąpiła do Sądu T. S. (1). Wnioskodawczyni ostatecznie wniosła o przyznanie do wyłącznego korzystania uczestników prawej części nieruchomości wraz z częścią budynku gospodarczego, zaś lewą część nieruchomości wraz z pozostałą częścią budynku gospodarczego do wyłącznego korzystania wnioskodawczyni. Podniosła ona, iż na tle korzystania z części wspólnej nieruchomości dochodzi do wielu konfliktów pomiędzy nią a uczestnikiem P. S., który mieszka w lokalu nr (...) położonym na parterze budynku. Uczestnicy P. S. i A. S. co do zasady przychylni się do wniosku, wyrażając zgodę na sposób podziału części wspólnej zaprezentowany w opinii biegłego. Nadto wnieśli oni o przyznanie im do wyłącznego korzystania pomieszczenia piwnicznego, zaś wnioskodawczyni – strychu. Jednocześnie zaznaczyli, iż w sezonie grzewczym chcieliby mieć dostęp do strychu, po uprzednim zawiadomieniu wnioskodawczyni, w celu wejścia na dach i przeczyszczenia komina.

Po informacyjnym wysłuchaniu stron odnośnie propozycji podziału części wspólnej do korzystania oraz po przeprowadzeniu oględzin nieruchomości Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego geodety na okoliczność ustalenie sposobu korzystania przez wnioskodawczynię i uczestniczkę A. S. z nieruchomości wspólnej, z uwzględnieniem propozycji ustalenia sposobu korzystania z działki przedstawionej przez wnioskodawczynię na rozprawie, a także z uwzględnieniem udziałów stron w nieruchomości wspólnej i dotychczasowego korzystania współwłaścicieli. Biegły z zakresu geodezji i kartografii M. T. określił sposób korzystania z gruntu będącego współwłasnością stron

wydzielając część działki do wyłącznego korzystania wnioskodawczyni (część oznaczona literą A), uczestniczki A. S. (część oznaczona literą B) oraz część do wspólnego korzystania wnioskodawczyni i uczestniczki, co przedstawił w projekcie podziału (k.73). Strony postępowania nie złożyły zarzutów do opinii sporządzonej przez biegłego, albowiem uwzględniała ona dotychczasowy sposób korzystania przez nich z części wspólnej nieruchomości i była zgodna z ich propozycjami. Sąd uznał jednak, iż na uwzględnienie zasługuje wniosek P. S., aby do czasu wykonania przez niego bramy wjazdowej na części nieruchomości przyznanej do wyłącznego korzystania uczestniczki A. S., mógł on po uprzedzeniu wnioskodawczyni korzystać z przyznanej jej części w celu zwiezienia opału. Sąd miał na uwadze, iż wykonanie bramy wjazdowej jest czynnością pracochłonną i wymagającą dość dużych nakładów finansowych, wobec czego wyznaczono uczestnikowi P. S. czas na jej wykonanie do dnia 30 czerwca 2018 roku. Do tego momentu może on korzystać z części nieruchomości przyznanej wnioskodawczyni, przy czym może to nastąpić jedynie po jej uprzednim zawiadomieniu z jednodniowym wyprzedzeniem oraz w konkretnym celu, tj. zwiezienia opału. Rozstrzygając w tym zakresie Sąd uznał, iż czynności wykonywane przez uczestnika, które Sąd ograniczył czasowo i celowo, nie wpłyną w znaczący sposób na prawo dysponowania tą częścią nieruchomości przez wnioskodawczynię, a uczestnikowi zaoszczędzą czasu i pracy przy zaopatrywaniu się w opał na zimę.

Odnosnie korzystania ze strychu i pomieszczeń piwnicznych Sąd przychylił się do wniosków stron, przyznając wnioskodawczyni do wyłącznego korzystania strych, zaś uczestnikom – pomieszczenia piwniczne. Wobec istniejącego między stronami sporu i braku porozumienia w tym przedmiocie Sąd orzekł, iż na każde żądanie uczestniczki A. S., której prawa wykonuje uczestnik P. S., wnioskodawczyni udostępni wejście na strych w celu dojścia do komina, po uprzednim zawiadomieniu z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem. Sąd miał na względzie, iż czyszczenie komina leży w interesie zarówno uczestników, jak i wnioskodawczyni, albowiem warunkuje ich bezpieczeństwo. Z uwagi na zły stan techniczny domu, a przede wszystkim dachu i jego konstrukcji, nie jest zasadne, aby uczestnik za każdym razem zdejmował część dachówek, by dostać się do komina. Powyższe czynności mogłyby bowiem wyrządzić większe straty i zagrożenia, aniżeli dojście do komina poprzez strych. Z uwagi jednak na plany uczestników dotyczące budowy komina zewnętrznego Sąd ograniczył uprawnienia uczestników do korzystania ze strychu do dnia 31 grudnia 2018 roku, uznając, iż czas ponad 12 miesięcy wystarczy im do dokonania stosownego remontu. Po tym zaś okresie nie będą oni mieli możliwości korzystania ze strychu, który został przyznany do wyłącznego korzystania wnioskodawczyni. Na marginesie jedynie Sąd zaznacza, iż przebudowa, którą planują uczestnicy, będzie wymagała stosownej zgody i współdziałania ze strony T. S. (1).

Rozważając przedstawione okoliczności, Sąd postanowił jak w punkcie I postanowienia.

Pozostałe części działki nr (...), oznaczone w projekcie biegłego literami A+B, Sąd pozostawił do wspólnego korzystania stron, o czym orzeczono w punkcie II.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Powołany przepis określa ten sposób ponoszenia kosztów postępowania nieprocesowego jako zasadę. Wnioskodawczyni T. S. (1) została zwolniona od obowiązku ponoszenia kosztów sądowych w całości na podstawie postanowienia tut. Sądu z dnia 8 lutego 2016 roku w sprawie I Co 43/16, zaś Sąd nie dopatrył się podstaw do obciążania kosztami sądowymi uczestników na podstawie art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

3. (...)

S.,(...)