

Sygnatura akt I Ns 139/13

## POSTANOWIENIE

W., dnia 05-09-2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Śródmieścia we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący SSR Paweł Kwiatkowski

Protokolant Katarzyna Mulak

po rozpoznaniu w dniu 05-09-2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z wniosku M. D. (1), B. D., S. D., D. M.

przy udziale T. K., S. K. (1), J. K., S. L. (1), A. L., J. R. (1), B. R. (1)

o podział do korzystania

POSTANAWIA:

**I.** oddalić wniosek.

I Ns 139/13

## UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 15 marca 2013 r. wnioskodawcy M. D. (1), B. D., S. D. i D. M. domagali się określenia sposobu korzystania z części wspólnej budynku położonego we W., przy ul. (...), w zakresie pomieszczeń strychowych i piwnicznych.

Wnioskodawcy nie uzasadniali bliżej swojego wniosku, wskazując jedynie, że w wyniku proponowanego podziału części strychu będą używane przez poszczególnych współwłaścicieli w powierzchniach odpowiadających ich udziałowi w nieruchomości wspólnej.

Na załączonych do wniosku rysunkach proponowano, aby istniejącą powierzchnię strychową podzielić pomiędzy poszczególnych współwłaścicieli, natomiast istniejące pomieszczenia piwniczne rozdzielić pomiędzy współwłaścicielami odmiennie od stanu dotychczasowego.

W pisemnej odpowiedzi na wniosek uczestnik S. L. (1) sprzeciwił się proponowanemu podziałowi. W szczególności wskazał, że dołączony do wniosku rysunek strychu nie odpowiada stanowi faktycznemu. Strych jest bowiem znacznie mniejszy, a nadto posiada skośny dach, ograniczający wysokość pomieszczenia poniżej 1,9 m. Zarzucił w związku z tym, że usytuowanie powierzchni strychu proponowanej dla jego lokalu jest bardzo krzywdzące – znajduje się bowiem na niej komin, a znaczna część przypada na wąskie dojsście i pod skośnym dachem poniżej 1,9 m nad podłogą. Propozycja podziału nie jest ponadto możliwa do wyegzekwowania, albowiem nie da się postawić ścian na wytyczonych liniach. Dotychczasowe korzystanie ze strychu odbywa się na zasadzie dobrej współpracy sąsiedzkiej, część osób trzyma tam swoje rzeczy, jest ono także używane jako wspólna suszarnia.

W pisemnej odpowiedzi na wniosek uczestnik S. K. (1) sprzeciwił się proponowanemu podziałowi, zarzucając, że przedstawiony rysunek strychu nie uwzględnia robót budowlanych wykonanych po 1984. W ich wyniku uczestnik wraz z żoną nabył ostatecznie część strychu zaadaptowaną na pomieszczenie mieszkalne. Ponadto uczestnik zarzucił, że brak jest podstaw do pominięcia przy podziale pomieszczeń piwnicznych i archiwum apteki znajdujących się w budynku.

Na rozprawie w dniu 13 czerwca 2013 r. uczestniczka A. L. przychyliła się do stanowiska S. L. (1), a T. K. do stanowiska S. K. (1). Na rozprawie w dniu 5 września 2013 r. uczestnicy J. R. (2) i B. R. (1) sprzeciwili się wnioskowi, zarzucając, że dotychczasowy podział części wspólnej istnieje od wielu lat i nie ma konfliktu, co do sposobu korzystania z tej części.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Na nieruchomości przy ul. (...) znajduje się budynek mieszkalny stanowiący część zabudowy szeregowej. W budynku tym znajdują cztery lokale mieszkalne oraz lokal użytkowy – apteka.

(bezsporne)

Udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej wynoszą odpowiednio:

- właścicieli lokalu nr (...) (lokalu użytkowego wykorzystywanego jako apteka) – B. i S. D. oraz M. D. (1) – (...),
- właścicieli lokalu nr (...) – J. R. (2) i B. R. (1) – (...),
- właścicieli lokalu nr (...) – T. K. i S. K. (1) oraz J. K. – (...).
- właściciela lokalu nr 3a – D. M. – (...)
- właścicieli lokalu nr (...) – A. L. i S. L. (1) – (...)

(dowód: bezsporne)

Aktualny sposób korzystania z piwnic w budynku wygląda następująco:

- pomieszczenie dawnej kotłowni (na planie -(...)oznaczone jako (...)) użytkują S. K. (1) i T. K., a M. D. (1) posiada do niego klucze, ale z pomieszczenia faktycznie nie korzysta,
- pomieszczenie oznaczone na planie ((...)akt) jako (...)używa D. M.,
- pomieszczenie oznaczone na planie ((...)akt) jako (...) używają A. i S. L. (1),
- pomieszczenie oznaczone na planie ((...)akt) jako (...) używają J. i B. R. (2),
- pomieszczenie oznaczone na planie ((...)akt) jako (...)nie jest używane – jest to wąskie pomieszczenie z zamontowanym wspólnym wodomierzem. Nad poziomem podłogi w poprzek pomieszczenia prowadzi rura pionu ściekowego.

Ponadto w piwnicy znajdują się cztery dalsze pomieszczenia, z których korzystają właściciele lokalu nr (...) jako z pomieszczeń przynależnych do lokalu.

(dowód: oględziny nieruchomości – k. (...), przesłuchanie M. D., S. K., J. R., S. L. – rozprawa w dniu 5 września 2013 r.)

Na strychu budynku znajduje się ogólnodostępne pomieszczenie używane jako suszarnia i dla magazynowania drobnych rzeczy ruchomych. Jego powierzchnia nie odpowiada rysunkowi dołączonemu do wniosku.

(dowód: oględziny nieruchomości – k. (...), przesłuchanie M. D., S. K., J. R., S. L. – rozprawa w dniu 5 września 2013 r.)

Na strychu budynku inwestor – (...)Ś. wykonał do 31 stycznia 1990 adaptację jego części na pomieszczenie mieszkalne, w oparciu o pozwolenie na budowę z 25 października 1985 r.

(dowód: protokół z 31.01.1990 r. – k.(...), zaświadczenie o oddaniu obiektu budowlanego do użytkowania – k.(...))

Dotychczasowy sposób korzystania z części wspólnej utrzymuje się od wielu lat, poszczególni właściciele wymieniali się jedynie pomiędzy sobą piwnicami. Podział ten nie generował żadnych konfliktów.

(dowód: oględziny nieruchomości – k. (...), przesłuchanie M. D., S. K., J. R., S. L. – rozprawa w dniu 5 września 2013 r.)

Mając powyższe na uwadze, Sąd zważył, co następuje.

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w taki zakresie, jak daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Nie ulega też wątpliwości, że współwłaściciele mogą w drodze umowy określić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Jeżeli umowę zawarto na czas nieokreślony, jej wypowiedzenie i ewentualna zmiana sposobu korzystania w trybie postępowania sądowego może nastąpić jedynie w razie powstania nowych okoliczności, w świetle których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy (por. uzasadnienie uchwały SN z 12.04.1973 r., III CZP 15/73, OSNC z 1973 r., nr 12, poz. 208).

W pierwszej kolejności wypada zauważyć, że nie ma konieczności dokonania tzw. podziału do korzystania z rzeczy wspólnej, jeżeli dotychczasowe współposiadanie i korzystanie z rzeczy wspólnej przez poszczególnych współwłaścicieli daje się pogodzić. W rozpoznawanej sprawie wnioskodawcy nie starali się nawet wykazać, że istnieje jakaś przeszkoda w korzystaniu z rzeczy wspólnej, która czyni podział koniecznym.

Wnioskodawca M. D. (1) wskazywał jako główną przyczynę proponowanego podziału przydzielenie odpowiedniej części nieruchomości wspólnej każdemu ze współwłaścicieli proporcjonalnie do jego udziału. Wypada jednak zauważyć, że w świetle art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli może korzystać z całej rzeczy bez względu na wysokość swojego udziału we współwłasności. Dla określenia sposobu korzystania wysokość udziału jest tylko jedną z przesłanek, której nie można stosować w sposób mechaniczny. Równie istotne jest przeznaczenie części wspólnych i istniejące stosunki sąsiedzkie. Nie ma zatem podstaw do wydzielania poszczególnym współwłaścicielom części wspólnych, tylko dlatego, że chcieliby korzystać z takiej części z wyłączeniem innych osób. Takie wyłączenie mogłoby być oczywiście czasami uzasadnione, ale pod warunkiem wykazania ważnego interesu w takim podziale. Wnioskodawcy poza ogólnikowymi deklaracjami przyznali, że w istocie nie mają planów, co do sposobu korzystania z wydzielonych części wspólnych. Co więcej D. M. w czasie swojego przesłuchania w istocie przyznał, że akceptuje dotychczasowy sposób korzystania z części wspólnych i nie zastanawiał się bliżej nad sposobem i konsekwencjami podziału proponowanego w odniesieniu do pomieszczeń strychowych. Tym samym jedynymi zainteresowanymi nowym podziałem byli właściciele lokalu użytkowego. Przesłuchiwany M. D. (1) przyznał, że nie ma ostatecznych planów, co do części wspólnej, a swoje prawo do korzystania z niej z wyłączeniem innych osób wywodzi jedynie z przysługującego udziału we współwłasności. Jednocześnie przyznał, że nie stawiano mu przeszkód w korzystaniu z części wspólnej – zarówno na strychu, jak i z pomieszczenia dawnej kotłowni, tyle, że z takiej możliwości nie korzystał.

Już powyższe stanowisko wnioskodawców przemawiało zatem za oddaleniem wniosku.

Odnosząc się szczegółowo do propozycji wnioskodawców wypadało zauważyć, dodatkowo, co następuje.

Podział pomieszczenia strychowego wykorzystywanego jako suszarnia był skrajnie nieefektywny. Zamiast dużej powierzchni zapewniającej odpowiednią cyrkulację powietrza dla schnącej odzieży powstałyby dużo mniejsze pomieszczenia. Właściciele lokali nr (...) otrzymaliby niewielkie pomieszczenia z wąskimi przejściami. Przejść tych z uwagi na wymiary w istocie nie dałoby się używać w żaden sposób. Zdaniem Sądu nie było podstaw, ażeby pozbawiać współwłaścicieli jednego dużego pomieszczenia strychowego, zwłaszcza że wszyscy poza właścicielami lokalu użytkowego byli z tego stanu zadowoleni (także D. M., który wniosek podpisał). Właściciele lokalu użytkowego powinni jednak zaakceptować, że prowadzą działalność w budynku mieszkalnym, w którym części wspólne posiadają funkcje przewidziane przede wszystkim dla mieszkańców.

Odnośnie pomieszczeń piwnicznych wypadało zauważyć, że współwłaściciele (w tym osoby będące poprzednikami prawnymi obecnych zainteresowanych) dokonali już ich podziału w sposób dorozumiany. Zmiana tego podziału nie została w żaden szczegółowy sposób uzasadniona. Wypada zauważyć, że D. M. przyznał, że używana przez niego piwnica, jest wystarczająca dla jego potrzeb. Tym samym cała zamiana pomieszczeń piwnicznych miała w istocie jeden cel – przyznanie pomieszczenia dawnej kotłowni wyłącznie właścicielom lokalu nr (...). Wówczas właściciele lokalu nr (...) zostaliby pozbawieni dotychczas używanego pomieszczenia piwnicznego. Dla takiej zmiany Sąd nie znalazł jednak żadnej ważnej przyczyny, zwłaszcza że nie próbowali jej dostarczyć wnioskodawcy. Właściciele lokalu nr (...) dysponują już znaczną powierzchnią piwniczną. Nawet gdyby przyjąć, że są to pomieszczenia wyłączone z części wspólnej (a na marginesie wypada zauważyć, że nie przedstawili na to dowodu, pomimo zarzutu S. K. w odpowiedzi na wniosek), to nie ma podstaw do naruszania dotychczas umówionego podziału. Jeżeli właścicielom lokalu nr (...) faktycznie potrzebne jest dodatkowe pomieszczenie, mogą korzystać z pomieszczenia oznaczonego na planie numerem (...). Pozostali współwłaściciele nie aspirują do jego używania i stoi ono otwarte.

Wobec powyższego Sąd uznał, że w sprawie nie zaistniały takie okoliczności, które uzasadniałyby zmianę ustalonego dotychczas sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i w związku z tym orzekł, jak w pkt I postanowienia.