

Sygn. akt: I Ns 6/18

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2019 roku

Sąd Rejonowy w Oleśnie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Agnieszka Łyniewska
------------------------	-------------------------

Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Klaudia Pluta
---------------------	-----------------------------------------------

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2019 roku na rozprawie

sprawy z wniosku **K. K., J. P., E. P.**

z udziałem **D. L., S. L., I. (...)** w **R., Skarbu Państwa K. (...), S. (...)** w **S., A. L., W. L.**

o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

postanawia:

I. oddalić wniosek

II. ustalić, iż każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 6/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy : **K. K. oraz E. P. i J. P.** , przy udziale : **A. L., D. L., W. L. i S. L.** , wystąpili na podstawie art. 206 k.c o określenie sposobu korzystania z nieruchomości położonej w miejscowości S., oznaczonej jako działka nr (...), objętej księgą wieczystą Kw nr (...) poprzez określenie fizycznego podziału działki do wyłącznego użytku przez poszczególnych współwłaścicieli :- poprzez przyznanie każdemu współwłaścicielowi nieruchomości praw do wyłącznego korzystania z części gruntu wydzielonej linia dzieląca nieruchomość wytyczoną wzdłuż ścian działowych oddzielających lokale należące do uczestników,- przyznanie każdemu współwłaścicielowi nieruchomości prawa zainstalowania ogrodzenia w miejsce wytyczonych granic części nieruchomości przyznanych do wyłącznego korzystania, -pozostawienie części wspólnych budynku do wspólnego używania na dotychczasowych zasadach. Ustalenie, iż koszty napraw, remontów i inne koszty związane z poszczególnymi wydzielonymi częściami ponoszone będą przez osoby, którym części te przyznano do wyłącznego korzystania. Ponadto o dokonanie wpisu sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z powyższym wnioskiem w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przez Sąd Rejonowy w Oleśnie IV Wydział KW o nr (...). W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy podnieśli, że wnioskodawca K. K. na przestrzeni kilku ostatnich lat dążył do umownego podziału zamieszkiwanej przez wszystkich uczestników nieruchomości poprzez wydzielenie na nieruchomości jej części dla każdego z właścicieli lokali do wyłącznego korzystania. Zgodę na propozycję K. K. wyrażali zarówno współwłaściciele lokalu nr (...) Państwo D. i B. K., jak również obecni współwłaściciele lokalu Państwo E. i J. P.. Podział do korzystania, jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu wymaga jednak zgody wszystkich współwłaścicieli. Zgody na podział nie wyrażali pozostali

współwłaściciele Państwo A. i D. L. oraz W. i S. L.. Pomimo wielokrotnych pism wystosowywanych do uczestników postępowania zawierających propozycje podziału nie udało się takiej zgody uzyskać. Udziały wnioskodawców wynoszą łącznie 5023/10000, co stanowi 50,23% udziałów we współwłasności, jako że wnioskowana czynność, jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, a zgodnie z art 199 k.c. w przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli, współwłaściciele których udział wynosi co najmniej połowę mogą wystąpić od sądu, warunek został więc spełniony. W ocenie wnioskodawców podzielnie przedmiotowej działki do korzystania jest w pełni uzasadnione i znacząco poprawi komfort korzystania z nieruchomości. Obecnie żaden z właścicieli lokali nie ma w zasadzie części wydzielonej na tyle, by móc z niej korzystać samodzielnie. Ponadto obecne usytuowanie wjazdu na posesje znajduje się tuż obok drzwi wejściowych do lokalu wnioskodawcy. W związku z tym zasadne jest wytyczenie części nieruchomości, z których każdy z właściciele lokali mógłby korzystać samodzielnie, a na które wjazd usytuowany byłby od drogi wewnętrznej o numerze 1/42. Takie określenie podziału do korzystania pozwoliłoby na zachowanie prywatności, jak i uniknie ewentualnych sporów wynikających z gospodarowania na wspólnym podwórzu. Pismem z dnia 04.04.2018 roku wnioskodawcy sprecyzowali swoje stanowisko w ten sposób, iż wnoszą zgodnie z podziałem jak na mapie k. akt 52. Wskazano, że szerokość i długość całkowita działki nr (...), to : 30,10m – szerokość i 49,5 m długość. Szerokość i długość wskazana na mapie dla poszczególnych, lokali to : - dla lokalu nr (...) – szer. 8,3 m – dł.- 49,5 m – udział wspólny – 3079/10000, - dla lokalu (...) szer. 6,9 m dł. 49,5 m – udział wspólny 1898/10000, - dla lokalu nr (...) szerokość 6,9 m – dł. 49,5 m – udział wspólny – 1898/10000, - dla lokalu (...) szer. 8 m i dł. 49,5 m – udział wspólny – 3125/10000.

Wskazano, że proponowany podział uwzględnia swobodny dostęp do mieszkań dla poszczególnych współwłaścicieli i ich drzwi wejściowych do lokali oraz istniejącą już od lat fizyczną – umowną szerokość pasów na przydomowych ogródkach od strony ulicy S., które zostały przez nich ustalone za pomocą krzewów thui, tarasu, oddzielając części do odrębnego korzystania.

W odpowiedzi na wniosek – z dnia 26.04.2018 roku k. akt 95, uczestnicy postępowania wystąpili o oddalenie powództwa w całości, dopuszczenie i przeprowadzenie przez sąd dowodów zawnioskowanych w treści pisma. Właścicielem gruntu oznaczonego jako działka nr (...) jest Skarb Państwa – Agencja Nieruchomości Rolnych, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...). Uczestnicy podkreślili, że obecny podział części wspólnej nieruchomości jest prawidłowy, przebiega właściwie i nie wymaga zastosowania zmian. Uczestnicy nie zgodzili się z proponowanym planem podziału nieruchomości wspólnej. Przede wszystkim proponowany podział uniemożliwi uczestnikom postępowania dostęp do ich nieruchomości. Ponadto uczestnicy mieliby utrudniony dostęp do ogrodu, a dojazd jest niemożliwy z uwagi na istniejące ogrodzenie nieruchomości, stanowiące wiatę – garaż, a także z uwagi na brak zgody właściciela tej drogi – I. (...) w R.. Proponowany podział przyczyni się do obniżenia komfortu korzystania z nieruchomości przez uczestników postępowania w stosunku do wnioskodawcy. Ponadto jest niewspółmierny do posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej 3079/10000- jaki posiadają uczestnicy postępowania, co więcej umożliwienie dojazdu do poszczególnych lokali wyłącznie od drogi nr (...) będzie się wiązało ze znacznymi trudnościami dla uczestników postępowania. Proponowany przez wnioskodawcę dojazd stanowi drogę wewnętrzną, której właścicielem jest I. (...) w R., który nie wyraził zgody na poruszania się po ich drodze wewnętrznej, dlatego uwzględnienie wniosku spowoduje, że uczestnicy stracą dojazd do swojej posesji. Ponadto pod drogą wewnętrzną 1/42 znajduje się kanał ciepłowniczy na głębokości 50 – 70 cm poniżej podłoża, zatem codzienne poruszanie się po tym kanale może spowodować jego uszkodzenie, a mieszkańcy budynku przy ul. (...) nie wyrażają zgody na taki przejazd. Uczestnicy postępowania sprzeciwiają się ustanowieniu dojazdu od strony drogi nr (...), bowiem znaczącą wydłuży się dojazd do ich lokalu, utrudni wystawienie odpadów do odbioru przez firmy sprzątające, uniemożliwi koszenie trawy, z przodu budynku, uniemożliwi dostęp do kanalizacji, która znajduje się od strony podwórka przed wejściem do każdego z lokali. Na wjazd nie wyrażają zgody S. (...), mieszkańcy bloku z uwagi na zły stan technicznych i położenie kanału ciepłowniczego. Odnosnie wjazdu od drogi nr (...) tj. od ulicy (...) uczestnicy wskazują, że od tej drogi posiadają ogródki warzywno – kwiatowe i część rekreacyjną, ogrodzone płatem i iglakami. Poza tym w dalszym ciągu nie zostanie rozwiązana kwestia wjazdu na podwórko uczestników postępowania, uczestnicy postępowania zaprzeczyli również, aby ich postawa była nacechowana złą wolą. To wnioskodawca swoim działaniem eskaluje konflikt, między innymi poprzez założenie kłódki na wejście boczne prowadzące do ogródków kwiatowo – warzywnych. Później wnioskodawca

zamontował na furtce osłonę z paneli ogrodowych zmuszając uczestników do wejścia do ogródków od strony ul. (...) t.j. od działki nr (...). Podobna sytuacja dotyczyła podłączenia instalacji ekлекtycznej i wody.

W kolejnym piśmie pełnomocnika wnioskodawców z dnia 15 maja 2018 roku k. akt 74, - ustosunkowując się do odpowiedzi uczestników na wniosek z dnia 12 maja 2018 roku – pełnomocnik wniósł o dopuszczenie dowodu z korespondencji wnioskodawcy K. K. z I. (...) w R. oraz z jego Oddziałem w S., na okoliczność wykazania, że dojazd samochodem osobowym do działki nr (...) z działką (...) oznaczonej w rejestrze gruntów jako drogą jest możliwy i nie stwarza zagrożenia dla kanału ciepłowniczego. Ponadto przedstawione pismo z Urzędu Gminy w O. na okoliczność posiadania przez działkę nr (...) bezpośredniego dostępu do drogi gminnej publicznej oznaczonej nr 10 – pod strony ul. (...) oraz kserokopii zdjęć. Wskazano, że dojazd do poszczególnych lokali znajdujących się na działce nr (...) możliwy jest zarówno z działki nr (...) oznaczonej w rejestrze gruntów jako droga, jak również od strony ul. (...) tj. działki nr (...), stanowiącej drogę publiczną. Nieruchomość od strony drogi (...) nie jest w żaden sposób ogrodzona. Siatka stanowiąca ogrodzenie znajduje się wyłącznie od strony drogi (...). Kanały ciepłownicze przebiegające pomiędzy drogą (...) a działką nr (...) znajdują się na głębokości około 1m, a nie 10-30 cm. Obecnie w rejonie tego kanału często są zaparkowane samochody osobowe oraz różne dostawcze. Na działce nr (...), w jej środkowej części od strony ul. (...), znajduje się murek z cegieł, jest niebezpieczny, niestabilny i zniszczony, jego obecność uniemożliwia korzystanie z całej działki. Na rozbiórkę murka zgodziło się Starostwo Powiatowe. Korzystanie z rzeczy wspólnej jest ograniczone w ten sposób, że każdy z właścicieli może realizować to prawo, o ile nie przeszkadza to w korzystaniu pozostałym współwłaścicielom. Działania uczestników postępowania uniemożliwiają pozostałym współwłaścicielom współposiadanie i korzystanie z nieruchomości wspólnej adekwatnie do przysługujących im praw, stwarzają sytuacje konfliktogenne. Uczestnicy postępowania niejednokrotnie zachowywali się, jak właściciele a nie jak współwłaściciele nieruchomości działki (...), podejmując określone działania bez wiedzy i zgody pozostałych współwłaścicieli – tj. budowa altany pod lokalem (...), sprzedaż gazu na nieruchomości. Na części działki przed lokalami (...) uczestnicy nie pozwalają jeździć innym samochodom, nawet kurierom, którzy chcą zaparkować w celu dostarczenia przesyłki. Natomiast oni i ich odwiedzający ich znajomi mogą parkować na całej nieruchomości wspólnej. Uczestnicy uważają, że część wspólna jest tylko przed lokalami nr (...). Nie pozwalają siać tam trawy, nakazując opuszczenie terenu informując, że wezwą policję. W konsekwencji wnioskodawcy są pozbawieni możliwości postawienia kwiatków, basenu, leżaków, stolika na nieruchomości wspólnej. Przed drzwiami wejściowymi i oknami wnioskodawców, w odległości kilkudziesięciu centymetrów przejeżdżają pojazdy dostawcze gazu oraz klienci po butle z gazem. Wnioskodawcy podkreślili, że uczestnicy postępowania bardzo często korzystają z drogi stanowiącej działkę nr (...), w celu wjazdu na nieruchomość wspólną – działkę nr (...). (dokumentacja zdjęciowa).

HZ Z. pismem z dnia 23.10.2015 roku wskazało, że działka nr (...) nie może stanowić bezpośredniej drogi dojazdowej do działki nr (...). Pismo IH i AR w R., wskazuje, że przejazd przez działkę (...) samochodem ciężarowym stwarza zagrożenie dla kanału ciepłowniczego, dlatego nie wyrażono zgody na bezwarunkowy dojazd do działki nr (...) z działki (...). K. akt 142, -pismo z dnia 19.10.2015 roku k. akt 145, odwołanie od decyzji w sprawie dojazdu przez działkę nr (...) k. akt 146.

Sąd wezwał do udziału w sprawie I. (...) w R. oraz Skarb Państwa K. (...). Przedstawiając swoje stanowisko w sprawie **I. (...)**, tj. w piśmie z dnia 07.08.2018 roku załączył pismo oddziału w Z. oraz wskazał, że istnieje możliwość wzmocnienia wjazdu, pod warunkiem zgody właściciela kanału ciepłowniczego. Droga nr (...) jest drogą osiedlową, podłoże tej drogi jest przystosowane do samochodów osobowych, wjazd samochodów ciężarowych zniszczy mieszkańcom osiedlową drogę, osłona kanału ciepłowniczego jest 30 – 40 cm pod powierzchnią, dlatego wjazd samochodem powyżej 3,5 ton stwarza zagrożenie. By wzmocnić przejazd konieczna jest przebudowa drogi osiedlowej.

W swoim stanowisku z dnia 10.08.2018 roku, **Skarb Państwa K. (...)** podniósł, że wizja wykazała, iż przedłożony przez wnioskodawcę plan podziału korzystania z nieruchomości wspólnej działki nr (...) nie uwzględnia w równym stopniu interesów i praw wszystkich lokatorów budynku przy ul. (...) w S.. Na działce znajduje się budynek mieszkalny, składający się z czterech lokali mieszkalnych. Nieruchomość od strony drogi na 1/42 ogrodzona jest murem i siatką. Jednocześnie wskazano, że właściciele lokali mają dostęp do drogi publicznej nr (...). By zmniejszyć uciążliwości podnoszone przez K. K., należałoby przesunąć o około 32 cm granicę z korzystania z nieruchomości wspólnej, tak by

wjazd nie znajdował się bezpośrednio przy lokalu nr (...). Co z pewnością utrudnia Panu K. K. korzystanie z jego lokalu. Wskazano na uciążliwość w dostępie do pozostałych lokali, przy uwzględnieniu podziału wnioskodawcy, ponieważ uczestnicy postępowania musieliby korzystać z drogi o długości około 200 dłuższej – działka (...) i lub 1/35, dlatego plan podziału nieruchomości nie uwzględnia w stopniu równym interesów i praw wszystkich lokatorów budynku przy ul. (...).

S. (...) w S. k. akt 222 z dnia 28.09.2018 roku, nie wyraziła zgody, aby działka nr (...) stanowiła drogę dojazdową do działki nr (...). Podkreślono, że przejazdy grożą zawałaniem kanału ciepłowniczego, który jest bardzo płytko usytuowany pod powierzchnią gruntu. Podkreślono, że zgodnie z obowiązującą zasadą z 2000 roku dojazd do działki nr (...) i położonego na niej budynku przy ul. (...), odbywał się przez działkę nr (...), natomiast do budynku (...) z działki (...) i ta zasada obowiązuje do dziś. Wskazano, że wnioskodawca samowolnie zajął sobie część działki wspólnej nr (...) i obsadził ją kwiatami, stawiając bariery architektoniczne ograniczył swobodę przemieszczenia się pozostałym współwłaścicielom, doprowadzając tym samym do niepotrzebnego konfliktu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny :

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...), położona jest w miejscowości S.. Sąd Rejonowy w Oleśnie prowadzi dla niej księgę wieczystą Kw nr (...). Wnioskodawcy i uczestnicy postępowania pozostają współwłaścicielami lokali położonych w budynku przy ul. (...)- odpowiednio- 21/1, 21/2 21/3 i 21/4 -w S., tworząc wspólnotę mieszkaniową. Na działce znajduje się budynek mieszkalny, składający się z czterech lokali mieszkalnych. Nieruchomość od strony drogi na 1/42 ogrodzona jest murem i siatką.

Udziały poszczególnych właścicieli w części wspólnej budynku i prawie wieczystego użytkowania, na którym budynek jest położony wynoszą :

- **K. K.** - (...), lokal (...)

- **E. P. i J. P.**, - (...), lokal (...)

- **A. L. i D. L.** – (...),- **W. L. i S. L.** – (...)- lokale (...).

Udziały wnioskodawców wynoszą łącznie 5023/10000, co stanowi 50,23% udziałów we współwłasności.

dowód : akt notarialny Rep. A nr (...) k. akt 7-12, Odpisy z kw nr (...), (...), (...), (...), (...), k. akt 19-45, 53-57,

Obecnie żaden z właścicieli lokali nie ma części wydzielonej na tyle, by móc z niej korzystać samodzielnie. Ponadto obecne usytuowanie wjazdu na posesję znajduje się tuż obok drzwi wejściowych do lokalu wnioskodawcy K. K. – lokal nr (...).

Wnioskodawcy proponują dokonanie podziału wg przedłożonej do sprawy mapy, zgodnie z którą: szerokość i długość wskazana na mapie dla poszczególnych, lokali to :

- dla lokalu nr (...) – szer. 8,3 m – dł.- 49,5 m – udział wspólny – 3079/10000,

- dla lokalu (...) szer. 6,9 m dł. 49,5 m – udział wspólny 1898/10000,

- dla lokalu nr (...) szerokość 6,9 m – dł. 49,5 m – udział wspólny – 1898/10000,

- dla lokalu (...) szer. 8 m i dł. 49,5 m – udział wspólny – 3125/10000.

Taki podział istnieje pomiędzy współwłaścicielami lokali od lat. Umowna szerokość pasów na przydomowych ogródkach, od strony ulicy (...), została ustalona za pomocą krzewów thui, tarasu, oddzielając części do odrębnego korzystania.

dowód : mapa działki nr (...) wraz z oznaczeniem wnioskowanego podziału do korzystania. K. akt 16, 50, 51,

S. (...) w S. w piśmie z dnia 14.06.2017 roku, k. akt 71 – w odpowiedzi na pismo D. L. – odnośnie wykonania przez niego ogrodzenia od strony osiedla administrowanego przez S. (...), tj. wzdłuż granicy pomiędzy działką nr (...) oraz bramy wjazdowej w tym ogrodzeniu wskazała, że Zarząd SM wyraził zgodę na wykonanie przedmiotowego ogrodzenia, pod warunkiem, że w razie konieczności nie będzie ograniczał dostępu do kanału ciepłowniczego, który przez to działanie znajdzie się w obrębie ogrodzenia oraz nie wyraża zgody na wykonanie bramy przejazdowej z powodu narażenia w/ w kanału ciepłowniczego – który jest dość płytko usytuowany – z uwagi na możliwość zawalenia podczas dojazdu do działki nr (...). Ponadto lokalizacja bramy w tym miejscu nie spotkała się z aprobatą większości mieszkańców budynku przy ul. (...), którzy wzdłuż tej granicy parkują swoje samochody osobowe.

Właścicielem działki nr (...) jest Skarb Państwa - K. (...). Działka stanowi drogę i jest dla nie prowadzona kw nr (...), (k. akt 150, odpis z księgi wieczystej k. akt nr 151-153, wypis z rejestru gruntów).

Działka nr (...) nie może stanowić bezpośredniej drogi dojazdowej do działki nr (...). Pismo I. (...) w R. wskazuje, że przejazd przez działkę (...) samochodem ciężarowym stwarza zagrożenie dla kanału ciepłowniczego, dlatego nie wyrażono zgody na bezwarunkowy dojazd do działki nr (...) z działki (...). (K. akt 142, -pismo z dnia 19.10.2015 roku k. akt 145, odwołanie od decyzji w sprawie dojazdu przez działkę nr (...) k. akt 146.) I. (...), wskazał, że istnieje możliwość wzmocnienia wjazdu, pod warunkiem zgody właściciela kanału ciepłowniczego. Droga nr (...) jest drogą osiedlową, podłoże tej drogi jest przystosowane do samochodów osobowych, wjazd samochodów ciężarowych niszczy mieszkańcom osiedlową drogi. Osłona kanału ciepłowniczego jest 30 – 40 cm pod powierzchnią, dlatego wjazd samochodem powyżej 3,5 tony stwarza zagrożenie, aby wzmocnić przejazd konieczna jest przebudowa drogi osiedlowej.

Gmina O. również potwierdziła, że działka nr (...) posiada bezpośredni dostęp do drogi gminnej publicznej oznaczonej nr 10 – pod strony ul. (...) (kserokopia zdjęć).

Na działce nr (...), w jej środkowej części od strony ul. (...), znajduje się murek z cegieł, jest niebezpieczny, niestabilny i zniszczony, jego obecność uniemożliwia korzystanie całej działki. Na rozbiórkę murka zgodziło się Starostwo Powiatowe oraz wnioskodawcy, uczestnicy postępowania nie wyrazili zgody. (Pomiędzy stronami toczyła się sprawa o usunięcie murka. Sprawa ta zakończyła się ugodą).

Od drogi nr (...) tj. od ulicy (...) uczestnicy posiadają ogródki warzywno – kwiatowe i część rekreacyjną, ogrodzone płatem i iglakami.

dowód : pismo Gminy O., k. akt 76, pismo K. K. do I. (...) w R. z dnia 19.10.2015 roku k. akt 77, pismo Hodowli Ziemiaka Z. do I. (...) w R. k. akt 78, zdjęcia k. akt 80 i 81, 82-96, pismo S. (...) k. akt 71, wraz z mapką dotyczącą usytuowania terenu i dokumentacja zdjęciowa k. akt 71-73,

Pomiędzy stronami od wielu lat istnieje konflikt co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Zarówno wnioskodawcy wskazują, że działania uczestników postępowania uniemożliwiają pozostałym współwłaścicielom współposiadanie i korzystanie z nieruchomości wspólnej adekwatnie do przysługujących im praw, stwarzają sytuacje konfliktogenne, ponieważ uczestnicy postępowania niejednokrotnie zachowywali się, jak właściciele a nie jak współwłaściciele nieruchomości działki (...), podejmując określone działania bez wiedzy i zgody pozostałych współwłaścicieli – tj. budowa altany pod lokalem (...), sprzedaż gazu na nieruchomości. Na części działki przed lokalami (...) uczestnicy nie pozwalają jeździć innym samochodom, nawet kurierom, którzy chcą zaparkować w celu dostarczenia przesyłki. Natomiast oni i ich odwiedzający ich znajomi mogą parkować na całej nieruchomości wspólnej. Uczestnicy uważają, że część wspólna jest tylko przed lokalami nr (...). Nie pozwalają siać tam trawy, nakazując opuszczenie terenu i informując, że wezwą policję. W konsekwencji wnioskodawcy są pozbawieni możliwości postawienia kwiatków, basenu, leżaków, stolika na nieruchomości wspólnej. Przed drzwiami wejściowymi i oknami wnioskodawców, w odległości kilkudziesięciu centymetrów przejeżdżają pojazdy dostawcze gazu oraz klienci po butle

z gazem. Uczestnicy uważają, że to właśnie wnioskodawcy swoim działaniem eskalują konflikt, między innymi poprzez założenie przez wnioskodawcę kłódki na wejście boczne prowadzące do ogródków kwiatowo – warzywnych, zamontowanie na furtce osłony z paneli ogrodowych zmuszającą uczestników do wejścia do ogródków od strony ul. (...) tj. od działki nr (...). Podobna sytuacja dotyczyła podłączenia instalacji ekлекtycznej i wody.

dowód: zdjęcia posesji, pisma uczestników postępowania z dnia 03.08.2015 roku, na okoliczność niewyrażenia zgody na podział, k. akt 100 - głosowanie właścicieli bloku z dnia 13.06.2017 roku, k. akt zdjęcia furtki k. akt 109, 110 – 114, protokół z wizji k. akt 175 177 , zdjęcia z wizji k. akt 178,

Na przestrzeni kilku ostatnich lat wnioskodawca K. K. dążył do umownego podziału zamieszkiwanej przez wszystkich uczestników nieruchomości poprzez wydzielenie na nieruchomości jej części dla każdego z właścicieli lokali do wyłącznego korzystania. Zgodę na propozycję K. K. wyrażali zarówno współwłaściciele lokalu nr (...) Państwo D. i B. K., jak również obecni współwłaściciele lokalu państwo E. i J. P.. Zgody na podział nie wyrażali pozostali współwłaściciele Państwo A. i D. L. oraz W. i S. L..

Pomimo wielokrotnych pism wystosowywanych do uczestników postępowania zawierających propozycje podziału nie udało się takiej zgody uzyskać.

dowód : oświadczenia E. i J. P. z dnia 06.08.2016 roku, oświadczenie B. i D. K. z dnia 27 maja 2015 roku, pismo stanowiące przedsądowe wezwanie do ustalenia sposobu korzystania z wspólnej nieruchomości, pismo z dnia 29.08.2015 roku, stanowiące ostateczne przedsądowe wezwanie do ustalenia podziału, k. akt 15,17-18 - zeznania wnioskodawcy

Sąd zważył, co następuje :

Wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie.

W ocenie Sądu przedłożony przez wnioskodawców plan podziału korzystania z nieruchomości wspólnej tj. działki nr (...) nie uwzględnia w równym stopniu interesów i praw wszystkich lokatorów budynku przy ul. (...) w S.. Strony na działce nr (...) posiadają do dyspozycji podwórko, z którego niestety nie potrafią wspólnie korzystać, tak by korzyści przysługiwały wszystkim współwłaścicielom równomiernie.

Wnioskodawcy i uczestnicy od wielu lat pozostają w konflikcie. Zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawców podzielenie przedmiotowej działki do korzystania według ich propozycji jest w pełni uzasadnione i znacząco poprawi komfort korzystania z nieruchomości. Obecnie żaden z właścicieli lokali nie ma części wydzielonej na tyle, by móc z niej korzystać samodzielnie. Ponadto obecne usytuowanie wjazdu na posesję znajduje się tuż obok drzwi wejściowych do lokalu wnioskodawcy. W związku z tym zasadne jest wytyczenie części nieruchomości, z których każdy z właścicieli lokali mógłby korzystać samodzielnie, a na które wjazd usytuowany byłby od drogi wewnętrznej o numerze 1/42. Takie określenie podziału do korzystania pozwoliłoby na zachowanie prywatności, jak i uniknie ewentualnych sporów wynikających z gospodarowania na wspólnym podwórzu.

Uczestnicy postępowania natomiast w swoim stanowisku zwrócili szczególną uwagę na uciążliwość w dostępie do lokalu, przy uwzględnieniu podziału proponowanego przez wnioskodawcę, ponieważ uczestnicy postępowania musieliby korzystać z drogi o długości około 200 dłuższej – działka (...) i lub 1/35, dlatego plan podziału nieruchomości nie uwzględnia w stopniu równym interesów i praw wszystkich lokatorów budynku przy ul. (...). Sprzeciwiają się również ustanowieniu dojazdu od strony drogi nr (...), bowiem znacząco wydłuży się dojazd do ich lokalu, utrudni wystawienie odpadów do odbioru przez firmy sprzątające, uniemożliwi koszenie trawy z przodu budynku, uniemożliwi dostęp do kanalizacji, która znajduje się od strony podwórka przed wejściem do każdego z lokali. Ponadto na wjazd nie wyraża zgody S. (...), mieszkańcy bloku z uwagi na zły stan technicznych i położenie kanału ciepłowniczego.

Zgodnie z rozwiązaniem kodeksowym 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. Oznacza to więc wspólne i bezpośrednie posiadanie całej nieruchomości wspólnej oraz korzystanie z niej przez każdego ze współwłaścicieli, z uwzględnieniem uprawnień pozostałych. Mamy do czynienia z jedną rzeczą i wieloma współuprawnionymi, których interesy w tym zakresie niekiedy są trudne do pogodzenia. Należy podkreślić, iż unormowanie kodeksowe nie przewiduje, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału. Prawo właściciela lokalu do korzystania z nieruchomości wspólnej dotyczy więc jej całości i jest ograniczone jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Rozwiązanie takie zakłada konieczność pogodzenia (zredukowania) wzajemnych uprawnień (i obowiązków) wszystkich współwłaścicieli. Bez konkretnych ustaleń w tym zakresie wyważenie nieraz przeciwstawnych interesów i ułożenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób harmonijny może jednak okazać się niezwykle kłopotliwe. Nieruchomość wspólna coraz częściej pełni dodatkowe, rekreacyjne i użytkowe funkcje. Coraz częściej konieczne jest ustalenie celowe okazuje się dokonanie umownego podziału nieruchomości wspólnej w zakresie korzystania z niej, zwanego podziałem *quoad usum*, polegającego na wydzieleniu każdemu ze współwłaścicieli, albo tylko niektórym z nich, fizycznej części nieruchomości do wyłącznego posiadania i użytku. Umowne ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości dotyczyć może na przykład ogródka położonego przy budynku bądź też strychu lub piwnicy. Współwłaściciele mogą wspólnie i bezpośrednio posiadać całą nieruchomość wspólną oraz korzystać z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Możliwe jest jednak także uregulowanie posiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej w inny sposób, niż to przewiduje kodeks cywilny, na przykład w zawartej między współwłaścicielami umowie. Podział *quoad usum* polega na wydzieleniu każdemu ze współwłaścicieli, albo tylko niektórym z nich, fizycznej części nieruchomości do wyłącznego posiadania i użytku. Możliwe są także inne umowne regulacje korzystania z nieruchomości wspólnej. Stronami umowy o korzystanie z nieruchomości wspólnej powinni być wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej. Jeśli współwłaściciele nie są w stanie się porozumieć w kwestii zawarcia umowy określającej sposób korzystania z nieruchomości, mogą się zwrócić o rozstrzygnięcie do sądu o określenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej poprzez przyznanie nieruchomości do wyłącznego używania poszczególnym współwłaścicielom.

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z **małą wspólnotą mieszkaniową** - w budynku liczba lokali wyodrębnionych nie jest większa niż siedem. Taka mała wspólnota mieszkaniowa jest wspólnotą tylko z nazwy, gdyż nie ma żadnej formy organizacyjnej. W takiej wspólnotcie nie ma zarządu, uchwał i całej procedury ich podejmowania i zaskarżania. Nie ma też obowiązku zwoływania zebrań, nawet rocznych. Do 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. Tak jak w dużej tak i w małej wspólnotcie mieszkaniowej właściciele ponoszą koszty związane z ich lokalami, a ponadto ponoszą wydatki i ciężary związane z nieruchomością wspólną w stosunku do wielkości udziałów w tej nieruchomości. Zgodnie bowiem z przepisami jedynym miernikiem partycypacji właściciela lokalu w kosztach zarządu nieruchomością wspólną jest jego udział w nieruchomości wspólnej. Zgodnie z art. 18 ustawy o własności lokali właściciele lokali mogą w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokali albo w umowie zawartej później w formie aktu notarialnego określić sposób zarządu nieruchomością wspólną. Zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2009 roku sygn. III CZP 60/09, zasada ta ma zastosowanie również do małych wspólnot mieszkaniowych. Zatem możliwe jest w drodze umowy zawartej pomiędzy wszystkimi właścicielami lokali w formie aktu notarialnego wprowadzenie do małej wspólnoty mieszkaniowej zasad zarządzania obowiązujących w dużej wspólnotcie mieszkaniowej. W małych wspólnotach mieszkaniowych bardzo często dochodzi do podziału nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli. Nie ma bowiem przeszkód, a nawet jest wskazane, aby współwłaściciele, **gdy są zgodni**, w drodze umowy określili sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Umowa taka najczęściej polega na dokonaniu podziału nieruchomości na części do wyłącznego użytku poszczególnych współwłaścicieli. Współwłaściciele umawiają się w niej na przykład, że współwłaściciel X będzie korzystał z danej części działki od strony wschodniej, a współwłaściciel Y z innej części działki. Każdy z nich we własnym zakresie zagospodarowuje wydzieloną część działki i z niej korzysta. W przypadku tej umowy wystarczy zachowanie zwykłej formy pisemnej

dla celów dowodowych. Ewentualnie podpisy na umowie powinny być notarialnie poświadczone, jeżeli treść umowy ma być ujawniona w księdze wieczystej. Umowa taka nie likwiduje wprowadzie współwłasności nieruchomości, jednak w wiążący sposób określa zasady korzystania. Zatem jeżeli jeden ze współwłaścicieli w wyniku takiej umowy otrzyma do korzystania część działki, to będzie mógł z niej korzystać z pominięciem innych współwłaścicieli, a inni współwłaściciele będą zobowiązani do powstrzymania się od ingerencji w tę część wspólnej nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie pełnomocnik wnioskodawców oświadczył, że pozostawia wniosek w takim kształcie jak on jest. Również pełnomocnicy i pozostali uczestnicy postępowania wskazali, że wnoszą jak dotychczas. W ocenie Sądu podział wzdłuż działki (...), który wiązałyby się z podziałem fizycznym proponowanym przez wnioskodawców, nie jest możliwy. Ustalenie nowego sposobu korzystania z nieruchomości związane jest z zaangażowaniem wielu podmiotów zewnętrznych, tj. właścicieli nieruchomości sąsiednich – wezwano do udziału sprawie A. (...), K. (...) i S. (...), którzy nie wyrażają zgody na przejazd przez działkę nr (...), a jeżeli tak to wskazują na konieczność dopuszczenia do udziału w sprawie jeszcze jednego podmiotu, tj. właściciela urządzeń ciepłowniczych. W ocenie sądu wykracza to poza ramy ustalenie sposobu korzystania z działki (...). Ponieważ nie dotyczy to tylko jej obrębu i związane jest z wolą właścicieli nieruchomości sąsiednich. Ponadto pod drogą wewnętrzną 1/42 znajduje się kanał ciepłowniczy, założony na głębokości 50 – 70 cm poniżej podłoża zatem codzienne poruszanie się po tym kanale może spowodować jego uszkodzenie, a mieszkańcy budynku przy ul (...) nie wyrażają zgody na taki przejazd.

O kosztach orzeczono, na podstawie art. 520 paragraf 1 kpc. Sąd przyjął podstawową zasadę podziału odpowiedzialności za koszty obowiązujące w postępowaniu nieprocesowym. Wnioskodawcy zainicjowali postępowanie, ale wynikało z niego, iż działanie wnioskodawców miało podstawy, ponieważ strony od wielu lat pozostają w sporze i posiadają problem ze sposobem korzystania z nieruchomości wspólnej. Złożony wniosek należy potraktować jako próbę rozwiązania sporu. Dlatego wnioskodawcy nie mogą samodzielnie ponosić odpowiedzialności za brak porozumienia z uczestnikami postępowania i ponosić koszty związane z ich udziałem w sprawie.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak na wstępie.