

Sygn. akt II Ca 596/13

POSTANOWIENIE

Dnia 15 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Małgorzata Mróz

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku M. M. **i G. M.**

przy udziale **H. G. i R. G.**

o podział do korzystania

na skutek apelacji obu stron

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 30 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 297/11

p o s t a n a w i a:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt. I, II i III w ten sposób,

że oddalić wniosek;

II. oddalić wnioski wnioskodawców i uczestników postępowania

o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

II Ca 596/13

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu Wydział I Cywilny postanowieniem z dnia 30 kwietnia 2013r. dokonał podziału do korzystania nieruchomości wspólnej wnioskodawców i uczestników postępowania, położonej przy ul. (...) w W., dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu Wydział VII Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą nr (...) w ten sposób, że wnioskodawcom przyznał do wyłącznego korzystania połowę pomieszczenia garażowego, wydzielona powierzchnię strychową na górnym poziomie wzdłuż kalenicy budynku i na szerokości osi przechodzącej przez środek trzech kominów, pomieszczenia piwniczne; oznaczone nr (...) na szkicu stanowiącym załącznik nr (...) oraz oznaczone (...) na szkicu stanowiącym załącznik nr (...) do opinii biegłego M. H. z dnia 22 maja 2012r., trzy izby na poddaszu budynku po prawej stronie górnej części klatki, teren przed budynkiem tzw. ogródek od strony wejścia do mieszkania nr (...)

i znajdujący się po lewej stronie działki gruntowej (...), patrząc od słupa telegraficznego, teren ze skarpą na zapleczu budynku, oddzielony granicą oznaczona linią ciągłą na załączniku nr (...) opinii biegłego M. H., natomiast uczestnikom przyznał do wyłącznego korzystania połowę pomieszczenia garażowego, po prawej stronie od wejścia, wydzieloną powierzchnię strychową na dolnym poziomie, położoną po lewej stronie schodów prowadzących na drugi poziom strychu, wydzieloną powierzchnię na tzw. górnym poziomie strychu wzdłuż kalenicy budynku i na szerokości osi przechodzącej przez środek trzech kominów, do połaci dachowej z prawej strony, pomieszczenia piwniczne; oznaczone nr (...) na szkicu stanowiącym załącznik nr 3 oraz oznaczone (...) na szkicu stanowiącym załącznik nr (...) do opinii biegłego M. H. z dnia 22 maja 2012r., jedną izbę na poddaszu budynku ze stryszkami, znajdujący się po prawej stronie działki gruntowej nr (...), patrząc od słupa telegraficznego teren ze skarpą na zapleczu budynku i część skarpy od strony szczytowej budynku pomiędzy utwardzonym dojazdem, a granicą sąsiedniej nieruchomości, tj. działka nr (...) a granicą od strony zaplecza w postaci linii na przedłużeniu tylnej ściany budynku oznaczoną czarną linią ciągłą na załączniku nr (...) opinii biegłego M. H.. Sąd I Instancji jako okoliczności niesporne przyjął, że wnioskodawcy M. i G. M. są współwłaścicielami, na prawach majątkowej wspólności małżeńskiej, lokalu mieszkalnego numer (...) usytuowanego na parterze budynku położonego w W. przy ul. (...), natomiast uczestnicy postępowania, H. i R. G., są współwłaścicielami na prawach majątkowej wspólności małżeńskiej lokalu mieszkalnego numer (...), usytuowanego na pierwszym piętrze budynku położonego w W. przy ul. (...), że z prawem własności wskazanych lokali związane są udziały wynoszące po 1/2 części

we współwłasności wspólnych części budynku, w którym lokale się mieszczą oraz we współwłasności działki gruntu oznaczonej numerem (...) powierzchni 483 m², na której znajduje się budynek i dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wałbrzychu Wydział VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Obecny stan użytkowania w zakresie części nieruchomości wspólnej przedstawia się w ten sposób, że wnioskodawcy korzystają z połowy pomieszczenia garażowego znajdującego się w budynku przy ul. (...) po lewej stronie, patrząc od strony wejścia do garażu, z wydzielonej powierzchni strychowej w tzw. górnym poziomie strychu wzdłuż kalenicy budynku przy ul. (...) i na szerokości od osi przechodzącej przez środek trzech kominów do lewej połaci dachowej od strony ul. (...), z pomieszczenia piwnicznego w budynku przy ul. (...) oznaczonego nr (...), pomieszczenia piwnicznego w budynku przy ul. (...) oznaczonego nr (...), trzech izb na poddaszu budynku przy ul. (...), znajdującego się po prawej stronie górnej części klatki, z powierzchni terenu przed budynkiem przy ul. (...), tzw. ogródka od strony wejścia do mieszkania nr (...), a także ze znajdującego się po lewej stronie działki gruntowej nr (...), patrząc od słupa telegraficznego, terenu ze skarpą na zapleczu budynku przy ul. (...), a uczestnicy postępowania wyłącznie korzystają z połowy pomieszczenia garażowego znajdującego się w budynku przy ul. (...), patrząc po prawej stronie od wejścia do garażu, wydzielonej powierzchni strychowej w tzw. dolnym poziomie strychu w budynku przy ul. (...) (na poziomie podłogi poddasza), położonej po lewej stronie schodów prowadzących na drugi poziom strychu, powierzchni na drugim poziomie strychu w budynku przy ul. (...) wzdłuż kalenicy budynku i na szerokości od osi przechodzącej przez środek trzech kominów do połaci dachowej z prawej strony, z pomieszczenia piwnicznego w budynku przy ul. (...) oznaczonego nr (...), pomieszczenia piwnicznego w budynku przy ul. (...) oznaczonego nr (...), jednej izby na poddaszu budynku przy ul. (...) (ze stryszkami), znajdującej się po prawej stronie - działki gruntowej nr (...) - patrząc od słupa telegraficznego terenu ze skarpą na zapleczu budynku. Część wspólna nieruchomości w postaci gruntu - skarpy od strony szczytowej budynku przy ul. (...), pomiędzy utwardzonym dojazdem a granicą z sąsiednią nieruchomością tj. działką nr (...), nie jest wykorzystywana w żaden sposób zarówno przez wnioskodawców jak i uczestników i nie został przez strony w żaden sposób zagospodarowana, natomiast wnioskodawcy wspólnie korzystają z pozostałych części nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. , w tym ze wspólnej części budynku w postaci klatki schodowej oraz dojazdu do budynku i dojścia do klatki diodowej. Sąd Rejonowy ustalił nadto, że pomiędzy wnioskodawcami i uczestnikami dochodzi do sporów na tle samego sposobu korzystania z części wspólnej w postaci • klatki schodowej, znajdującej się w budynku przy ul. (...).

3

Wnioskodawcy bowiem posiadają ograniczony dostęp z uwagi na brak kluczy prowadzących do wspólnej klatki od strony zaplecza budynku. Uczestnicy postępowania nie zgadzają się również na obecny zakres użytkowania działki z

tyłu budynku na lewą część przynależną wnioskodawcom i uczestnikom postępowania twierdząc, że znajdujący się po lewej stronie działki gruntowej nr (...) patrząc od słupa telegraficznego - teren ze skarpą na zapleczu budynku przy ul. (...) /tzw. lewa część skarpy za budynkiem/, został samowolnie zajęty przez wnioskodawców. Uczestnicy postępowania nie zgadzają się na podział na prawą i lewą część terenu ze skarpą na zapleczu budynku, wnosząc o przyznanie im całej części tej części wspólnej działki do wyłącznego korzystania. Sąd orzekający ustalił też, że na nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W., od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku istniał niezmienny, nie powodujący konfliktów, utrwalony pomiędzy poprzednimi właścicielami lokalu nr (...) K. W. (1) i J. W. (1) a uczestnikami postępowania H. G. i R. G., a także ich poprzednikami - Państwem L., sposób korzystania opisany w akcie notarialnym z dnia 14.09.2005.r sprzedaży lokalu nr (...) wraz z częściami wspólnym wnioskodawcom M. M. i G. M. - polegający na pozostawieniu do wyłącznego korzystania właścicielom lokalu nr (...), w tym również jego kolejnym nabywcom M. i G. M. między innymi, ogródka od strony ulicy ogrodzonego drewnianym płotem, lewej części skarpy za domem od strony parku, górnego poziomu strychu od strony ulicy, dwóch pokoi usytuowanych na poddaszu, dwóch piwnic - jednej pod pomieszczeniem kuchennym i drugiej od strony ulicy a także lewej połowy garażu przyległej do piwnicy wnioskodawców. Poprzednicy prawni wnioskodawców w chwili sprzedaży lokalu wnioskodawcom użytkowali w wyżej opisany sposób części wspólne nieruchomości. Przed sprzedażą mieszkania nr (...) poprzedni właściciel poszedł do uczestnika postępowania R. G. z prośbą o potwierdzenie takiego sposobu użytkowania części wspólnych z wnioskodawcami, co też nastąpiło. Potwierdzona przez uczestnika postępowania R. G. była między innymi taka okoliczność, że skarpa od strony parku była użytkowana w ten sposób, że prawą jej część użytkowali uczestnicy postępowania a lewą poprzedni właściciele lokalu należącego aktualnie do wnioskodawców K. W. (1) i J. W. (1), zaś do wnioskodawców należało wyłączne użytkowanie ogródka od strony ulicy, dlatego też wnioskodawcy mając na względzie ustalony i istniejący pomiędzy poprzednimi właścicielami lokalu numer (...) przy ul (...) K. W. (1) i J. W. (1) a uczestnikami H. i R. G. podział nieruchomości wspólnej do korzystania, postanowili zagospodarować lewą część skarpy od tylnej strony budynku samodzielnie wyrównując teren, porządkując ten teren i obsadzając go roślinnością. Lewa część terenu ze skarpą, od strony zaplecza budynku, została również wskazana

(...)

pomagającym przy tych pracach wnioskodawcom - jego matce B. M. oraz ojcu wnioskodawcy S. M., przez uczestniczkę H. G. i R. G. jako ta część, która jest wnioskodawcy i którą mają użytkować wnioskodawcy. Sąd Rejonowy ustalił nadto, że w pomieszczeniu piwnicznym (...), jako pomieszczeniu przynależnym do lokalu nr (...) (lokalu będącego własnością wnioskodawcy), na lewej ścianie podłużnej (ściany wspólnej z pomieszczeniem garażowym), usytuowane są dwa wodomierze - dla lokalu nr (...) i lokalu nr (...) oraz urządzenia gazowe grzewcze dla lokalu nr (...). Uczestnicy postępowania twierdzili, że mają trudności z udostępnieniem im przez wnioskodawców do użytkowania pomieszczenia piwnicznego w którym znajduje się wodomierz dla ich lokalu numer (...), celem dokonania odczytu wodomierza lub też w przypadku awarii. Z tego względu najbardziej korzystnym, powodującym poprawę w bilansie powierzchni przynależnych w piwnicach, sposobem podziału wskazanej części nieruchomości wspólnej jest przeprowadzenie prac adaptacyjnych, polegających na wydzieleniu z pomieszczenia oznaczonego numerem (...) w sposób trwały, do wspólnego korzystania, powierzchni umożliwiającej wnioskodawcom i uczestnikom postępowania dostęp do urządzeń w postaci dwóch wodomierzy - dla lokalu nr (...) będącego własnością wnioskodawców i dla lokalu numer (...) będącego własnością uczestników postępowania oraz urządzenia gazowego grzewczego dla lokalu nr (...), polegających na ustawieniu ścianki działowej w sposób oznaczony w załączniku nr (...) pisemnej opinii biegłego sądowego mgr inż. M. H. z dnia 22 maja 2012 r. W związku z konfliktem sąsiedzkim w dniu 24 września 2009 r. do K. Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej w W. wpłynęło pismo wnioskodawców dotyczące blokowania dostępu do wspólnej klatki schodowej oraz składowania materiałów palnych na klatce schodowej, celem rozpatrzenia go zgodnie z posiadanymi kompetencjami. Podczas przeprowadzonych oględzin w dniu 14 października 2009 roku na terenie części wspólnych budynku przy ul. (...) w W. ustalono, że w w/w obiekcie znajduje się jedna klatka schodowa łącząca wszystkie kondygnacje, która prowadzi do wyjścia bezpośrednio na zewnątrz obiektu. Drzwi wyjściowe z klatki schodowej zamykane były przez uczestników postępowania, lokatorów mieszkania nr (...), którzy jako jedyni posiadali klucze do w/w drzwi. Dostępu do wyjścia nie mieli pozostali lokatorzy obiektu, którzy mogli przebywać zarówno na parterze obiektu jak i na pozostałych kondygnacjach. Z mieszkania na parterze prowadzi dodatkowe

wyjście prowadzące na zewnątrz obiektu. W toku czynności kontrolnych stwierdzono, że klatka schodowa jest drogą ewakuacyjną z obiektu dla wszystkich lokatorów, a wyjściem ewakuacyjnym z budynku są także drzwi z klatki schodowej prowadzące bezpośrednio na zewnątrz budynku. Wskazano również, że drzwi ewakuacyjne powinny być dostępne dla wszystkich osób przebywających w obiekcie w taki sposób, aby w razie jakiegokolwiek zagrożenia osoby przebywające w budynku przy ul. (...) a w W. mogły bezpiecznie opuścić obiekt.

W związku z przeprowadzonymi czynnościami kontrolno - rozpoznawczymi przez przedstawicieli(...) w W. w budynku mieszkalnym przy ul. (...)

(...) w W., Komendant Państwowej Straży Pożarnej w W. pismem z dnia 2

grudnia 2009 r., powołując się na przepisy § (...) ust. 1 pkt 13 Rozporządzenia Ministra Spraw

Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej

budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2006 z. nr 80, poz. 563) które

zabraniają wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się,

utrudnienie prowadzenia działań ratowniczych lub ewakuacji, a w tym zamykania drzwi

ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie, mając na względzie

bezpieczeństwo osób przebywających w pokojach na najwyższej kondygnacji oraz to, że klatka

schodowa jest jedyną dla wnioskodawców i uczestników postępowania drogą ewakuacyjną

prowadzącą z tych pomieszczeń na zewnątrz obiektu, zabronił wnioskodawcom zamykania drzwi

ewakuacyjnych z myśl powyższych przepisów. Przy poczynionych wyżej ustaleniach faktycznych

Sąd I Instancji dokonał podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób wskazany w

zaskarżonym postanowieniu, a opisany wyżej. Sąd ten powołał się na treść art. 206 kc, zgodnie z

którym 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 jego ocenie 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, który to

przepis stanowi podstawę prawną do określenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przez

współwłaścicieli, przy czym 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, a regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy, którzy mogą też ustalić 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. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w wypadku, gdy ustawowy model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej jest źródłem konfliktu między współwłaścicielami, a współwłaściciele nie zawarli odpowiedniej umowy, możliwe jest dokonanie¹ przez Sąd podziału quoad usum w sytuacji, gdy możliwe jest rozłączne

korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli, z wydzielonych fizycznie części rzeczy wspólnej. Sąd Rejonowy przyjął, że w stanie faktycznym sprawy ustawowy model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej stanowił źródło sprzeczności pomiędzy współwłaścicielami, bowiem wnioskodawcy i uczestnicy postępowania, z uwagi na istniejący między nimi konflikt, nie potrafili dojść do porozumienia w kwestii podziału nieruchomości do korzystania, pozostawiając tą kwestię rozstrzygnięciu Sądu. W toku postępowania wnioskodawcy wnosili o taki podział, który pozwalałby na zapewnienie im prawa do korzystania w pełny sposób ze wspólnej z uczestnikami postępowania klatki schodowej, znajdującej się w budynku przy ul. (...). argumentując, że na skutek celowego działania ze strony uczestników posiadają oni ograniczony dostęp do klatki schodowej, z uwagi na brak kluczy do drzwi będących w posiadaniu uczestników postępowania a znajdujących się z tyłu budynku przy ul. (...). Uczestnicy postępowania nie zgadzali się z kolei na obecny zakres użytkowania działki w postaci terenu ze skarżą od strony zaplecza budynku i podział tej części na lewą, przynależną wnioskodawcom oraz prawą część, przynależną uczestnikom postępowania podkreślając, że znajdujący się po lewej stronie działki gruntowej nr (...), patrząc od słupa telegraficznego - teren ze skarżą na zapleczu budynku przy ul. (...), tzw. lewa część skarpy za budynkiem, została samowolnie zajęta przez wnioskodawców. Nie zgadzając się na podział na prawą i lewą część terenu ze skarżą z tyłu budynku uczestnicy postępowania wnosili o przyznanie im całej części wspólnej działki do wyłącznego korzystania, twierdząc, że przyznanie wnioskodawcom do wyłącznego korzystania ogrodu od strony ulicy i lew^Tej części skarpy uzasadnia przyznanie wyłącznie uczestnikom działki „z tyłu budynku”. W zakresie pomieszczeń na poddaszu budynku i pozostałych pomieszczeń, oraz części wspólnych gruntu w postaci dojazdu do budynku i dojścia do klatki chodowej strony pozostawały zgodne co do postawienia tych części do korzystania zgodnie z dotychczasowym ich sposobem użytkowania, z zastrzeżeniem zapewnienia stronom możliwości niezakłóconego dostępu do znajdujących się w pomieszczeniu piwnicznym, przynależnym do wnioskodawców (numer (...)), urządzeń w postaci dwóch wodomierzy - dla lokalu nr (...) będącego własnością wnioskodawców i dla lokalu numer (...) będącego własnością uczestników postępowania oraz urządzenia gazowego grzewczego dla lokalu nr (...). Rozważając te kwestie sporne, Sąd rejonowy uznał, że co do zasady wnioski o dokonanie podziału do korzystania ze wspólnych części nieruchomości ze uzasadniony i dokonując podziału do korzystania miał on na uwadze przede wszystkim dotychczasowy wieloletni sposób korzystania ze wspólnych pomieszczeń i części gruntu. Sąd orzekający podniósł, że sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania i na wniosek Sądu, a dopuszczona jako dowód z urzędu, opinia biegłego sądowego mgr. inż. M. H., stanowiła w istocie jedynie materiał pomocniczy i pewną możliwą do

rozważenia i uwzględnienia propozycję podziału nieruchomości wspólnej; która to opinia zasługiwała jedynie w części na uwzględnienie, bowiem odnośnie zaproponowanego przez biegłego podziału do korzystania wspólnych części gruntowych, opinia ta nie uwzględniała w swoich propozycjach, zgodnie z zakreślonym przez Sąd zleceniem, okoliczności

dotychczasowego sposobu korzystania z poszczególnych części gruntu przez wnioskodawców i uczestników postępowania a także ich poprzedników prawnych w sytuacji, gdy z wiarygodnych, spójnych, logicznych wzajemnie, potwierdzających i uzupełniających się zeznań świadków J. W., K. W. (1), P. G., J. G., J. W. (2), B. M. oraz korespondujących z nimi zeznań wnioskodawców G. M., M. M., na nieruchomości wspólnej przy ul. (...) w W. już od lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku istniał niezmienny, utrwalany pomiędzy poprzednimi właścicielami lokalu nr (...) K. W. (2) — W. i J. W. (1) a uczestnikami postępowania H. G. i R. G., a także poprzednikami uczestników postępowania, sposób korzystania szczegółowo opisany w akcie notarialnym z dnia 14.09.2005.r umowy sprzedaży M. M. i G. M. lokalu nr (...) przy ul. (...) wraz z przypadającymi na ten lokal częściami wspólnym. Wynikający ze wskazanego dokumentu, a potwierdzony zeznaniami świadków i wnioskodawców stan użytkowania poszczególnych części wspólnych w zakresie gruntu, czego nie uwzględnił biegły sądowy, mimo wskazań Sądu, polegał na pozostawieniu do wyłącznego korzystania właścicielom lokalu nr (...), w tym również jego kolejnym nabywcom M. i G. M., ogródka od strony ulicy ogrodzonego drewnianym płotem i lewej części terenu ze skarpą za domem od strony parku, a zeznania świadków i wnioskodawców jednoznacznie dowodziły, że poprzednicy prawni wnioskodawców, państwo W., w chwili sprzedaży lokalu wnioskodawcom użytkowali wyżej opisane części wspólne nieruchomości, zaś jeszcze przed sprzedażą mieszkania nr (...), poprzedni właściciel potwierdził taki sposób użytkowania. Ważkim dla Sądu Rejonowego argumentem, przemawiającym wbrew propozycji zawartej w opinii biegłego sądowego oraz wnioskom uczestników postępowania za przyznaniem lewej części terenu ze skarpą za budynkiem, nie uczestnikom postępowania a jednak wnioskodawcom, był również wykazany wymienionymi wyżej dowodami fakt, że wnioskodawcy, kierując się takim właśnie ustalonym pomiędzy poprzednimi właścicielami lokalu numer (...) przy ul (...) K. W. (1) i J. W. (1) a uczestnikami H. i R. G. niezmiennym i utrwalonym od wielu lat podziałem nieruchomości wspólnej do korzystania, zakupili lokal numer (...) przy ul. (...) w W., aby następnie lewą część skarpy od tylnej strony budynku samodzielnie sobie

zagospodarować, wyrównując teren, porządkując wskazaną powierzchnię wspólnego gruntu i

8

obsadzając ją roślinnością. Sąd rejonowy zwrócił tu także uwagę na zeznania świadków B. M. oraz S. M., które uznał za wiarygodne, że lewa część skarpy została wskazana przez uczestników postępowania H. G. i R. G. jako ta część, która jest wnioskodawcy i którą mają użytkować wnioskodawcy, co tylko dowodzi niewiarygodności twierdzeń uczestników i ich zeznań co do samowolnego zajęcia przez wnioskodawców tej części wspólnego terenu. Również okoliczność dokonania przez wnioskodawców nakładów na lewą część skarpy położonej z tyłu budynku potwierdzają poczynione przez Sąd ustalenia i dokumentacja z przeprowadzonych oględzin nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. W ocenie Sądu należytą rekompensatą dla uczestników postępowania, miała być nie pozostająca w żaden sposób zagospodarowaną, a posiadająca zgodnie z niekwestionowaną przez uczestników opinią biegłego sądowego dobre warunki użytkowe (działka w części tylnej budynku takich walorów nie ma), część wspólna nieruchomości w postaci gruntu - skarpy od strony szczytowej budynku przy ul. (...), pomiędzy utwardzonym dojazdem a granicą z sąsiednią nieruchomością tj. działką nr (...). W kwestii odnoszących się do korzystania z pomieszczeń i części wspólnych znajdujących się w budynku, Sąd Rejonowy podzielił tu argumentację zawartą w opinii biegłego sądowego J. H., że wobec zgłaszanych przez uczestników postępowania trudności związanych z udostępnieniem im przez wnioskodawców do użytkowania pomieszczenia piwnicznego (...), w którym znajduje się wodomierz dla lokalu numer (...) położonego na I piętrze budynku (dla lokalu uczestników postępowania) najbardziej korzystnym, powodującym poprawę w bilansie powierzchni przynależnych w piwnicach, sposobem podziału wskazanej części nieruchomości wspólnej będzie przeprowadzenie prac adaptacyjnych, polegających na wydzieleniu z pomieszczenia oznaczonego numerem (...) w sposób trwały do wspólnego korzystania takiej powierzchni, która umożliwi wnioskodawcom i uczestnikom postępowania dostęp do urządzeń w postaci dwóch wodomierzy - dla lokalu nr (...) będącego własnością wnioskodawców i dla lokalu numer (...) będącego własnością uczestników postępowania oraz urządzenia gazowego grzewczego dla lokalu nr (...), co będzie polegało na ustawieniu ścianki działowej w sposób oznaczony w załączniku nr (...) pisemnej opinii biegłego sądowego mgr inż. M. H. z dnia 22 maja 2012 r., na koszt obu stron postępowania i stosownie do wielkości posiadanych udziałów, czyli po połowie. Mając na względzie, że pomiędzy wnioskodawcami i uczestnikami dochodziło również do sporów na tle samego sposobu korzystania z części wspólnej w postaci klatki schodowej, z uwagi na posiadany przez wnioskodawców ograniczony dostęp z powodu braku własnych kluczy prowadzących do wspólnej klatki od strony zaplecza budynku, rozstrzygnięcia Sądu wymagała również i ta sporna kwestia. W tym kontekście Sąd orzekający uznał, że zasadnym jest zapewnienie wnioskodawcom

możliwości pełnego współkorzystania z nieruchomości wspólnej poprzez umożliwienie im właściwego dostępu do klatki schodowej, przyjmując, że aktualny stan rzeczy stwarza niebezpieczeństwo dla życia i zdrowia lokatorów i gości odwiedzających budynek przy ul. (...), powołując się na wyniki przeprowadzonych czynności kontrolno - rozpoznawczych przez przedstawicieli (...) w W. w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w W., w tym na pismo Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w W. z dnia 2 grudnia 2009 r., który powołując się na przepisy § 4 ust. 1 pkt 13 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2006 r. nr 80, poz. 563) zabraniające wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenienie się, utrudnienie prowadzenia działań ratowniczych lub ewakuacji, a w tym zamykania drzwi ewakuacyjnych w sposób uniemożliwiający ich natychmiastowe użycie, mając na względzie bezpieczeństwo osób przebywających w pokojach na najwyższej kondygnacji oraz to, że klatka schodowa jest jedyną dla wnioskodawców i uczestników postępowania drogą ewakuacyjną prowadzącą z tych pomieszczeń na zewnątrz obiektu, zabronił wnioskodawcom zamykania drzwi ewakuacyjnych, w związku z czym celowym stało się również w niniejszym postępowaniu orzeczenie o pozostawieniu do wspólnego korzystania tej wspólnej części budynku wraz z dostępem wszystkich stron tego postępowania do drzwi od strony budynku, jako drzwi ewakuacyjnych przy czym drzwi prowadzące do wspólnego korytarza od tej strony mogą być nadal zamykane, jednakże dostęp do nich poprzez posiadanie kluczy powinni mieć wszyscy lokatorzy. Podział do korzystania w zakresie pozostałych pomieszczeń wspólnych i części gruntu Sąd I Instancji ustalił w oparciu o dotychczasowy stan ich użytkowania oraz zgodne stanowiska wnioskodawców i uczestników postępowania.

Orzeczenie o kosztach w pkt IV i VI postanowienia oparto na przepisie art. 520 § 2 kpc. zasądając od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania kwotę 191,11 zł tytułem zwrotu kwoty przekraczającej połowę należnych od uczestników kosztów związanych z opinią biegłego sądowego oraz od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców kwotę 50 zł tytułem zwrotu 1/2 opłaty sądowej od wniosku. Sąd Rejonowy przyjął, że w pozostałym zakresie wnioskodawcy i uczestnicy ponieśli takie same koszty postępowania, związane z ustanowieniem pełnomocników i brak jest podstaw do zasądzenia ich zwrotu od którejkolwiek ze stron, mając na uwadze wynik postępowania, a ponieważ w toku postępowania Skarb Państwa poniósł tymczasowo wydatki na opinię biegłego sądowego, w kwocie 219,78 zł. Wydatkami tymi obciążono wnioskodawców na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010r., Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 520 § 2

10

k.p.c. wobec nie pokrycia przez nich należnej a przypadającej stosownie do udziału w nieruchomości, części zaliczki na poczet biegłego sądowego. Sąd I Instancji powołał się nadto na treść art. 80 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.), z którego wynika, że Sąd z urzędu zwraca stronie różnicę pomiędzy opłatą pobraną od strony a opłatą należną, a zgodnie z art. 84 ust.1 i 2 w. ustawy sąd z urzędu zwraca stronie wszelkie należności z tytułu wydatków, stanowiące różnicę między kosztami pobranymi od strony a kosztami należnymi, które to przepisy (art. 80-82) stosuje się odpowiednio do zwrotu zaliczki i biorąc powyższe pod uwagę Sąd Rejonowy zwrócił wnioskodawczyni ze Skarbu Państwa - kasy Sądu Rejonowego w Wałbrzychu kwotę 50 zł tytułem pobranej od wnioskodawców a niewykorzystanej zaliczki na poczet dojazdu na oględziny.

Apelacje od powyższego postanowienia wywiedli wnioskodawcy i uczestnicy postępowania.

Uczestnicy postępowania zaskarżyli postanowienie w części dotyczącej podziału nieruchomości do korzystania, w zakresie pominięcia przez Sąd Rejonowy wskazania powierzchni przydzielonej dla każdej ze stron do wyłącznego użytkowania, zarówno co do nieruchomości budynkowej jak i nieruchomości gruntowej oraz wobec nie przydzielenia uczestnikom postępowania całej części działki z tyłu budynku, wbrew opinii biegłego i wskazując na powyższe zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, mające wpływ na treść postanowienia wobec przyjęcia, że podział do korzystania z części wspólnych budynku i nieruchomości gruntowej, zawarty w zaskarżonym postanowieniu, odpowiada społeczno gospodarczemu przeznaczeniu tych części i że jest sprawiedliwy, pomimo nie wskazania przez Sąd I Instancji powierzchni towarzyszących temu podziałowi, a w zakresie przyznania działki gruntu, orzeczenie z rażącym pokrzywdzeniem uczestników postępowania. Z uwagi na powyższe uczestnicy postępowania wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie pkt 1 lit. g i zmianę w pkt 2 lit h, który otrzymałby brzmienie: „znajdującą się działkę gruntu nr (...), zgodnie z opinią biegłego, tj. wraz ze skarpią na zapleczu budynku, poza granicą oznaczoną linią ciągłą, na załączniku nr 1 opinii biegłego” , a także o uchylenie pkt II i zasądzenie solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania kosztów zastępstwa procesowego za II instancje według norm przepisanych.

Wnioskodawcy natomiast zaskarżyli postanowienie w pkt III zarzucając mu sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że wydzielenie pomieszczenia opisanego w zaskarżonym punkcie, będzie leżało w

interesie uczestników postępowania, mimo braku uzasadnienia faktycznego i ekonomicznego w tym względzie. Wskazując na powyższe wnioskodawcy domagają się zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez zniesienie tego obowiązku i zasądzenie od uczestników postępowania na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. W uzasadnieniu apelacji wnioskodawcy zarzucili, że uczestnicy postępowania jedynie sygnalizowali swoje przeszkody w tym zakresie, a z uwagi na charakter urządzeń trudno było przyjąć, że dostęp do nich mógł być skutecznie torpedowany przez wnioskodawców lub utrudniony dla pracowników. Zdaniem skarżącego potrzeba dokonania zmian określonych w zaskarżonym postanowieniu w tym zakresie nie została wykazana i jest ekonomicznie nieuzasadniona.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacje zasługiwały na uwzględnienie, chociaż w zasadniczym zakresie nie z przyczyn wskazanych przez obu apelujących. Jakkolwiek Sąd I Instancji dokonał poprawnych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje jako własne, to jednak wbrew stanowisku tego Sądu Sąd II Instancji nie znalazł podstaw, ażeby ingerować w dotychczasowy sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości, zarówno budynkowej, jak i gruntowej, stanowiącej współwłasność wnioskodawców i uczestników postępowania w częściach równych, a który to sposób korzystania przez wiele lat był sankcjonowany przez wszystkich kolejnych współwłaścicieli nieruchomości, określony był w akcie notarialnym i zachowania którego w zasadzie domagały się strony tego postępowania, z niewielkimi korektami, a mianowicie co do zmian w zakresie użytkowania wejścia do budynku i usankcjonowania dotychczasowego umownego sposobu korzystania z części zagospodarowanego terenu skarpy po lewej stronie działki gruntu nr (...) (wnioskodawcy) oraz dostępu do licznika wody, a następnie przyznania w całości im terenu z tyłu budynku (uczestnicy postępowania). Jakkolwiek zgodzić należało się z zarzutami uczestników postępowania, że Sąd Rejonowy dokonując podziału do korzystania uczynił to z pominięciem wskazania powierzchni poszczególnych pomieszczeń i terenu gruntu, to jednak zarzut ten nie ma istotnego znaczenia w sytuacji oddalenia wniosku o dokonanie podziału do korzystania wobec faktu, że od czasu dokonania umownego podziału do korzystania z części wspólnej nieruchomości opisanej wyżej, nie nastąpiła żadna istotna zmiana okoliczności, która uzasadniałaby ażeby w sposób odmienny określić zakres korzystania z przedmiotu współwłasności. Zmiany jakie Sąd I Instancji wprowadził zaskarżonym postanowieniem dotyczyły pomieszczenia piwnicznego (...), w którym Sąd ten nakazał wykonać prace adaptacyjne, celem udostępnienia, w sposób nieskrępowany, uczestnikom postępowania dostępu do licznika wody, co zostało zakwestionowane przez wnioskodawców w apelacji jako przedsięwzięcie nieekonomiczne i zdecydowanie zaprzeczyli, ażeby uczestnicy postępowania mieli faktycznie

12

trudności z dostępem do licznika wody. Mając na uwadze, że w chwili obecnej do odczytu pomiaru zużycia wody niejednokrotnie nie jest konieczne wejście do pomieszczenia w którym znajduje się licznik, a nadto iż uczestnicy postępowania nie wykazali, że rzeczywiście nie mają oni dostępu do tego licznika, przez co. doszłoby np. do nieuregulowania w terminie rachunków za pobór wody, Sąd Okręgowy uznał za niecelowe wprowadzanie zmian w zakresie użytkowania przez wnioskodawców z pomieszczenia piwnicznego (...) zwłaszcza, że zmiany te generowałyby dodatkowe koszty zarówno dla uczestników, jak i wnioskodawców. W ocenie Sądu Okręgowego ma też uzasadnionych przesłanek, ażeby uznać za słuszne żądanie wnioskodawców do zapewnienia im wejścia do nieruchomości od strony podwórka, w sytuacji gdy w nieruchomości są dwa wejścia, z których jedno prowadzi do nieruchomości wnioskodawców (z przodu budynku) i zapewnia im przejście do części korytarzowej na parterze i piętrze, a drugie stanowi wejście dla uczestników postępowania do ich lokalu mieszkalnego. Podział taki ma uzasadnienie, gdyż eliminuje on ewentualne konflikty sąsiedzkie oraz zapewnia pewien komfort lokatorom i był przez długi okres czasu stosowany, a ponieważ w górnej części budynku nie ma pomieszczeń mieszkalnych innych jak mieszkanie uczestników postępowania, nie zachodzi potrzeba zapewnienia szybkiej drogi ewakuacyjnej dla osób mieszkających na górze, a uczestnicy postępowania dostęp do wyjścia mają zapewniony. Zwrócić bowiem należy uwagę, że pismo Komendanta(...)z dnia 2 grudnia 2009r. wyraźnie wskazuje klatkę schodową, jako jedyną drogę ewakuacyjną, ale dla osób przebywających w pokojach na najwyższej kondygnacji i to dla tych osób powinna być ona dostępna. Skoro wnioskodawcy zajmują pomieszczenia mieszkalne na parterze budynku i mają własne wejście i wyjście ze swojego mieszkania, to droga ewakuacyjna inna jak przez własne mieszkanie nie jest dla nich konieczna. Z materiału dowodowego sprawy nie wynika natomiast, ażeby w stanie nieruchomości zaszły takie zmiany, iż pomieszczenia strychowe zaadoptowane zostałyby na pomieszczenia mieszkalne, co warunkować mogłoby zapewnienie dostępu do klatki schodowej z tylnym wejściem do budynku dla mieszkających tam osób. Podobnie przedstawia się sprawa korzystania z części wspólnych gruntu, gdzie jak sam zauważył Sąd Rejonowy, wydając w tym przedmiocie orzeczenie inne od proponowanego przez biegłego sądowego co do części skarpy po lewej stronie, użytkowanie przez wnioskodawców części gruntu ze skarpy po lewej stronie zostało określone już w akcie notarialnym i było potwierdzone przez uczestników postępowania wobec wnioskodawców w momencie, gdy Ci

oglądali tę nieruchomość, czyli jest to stan zastany, uregulowany i na chwilę obecną nie wymagał także zmiany wobec braku nowych okoliczności, które przemawiałyby za tym, ażeby korzystanie z tego terenu określić inaczej.

13

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 518 kpc zmieniono zaskarżone postanowienie i orzeczono co do istoty sprawy.

O kosztach w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc przyjmując, że zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy postępowania powinni ponieść koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.