

Sygnatura akt I Ns 983/15

POSTANOWIENIE

Dnia 7 kwietnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Zenon Węclawik

Protokolant: Magdalena Mastej

po rozpoznaniu w dniu 7 kwietnia 2017 r. w Kamiennej Górze na rozprawie

sprawy z wniosku J. T.

przy udziale Z. T. (1), J. P., L. T.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną

postanawia:

I dokonać podziału do korzystania nieruchomości zabudowanej położonej miejscowości S. nr 33 składającej się z działki nr (...) o pow. 0,2100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą nr (...) i której mapę z dnia 19.07.2016 r. na k. 73 akt - stanowiącą integralną część niniejszego postanowienia - sporządził biegły sądowy L. S., w ten sposób, że:

- a) przyznać do korzystania J. T. część działki nr (...) oznaczoną kolorem niebieskim jako „Z.-3” oraz oznaczoną kolorem pomarańczowym jako „J.-III-1” i „J.-I-1”, a także nieoznaczony żadnym kolorem stary wjazd na nieruchomość pomiędzy „J.-I-1” i „Z.-3” stanowiący czworobok o bokach 12,52 m x 7,70 m x 14,44 m x 6,42 m,
- b) przyznać do korzystania L. T. część działki nr (...) oznaczoną kolorem zielonym jako (...),
- c) przyznać do korzystania J. P. część działki nr (...) oznaczoną kolorem niebieskim jako „Z.-1”,
- d) pozostawić J. T. i L. T. we wspólnym korzystaniu na dotychczasowych zasadach szopę murowaną i drewnianą oraz betonowe szambo,
- e) pozostawić we wspólnym korzystaniu J. T., L. T. i J. P. pozostałe części wspólnej nieruchomości,

II nakazać stronom wzajemne wydanie części nieruchomości przyznanych im do korzystania,

III pozostawić strony przy poniesionych przez nie kosztach postępowania związanych z ich udziałem w sprawie.

sygn. akt **I Ns 983/15**

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. T. domagała się we wniosku dnia 22.10.2015 r. podziału do korzystania nieruchomości położonej w S. nr 33, składającej się z zabudowanej budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi działki nr (...) o powierzchni 0,2100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą za numerem (...). Wniosła też o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Podział do korzystania proponowany przez wnioskodawczynię miał polegać na tym, że dla niej przypadłaby częśći wspólnej działki przyległe do drogi głównej i do działki nr (...) oraz stare szambo, a także odpowiednie do udziału wnioskodawczyni we współwłasności udziały w szopie murowanej i drewnianej. Uczestnikom postępowania L. T. i Z. T. (1) miały być przyznane odpowiednie

do ich udziałów we współwłasności udziały do korzystania w pozostałych częściach wspólnej nieruchomości. W uzasadnieniu naprowadziła, że strony są współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości na podstawie sądowego działu spadku po Z. T. (2) z 2012 roku. Wówczas zostały wyodrębnione trzy lokale mieszkalne we wspólnym budynku mieszkalnym, a pozostałą część nieruchomości pozostawiono we współwłasności przymusowej. Z czasem jednak pomiędzy stronami zaczęło dochodzić do konfliktów na tle korzystania ze wspólnych części nieruchomości. Wnioskodawczyni sprecyzowała swój wniosek w toku postępowania (k. 35-36 i k. 39 akt oraz k. 110-111 9 k. 127-129).

Uczestniczka postępowania L. T. zgadzała się w zasadzie z propozycją przyznania jej do korzystania dotychczas użytkowanej części nieruchomości, jednak sprzeciwiała się temu, by przyznano wnioskodawczyni grunt przyległy do drogi (k. 144v.-145).

Uczestnicy postępowania Z. T. (1) i J. P. akceptowali postulowaną przez wnioskodawczynię propozycją podziału nieruchomości do korzystania, jednakowoż J. P. od wielu już lat nie zamieszkuje w spornej nieruchomości, zaś Z. T. (1) w toku postępowania zbył swój udział w nieruchomości na rzecz J. T. (k. 145).

Ustalono następujący stan faktyczny:

Na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego w Kamiennej Górze z dnia 13.04.2012 r. o dziale spadku po Z. T. (2) i zniesieniu współwłasności nieruchomości położonej w S. nr 33, składającej się z zabudowanej budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi działki nr (...) o powierzchni 0,2100 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kamiennej Górze prowadzi księgę wieczystą za numerem (...) oraz na podstawie umowy darowizny z dnia 8.07.2016 r., J. T., L. T. i J. P. stali się właścicielami następujących lokali mieszkalnych i praw z nimi związanych:

- J. T.: lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wraz z udziałem w prawach związanych z tym lokalem wynoszącym (...),

- L. T.: lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wraz z udziałem w prawach związanych z tym lokalem wynoszącym (...),

- J. T. i J. P. w udziałach po 1/2: lokalu nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wraz z udziałem w prawach związanych z tym lokalem wynoszącym (...).

(dowód: postanowienie z 13.04.2012 r. o dziale spadku na k. 4 – 5 akt, postanowienie

o nadaniu klauzuli wykonalności z 19.06.2013 r. na k. 6 akt, odpis księgi wieczystej (...) na k. 7 – 12 akt, załączone do akt sprawy fotografie spornej nieruchomości z płyty CD na karcie 13, wypis z rejestru gruntów na k. 37v. akt, wyrys z mapy ewidencyjnej na k. 38 akt, trzy fotografie na k. 143 akt, załączone akta sprawy I Ns 358/11 i umowa darowizny z dnia 8.07.2016 r. na k. 54 – 55 akt)

Działka nr (...) pokryta jest głównie trawą i tylko od wschodniej strony (granicy z działką nr (...)) znajdują się krzaki i drzewka. Od 2013 roku urządzone zostały na niej rabaty warzywno-kwiatowe stron. Zarówno J. T., jak i L. T. używają określonych ich porozumieniem części szopy murowanej i szopie drewnianej, znajdujących się na działce nr (...). Od 2011 roku w S. założono sieć wodno-kanalizacyjną i dom stron został do niej podłączony. Na działce nr (...) znajduje się nieużywane, stare szambo i jest ono obecnie puste. Posadowiła je wnioskodawczyni w wymurowanym wykopie o wymiarach ok. 2m x 5m x 2 m. L. T. wykorzystuje je do składowania kompostu. J. T. ma 63 lata i zamieszkuje w lokalu nr (...) wraz z niepełnosprawnym partnerem życiowym, którym się opiekuje. Trzy lata temu zainstalowała przepust i bramę wjazdową do wspólnej nieruchomości w odległości kilku metrów od budynku mieszkalnego i od tego czasu wszyscy mieszkańcy spornej nieruchomości korzystają z nowego wjazdu na nieruchomość. Stara brama wjazdowa znajduje się nadal na odległym, wschodnim krańcu nieruchomości, lecz jest używana sporadycznie latem i tylko przez zięcia wnioskodawczyni, który tam parkuje swój samochód. Jest tam obecnie łąka, a wcześniej korzystali z niego tylko rodzice stron, którzy nie mieli samochodu (przejeżdżali nim tylko wozy konne i wóz do śmieci). Również od kilku lat pomiędzy rodzeństwem J. T., L. T. i J. P. zaczęło dochodzić do konfliktów na tle korzystania ze wspólnych części

nieruchomości. Granicząca ze wspólną nieruchomością stron działka nr (...) jest zadrzewiona i stanowi własność J. T.. L. T. ma 56 lat i po przejściu na emeryturę wprowadziła się do spornej nieruchomości w sierpniu 2014 roku, gdzie zajmuje lokal mieszkalny nr (...). Wcześniej mieszkała w W.. Z. T. (1) ma 61 lat i w (...) mieszkał od dziecka. Prowadzi w K. biuro turystyczne i sklep z bielizną. W dniu 8.07.2016 r. zbył cały swój udział w spornej nieruchomości J. T.. J. P. ma 54 lata i od dziewięciu lat nie mieszka w spornej nieruchomości, lecz w swoim domu w (...), odległym o około 500 m od spornej nieruchomości. Nie użytkuje też żadnej części spornej nieruchomości, pomimo że należy do niej połowa lokalu mieszkalnego nr (...).

(dowód: zeznania wnioskodawczyni J. T. z dnia 16.03.2016 r. na k. 47 – 48 akt, zeznania uczestniczki postępowania L. T. z dnia 16.03.2016 r. na k. 48 – 48v. akt, zeznania uczestnika postępowania Z. T. (1) z dnia 16.03.2016 r. na k. 48 akt, zeznania uczestniczki postępowania J. P. z dnia 7.04.2017 r. na k. 144 – 144v. akt, przekazy pieniężne na k. 56 akt i zezwolenie na lokalizację wjazdu z dnia 4.10.2013 r. na k. 57 akt oraz umowa darowizny z dnia 8.07.2016 r. na k. 54 – 55 akt)

Biegły sądowy L. S. w pisemnej opinii z dnia 18.07.2016 r., przy uwzględnieniu dotychczasowego sposobu korzystania we wspólnej nieruchomości przez strony i ich w niej udziałów, przedstawił trzy wersje podziału przedmiotowej nieruchomości do korzystania. W pierwszej wersji podziału biegły przyznał J. T. największą część wspólnej nieruchomości i przy tym niemal cały pas gruntu przyległy do drogi głównej, obejmujący także nowy wjazd na nieruchomość, zaś L. T. i Z. T. (1) pozostawił urządzone już obszary ich rabat od południowej strony. Ten wariant pozostawiał stronom dostęp do wspólnej nieruchomości tylko poprzez stary, odległy, nieużywany wjazd (k. 71 akt). Wersja druga podziału do korzystania zapewniała natomiast dostęp wszystkich stron do nieruchomości nowym używanym wjazdem, przyznając jednocześnie obszar starego wjazdu J. T., natomiast L. T. i Z. T. (1) pozostawiały te same części wspólnej nieruchomości jak w wersji pierwszej podziału (k. 72 akt). Trzecią wersją podziału biegły sądowy podjął próbę wyeliminowania wad dwóch poprzednich wariantów i zaproponował zachowanie we wspólnym korzystaniu dwóch wjazdów na nieruchomość – starego i nowego, oraz wydzielenie w pozostałym pasie gruntu przyległego do drogi głównej działek dla J. T. i Z. T. (1), przy jednoczesnym pozostawieniu L. T. i Z. T. (1) od południowej strony nieruchomości działek jak w dwóch poprzednich wariantach (rabaty).

(dowód: opinia biegłego L. S. z dnia 18.07.2016 r. na k. 62 - 87 akt)

Sąd zważył:

Zgodnie z art. 199 k.c., do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Po myśli zaś 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. Niewątpliwie, dokonanie podziału wspólnej nieruchomości przez jej współwłaścicieli na części mające służyć na zasadach wyłączności każdemu z nich, należy do czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu (zob.: postanowienie SN z dnia 4 października 2002 r., III CKN 521/01 - Lex nr 57227, postanowienie SN z dnia 6 marca 1997 r., I CZ 7/97 - OSNC 1997/8/111 i uchwały SN z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07 - Biul. SN 2007/11/9).

W myśl art. 206 k.c., każdemu współwłaścicielowi przysługuje prawo do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, które jest ograniczone analogicznym prawem pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciel może więc posiadać i używać rzecz wspólną tylko o tyle, o ile da się to pogodzić z posiadaniem i używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej określa się zazwyczaj jako "współposiadanie", rzadziej jako "współkorzystanie" (por. np. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 522). Uprawnienie do współposiadania rzeczy wspólnej nie zależy od wielkości udziału. Współwłaściciele mogą 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. Najczęściej zastosowanie znajduje podział

nieruchomości do korzystania (użytkowania) zwany też podziałem quoad usum. Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Należy jeszcze podkreślić, że dokonanie podziału quoad usum nie jest zniesieniem współwłasności i nie zmienia stosunków własnościowych, a wywołuje jedynie skutki prawne w sferze obligacyjnej. Orzeczenie sądu określające sposób korzystania z rzeczy wspólnej ma charakter kształtujący, zmienia bowiem obowiązujący dotychczas współwłaścicieli sposób z niej korzystania, kształtując tym samym treść stosunku prawnego między współwłaścicielami, aczkolwiek nie definitywnie, gdyż może on ulec zmianie w drodze umowy na skutek porozumienia współwłaścicieli bądź też na mocy orzeczenia sądowego (zob. m.in. uchwałę SN z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73 - OSNCP 1973/12/208 i postanowienie SN z dnia 12 września 1973 r., III CRN 188/73 - OSN 1974/11/183).

Dotychczasowe relacje stron-współwłaścicieli nieruchomości położonej w (...) i zajęte przez nie stanowiska nie rokują perspektyw na ich zgodne współdziałanie w przyszłości odnośnie wspólnej nieruchomości. Brak porozumienia stron co do podziału do korzystania ze wspólnej nieruchomości uniemożliwia każdemu ze współwłaścicieli podejmowanie zwłaszcza bieżących działań gospodarczych i zachowawczych względem wspólnej rzeczy, stanowiąc zarazem zagrożenie utrwalenia się tej niekorzystnej sytuacji dla współwłaścicieli. W takich realiach, Sąd uznał wniosek J. T. za usprawiedliwiony co do zasady i dokonał podziału nieruchomości w (...) do korzystania. Dokonując podziału oparł się na opracowanej przez biegłego sądowego L. S. trzeciej wersji podziału z dnia 18.07.2016 r. (k. 73 akt), aczkolwiek odpowiednio zmodyfikowanej przez Sąd. Biegły sądowy przedstawił trzy wersje podziału przedmiotowej nieruchomości do korzystania. W pierwszej wersji podziału biegły przyznał J. T. największą część wspólnej nieruchomości i przy tym niemal cały pas gruntu przyległy do drogi głównej, obejmujący także nowy wjazd na nieruchomość, zaś L. T. i Z. T. (1) pozostawił urządzone już obszary ich rabat od południowej strony. Ten wariant pozostawiał stronom dostęp do wspólnej nieruchomości tylko poprzez stary, odległy, nieużywany wjazd (k. 71 akt). Wersja druga podziału do korzystania zapewniała natomiast dostęp wszystkich stron do nieruchomości nowym używanym wjazdem, przyznając jednocześnie obszar starego wjazdu J. T., natomiast L. T. i Z. T. (1) pozostawiały te same części wspólnej nieruchomości jak w wersji pierwszej podziału (k. 72 akt). W trzeciej wersji podziału biegły sądowy uniknął mankamentów dwóch poprzednich wariantów i zaproponował zachowanie we wspólnym korzystaniu dwóch wjazdów na nieruchomość – starego i nowego, oraz wydzielenie w pozostałym pasie gruntu przyległego do drogi głównej działek dla J. T. i Z. T. (1), przy jednoczesnym pozostawieniu L. T. i Z. T. (1) od południowej strony nieruchomości działek jak w dwóch poprzednich wariantach (rabaty). Należało uznać racjonalność takiego rozwiązania, jednakże nie znaleziono żadnych argumentów przemawiających za przyznaniem J. T. do wyłącznego korzystania części działki nr (...) oznaczonej jako „Z.-2” i „J.-III-2”. Mają one bowiem niewielkie powierzchnie, a przez to trudne do gospodarczego wykorzystania (wyrównanie udziałów nie może być tutaj wystarczającym argumentem) i położone praktycznie wciążach komunikacyjnych. Takie stanowisko skutkowało z kolei potrzebą „wyrównania” udziałów J. T. i stworzenia jej możliwości lepszego zagospodarowania w ramach przyznanych jej części działki nr (...). W rezultacie, niejako naturalne było przyznanie wnioskodawczyni obszaru starego, nieużywanego przez pozostałe strony wjazdu na nieruchomość.

Rekapitulując stwierdzić należy, że - w okolicznościach sprawy - żaden z opracowanych przez biegłego sądowego wariantów podziału nieruchomości do korzystania nie nadawał się do wykorzystania wprost, każdy bowiem zawierał pewne niedoskonałości, a przy tym nie uwzględniał zmian własnościowych, które nastąpiły w toku niniejszego postępowania. Najbardziej jednakowoż bliskim *ratione legis* dyspozycji 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) i uwzględniającym udziały stron we wspólnej nieruchomości jest trzeci wariant podziału przedstawiony przez biegłego. Uwzględnia on zarazem aktualny stan użytkowania nieruchomości przez strony, potrzeby wszystkich stron i ich plany związane z nieruchomością (*cessante ratione legis cessat ipsa lex*).

Kierując się powyższym należało więc dokonać podziału do korzystania nieruchomości zabudowanej położonej (...), składającej się z działki nr (...) o pow. 0,2100 ha, której mapę z dnia 19.07.2016 r. na k. 73 akt sporządził biegły sądowy, w ten sposób, że:

a/ przyznać do korzystania J. T. część działki nr (...) oznaczoną kolorem niebieskim jako „Z.-3” oraz oznaczoną kolorem pomarańczowym jako „J.-III-1” i „J.-I-1”, a także nieoznaczony żadnym kolorem stary wjazd na nieruchomość pomiędzy „J.-I-1” i „Z.-3” stanowiący czworobok o bokach 12,52 m x 7,70 m x 14,44 m x 6,42 m,

b/ przyznać do korzystania L. T. część działki nr (...) oznaczoną kolorem zielonym jako (...),

c/ przyznać do korzystania J. P. część działki nr (...) oznaczoną kolorem niebieskim jako „Z.-1”,

c/ pozostawić J. T. i L. T. we wspólnym korzystaniu na dotychczasowych zasadach szopę murowaną i drewnianą oraz betonowe szambo,

d/ pozostawić we wspólnym korzystaniu J. T., L. T. i J. P. pozostałe części wspólnej nieruchomości.

Mając na uwadze ustalony w sprawie stan faktyczny oraz przywołane wyżej motywy – po myśli art. 206 k.c. w związku z art. 199 k.c. – orzeczono jak w punkcie I sentencji postanowienia, nakazując jednocześnie stronom wzajemne wydanie przyznanych im do korzystania części nieruchomości (punkt II).

Orzeczenie o kosztach postępowania znajduje uzasadnienie w treści art. 520 § 1 k.p.c.