

POSTANOWIENIE

Dnia 21 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SO Tomasz Szaj
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 października 2015 roku w S.

sprawy z wniosku J. B. i B. F.

przy udziale K. V. (1)

o ustalenie sposobu korzystania

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę od postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 2 grudnia 2014 roku, sygn. akt I Ns 134/13

I. **oddala apelację;**

II. **ustala, że koszty postępowania apelacyjnego wnioskodawcy i uczestniczka ponoszą we własnym zakresie.**

Uzasadnienie postanowienia z dnia 21 października 2015 r.:

Wnioskodawcy J. B. i B. F. zażądali ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej położonej w Ś. przy ul. (...), to jest działek gruntu nr (...), których strony są współwłaścicielami w częściach równych, w ten sposób, że otrzymają do wyłącznego korzystania teren oznaczony kolorem czerwonym na załączony do wniosku „Oznaczeniu sposobu użytkowania nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...), działka nr (...)” wykonanym przez geodetę J. S., uczestnik A. W. (1) otrzyma do wyłącznego korzystania teren oznaczony kolorem pomarańczowym, natomiast z terenu oznaczonego kolorem zielonym strony korzystać będą wspólnie. W toku postępowania strony co do zasady podtrzymały swoje stanowiska, przy czym wnioskodawcy wnieśli, aby ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości nastąpiło zgodnie z propozycją nr 2 stanowiącą załącznik do opinii biegłego sądowego M. J..

Uczestniczka K. V. (2) zakwestionowała sposób korzystania zaproponowany przez wnioskodawców, zaś w toku postępowania zażądała, aby sposób ten ustalony został zgodnie z propozycją nr 3 stanowiącą załącznik do opinii biegłej sądowej M. J..

Postanowieniem z dnia 2 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu ustalił sposób korzystania przez wnioskodawców J. B. i B. F. oraz uczestniczkę K. V. (1) z nieruchomości gruntowych położonych w Ś. przy ul. (...) oraz ul. (...) stanowiących działki nr (...), dla których to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgi wieczyste nr (...) w taki sposób, że przyznał do wyłącznego korzystania wnioskodawcom część działek o nr (...), o łącznej powierzchni 0,0322 ha, oznaczoną kolorem niebieskim na rzucie znajdującym się na karcie 103 akt oraz na kopii mapy zasadniczej znajdującej się na karcie 104 akt stanowiących załączniki do pisemnej opinii biegłego sądowego M. J. i integralną część niniejszego postanowienia, zaś uczestniczce K. V. część działek o nr (...), o łącznej powierzchni 0,0322 ha, oznaczoną kolorem zielonym na rzucie znajdującym się na karcie 103 akt oraz na kopii mapy zasadniczej znajdującej się na karcie 104 akt stanowiących załączniki do pisemnej opinii biegłego sądowego M. J. i integralną część niniejszego postanowienia (pkt I, 1 i 2). Następnie, przyznał do wspólnego korzystania wnioskodawcom oraz uczestniczce część działki o nr (...), o łącznej powierzchni 0,0277 ha, oznaczoną kolorem czerwonym na rzucie znajdującym się na karcie 103 akt oraz na kopii mapy zasadniczej znajdującej się na karcie 104 akt stanowiących załączniki do pisemnej opinii biegłego sądowego M. J. i integralną część niniejszego postanowienia (pkt I 3). Sąd Rejonowy ustalił, iż koszty postępowania strony ponoszą we własnym zakresie.

U podstaw rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne:

Wnioskodawcy J. B. oraz B. F. są współwłaścicielami co do 1/2 nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka gruntu o nr 179, zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono dwa lokale mieszkalne, oraz niezabudowanej działki nr (...). Dla nieruchomości – działki (...) Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), a dla nieruchomości – działki (...).

Do momentu nabycia lokalu nr (...) przez A. W. (2) wnioskodawcy korzystali z części nieruchomości 180/1 i 179 w taki sposób, iż z lewej strony budynku postawili garaż, z tyłu za budynkiem użytkują ogródek, mieli także możliwość swobodnego wjazdu na część gruntu położoną po prawej stronie nieruchomości, a także mieli możliwość dojścia do ogrodu oraz piwnicy od strony wspólnie użytkowanego podwórka. Na teren ogródka wnioskodawcy, poza wejściem od strony wspólnego podwórka, mogą wejść tylnymi drzwiami garażu. Z ogrodu wnioskodawców można także wejść do zajmowanej przez nich piwnicy. Do piwnicy tej prowadzi jeszcze jedno wejście, bezpośrednio z mieszkania wnioskodawców. Wyjście to jednak prowadzi bardzo stromymi schodami, do których od strony mieszkania wnioskodawców można się dostać poprzez klapę w podłodze. Uczestniczka a wcześniej jej poprzednik prawny, korzystali z części przedmiotowej nieruchomości, tj. gruntu położonego po prawej stronie budynku a także z niewielkiego ogródka znajdującego się przed budynkiem. Część podwórka znajdująca się po prawej stronie budynku była użytkowana wspólnie przez właścicieli lokalu nr (...). Od pewnego czasu uczestniczka utrudnia wnioskodawcom wjazd na teren nieruchomości stawiając przy wjeździe swój samochód. Powodowało to już sytuacje, że mąż wnioskodawczyni zmuszony był nosić do mieszkania ciężkie przedmioty wyładowane z samochodu znajdującego się na ulicy, nie mogąc wjechać na teren nieruchomości, w pobliże wejścia do budynku.

Sąd Rejonowy wniosek o ustalenie sposobu korzystania oparty na treści art. 199 w związku z art. 206 kc uznał za słuszny co do zasady i zaznaczając konieczność uwzględnienia interesów wszystkich współwłaścicieli oraz cel sprawy przyjął za słuszne, aby ustalić sposób korzystania z przedmiotowych nieruchomości zgodnie z propozycją nr 2 opracowaną przez biegłą M. J.. Zdaniem Sądu Rejonowego propozycja ta w największym stopniu odpowiada interesom wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, a także dotychczasowemu sposobowi korzystania z nieruchomości. Sąd uznał, iż wnioskodawcy muszą mieć zagwarantowany swobodny i wygodny dostęp do części nieruchomości wykorzystywanej przez nich na ogród, a także do zajmowanej przez nich piwnicy. Dostęp taki nie byłby zapewniony przyjmując trzeci wariant zaproponowany przez biegłą. Dojście jedynie przez drzwi garażu lub przez strome schody i klapę w podłodze, w ocenie Sądu Rejonowego, nie gwarantuje wnioskodawcom swobodnego i prawidłowego dostępu do nieruchomości. Pomiędzy stronami niewątpliwie istnieje konflikt, uczestniczka potwierdziła, iż przy ustaleniu przez Sąd sposobu korzystania z nieruchomości w sposób przyjęty w propozycji nr 3, niekiedy pozwalałaby wnioskodawcom przechodzić przez nieruchomość przyznaną jej do korzystania, celem np. przeniesienia kwiatów, ale nie byłoby to codziennie. Już z tego tylko wynika, iż przyjęcie przez Sąd takiego sposobu

korzystania z nieruchomości wzmocniłoby tylko konflikt pomiędzy stronami, a wnioskodawcy mieliby utrudnioną możliwość korzystania z przyznanej im nieruchomości. Zdaniem Sądu przyjmując drugą propozycję biegłej chroniony jest także interes uczestniczki, która w zasadzie będzie nadal korzystała z tej części nieruchomości, z której korzysta dotychczas. Dotyczy to także niewielkiego ogródka znajdującego się przed domem. Fakt, iż nieruchomość przyznana do korzystania uczestniczce podzielona jest na dwie działki, zdaniem Sądu Rejonowego, nie narusza jej interesu. Zasadniczo korzysta ona bowiem z większej części usytuowanej za domem, ogródek od strony ulicy, o powierzchni 27m2 zajmowany był przez państwa G., od których lokal odkupiła uczestniczka wraz z mężem.

W ocenie Sąd Rejonowego na uwzględnienie nie zasługiwał także pierwszy wariant sposobu korzystania z nieruchomości zaproponowany przez biegłą. Nieruchomość, która miałyby być przyznana do wyłącznego korzystania przez uczestniczkę byłaby wprawdzie całością, jednakże jej część stanowiłby wąski pasek, z którego korzystanie przez uczestniczkę byłoby utrudnione. Sąd uznał, iż taki sposób nadmiernie i w sposób niczym nie uzasadniony naruszałby interes uczestniczki.

W świetle powyższego Sąd uznał, iż ustalenie sposobu korzystania przyjęte przez Sąd zapewnia wnioskodawcom i uczestniczce zarówno możliwość zagospodarowania terenu, z którego mogą korzystać jak i to, że wielkość przyznaczonych im działek odpowiada posiadanemu przez nich udziałowi.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 2 grudnia 2014 r. wniosła uczestniczka K. V. (1) skarżąc go w pkt I i wnosząc o zmianę poprzez ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej ustalonego przez biegłą sądową M. J. według opisanego w treści wniosków apelacyjnych wariantu 3. Nadto, zażądano zasądzenia do wnioskodawców na rzecz uczestniczki kosztów postępowania za obie instancje.

Zaskarżonemu orzeczeniu uczestniczka zarzuciła naruszenie prawa materialnego w postaci art. 199 k.c., poprzez uznanie, iż relacja interesów wnioskodawców i uczestniczki uzasadnia ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w sposób określony w propozycji nr 2 biegłej sądowej M. J., podczas gdy relacja tych interesów uzasadniała ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości w sposób określony w propozycji nr 3 tej biegłej.

W uzasadnianiu apelacji zaakcentowano oczekiwanie uczestniczki przyznania jej do wyłącznego korzystania terenu o jednolitej powierzchni, a nie w dwóch oddalonych od siebie o kilkanaście metrów fragmentach, z których jeden położony przy drodze publicznej jest pozbawiony dla uczestniczki gospodarczego znaczenia. Uczestniczka pokreśliła, iż przed wybudowaniem przez wnioskodawców garażu mieli oni zapewniony swobodny dostęp do drogi publicznej na ul. (...) w Ś. z części wyłącznie przez siebie użytkowanej, zaś wnosząc garaż świadomie się tego dostępu pozbawili.

Wnioskodawcy zażądali oddalenia apelacji i obciążenia uczestniczki kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki postępowania nie była zasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia poczynione przez Sąd I instancji, które nie były w sprawie sporne oraz uznaje za odpowiadające obopólnym, usprawiedliwionym interesom wnioskodawców i uczestniczki rozstrzygnięcie o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej położonej w Ś. przy ul. (...) oraz ul. (...) na działkach działki nr (...) według propozycji nr 2 sformułowanej przez biegłą sądową M. J..

Niewątpliwie podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie jest przepis art. 206 k.c., 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. Zasadą jest więc istnienie uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej przez każdego ze współwłaścicieli, które jest niezależne od wielkości przysługujących im udziałów we współwłasności. Ograniczeniem tego uprawnienia jest konieczność respektowania istnienia takich samych uprawnień po stronie innych współwłaścicieli.

Przepis art. 206 k.c. stanowi więc podstawę do określenia zakresu uprawnionego posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej zarówno w sytuacji, w której możliwe jest zgodne współposiadanie i korzystanie z całej rzeczy przez wszystkich uprawnionych bez względu na wielkość ich udziałów we współwłasności, jak i w sytuacji, w której z jakichkolwiek przyczyn (np. ze względu na charakter rzeczy lub faktyczny sposób władania nią) nie jest to możliwe. W tym drugim wypadku użyte w tym przepisie sformułowanie „w zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli” oznacza konieczność uwzględnienia wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom, co niewątpliwie nastąpiło w rozstrzyganej przez Sąd Rejonowy sprawie i czego nie dotyczą zarzuty apelującej.

A zatem, kwestia związana z otrzymaniem przez uczestniczkę uprawnienia do wyłącznego korzystania z dwóch oddalonych od siebie części nieruchomości wspólnej pozostaje kwestią odpowiedzi na pytanie, który z dwóch wariantów podziału do korzystania zaproponowanych przez biegłą sądową (Propozycja nr 3 czy Propozycja nr 2) będzie stanowił taki, który daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez wnioskodawców.

Uznając, iż powinnością Sądu Rejonowego było orzekania według stanu faktycznego istniejącego w dniu wydania zaskarżonego postanowienia (art. 316 k.p.c.), zaś stan faktyczny zabudowy wspólnej nieruchomości garażem wnioskodawców nie był wyrazem ich samowoli, Sąd Okręgowy uznaje argument uczestniczki o pozbawieniu się wnioskodawców bezpośredniego dostępu do ogrodu do strony drogi publicznej za nietrafny.

Również fakt przyznania uczestniczce do wyłącznego korzystania dwóch części nieruchomości położonych w oddaleniu od siebie nie może być uznane za naruszające art. 206 k.c. skoro tylko taki sposób podziału daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez wnioskodawców. Słusznie bowiem zauważa Sąd Rejonowy, iż wnioskodawcy muszą mieć zagwarantowany swobodny dostęp do części nieruchomości wykorzystywanej przez nich na ogród, a także do zajmowanej przez nich piwnicy. Natomiast jak wynika z zeznań uczestniczki składanych w dniu 21 listopada 2014 r. dostęp ten mógłby nie spełniać takiego kryterium skoro uczestniczka zaplanowała ogrodzenie przyznanej sobie części nieruchomości, wstawienie furtki i każdorazowe udzielanie zgody wnioskodawcom na przejście przez część działki („nie codzienne”) (k. 176).

Ustalenie korzystania z nieruchomości wspólnej według wariantu zaproponowanego przez uczestniczkę, w świetle istniejącego między wnioskodawcami i uczestniczką konfliktu, miał przyczynić się do jego wygaszenia mógłby stanowić dodatkowej jego źródło.

Nie sposób jednocześnie dostrzec tego, iż ustalony przez Sąd Rejonowy sposób korzystania przez strony z nieruchomości wspólnej pozostaje podobny do sposobu, który był uprzednio uzgodniony i ustalony z udziałem powołanego przez strony geodety, a który uczestniczka przestała respektować. Podział ten, jak wskazał Sąd Rejonowy wynikał również z faktu takiego korzystania z nieruchomości jaki zaistniał w chwili jej nabywania przez uczestniczkę. Kwestia ta dotyczy również korzystania z ogródka od strony ulicy, o powierzchni 27m².

Oczywiści przewidziany w umowie, lecz i również w orzeczeniu sądu sposób korzystania z rzeczy wspólnej nie jest definitywny, gdyż może on ulec zmianie w drodze umowy na skutek porozumienia współwłaścicieli bądź też na mocy orzeczenia sądowego, wydanego na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną, jeśli wystąpią nowe istotne przesłanki uzasadniające taką zmianę (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73).

Mając na uwadze powyższe w oparciu o treść art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację uczestniczki oddalono, zaś ze względu na treść art. 520 § 1 k.p.c. ustalono, iż wnioskodawcy i uczestniczka poniosą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy nie stwierdził okoliczności, które przemawiałyby stosownie do treści art. 520 § 2 i 3 k.p.c. za odmiennym rozstrzygnięciem. Wskazać należy, iż sprawach nieprocesowych zasadniczo nie występuje sprzeczność interesów między uczestnikami, którzy domagają się podziału do korzystania niezależnie od tego, jaki sposób dokonania podziału proponują i jakie wnioski składają.

SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska SSO Zbigniew Ciechanowicz