

Sygn. akt II Ca 427/17

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lipca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA w SO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera SSR del. Aleksandra Szymorek-Wąsek (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 lipca 2017 roku

sprawy z wniosku M. K., E. K.

z udziałem J. S. (1), J. K., J. S. (2), A. S. (1), A. S. (2), W. K., T. S. (1), B. J. i E. S.

o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb.

z dnia 9 marca 2017 roku, sygn. akt I Ns 1679/15

postanawia: oddalić apelacje i ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

SSO Dariusz Mizera SSR Aleksandra Szymorek - Wąsek

Sygn. akt II Ca 427/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 9 marca 2017 roku Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, po rozpoznaniu sprawy z wniosku M. K., E. K. z udziałem J. S. (1), J. K., J. S. (2), A. S. (1), A. S. (2), W. K., T. S. (1), B. J., E. S. o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej oddalił wniosek oraz ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

wnioskodawcy E. K. i M. K. są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej 1/6 części nieruchomości położonej w B., gmina W., oznaczonej ewidencyjnie numerem działki (...), o powierzchni (...)ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta o numerze (...). Uczestnicy J. S. (1) i A. S. (2) są współwłaścicielami na prawach wspólności ustawowej 1/6, J. K. i W. K. 1/6, J. S. (3) i T. S. (2) 1/6, A. S. (1) i E. S. 1/6 i B. J. 1/6 części przedmiotowej nieruchomości.

W październiku 2010 roku wnioskodawcy posadowili na centralnej części przedmiotowej nieruchomości blaszany, przenośny garaż, który znajdował się na drodze dojazdowej do garażu zrobionego w miejsce komórki gospodarczej, będącego współwłasnością uczestników J. S. (1) i A. S. (2). Wnioskodawcy nie wystąpili o uzyskanie pozwolenia na budowę tego garażu.

Na północnej części przedmiotowej nieruchomości znajduje się 6 komórek gospodarczych. Wnioskodawcy przechowują w swojej komórce rower, kosiarkę. Przed komórką wnioskodawcy trzymają kilka worków ze śmieciami. Uczestnicy J. K. i W. K., J. S. (1) i A. S. (2) zrobili ze swoich komórek gospodarczych garaże. Garaż posadowiony przez wnioskodawców został następnie przez nich zdemontowany w 2015 roku na skutek decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego. Przedmiotowy garaż nie przeszkadzał uczestnikom B. J., J. K., W. K., E. S., A. S. (1), T. S. (1) i J. S. (2). Posadowienie przez wnioskodawców garażu w miejscu, w którym znajdował się w latach 2010 - 2015, utrudniałoby dojazd samochodem uczestnikom J. S. (1) i A. S. (2) do ich garażu.

Na południowej części nieruchomości za budynkiem socjalnym stanowiącym własność Gminy W. znajdują się ogródki działkowe należące do B. J., J. K. i W. K. oraz J. S. (1) i A. S. (2). W niniejszej sprawie E. K. i M. K. wnieśli o uregulowanie sposobu korzystania z pozostającej we współwłasności wnioskodawców i uczestników nieruchomości położonej w B., gm. W., oznaczonej ewidencyjnie numerem działki (...), o powierzchni (...) m², dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych urządzona jest księga wieczysta o numerze (...) – poprzez dokonanie podziału quoad usum w sposób zgodny z dotychczasowym zakresem korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli i wydzielenie dla wnioskodawców powierzchni (...) m² w północno - wschodniej części nieruchomości w celu posadowienia garażu o przenośnej konstrukcji.

Podstawę prawną wniosku E. K. i M. K. stanowił art. 201 kc, zgodnie z treścią którego do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności, a także art. 206 kc, który stanowi, iż 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.

W prawie polskim dopuszczalne jest, w ramach współwłasności ułamkowej, żądanie współwłaściciela wydzielenia mu części nieruchomości do wyłącznego korzystania, jeżeli nie sprzeciwiają się temu charakter lub rodzaj nieruchomości albo uzasadnione interesy pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie takie wynika z przysługującego każdemu współwłaścicielowi prawa do żądania rozstrzygnięcia przez sąd sporu współwłaścicieli co do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną (art. 201 kc). Współwłaściciele mogą bowiem wspólnie postanowić, że korzystanie ze wspólnej nieruchomości będzie polegać na rozdzielnym korzystaniu w postaci wydzielenia oznaczonej części wszystkim lub niektórym z nich do indywidualnego, odrębnego korzystania (quoad usum). W braku zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby sąd rozstrzygnął spór i orzekł o takim wydzieleniu, upoważniając wnioskodawcę do wyłącznego korzystania z części rzeczy (patrz: S. Rudnicki [w:] Nieruchomości. Problematyka prawna, G. Bieniek, S. Rudnicki, Wyd. 3, Warszawa 2006).

Zdaniem Sądu wydzielenie części nieruchomości w sposób wskazywany we wniosku przez M. K. i E. K. do ich wyłącznego korzystania stoi w sprzeczności z interesem współwłaścicieli na prawach wspólności ustawowej 1/6 części tejże nieruchomości w osobach J. S. (1) i A. S. (2). Po dokonaniu oględzin przedmiotowej nieruchomości Sąd stwierdził, że garaż posadowiony przez wnioskodawców w 2010 roku znajdował się na centralnej części nieruchomości (będącej

w istocie podwórkiem) i na drodze dojazdowej ww. uczestników do ich garażu zbudowanego w miejsce komórki gospodarczej. W przekonaniu Sądu takie umiejscowienie garażu faktycznie utrudniało J. S. (1) i A. S. (2) wjazd do ich garażu samochodem i taki stan rzeczy zaistniałby ponownie w wypadku uwzględnienia wniosku E. K. i M. K..

Należy przy tym podkreślić, że wnioskodawcy mają możliwość posadowienia garażu w innym miejscu, chociażby poprzez przebudowanie komórki gospodarczej, w której aktualnie przechowują kosiarkę, rower – tak jak uczynili to uczestnicy J. i A. S. (3) oraz J. K. i W. K.. W przekonaniu Sądu takie optymalne (nie naruszające interesów innych współwłaścicieli) miejsce znajduje się również przy tzw. ogródkach działkowych na południowej części nieruchomości.

Z powyższych względów orzeczono jak w punkcie 1 postanowienia.

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od opisanego postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim, wniósł pełnomocnik wnioskodawców E. i M. małż. K., zaskarżając powyższe postanowienie w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono: - naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego uznanie, że garaż wnioskodawców znajdował się na drodze dojazdowej do garażu uczestników małż. S. i tym samym utrudniał wjazd do garażu małż. S. (opierając się wyłącznie na zeznaniach małż. S.), podczas gdy z pozostałego materiału dowodowego wynika, że garaż wnioskodawców położony był 15 m przed garażem małż. S., jednakże nie było tam żadnej drogi dojazdowej, a tym samym przed garażem małż. S. znajdowało się wystarczająco dużo miejsca na dojazd i wprowadzenie samochodu małż. S. do garażu; - naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 201 kc polegające na jego niezastosowaniu w sytuacji, gdy większość współwłaścicieli wyrażała zgodę na dokonanie czynności nieprzekraczającej czynności zwykłego zarządu, czyli postawieniu garażu przez wnioskodawców w miejscu, w którym uprzednio stał przez 5 lat; - naruszenie prawa materialnego, tj. art. 206 kc poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, iż posadowienie garażu w miejscu wskazanym przez wnioskodawców stoi w sprzeczności z interesem ucz. małż. S., gdyż "faktycznie utrudniało J. S. (1) i A. S. (2) wjazd do ich garażu samochodem", podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego, wynika że garaż wnioskodawców położony był 15 metrów przed garażem małż. S..

W konsekwencji skarżący wnoszą o zmianę zaskarżonego postępowania poprzez uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości poł. w B., gm. W., oznaczonej nr ewidencyjnym działki (...), o powierzchni (...) m², dla której w Sądzie Rejonowym w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta o nr (...), stanowiącej współwłasność wnioskodawców i uczestników - poprzez dokonanie podziału quoad usum w sposób zgodny z dotychczasowym zakresem korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli i wydzielenie dla wnioskodawców powierzchni 30 m² położonej 15 m od komórek oraz 3 m od drogi wewnętrznej w celu posadowienia garażu o przenośnej konstrukcji oraz o zasądzenie od uczestników A. i J. małż. S. na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja wnioskodawców E. i M. małżonków K. nie zasługuje na uwzględnienie, skutkiem czego jest jej oddalenie.

Odnośnie zarzutów zawartych w apelacji, w pierwszej kolejności podnieść należy, iż Sąd Rejonowy wyczerpująco zgromadził materiał dowodowy w sprawie i prawidłowo poczynił ustalenia faktyczne. Prawidłowo ocenił całość materiału dowodowego i na tej podstawie słusznie oddalił wniosek. Zauważyć przede wszystkim i szczególnie należy, wbrew wywodom skarżącego, iż Sąd wydając rozstrzygnięcie w sprawie niniejszej nie opierał się wyłącznie na zeznaniach małżonków S.. Nie ulega wątpliwości, co ignoruje skarżący, że Sąd dokonał oględzin przedmiotowej nieruchomości i ta właśnie okoliczność miała istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Chybiony także jest zarzut, że skoro większość współwłaścicieli zgadza się na budowę garażu, który stał w tym miejscu przez 5 lat, to wniosek należy uwzględnić. Dla większości współwłaścicieli fakt usytuowania garażu nie ma znaczenia, bowiem w niczym

nie utrudnia im funkcjonowania, odmiennie niż ma to miejsce w stosunku do małżonków S.. Usytuowanie garażu we wskazanym miejscu utrudnia im dojazd do własnego garażu, bowiem stoi w linii dojazdu do garażu, który sami użytkują. Poza tym, jak podnosi to sam skarżący, o zastrzeżeniach małżonków S. odwiedzał się do inspektora nadzoru budowlanego, który przyszedł na kontrolę. Okoliczność, że garaż stał przez 5 lat w tym miejscu także nie przesądza o zasadności żądania wnioskodawców, bowiem posadowili oni tę budowlę bez wymaganej zgody i pozwoleń. Trudno oczekiwać od Sądu, aby aprobował taką samowolę. Postawienie garażu w tym samym miejscu mogłoby nastąpić jedynie w sytuacji uzyskania zezwoleń i zgody zainteresowanych. Takowej zaś zgody od małżonków S. wnioskodawcy nie uzyskali. Zarzut, że garaż stoi w odległości 15 m przed garażem małżonków S. również nie jest argumentem rozstrzygającym w sprawie. Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, iż istnieje możliwość postawienia spornego garażu w innym miejscu tak, aby nie stanowił on utrudnienia innym współwłaścicielom posesji. Usytuowanie garażu w centralnym miejscu działki w linii dojazdowej do garażu małżonków S. nie jest optymalnym rozwiązaniem i nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W niniejszej sprawie nie udowodniono, że wybudowanie garażu w innym miejscu jest niemożliwe, nie udowodniono, iż jest to jedyna lokalizacja do posadowienia garażu i nie wykazano, iż garaż w tym właśnie miejscu faktycznie nie utrudnia dojazdu do innych garaży. Skoro tak, wniosek nie zasługuje na uwzględnienie. W świetle powyższego stwierdzić należy, iż apelacja wnioskodawców stanowi jedynie polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu I Instancji i jako oczywiście bezzasadna, na podstawie art. 385 kpc, podlega oddaleniu.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto w oparciu o przepisach art. 108 § 1 kpc w związku z art. 520 § 1 kpc.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, należało orzec, jak w sentencji wyroku.

.....

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki

.....

SSO Dariusz Mizera SSR Aleksandra Szymorek – Wąsek