

UZASADNIENIE

Z. D. wniosła o zakreślenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, działki nr (...), położonej w K., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), zgodnie z projektem, dołączonym do wniosku, wskazując, że jest to sposób utrwalony przez współwłaścicieli i akceptowany przez uczestników E. M. i Z. M.. Podała, że uczestnicy M. i J. D., którzy niedawno wprowadzili się do budynku, nie akceptują ustalonego porządku i kwestionują sposób korzystania z działki, twierdząc, że mogą swobodnie korzystać z każdej części nieruchomości. Wnioskodawczyni podała, że na działce wokół budynku strony urządziły sobie osobne ogródki i podzieliły się budynkiem gospodarczym. W związku z postawą małżonków D. pojawiły się konflikty, które utrudniają korzystanie z nieruchomości wspólnej.

Uczestnicy J. M. D. wniosli o oddalenie wniosku, zaprzeczyli, aby reprezentowali postawę konfliktową wobec pozostałych współwłaścicieli i aby nie respektowali ustalonego na nieruchomości sposobu korzystania z działki wokół budynku mieszkalnego. Wskazali, że nie negują sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, polegającego na podzieleniu działki, znajdującej się za budynkiem mieszkalnym, przy pomieszczeniu gospodarczym, na cztery części, na których strony urządziły sobie osobne ogródki. Zarzucili, że to wnioskodawczyni i pozostali uczestnicy uniemożliwiają im korzystanie z wydzielonej im części, zagospodarowanej jako ogródek, grodząc swoje wydzielone pola płotami/ogrodzeniem, uniemożliwiając im dostęp do ich ogródka. Uczestnicy J. M. D. domagali się umożliwienia im dostępu do wydzielonej im części działki i usunięcia przeszkód w postaci bramek/płotów/ogrodzeń/składowanych materiałów, które ten dostęp blokują. Wnieśli o takie określenie sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości, które respektuje obecny podział działki przy budynku mieszkalnym i jednocześnie zapewnia im dojście do przydzielonego im pola, poprzez wytyczenie ścieżki, przez sąsiednie pole, zajmowane przez wnioskodawczynię (zgodnie z projektem, jak na k-44). Na rozprawie w dniu 23.03.2021r. podnieśli nadto, że konieczność przechodzenia do ich ogródka na około stanowi zagrożenie dla ich dziecka.

Wnioskodawczyni i uczestniczka E. M. podniosły, że od kilkudziesięciu lat funkcjonował między współwłaścicielami nieruchomości umowny sposób korzystania, który został utrwalony m.in. poprzez wyraźne odgródkowanie każdej z części i urządzenie na nich niezależnych ogródków. Każdy ze współwłaścicieli ma urządzona od wielu lat część gruntu, na których urządzono ogrody. Każdy ma dogodny wejście do swojej części ogródka, które nie przebiega przez ogródek żadnego z pozostałych współwłaścicieli. Takie niezakłócone dojście do swojej części mają także uczestnicy D., ich dojście przebiega tą samą drogą, która prowadzi do ogródków uczestników K. M. i E. M.. Uczestnicy D., którzy aktualnie roszerzą sobie prawo do przechodzenia po ogródku wnioskodawczyni, sami zamykają wejście do swojej części na klucz. Uczestniczki podniosły nadto, że J. M. D. naruszyli utrwaloną przez wiele lat umowę w zakresie korzystania z nieruchomości wspólnej, demontując bez zgody pozostałych, stojące od kilkudziesięciu lat ogrodzenie pomiędzy dwoma ogródkami i w jego miejsce stawiając nowe ogrodzenie z furtką, żądając następnie udostępnienia w tym miejscu przejścia, które prowadziłoby przez część, użytkowaną do tej pory przez wnioskodawczynię. Uczestniczki podały, że dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej był respektowany przez poprzedników prawnych, tj. przez rodziców J. D.. Uczestnicy J. M. D. przez pierwsze lata po wprowadzeniu się nie mieli zastrzeżeń do sposobu korzystania z części wspólnych, ani co do istniejących już ogrodzeń.

Pozostali uczestnicy poparli wniosek Z. D..

Stan faktyczny:

Wnioskodawczyni Z. D. i uczestnicy postępowania E. M., K. M., M. D. i J. D. są współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej, położonej w K., działka nr (...), o pow. 0,1288 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...). W posadowionym tam budynku mieszkalnym wyodrębnione cztery lokale mieszkalne:

lokal nr (...), będący współwłasnością małżonków M. i J. D. (...);

lokal nr (...), będący własnością K. M. (...);

lokal nr (...), będący własnością E. M. (...);

lokal nr (...), będący własnością Z. D. (...).

Z własnością lokali wiąże się współwłasność w częściach wspólnych nieruchomości w następujących udziałach:

lokal nr (...) – udział w 1950/10000;

lokal nr (...) – udział w 3160/10000;

lokal nr (...) – udział w 2420/10000;

lokal nr (...) – udział w 2470/10000.

Dowód:

odpisy z ksiąg wieczystych (...) (k-9-25);

postanowienie Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 10.10.2019r. o stwierdzeniu nabycia spadku po Z. M., sygn. akt I Ns 667/19 (k-33);

postanowienie Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 16.08.2021r. o dziale spadku po Z. M., sygn. akt I Ns 399/20;

opinia biegłej sądowej z zakresu geodezji J. M. (k-126 i nast.)

Współwłaściciele korzystają z części wspólnych gruntu, położonych za budynkiem mieszkalnym, wykorzystując je jako przydomowe ogródki, z których korzystają właściciele poszczególnych lokali, na podstawie umownego podziału, który funkcjonuje od 1969 roku. Ogródki są ogrodzone. Każdy ma osobne wejście. D. i dojazd do ogródków, zajmowanych przez uczestników E. M., K. M. i małżonków D. prowadzi z tyłu domu od strony drogi dz. nr 718/15. Jest to droga gruntowa, biegnie wzdłuż przedmiotowej nieruchomości i prowadzi do położonej dalej sąsiedniej nieruchomości. Ruch samochodowy jest tam rzadki, głównie związany z dojazdem do sąsiedniej nieruchomości (zabudowa jednorodzinna) oraz dojazdem do swojego ogródka przez uczestników małżonków D.. Dostęp (wyłącznie pieszy) do ogródka wnioskodawczyni znajduje się po drugiej stronie, wzdłuż budynku mieszkalnego, przy granicy nieruchomości wspólnej. Dalej, za ogródkiem wnioskodawczyni, znajduje się ogródek uczestników D.. Przejście przez ogródek wnioskodawczyni (ścieżką wytyczoną wzdłuż granicy nieruchomości), skracaloby dostęp do części działki, z której korzystają uczestnicy D., jednak wiązałoby się z ograniczeniem prywatności osób, wypoczywających na terenie ogródka wnioskodawczyni i koniecznością usunięcia żywopłotu. Uczestnicy D. zamieszkali tam wspólnie w 2015 roku, wcześniej, od urodzenia mieszkała tam uczestniczka J. D. z rodzicami. W 2019 roku uczestnik M. D. samowolnie usunął istniejące od 30 lat ogrodzenie pomiędzy jego ogródkiem a ogródkiem wnioskodawczyni i umieścił tam furtkę, domagając się swobodnego przejścia przez ogródek wnioskodawczyni do swojej części działki, po ścieżce wzdłuż żywopłotu.

Dowód:

zeznania wnioskodawczyni Z. D. (k-97166v.)

zeznania uczestników J. D., M. D., E. M. (k-97v.-99, 166)

ogłędziny nieruchomości w dniu 14.04.2021r.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie zarówno co do zasady, jak i sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości.

Zgodnie z przepisem art. 206 kc, 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.

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.

Ustalając sposób korzystania z nieruchomości, w oparciu o opinię biegłej z zakresu geodezji J.M., z uwzględnieniem dotychczasowego utrwalonego stanu, Sąd miał na uwadze rzeczywiste potrzeby uczestników postępowania i ich uzasadnione interesy. Dotychczasowy sposób korzystania ze wspólnego gruntu, polegający na wydzieleniu czterech ogródków przeznaczonych dla właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, od 2019 roku nie był spokojnie praktykowany, na tym tle dochodziło do konfliktów oraz samowolnych działań uczestników D., polegających na wybudowaniu furtki i przechodzeniu przez ogródek wnioskodawczyni, skrótem do swojej części, bez poszanowania prywatności wnioskodawczyni i wieloletniego utrwalonego i zgodnego stanu posiadania w tej części wspólnej działki. W odniesieniu do zarzutów uczestników J. M. D., zauważyć należy, że nieruchomość aktualnie podłączona jest do miejskiej kanalizacji, co niweluje problem szamba, znajdującego się w pobliżu nieruchomości, które powinno być zasypane. Nie ma też żadnych przeszkód, aby współwłaściciele ustalili miejsce na pojemnik na śmieci z przodu domu, co usunie kolejne utrudnienie uczestników D., wskazujących na problem odległości w przenoszeniu śmieci. Ponadto, uczestnicy, którzy domagali się wytyczenia drogi (ścieżki) do swojego ogródka, przez część wnioskodawczyni, co miałyby im ułatwić korzystanie z ich ogródka, aktualnie zamierzają wyprowadzić się z terenu nieruchomości wspólnej, prowadząc budowę domu w innym miejscu. Wbrew zarzutom uczestników D., pozostali uczestnicy nie uniemożliwiają im korzystania z wydzielonej im części. Zagospodarowane ogródki zostały zagrodzone kilkadziesiąt lat temu, każdy z nich ma swobodny dostęp z drogi i każdy jest niezależny. W szczególności działki, oznaczone literami C, D i E, mają zapewniony dostęp z drogi, stanowiącej działkę nr (...), i nie ma potrzeby wydzielenia z działek E i B kolejnych dróg, wymagających ingerencji w zakres posiadania sąsiadów. Twierdzenia uczestników D., że konieczność przechodzenia do ich ogródka „na około” stanowi zagrożenie dla ich dziecka pozostały gołosłowne. W nieruchomości tej przebywały i przebywają również inne dzieci, które co do zasady powinny pozostawać pod opieką dorosłych, nie wskazywano na ich zagrożenie z powodu konieczności przechodzenia kilkunastu metrów drogą gruntową utwardzoną, na której ruch samochodowy jest bardzo sporadyczny i ogranicza się do samochodów osobowych uczestników i właściciela sąsiedniej nieruchomości.

Mając to na uwadze, Sąd dokonał podziału do korzystania z części wspólnych nieruchomości, zabudowanej budynkiem z wydzielonymi czterema lokalami mieszkalnymi, położonej w K. nr 135a, działka nr (...), o powierzchni 0,1288 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej współwłasność uczestników postępowania: małżonków J. M. D. (współwłaścicieli lokalu nr (...)), K. M. (właścicielki lokalu nr (...)), E. M. (właścicielki lokalu nr (...)) i Z. D. (właścicielki lokalu nr (...)), zakreślając sposób korzystania z gruntu, w zakresie wykorzystywanym na ogródki, zgodnie z projektem podziału, sporządzonym na mapie przez biegłą sądową z zakresu geodezji i kartografii J. M., jak na karcie 131 akt niniejszej sprawy, gdzie:

- a) część, oznaczona lit. A, o powierzchni 0,0561 ha, zabudowana budynkiem mieszkalnym wraz z podwórzem, pozostanie do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli;
- b) część, oznaczoną lit. B, o powierzchni 0,0206 ha, przyznaje do wyłącznego korzystania wnioskodawczyni Z. D.;
- c) część, oznaczoną lit. C, o powierzchni 0,0206 ha, przyznaje do wyłącznego korzystania uczestnikom małżonkom J. M. D.;
- d) część, oznaczoną lit. D, o powierzchni 0,0158 ha, przyznaje do wyłącznego korzystania uczestniczce E. M.;
- e) część, oznaczoną lit. E, o powierzchni 0,0157 ha, przyznaje do wyłącznego korzystania uczestniczce K. M. (która w wyniku działu spadku po Z. M. nabyła lokal mieszkalny nr (...)).