

Sygn. akt I Ns 453/18

POSTANOWIENIE

Dnia 28 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Alina Kowalewska
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Elwira Stopińska

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2018 r. w Giżycku

na rozprawie

sprawy z wniosku S. W.

z udziałem K. S., E. S.

o zmianę sposobu korzystania

postanawia:

1. Oddalić wniosek.

2. Uznać, iż strony ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

3. Zasądzić od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Giżycku na rzecz adw. M. P. prowadzącego kancelarię adwokacką kwotę 590,40 zł brutto z tytułu wynagrodzenia.

SSR Alina Kowalewska

S.. akt I Ns 453/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. W. domagał się zmiany sposobu korzystania z nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) zapisanej w księdze wieczystej pod numerem (...) poprzez skorygowanie dotychczasowego sposobu korzystania ustalonego w akcie notarialnym sporządzonym w kancelarii notariusz J. C. - rep.A 5782/2012 tak, by wnioskodawca miał możliwość korzystania z przyłącza gazowego oraz skorygowania granicy używania od strony równoległej budynku mieszkalnego do ulicy (...) poprzez ustalenie jej wzdłuż ściany budynku, a nadto ustalenie, że wnioskodawca będzie wyłącznie korzystał z dachu przybudówki stanowiącej jednocześnie rozszerzenie jego balkonu przynależnego do lokalu mieszkalnego.

W toku postępowania wnioskodawca doprecyzował swoje stanowisko w przedmiocie zmiany sposobu korzystania wnosząc o ustalenie sposobu korzystania w taki sposób jaki wynikał z ustaleń między stronami dokonanych w 2006r. Następnie uczestnik postępowania oświadczył, że chce zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej tak by mógł korzystać z części tarasu będącego jednocześnie dachem garażu wybudowanego przez uczestników postępowania

K. S. I E. S. na powierzchni jaką poprzednio zajmował balkon używany przez wnioskodawcę, poprowadzenia granicy stanowiącej o wyłącznym korzystaniu z nieruchomości przez strony na przedłużeniu ściany budynku w odległości około metra od ściany szklarni co pozwoli wnioskodawcy na dojście do szklarni przez niego założonej oraz poprowadzenia granicy wyłącznego korzystania z nieruchomości od strony ulicy (...) od budynku do ulicy w ten sposób, by przyłączy gazowe znajdowało się na części działki użytkowanej przez wnioskodawcę a działka w tej części została rozgrodzona płotem.

W uzasadnieniu swego wniosku wnioskodawca wskazał, że zawarte porozumienie ustalające sposób korzystania z nieruchomości w 2012r. powoduje, że nie ma on dostępu do przyłącza gazowego. Twierdził także, że zawierając to porozumienie został wprowadzony w błąd co do przebiegu granicy korzystania na tyłach budynku, która miała biec wzdłuż ściany budynku równoległej do ulicy (...). Ponadto podniósł, że uczestnicy wycofują się z ustaleń co do korzystania przez wnioskodawcę z tarasu będącego dachem garażu.

Uczestnicy postępowania K. S. I E. S. wnieśli o oddalenie wniosku o zmianę sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej twierdząc, że dotychczasowy sposób korzystania trwa od 6 lat i został przyjęty po wielu ustaleniach i ustępstwach ze strony uczestników oraz uwzględnieniu zgłaszanych przez wnioskodawcę żądań. Twierdzili, że żądania wnioskodawcy zmiany sposobu korzystania są niezrozumiałe i nieoparte racjonalnymi argumentami natury prawnej i faktycznej. Wyjaśnili także, że dostęp do przyłącza gazowego znajdującego się na ścianie budynku jest swobodny, niczym nieograniczony a dojście do przyłącza jest na pograniczu wydzielonych stronom części nieruchomości. Twierdzili, że nigdy nie było problemów z dostępem do przyłącza gazowego. Co do korzystania z tarasu wyjaśnili, że taras jest dachem garażu wybudowanym przez uczestników na gruncie przyznanym im do wyłącznego korzystania wobec czego do wyłącznego korzystania pozostaje również dach garażu.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony są współwłaścicielami nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w G. przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym w udziałach (...) wnioskodawca i (...) uczestnicy postępowania. Na podstawie umowy o podział majątku wspólnego, dział spadku, o rozszerzeniu wspólności ustawowej, ustanowieniu odrębnej własności lokali i nieodpłatnym zniesieniu współwłasności zawartej 11.09.2012r. w kancelarii notariusz J. C. w G. między S. W. a E. S. i K. S. został dokonany podział majątku wspólnego K. W. i jego żony J. W. oraz dział spadku po J. W. w ten sposób, że ustanowiono odrębną własność lokali w budynku mieszkalnym znajdującym się na nieruchomości. Lokal nr (...) o łącznej powierzchni 121,11m² w skład którego weszły 4 pokoje, kuchnia, przedpokój oraz łazienka z wc wraz z przynależnymi trzema piwnicami i garażem oraz udziałem (...) w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie od użytku właścicieli lokali i w działce gruntu przyznano na własność S. W. zaś lokal mieszkalny (...) o powierzchni 134,36m², w skład którego weszły 4 pokoje, kuchnia, 2 przedpokoje, łazienka, wc wraz z przynależnym garażem, strychem i udziałem wynoszącym (...) w częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie od użytku właścicieli lokali i w działce gruntu przyznano na własność E. S. i K. S., po uprzednim rozszerzeniu wspólności majątkowej małżeńskiej między małżonkami. Strony dokonały również rozliczeń finansowych z tytułu działu spadku i zniesienia współwłasności a także ustaliły umowny sposób korzystania z nieruchomości wspólnej będącej działką gruntu o numerze 138. K. W. w ramach swego udziału miał korzystać z części działki o powierzchni 255m² zaznaczonej na mapie dotyczącej sposobu korzystania literą b i kolorem czerwonym oraz ze znajdujących się na tej części budynku gospodarczego, szklarni i studni. E. S. i K. S. mieli korzystać z części działki o powierzchni 140m², oznaczonej literą c i kolorem niebieskim. Część działki oznaczona na planie literą a o powierzchni 115m² pozostawała do wspólnego korzystania.

(dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego zawierającego umowę stron k.6-13 z załącznikami k.16-20, odpis zwykły księgi wieczystej k.4-5)

Ten sposób użytkowania strony zachowały do czasu wszczęcia przedmiotowego postępowania.

(dowód: protokół oględzin k.59-60)

Wcześniej strony miały także uregulowany sposób korzystania z nieruchomości na podstawie umowy, według której lewa strona działki, stojąc frontem do budynku, od płotu do końca budynku mieszkalnego przypadła uczestnikom, pozostała część działki-wnioskodawcy i jego żyjącej wówczas żonie.

(dowód: kserokopia umowy k.14)

W 1997r. uczestnicy postępowania otrzymali pozwolenie na przebudowę poddasza i konstrukcji dachu nad istniejącym gankiem. Na wniosek uczestników z dnia 4.05.2006r. zmieniono w części decyzję w przedmiocie pozwolenia na budowę zezwalając na budowę budynku garażu oraz dobudowę schodów zewnętrznych.

(dowód: decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z 2.04.1997r. oraz decyzja (...) z 21.07.1997r. o pozwoleniu na budowę i decyzja z 31.08.2006r.-teczka akt ze Starostwa Powiatowego w G. oraz k.71-91 akt sprawy)

Sąd zważył, co następuje:

Sąd dokonuje podziału rzeczy wspólnej do użytkowania w postępowaniu nieprocesowym. Podstawę tego podziału stanowią art. 199 i 201 oraz 206 kodeksu cywilnego.

Utrwalony jest także pogląd, że podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosownej zmianie bądź to w drodze porozumienia współwłaścicieli, bądź też - w braku takiego porozumienia - w drodze orzeczenia sądownego (postanowienie Sądu Najwyższego z 12.09.1973r. III CRN 188/73). Również jeżeli po wydaniu prawomocnego orzeczenia sądownego, orzekającego podział do użytkowania nieruchomości będącej współwłasnością uczestników postępowania, nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą tego orzeczenia, sąd może określić w ten sposób odmienny zakres korzystania z przedmiotu współwłasności (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12.04.1973r III CZP 15/73, OSNC 1973/12/208).

Tak więc żądanie wnioskodawcy zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej znajduje co do zasady podstawę prawną.

W postępowaniu sądowym wnioskodawca powinien także wykazać powstanie nowych i istotnych okoliczności, w świetle których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości wspólnej. Każda bowiem umowa, również w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości ze swej istoty ma przede wszystkim na celu stabilizację stosunków faktycznych i prawnych. Zmiana takiej umowy może nastąpić tylko w razie powstania nowych okoliczności, w świetle których istnieją ważne powody do odmiennego uregulowania korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy.

W przedmiotowej sprawie, w ocenie sądu, wnioskodawca takich okoliczności nie wykazał.

W toku postępowania, poza twierdzeniem, że chce wrócić do sposobu korzystania z nieruchomości jaki obowiązywał między stronami do czasu zawarcia umowy (...)r., nie przedstawił żadnych argumentów, które uzasadniałyby jego żądanie zmiany sposobu korzystania z nieruchomości. Wnioskodawca podnosząc konieczność korzystania z przyłącza gazowego-dodać należy, że usytuowanego na wspólnej ścianie budynku na wysokości granicy ustalającej zakres korzystania z działki gruntu- nie wykazał by między stronami dochodziło do sporów na tle korzystania z tego przyłącza bądź też by inne ważne powody przemawiały za przyjęciem innego sposobu korzystania z nieruchomości w związku z lokalizacją tego urządzenia.

Co do korzystania z działki gruntu na tyłach budynku, to jak wynika z przeprowadzonych oględzin, wnioskodawca w sposób nieskrępowany może korzystać ze szklarni zlokalizowanej na granicy ustalającej zakres korzystania w tym także ma dojście do ściany szklarni bezpośrednio położonej na tej granicy bowiem uczestnicy w żaden sposób, nie

ograniczali tego dostępu. To sam wnioskodawca wykonał prowizoryczny płot z siatki rozdzielający nieruchomość według ustalonego korzystania, który w każdej chwili z uwagi na prowizoryczny charakter może zdemontować **(dowód: protokół oględzin k.59-60)**.

Umowa z 2012r. nie daje wnioskodawcy uprawnień do korzystania z tarasu-dachu na garażu, który został legalnie zbudowany przez uczestników, za zgodą wnioskodawcy na części nieruchomości wykorzystywanej przez strony. Wprawdzie, istotnie taras ten znajduje się pod oknem wnioskodawcy, ale sposób takiego usytuowania znany był wnioskodawcy, gdy wyrażał on zgodę na jego lokalizację. Podkreślić przy tym należy, że uczestnicy postępowania, na skutek postawy wnioskodawcy, również nie mogą korzystać z tarasu ponieważ nie był on objęty projektem budowlanym na budowę garażu i związku z tym nie otrzymali zgody na wykonanie schodów na taras wobec czego budynek nie ma komunikacji z trasem wykonanym na dachu garażu **(dowód: przesłuchanie stron k.94-95, protokół oględzin k.59-60, dokumentacja budowlana udostępniona przez Starostwo Powiatowe w G.)**.

Nieprzekonujące są twierdzenia wnioskodawcy, że treść umowy zawartej w 2012r przed notariuszem została podpisana pod przymusem bądź bez znajomości rzeczy będącej przedmiotem umowy. Jak wynika z twierdzeń stron warunki umowy, głównie wobec postawy i inicjatywy wnioskodawcy, były bardzo szczegółowo ustalone o czym świadczy także ostateczna treść zawartej umowy bardzo dokładnie i drobiazgowo regulująca wszystkie kwestie będące przedmiotem umowy, w tym również dotyczące podziału nieruchomości quoad usum.

Mając powyższe na uwadze sąd nie dostrzegł przesłanek przemawiających za zmianą ustalonego umową z dnia 11.09.2012r. o podział majątku wspólnego, dział spadku, o rozszerzeniu wspólności ustawowej, ustanowieniu odrębnej własności lokali i nieodpłatnym zniesieniu współwłasności zawartej w Kancelarii notariusz J. C. w G. sposobu korzystania z nieruchomości stron.

O kosztach postępowania sąd rozstrzygnął na podstawie art.520§1 kpc oraz §2 i 11 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 3.10.2016r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu

(t.j. Dz.U. 2019.18).

16.01.2019r.

SSR Alina Kowalewska