

Sygn. akt I Ns 271/10

## POSTANOWIENIE

Dnia 28 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Gryficach I Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący : SSR Krystyna Murawka

Protokolant: st. sekr. sądowy Anna Trukan

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2014 r. w Gryficach

na rozprawie sprawy z wniosku Z. G. (1), H. G.

z udziałem T. K., Gminy G.

o zniesienie współwłasności i ustalenie sposobu korzystania

postanawia:

I. ustalić sposób korzystania z części wspólnych zabudowań położonych w G. przy ul. (...) na działce nr (...) w ten sposób, że w zakresie budynku mieszkalnego,

1. w części piwnicznej przyznać do wyłącznego korzystania:

a) dla wnioskodawców pomieszczenie nr 04 i 06;

b) dla uczestnika T. K. pomieszczenie nr 05;

c) pozostawić do wspólnego korzystania pomieszczenie nr 01, 02 i 03 wraz z częścią zakreśloną kolorem pomarańczowym i wydzieloną z pomieszczenia nr 06 jak w załączniku do opinii biegłego Z. K. (1) karta 251 akt;

2. w części poddasza przyznać do wyłącznego korzystania:

a) dla wnioskodawców pomieszczenie nr 103;

b) dla uczestnika T. K. pomieszczenie nr 104;

c) pozostawić do wspólnego korzystania klatkę schodową-pomieszczenie nr 101 a także pomieszczenie nr 102;

3. w zakresie budynku gospodarczego przyznać do wyłącznego korzystania:

a) dla wnioskodawców pomieszczenie nr 1 i 2;

b) dla uczestnika T. K. pomieszczenie nr 3 graficznie przedstawione w załączniku do opinii biegłego Z. K. (1) karta 253 akt;

II. zobowiązać wnioskodawców do przeniesienia w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia licznika wody z pomieszczenia piwnicznego oznaczonego nr 05 do pomieszczenia nr 02;

III. zobowiązać uczestnika T. K. do wydania wnioskodawcom pomieszczenia gospodarczego oznaczonego nr 1 o powierzchni 9,60m<sup>2</sup> jak w załączniku do opinii biegłego Z. K. (1) karta 253 akt w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia;

IV. zobowiązać uczestnika postępowania T. K. do nieutrudniania wnioskodawcom korzystania z części wspólnej poddasza tj. pomieszczenia nr 102, przez które prowadzi ciąg komunikacyjny do pomieszczenia nr 103 przyznanego im do wyłącznego korzystania, a w szczególności do zaniechania utrudniania swobodnego przechodzenia do wymienionego pomieszczenia;

V. umorzyć postępowanie w zakresie odnoszącym się do działki gruntu;

VI. w pozostałym zakresie wniosek oddalić;

VII. wnioskodawcy i uczestnicy koszty postępowania ponoszą we własnym zakresie;

VIII. ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gryficach od wnioskodawców solidarnie 2.820zł, od uczestnika 1.409,63zł;

SSR Krystyna Murawka.

Sygn. akt I Ns 271/10

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy Z. G. (1), J. G., H. G. i S. G. wnieśli o zniesienie współwłasności części wspólnych nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym dla której Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi księgę wieczystą nr KW (...) poprzez przydzielenie do wyodrębnionych dwóch lokali poszczególnych pomieszczeń kondygnacji piwnicznej oraz części poddasza, a także zniesienie współużytkowania wieczystego działki nr (...) stanowiącej własność Gminy G..

Uczestnik postępowania T. K. przychylił się do wniosku wskazując jednak odmienny sposób przydziału pomieszczeń. W szczególności wniósł o przyznanie mu pomieszczeń poddasza, zaś wnioskodawcom pomieszczeń piwnicznych.

Uczestniczka Gmina G. sprzeciwiła się wnioskowi w zakresie zniesienia współwłasności działki nr (...).

Na skutek przekształceń własnościowych Sąd zwolnił od udziału w sprawie J. G. i S. G., którzy swe udziały darowali Z. G. (1).

Postanowieniem z dnia 21.07.2011 r. Sąd ustanowił dla wnioskodawcy H. G. jako osoby niepełnosprawnej kuratora w osobie Z. G. (1) do reprezentowania go w niniejszej sprawie.

W toku postępowania wnioskodawcy zmienili żądanie domagając się wyłącznie ustalenia sposobu korzystania z części wspólnych budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego, a uczestnik wyraził na to zgodę.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny.**

Wnioskodawcy są współwłaścicielami nieruchomości lokalowej nr 1 położonej w G. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą nr Kw (...) wraz z udziałem do 50/100 w częściach wspólnych budynku i użytkowaniu wieczystym działki nr (...). Uczestnik postępowania jest właścicielem lokalu nr (...) położonego piętrze wyżej wymienionego budynku mieszkalnego objętego księgą wieczystą nr (...) i przysługuje mu udział do 50/100 w częściach wspólnych nieruchomości i działce nr (...) objęty księgą wieczystą KW (...).

Pomieszczenia piwnic oraz poddasza oraz budynku gospodarczego stanowią części wspólne.

H. G. przysługuje udział do 29/192 części, a Z. G. (1) do 163/192 części w nieruchomości lokalowej nr 1 i udziale w częściach wspólnych budynku oraz użytkowaniu wieczystym działki gruntu.

**Bezsporne.**( odpis z KW nr (...) –k. 17

Odpis KW (...) i zawiadomienie z dn. 15.11.2006 r. k. 18 i 137

Odpis z księgi (...) k. 42-45

wypis aktu notarialnego k. 6-14

- wypis z rejestru gruntów k. 55

-kopia postanowienia spadkowego k. 30

- kopia umowy darowizny z dn. 10.12.2010 r. k. 31-32)

W lokalu nr (...) znajdującym się na parterze zamieszkuje 80- letnia matka Z. G. (1). H. G. obecnie przebywa w Domu Pomocy Społecznej. W lokalu nr (...) położonym na piętrze, zamieszkuje uczestnik postępowania z żoną. T. K. wyremontował i zaadaptował na pokój mieszkalny pomieszczenie nr (...) na poddaszu, z którego korzysta- graficznie przedstawione na zał. do opinii biegłego Z. K. k. 252 akt. T. K. w opisanym pomieszczeniu zainstalował centralne ogrzewanie, otynkował i wytapetował ściany, założył oświetlenie, drzwi, ułożył wykładzinę podłogową. Wnioskodawcy aktualnie nie korzystają z pomieszczeń poddasza twierdząc, że doświadczają przeszkód ze strony uczestnika. Dlatego pomieszczenie nr 102 jest wykorzystywane głównie przez uczestnika z przeznaczeniem na suszarnię, co utrudnia przejście do pomieszczenia nr 103. W piwnicy wnioskodawca korzysta z pomieszczeń nr 04 i 06 , zaś uczestnik z pomieszczenia 05, gdzie znajduje się licznik wody wnioskodawców.

W budynku gospodarczym uczestnik zajmuje dwa pomieszczenia tj. oznaczone nr 1 o pow. 9,60 m<sup>2</sup> i nr 3 o pow. 21,57 m<sup>2</sup> , natomiast wnioskodawcy korzystają z pomieszczenia nr 2 o pow. 8,08 m<sup>2</sup> - graficznie przedstawionych na załączniku do opinii biegłego Z. K. k. 253 akt.

**Dowód:** załącznik do opinii biegłego Z. K. k. 252 i k. 253

- zeznania informacyjne wnioskodawcy Z. G. k.74-75 w zw. z k. 289-291

- pismo procesowe uczestnika z dn. 25.09.2013 r. k. 294 w zw. z zeznaniami informacyjnymi wnioskodawcy k. 74-75 i k. 301

- fotokopia zdjęć pomieszczenia nr 104 zaadaptowanego przez uczestnika k. 69-73

- zeznania informacyjne uczestnika k. 75 w zw. z k. 289-291

**Sąd zważył, co następuje.**

Wniosek o ustalenie sposobu korzystania z pomieszczeń poddasza i piwnicy budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego okazał się uzasadniony. W myśl 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.

Cytowany przepis jednoznacznie wskazuje, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje „uprawnienie” do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Jest on ograniczony jedynie poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Ustawodawca nakazuje bowiem „pogodzić” wzajemne uprawnienia (i obowiązki)

wszystkich współwłaścicieli. Patrząc od drugiej strony, każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany przestrzegać przysługującego innym uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego bezspornym był fakt, że strony pozostają od wielu lat w konflikcie, który utrudnia im porozumienie w zakresie sposobu korzystania z części wspólnych budynku mieszkalnego. W odniesieniu do budynku gospodarczego, wnioskodawcy i uczestnik doszli do porozumienia uzgadniając, że T. K. wyda wnioskodawcom pomieszczenie nr 1, co doprowadzi do objęcia w posiadanie takiej powierzchni budynku, który będzie adekwatny do udziałów stron.

Ten element rozważań znalazł odzwierciedlenie w punkcie I.3 i pkt. III postanowienia, w którym Sąd określił sposób korzystania z budynku gospodarczego oraz termin wydania zajmowanego przez uczestnika pomieszczenia, z uwzględnieniem stanowiska T. K. wyrażonego podczas rozprawy w dniu 24 września 2013 r. W tym zakresie orzeczenie Sądu oparto o art. 622 §2 kpc, który przewiduje, że wydanie postanowienia odpowiadającego zgodnemu stanowisku stron o ile nie jest ono sprzeczne z prawem, zasadami współżycia społecznego ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

Konsekwencją powyższych rozstrzygnięć było nałożenie obowiązku wydania przyznanego wnioskodawcom do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej stosując odpowiednio przepis art. 624 kpc.

Kontrowersje natomiast budził sposób przyznania do korzystania pomieszczeń poddasza i w związku z tym częściowo piwnic. W odniesieniu do pomieszczeń na poddaszu wnioskodawca podtrzymywał propozycję przydzielenie mu jednego z dwóch mniejszych pomieszczeń, ze wskazaniem na pomieszczenie nr 104, z którego jednakże od wielu lat korzysta uczestnik i które to zaadaptował na pokój. Taki sposób korzystania wyeliminowałby zdaniem wnioskodawcy potrzebę wspólnego korzystania z największego pomieszczenia – nr 102 jako komunikacji.

W ocenie Sądu, propozycja ta aczkolwiek mogłaby zminimalizować ewentualne trudności w zakresie wspólnego korzystania z pomieszczenia nr 102 jako przejścia do pomieszczenia nr 103, jednakże nie była do zaakceptowania z punktu widzenia przesłanek określonych w powołanym art. 206 kc. Sąd bowiem nie mógł nie wziąć pod uwagę, tego, iż uczestnik od wielu lat korzysta z pomieszczenia nr 104, na które poniósł rzeczowe nakłady, a stan techniczny i standard tego pomieszczenia jest o wiele wyższy, aniżeli stan techniczny i pomieszczenia nr 103 r. Poza tym istotnym jest, że pokój na poddaszu jest użytkowany przez uczestnika, jego żonę oraz bliskich. Podczas, gdy lokal nr (...) służy obecnie wyłącznie matce wnioskodawców, która będąc w podeszłym wieku, w żaden sposób nie wykorzystuje pomieszczeń poddasza. Z. G. (3) podczas ostatniej rozprawy oświadczył też, że obecnie bywa u matki do dwóch razy w tygodniu. Zatem przyznanie do korzystania wnioskodawcom pomieszczenia faktycznie użytkowanego i o wyższym standardzie wynikającym z poniesionych dotąd nakładów przez uczestnika, nie odpowiadałoby przesłankom określonym art. 206 kc.

Jednakże, nie do zaakceptowania była propozycja uczestnika przyznania mu do wyłącznego korzystania całego poddasza, bowiem taki sposób korzystania nie byłby do pogodzenia z uprawnieniem do posiadania i korzystania z części wspólnych przez wnioskodawców, którzy łącznie, wszak posiadają połowę udziałów w nieruchomości wspólnej. Wobec powyższego, w ocenie Sądu należało zagwarantować im możliwość posiadania i korzystania z pomieszczeń poddasza, które ze względu na możliwość przystosowania do funkcji mieszkalnej są bardziej atrakcyjne, aniżeli pomieszczenia piwniczne, których to całość uczestnik deklarował wydać wnioskodawcom w zamian za poddasze. Stąd zapewnienie wnioskodawcom w tym większościowemu współwłaścicielowi lokalu nr (...) uprawnienia do korzystania z przedmiotu własności wymagało przyznania do korzystania uczestnikowi posiadanego pomieszczenia nr 104, a wnioskodawcom pomieszczenia nr 103. Takie rozstrzygnięcie uzasadniało też pozostawienie we wspólnym użytkowaniu powierzchni wydzielonej jako pomieszczenie nr 102, które musi służyć jako komunikacja do pomieszczenia przyznanego wnioskodawcom – nr 103 r. Jednocześnie, wobec przyznania, przez uczestnika, iż pomieszczenie nr 102 wykorzystuje on jako suszarnię oraz miejsce składowania mniej potrzebnych nieruchomości, fakt pozostawiania przez strony w konflikcie uniemożliwiająca porozumienie w zakresie dopuszczenia do posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej, a także sposób komunikacji stron podczas rozpraw, czynił wiarygodnym twierdzenie

wnioskodawców o napotykanym utrudnieniu w zakresie komunikacji z pomieszczeniem nr 103 na poddaszu. Z tego względu, koniecznym było zagwarantowanie możliwości bezkolizyjnego korzystania przez wnioskodawców z pomieszczenia nr 102 celem przejścia do przyznanego im pokoju nr (...) i nałożenia na uczestnika zobowiązania nie czynienia wnioskodawcom, w tym zakresie przeszkód.

W zakresie pomieszczeń piwnicznych Sąd oparł rozstrzygnięcie na ustaleniach stanu faktycznego oraz stanowisku uczestnika, który oświadczył, że poza zajmowanym pomieszczeniem nr 05 nie ma potrzeby korzystania z innych. Zważywszy zatem, że wnioskodawcy faktycznie korzystają z pomieszczenia nr 04 i 06, a uczestnik z pomieszczenia nr 05, w taki oto sposób Sąd ustalił sposób wyłącznego korzystania, obligując jednocześnie wnioskodawców do przeniesienia do pomieszczenia wspólnego licznika wody, co nie było przedmiotem sporu. Pozostałe pomieszczenia, pozostały wspólne dla potrzeb zapewnienia prawidłowej eksploatacji wydzielonych do korzystania pomieszczeń.

Wobec skutecznego ograniczenia żądania do pomieszczeń w budynku mieszkalnym i gospodarczym a następnie zmiany żądania, na co uczestnik wyraził zgodę, w zakresie pierwotnego żądania zniesienia współwłasności działki w użytkowaniu wieczystym Sąd postępowania umorzył na podstawie art. 355 §1 kpc w zw. z art. 13 §2 kpc, które przewidują, że postępowanie ulega umorzeniu jeżeli wydanie merytorycznego orzeczenia w tym zakresie stało się zbędne. Cofnięcie wniosku w powyższym zakresie i zgoda uczestnika uzasadniała zatem orzeczenie jak w punkcie V.

Powyższe rozważania czyniły zasadnym oddalenie wniosków stron w zakresie proponowanych sposobów ustalenia sposobu korzystania w pozostałym zakresie, o czym Sąd rozważał wyżej i co znalazło odzwierciedlenie w punkcie VI postanowienia.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania Sąd oparł o zasadę wyrażoną w art. 520 § 1 kpc, który przewiduje, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem. Natomiast orzeczenie o kosztach sądowych, które wyniosły 4.229,63 zł. Sąd oparł o §2 art. 520 kpc, który przewiduje, że jeżeli interesy stron są sprzeczne sąd może koszty te stosunkowo rozdzielić. Zważywszy zatem, że większość wydatków sądowych powstała w związku z realizacją roszczenia o zniesienie współwłasności, które to zostało następnie zmienione na żądanie ustalenia sposobu korzystania, co zaakceptował uczestnik postępowania, Sąd uznał za słuszne rozdzielić koszty nakładając na wnioskodawców obowiązek uiszczenia ich w wysokości 2/3, a uczestnika w wysokości 1/3, co znalazło wyraz w punkcie VIII postanowienia odpowiednio do regulacji art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. ( Dz. U z 2010 r. poz. 594 ze zm.) o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przewidującej, że kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić (...) sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

K. Murawka.