

**Sygn. akt II Ca 143/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Maria Kołcz

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 9 kwietnia 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **R. L.**

przy uczestnictwie **Z. P., M. C., K. N.,**

**J. B., M. B., S. W., B. W., M. G. (1), M. G. (2), A. S., Gminy P., B. L., M. L., B. F., B. W. (1)**

**i A. M.**

**o podział nieruchomości do korzystania**

na skutek apelacji uczestników postępowania A. M. i Gminy P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku

z dnia 29 listopada 2012 r., sygn. akt I Ns 971/12

po s t a n a w i a:

**I. oddalić apelację;**

**II. oddalić wnioski wnioskodawcy o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 143/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 29 listopada 2012r. Sąd Rejonowy w Kłodzku w sprawie z wniosku R. L. przy udziale Z. P., M. C., K. N., J. B., M. B., S. W., B. W., M. G. (1), M. G. (2), A. S., Gminy P., B. L., M. L., B. F., B. W. (1), A. M. o podział nieruchomości do korzystania dokonał częściowego podziału do korzystania z nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...), obejmującej działki nr (...), o pow. 0,1495 ha, zabudowanej pawilonami handlowymi, oznaczonymi numerami porządkowymi: (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), w ten sposób, że przyznał wnioskodawcy do wyłącznego korzystania część działki nr (...), zaznaczoną na szkicu, dołączonym do akt niniejszej sprawy, na k. 21, kolorem pomarańczowym, z położonymi na niej pawilonami (...) oraz (...) rozciągającą się od granicy z działką nr (...) do linii łączącej lampy oświetleniowe uliczne, położone w

ciągu komunikacyjnym, pomiędzy pawilonami (...)z jednej strony i pawilonami (...)z drugiej strony oraz od granicy z działką nr (...)do linii wyznaczonej przez ścianę pomiędzy pawilonami (...)z przedłużeniem tej linii do granicy z działką nr (...)oraz do linii wyznaczonej przez lampy oświetleniowe w ciągu komunikacyjnym, przy czym zaznaczył, że korzystanie z powierzchni, stanowiącej część ciągu komunikacyjnego, polegać będzie na wystawianiu tam, w okresie od 1 kwietnia do 30 września każdego roku, ogródka piwnego z ogrodzeniem nie związanym trwale z gruntem.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że:

Przedmiotowa nieruchomość, położona w P., oznaczona jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 0,1495 ha, zabudowana jest pawilonami handlowymi nr (...)(...). Każdy z pawilonów jest w posiadaniu któregoś z uczestników (za wyjątkiem Gminy P.). Nieruchomość jest przedmiotem współwłasności Gminy P.- w udziale 4/13, wnioskodawcy R. L., korzystającego z pawilonów (...)- w udziale 2/13, oraz uczestników postępowania: Z. P., korzystającej z pawilonu nr (...), M. C.- z pawilonu nr (...), K. N.- (...), J.i M. B.- (...), S.i B. W.- (...), M.i M. G. (2)- (...), A. S.- (...), w udziałach po 1/13 części. Udziały Gminy P.oddane zostały w użytkowanie wieczyste pozostałych uczestników po 1/13: B.i M. L., którzy korzystają z pawilonu nr (...), B. F., korzystającej z pawilonu nr (...), B. W. (1), korzystającej z pawilonu nr (...), oraz A. M., posiadającej pawilon nr (...).

Pawilony, z których korzysta wnioskodawca, znajdują się na końcu ciągu komunikacyjnego, po prawej stronie, patrząc od ul. (...). Wnioskodawca prowadzi tam od siedmiu lat działalność (...)pod nazwą (...)gdzie serwuje dania obiadowe, napoje, alkohole. W poprzednich sezonach letnich (poza rokiem 2012) wystawiał przed swoimi pawilonami tzw. ogródek piwny, tj. stoliki, ławy, krzesła oraz ogrodzenie o wys. ok. 1 m, z logo (...), zajmując na ten cel część ciągu komunikacyjnego pomiędzy jego pawilonami a pawilonami nr(...). Ogrodzenie było okwiecone, ogródek był estetycznie utrzymany, przyciągał do tego miejsca przechodniów. Klienci przychodzili do wnioskodawcy głównie od ulicy (...), przechodząc w tym celu wzdłuż ciągu pawilonów, należących do pozostałych uczestników. Początkowo wnioskodawca wystawiał większy ogródek, później ograniczył go do wysokości latarni, położonej na środku ciągu komunikacyjnego między pawilonami nr (...)a pawilonami nr (...), który w najwęższym miejscu ma 6 m szerokości. Wnioskodawca zamontował drewnianą ruchomą osłonę, jako przedłużenie ściany jego lokalu na granicy z działką nr (...) (poprzednio nr (...)) o ok. 2 m. W ciągu siedmiu lat prowadzenia tam działalności gastronomicznej przez wnioskodawcę, była jedna skarga ze strony mieszkańców na zakłócanie ciszy nocnej przez klientów wnioskodawcy. Współwłaściciele nieruchomości nie wnosili skarg na działalność wnioskodawcy w zakresie korzystania z ogródka.

W pawilonie nr 1h, położonym na przeciw lokalu wnioskodawcy, należącym do uczestników S.i B. W., prowadzony jest sklep monopolowy "(...)". Pawilon nr (...), należący do uczestniczki A. M., wykorzystywany jest, od ok. dwóch lat, jako magazyn sklepu monopolowego, prowadzonego w sąsiednim pawilonie (...). Wcześniej był tam zakład fryzjerski. Sklep monopolowy i magazyn prowadzone są przez osobę trzecią, korzystającą z pawilonów (...)na podstawie umów, zawartych z uczestnikami postępowania. Uczestnicy zaopatrują swoje lokale w towar, dojeżdżając od strony ul. (...). Osoby piesze, w tym klienci, wchodzą do centrum handlowego na przedmiotowej nieruchomości, głównie od deptaka na ul. (...).

Wystawianie przez wnioskodawcę ogródka piwnego spotkało się ze sprzeciwem uczestników A. M.oraz B. W. (1), prowadzącej sklep odzieżowy w pawilonie nr (...) (skrajny pawilon po przekątnej od pawilonu wnioskodawcy), i B. L., prowadzącej sklep odzieżowy w pawilonie nr (...), sąsiadującym z pawilonem wnioskodawcy. W Sądzie Rejonowym w Kłodzku toczyła się sprawa z powództwa R. M., B. W. (1) i B. L. przeciwko wnioskodawcy R. L.o naruszenie posiadania, zakończona wyrokiem nakazującym wnioskodawcy usunięcie ogródka, składającego się ze stolików, krzeseł i ogrodzenia, bo został on wystawiony bez zgody współuprawnionych, utrudnia komunikację oraz pozyskiwanie przez potencjalnych klientów informacji o działalności, prowadzonej przez uczestniczki B. W. (1) i B. L..

Uczestniczki B. W. (1) i B. L.korzystają ze wspólnej powierzchni na potrzeby swojej działalności handlowej, wystawiały przed swoimi sklepami manekiny i wieszaki z ubraniami, a B. L.dodatkowo stojącą reklamę o wys. ok. 80 cm, przed wejściem do sklepu.

Sąsiednie działki nr (...) (poprzednio (...)) i (...) (poprzednio (...)) należą do uczestnika Gminy P., są wykorzystywane, jako droga dojazdowa m.in. do przedmiotowej nieruchomości. Z drugiej strony dostęp do drogi publicznej nieruchomości ma od ul. (...) (działki nr (...)).

Usytuowanie ogródka piwnego przed pawilonami wnioskodawcy nie wpływa negatywnie na możliwość dojazdu oraz prowadzenie działań ratowniczo - gaśniczych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Przy takich ustaleniach Sąd Rejonowy dokonał częściowego podziału do korzystania z nieruchomości w P. przy ul. (...) na podstawie art. 206 kc uwzględniając wniosek ostatecznie sprecyzowany w piśmie wnioskodawcy z 15 listopada 2012r.

Przepis ten jednoznacznie wskazuje, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Jest on ograniczony jedynie, poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Z drugiej zaś strony, każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany przestrzegać przysługującego innym uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

Powołany przepis stanowi podstawę prawną do określenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Z regulacji, zawartych w kodeksie cywilnym, dotyczących współwłasności, nie wynika jednakże, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału. Jak wyżej wskazano, według art. 206 kc, regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy, jednakże mogą oni ustalić także inny sposób korzystania z rzeczy, w szczególności mogą wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli (podział quoad usum), przy czym wydzielone części nie muszą ściśle odpowiadać wielkości udziałów współwłaścicieli.

Uwzględniając wniosek, Sąd Rejonowy wskazał, że miał na uwadze rzeczywiste potrzeby uczestników postępowania i ich uzasadnione interesy. Orzeczony sposób podziału zapewnia wszystkim współwłaścicielom nieruchomości dostęp tak pieszy, jak i kołowy do drogi publicznej, nie sprzeciwiają się temu względy bezpieczeństwa, ciąg komunikacyjny, na którym zlokalizowany będzie w sezonie letnim ogródek wnioskodawcy, nie zostanie wyłączony z możliwości korzystania przez innych współwłaścicieli. Teren ten nadal będzie wykorzystywany, jako dojście do pawilonów handlowych od strony działki nr (...), chociaż i tak uczestnicy zaopatrują swoje lokale w towar, dojeżdżając od strony ul. (...), zaś osoby piesze, w tym klienci, wchodzą do centrum handlowego na przedmiotowej nieruchomości, głównie od deptaka na ul. (...). Wbrew zatem stanowisku uczestników B.i M. L. oraz B. W. (1) usytuowanie ogródka przed pawilonami wnioskodawcy nie ograniczy i nie zasłoni dostępu przechodniów do ich lokali handlowych. Potencjalni klienci przechodzą bowiem, od strony ul. (...), całym ciągiem komunikacyjnym do lokalu wnioskodawcy, a więc także obok obiektów, należących do uczestników, sprzeciwiających się wnioskowi, co obiektywnie zwiększa możliwość, że niektórzy z klientów wnioskodawcy zainteresują się towarami, sprzedawanymi w innych pawilonach. Odnosząc się ponadto do zarzutu uczestniczki B. L., wskazał, iż jej lokal jest tak położony, że nawet bez ogródka piwnego wnioskodawcy, nie jest widoczny od strony działki nr (...) (dawniej (...)). Postawienie ogródka niczego więc tu nie zmieni, tym bardziej w sytuacji uczestniczki B. W. (1), biorąc pod uwagę położenie jej lokalu, zajmującej skrajny pawilon nr (...) po przekątnej od pawilonu wnioskodawcy. Ponadto, jeżeli działka nr (...) jest przeznaczona pod zabudowę, mimo że aktualnie jest wykorzystywana jako komunikacyjna, to, z chwilą, kiedy zacznie być wykorzystywana zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, przestanie istnieć możliwość dojścia i dojazdu do wspólnej nieruchomości z tamtej strony, a wówczas pawilony wnioskodawcy wraz z sezonowym ogródkiem znajdują się na końcu ślepego ciągu komunikacyjnego. Jak ponadto wynika z pisma Komendanta Powiatowego (...) z dn. 14.11.2012r., wbrew gołosłownemu stanowisku uczestnika Gminy P., usytuowanie ogródka piwnego przed pawilonami wnioskodawcy nie wpłynie negatywnie na możliwość dojazdu oraz prowadzenie działań ratowniczo - gaśniczych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Odnosząc się do stanowiska uczestniczki A. M., wskazał nadto, że w swoim lokalu nie prowadzi ona żadnej działalności, wynajmując go osobie trzeciej na magazyn sąsiedniego sklepu monopolowego. W tej sytuacji nie ma potrzeby korzystania z terenu na zewnątrz, przed lokalem, chyba, że chwilowo, podczas rozładunku towaru, czemu

nie sprzeciwia się usytuowanie ogródka piwnego wnioskodawcy. Jeżeli uczestniczka zmieni sposób korzystania z lokalu i w związku z tym pojawi się gospodarczo uzasadniona potrzeba korzystania z terenu przed lokalem (która dotychczas nie zaistniała), to wówczas będzie możliwość zmiany wcześniej ukształtowanego sposobu korzystania z części wspólnej. Jak słusznie podniósł wnioskodawca, potencjalne możliwości zmiany przeznaczenia lokalu mogą nigdy nie być przez nią wykorzystane, co sprawia, że nie mogą być argumentem niweczącym możliwość prowadzenia działalności przez wnioskodawcę także w formie ogródka piwnego.

Apelację od tego postanowienia złożyli uczestnicy postępowania A. M.i Gmina P.zarzucając mu:

- 1) naruszenie prawa materialnego – art. 206 kc przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wnioskodawca jako współwłaściciel może posiadać nieruchomości wspólną w orzeczonym zakresie, wbrew woli pozostałych współwłaścicieli i z naruszeniem ich uprawnień do współposiadania i korzystania z rzeczy w sposób im przysługujący;
- 2) sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że wnioskodawca może korzystać z części nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli oraz ponad posiadany udział we współwłasności pomimo tego, że taki stan nie daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Wskazując na te zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia przez oddalenie wniosku, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego mających uzasadnienie w zebranym w sprawie materiale dowodowym, które podzielił i przyjął za własne i zważył co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu a jej zarzuty i wnioski nie podważają trafności zaskarżonego orzeczenia stanowiąc jedynie nieuzasadnioną polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu I instancji zmierzającą do przedstawienia korzystnych dla skarżących ustaleń faktycznych.

Wbrew jej zarzutom Sąd nie dopuścił się obrazy prawa materialnego – art. 206 kc poprzez jego błędną wykładnię. Stosownie do art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli jest upoważniony do współposiadania rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przy tym podział do korzystania z nieruchomości powinien uwzględniać w możliwie największym stopniu udziały poszczególnych współwłaścicieli we współwłasności oraz dotychczasowy sposób użytkowania o ile ma on swoje gospodarcze i praktyczne uzasadnienie jak również potrzeby wszystkich współwłaścicieli.

Dokonany przez Sąd Rejonowy częściowy podział do korzystania z nieruchomości w P.będącej terenem zabudowanym pawilonami handlowymi w centrum miasta opodal deptaku zdrojowego odpowiada przepisowi art. 206 kc i należyce uwzględnić charakter tej nieruchomości i potrzeby gospodarcze poszczególnych właścicieli będących lokalnymi przedsiębiorcami świadczącymi usługi dla mieszkańców, turystów i kuracjuszy odwiedzających P.. Każdy ze współwłaścicieli prowadzi działalność gospodarczą w innej dziedzinie bądź wynajął swój pawilon handlowy osobom trzecim, albo jak Gmina P.swoje udziały wynoszący 4/13 części oddała w użytkowanie wieczyste po 1/13 części przedsiębiorcom, w tym skarżącej A. M..

Zatem każdy z uczestników postępowania ma różne potrzeby w zakresie korzystania z niezabudowanej pawilonami części wspólnej nieruchomości stanowiącej ciąg komunikacyjny. Wbrew zarzutom skarżących potrzeba wnioskodawcy prowadzącego smażalnię ryb posiadania w okresie letnim ogródka piwnego przed swoim lokalem nie koliduje z uprawnieniem uczestników A. M.i Gminy P.do współposiadania i korzystania z tego ciągu.

A. M.użytkuje pawilon nr 1g naprzeciwko pawilonu nr 1j wnioskodawcy. W swoim lokalu nie prowadzi działalności gospodarczej, wynajmuje go od dwóch lat osobie trzeciej na magazyn sąsiedniego sklepu monopolowego prowadzonego w pawilonie nr (...)(naprzeciwko pawilonu wnioskodawcy nr (...)) należącym do uczestników S.i B.

W.. Wcześniej skarżąca prowadziła tam zakład fryzjerski. Nie miała więc przedtem ani tym bardziej obecnie potrzeby korzystania z terenu na zewnątrz swojego pawilonu w takim zakresie jak wnioskodawca. A jeśli w przyszłości podejmie w swoim pawilonie działalność gospodarczą, która będzie wiązała się z potrzebą korzystania z części wspólnej nieruchomości na zewnątrz obiektu w takim zakresie, że przy obecnym podziale do korzystania nie można by utrzymać ciągu komunikacyjnego dla pojazdów i pieszych może wnieść o zmianę dotychczasowego podziału guo ad usum. Znamionym jest przy tym fakt, iż prowadzenie przez wnioskodawcę ogródka piwnego nie przeszkadza właścicielom pawilonu nr (...)znajdującego się naprzeciwko pawilonu wnioskodawcy S.i B. W..

Rzeczywiście część ciągu komunikacyjnego pomiędzy pawilonami z jednej strony (...) (wnioskodawcy) oraz z drugiej strony (...) (S. i B. W.) i (...) (A. M.) na której będzie w sezonie letnim zlokalizowany ogródek zostanie wyłączona z możliwości korzystania przez pozostałych współwłaścicieli, ale wbrew zarzutom apelacji, nie pozbawi ich dostępu pieszego i kołowego do drogi publicznej.

Jak wynika z niekwestionowanych ustaleń Sądu Rejonowego, główny ruch pieszych na teren centrum handlowego odbywa się od strony deptaku zdrojowego. Wchodzący stamtąd na teren nieruchomości, chcąc dostać się do pawilonów wnioskodawcy muszą przejść obok pozostałych pawilonów, gdyż pawilony nr 1i i 1j znajdują się na końcu ciągu komunikacyjnego. Zatem wystawienie ogródka przez tymi pawilonami nie zasłoni potencjalnym klientom dostępu do lokalu uczestniczki A. M.. Wręcz przeciwnie ci, którzy będą chcieli dojść do lokalu wnioskodawcy muszą przejść obok pozostałych pawilonów.

Nie ma również uzasadnionych podstaw do uwzględnienia zarzutów podnoszonych przez uczestnika Gminę P., która fizycznie nie korzysta ze wspólnej nieruchomości ponieważ nie ma na jej terenie żadnego pawilonu a swój udział we współwłasności oddała w użytkowanie wieczyste czterem osobom, z których tylko A. M. sprzeciwia się dokonanemu podziałowi do korzystania.

Nietrafny jest zarzut, iż podział guo ad usum części nieruchomości wspólnej ograniczy komunikację pomiędzy działkami nr (...) należącymi do Gminy i uniemożliwi ich prawidłowe wykorzystanie skoro działka nr (...) ma dostęp do drogi publicznej ul. (...) przez działkę nr (...) będącą drogą wewnętrzną a działka nr (...) jest odrębną działką niezabudowaną która i tak, jak się wydaje patrząc na mapę ewidencyjną na k(...), nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podobnie jak działka nr (...).

Działki te stanowią oddzielne nieruchomości i kwestia ich dostępu do drogi publicznej nie może rzutować na podział do korzystania innej nieruchomości (działki nr (...)).

Wydzielenie wnioskodawcy do wyłącznego korzystania w sezonie letnim części nieruchomości (ciągu komunikacyjnego) pomiędzy pawilonami nie spowoduje niemożności dojechania do tych pawilonów i ich zaopatrzenia, nie wpłynie też na możliwość dojazdu oraz prowadzenia działań ratowniczo- gaśniczych przez jednostki straży pożarnej, co wynika wprost z pisma Komendanta Powiatowego (...) w K..

Nie ma też racji skarżący twierdząc, że wnioskodawca ma tylko nikły udział we współwłasności nieruchomości, bo jego udział wynosi 2/13 części podczas gdy Gminy P. (...) /13 części, a uzyskuje w wyniku podziału do korzystania powierzchnię wielokrotnie większą niż jego udział nieruchomości.

Wnioskodawca otrzymał do korzystania część działki (...) o powierzchni kilku metrów kwadratowych odpowiadającą jego udziałowi we współwłasności i potrzebie gospodarczej wynikającej z rodzaju prowadzonej przez niego działalności gospodarczej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił apelację z mocy art. 385 kpc jako nieuzasadnioną. O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł zgodnie z art. 520 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc nie znajdując podstaw do odstąpienia od zasady, iż w postępowaniu nieprocesowym każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.