

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni I. L. wniosła o ustalenie sposobu do korzystania z części wspólnych nieruchomości, to jest działki gruntu o powierzchni 747 m², położonej w obrębie wsi Ł., w granicach działki o numerze ewidencyjnym (...) oraz części wspólnych posadowionego na tej działce, przy ulicy (...) w Ł., budynku mieszkalnego, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), poprzez przyznanie wnioskodawczyni do wyłącznego korzystania części działki gruntu oraz części wspólnych budynku ustalonych przez strony, a w braku porozumienia między uczestnikami, przez biegłego powołanego przez Sąd.

Na uzasadnienie wniosku wskazała, że ona i uczestnicy postępowania E. S. (1), A. W. (1) i K. W. są właścicielami samodzielnych lokali mieszkalnych położonych w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w Ł.. Podkreśliła przy tym, iż posiada udział we wspólnych częściach budynku i działce gruntu w wysokości 7,71 %, uczestniczka postępowania E. S. (1) w wysokości 50 %, a uczestnicy postępowania A. W. (1) i K. W. w wysokości 42,21 %. Części wspólne budynku obejmują korytarz, klatkę schodową, piwnice i strych, natomiast działka gruntu zabudowania gospodarcze, podwórko i ogród. Podniosła, że ze względu na to, iż uczestniczka postępowania E. S. (1) uniemożliwia jej korzystanie w jakimkolwiek zakresie tak z części wspólnych budynku, jak i działki gruntu, na którym jest posadowiony, wniosek jest w pełni uzasadniony i konieczny.

W piśmie procesowym z dnia 05 marca 2012 roku wnioskodawczyni I. L. poinformowała, że z nieruchomości wspólnej, obejmującej działkę gruntu numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 747 m² i piwnice korzystają z jej wyłączeniem wszyscy uczestnicy postępowania, zaś ze strychu wyłącznie uczestniczka postępowania E. S. (1), natomiast z klatki schodowej korzystają wszyscy współwłaściciele nieruchomości wspólnej, którzy mają także odrębne komórki lub budynki gospodarcze. Podała, że z korytarza prowadzącego do jej mieszkania korzysta także uczestniczka postępowania E. S. (1). Nadto wnioskodawczyni wniosła o przyznanie jej do wyłącznego użytkowania pomieszczenia strychowego przylegającego do jej mieszkania, oznaczonego na rysunku II kondygnacji budynku, sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego T. R., jako pomieszczenia XX i podała, iż wówczas zrezygnuje z przyznania jej prawa do wyłącznego użytkowania pozostałych części wspólnych budynku i działki gruntu, a w wypadku braku zgody uczestników postępowania na przyznanie jej tego pomieszczenia, wniosła o przyznanie jej do wyłącznego użytkowania części piwnicy i części strychu przylegającego do jej mieszkania, stosownie do jej udziału w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu, oznaczonej na wyrzysie mapy ewidencyjnej działki o numerze ewidencyjnym (...) kolorem niebieskim, stosownie do udziału wnioskodawczyni w tym gruncie.

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Dzierżoniowie z dnia 02 kwietnia 2012 roku wezwano do wzięcia udziału w sprawie A. W. (2), odrzucono wniosek w stosunku do uczestniczki postępowania A. W. (1) i odmówiono uczestnikowi postępowania K. W. dalszego udziału w sprawie.

Na rozprawie w dniu 18 marca 2014 roku wnioskodawczyni sprecyzowała swoje stanowisko, oświadczając, iż domaga się podziału zgodnie z wariantem II opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) z dnia 17 lutego 2013 roku z następującymi modyfikacjami:

- część ogródka przydomowego wydzielona w opinii biegłego do wyłącznego korzystania dla wnioskodawczyni pozostanie do wyłącznego korzystania dla uczestniczki postępowania E. S. (1),
- komórka w piwnicy oznaczona przez biegłego jako 0.1 o pow. 3,2 m kw. oraz pralnia oznaczona jako 0.7 o powierzchni 13,5 m kw. pozostanie we wspólnym użytkowaniu uczestniczek postępowania E. S. (1) i A. W. (2),
- komórka oznaczona jako Go.2 o pow. 12,1 m kw. pozostanie do wyłącznego korzystania dla uczestniczki postępowania A. W. (2).

Z przedstawionym stanowiskiem wnioskodawczynie zgodziła się uczestniczka postępowania A. W. (2), zaś uczestniczka postępowania E. S. (1) sprzeciwiła się tej propozycji, wywodząc, iż przy jej uwzględnieniu użytkowałyby mniejszą powierzchnię niż wynosi jej udział we współwłasności.

Podczas przeprowadzania dowodu z przesłuchania wnioskodawczynie podtrzymała swoje stanowisko, podkreślając, iż najbardziej zależy jej na pomieszczeniu na poddaszu przyległym do jej mieszkania. Chciałaby zaadoptować je na pokój, ponieważ jej lokal mieszkalny składa się z jednego pokoju, kuchni i łazienki. Wciąż jeszcze mieszka z nią dorosły syn, który co prawda odziedziczył inny lokal mieszkalny, ale nie ma wystarczających środków na jego szybki remont. Pomieszczenie na poddaszu jest natomiast zamknięte co najmniej od 18 lat, kiedy to wnioskodawczynie wprowadziła się do przedmiotowej nieruchomości, a uczestniczka postępowania E. S. (1) twierdzi, iż jest to jej wyłączna własność i mimo że faktycznie z niego nie korzysta, odmawia udostępnienia tego pomieszczenia I. L..

Uczestniczka postępowania E. S. (1) wskazała, iż w pomieszczeniu tym 20 lat temu mieszkała jej lokatorka. Od tamtej pory pomieszczenie to jest zamknięte i nie remontowane. Nie musi tego pomieszczenia wykorzystywać, ale też go nie udostępni nikomu innemu, gdyż należy ono do niej, bo ma wykupione pół domu.

Sąd ustalił, następujący stan faktyczny:

Na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), obręb Ł., o powierzchni 747 m², położonej w Ł., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), zlokalizowane są budynek mieszkalny i budynek gospodarczy.

Dowód: odpis zwykły księgi wieczystej o numerze KW (...) – k. 4.

Postanowieniem Sądu Powiatowego w D.z dnia 23 maja 1972 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze akt Ns (...) określono sposób użytkowania pomieszczeń mieszkalnych, gospodarczych i placu położonych w Ł. przy ulicy (...), stanowiących wówczas współwłasność A. K., R. K. i E. S. (2) w ten sposób, że:

- a) A. K. i R. K. przyznano do wyłącznego użytkowania pomieszczenia gospodarcze i mieszkalne jak i ogród oznaczony kolorem pomarańczowym na planie sytuacyjnym sporządzonym przez biegłego T. K. (1),
- b) E. S. (2) przyznano do wyłącznego korzystania pomieszczenia mieszkalne i gospodarcze oraz ogród oznaczone na planie sytuacyjnym sporządzonym przez biegłego T. K. (2) kolorem zielonym.

Jednocześnie przyznano tym osobom do wspólnego użytkowania korytarz, klatkę schodową i podwórko po 1/2 części. Nadto zobowiązano A. K. i R. K., aby zezwolili na przejście E. S. (2) przez ich strych numer 33 w każdej potrzebie, kiedy będzie chciał iść na swój strych numer 36. Z kolei ogródek numer 8 znajdujący się wzdłuż budynku mieszkalnego podzielono na działki po 1/2 części.

Dowód: Postanowienie Sądu Powiatowego w D.z dnia 23 maja 1972 r. w sprawie o sygn. Ns (...)

Po wydaniu wskazanego postanowienia w zakresie użytkowania nieruchomości wspólnej zmieniły się istotnie okoliczności będące podstawą tego orzeczenia sądowego. Nastąpiła bowiem zmiana współwłaścicieli tej nieruchomości.

Aktualnie współwłaścicielkami przedmiotowej nieruchomości są wnioskodawczynie I. L. oraz uczestniczki postępowania E. S. (3) i A. W. (2). Wnioskodawczynie jest właścicielką, wyodrębnionego w posadowionym na wskazanej działce gruntu budynku mieszkalnym, lokalu mieszkalnego. Posiada ona również udział w wielkości (...) (7,71 %) w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynków i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokalu. Uczestniczka postępowania E. S. (1) posiada natomiast w nieruchomości wspólnej udział w wysokości (...) (50 %), a uczestniczka postępowania A. W. (2) w wysokości (...) (42,29 %).

Dowód:

1. odpis zwykły księgi wieczystej o numerze KW (...) – k. 4,
2. opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) z dnia 16 lutego 2013 roku – k. 61-76;
3. wypis z aktu notarialnego z dnia 01.03.2011 r. Repertorium A numer (...) sporządzonego przed notariuszem W. G. -k.170;
4. kserokopia wypisu z aktu notarialnego z dnia 07.09.1982 r. Repertorium A nr (...) sporządzonego przed notariuszem L. O.– k.176;
5. wypis z aktu notarialnego z dnia 03.12.2008 r. Repertorium A numer (...) sporządzonego przed notariuszem L. B..

Współwłaścicielki nieruchomości dotychczas formalnie nie dokonały określenia sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości. Co do zasady jednak poszczególni współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości posiadają do wyłącznego korzystania:

- uczestniczka postępowania E. S. (1) pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 106 m²,
- uczestniczka postępowania A. W. (2) pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 50 m²
 - wnioskodawczyni I. L. pomieszczenia o łącznej powierzchni 25,7 m².

Dowód:

1. opinia pisemna biegłego sądowego z zakresu budownictwa (...) z dnia 16 lutego 2013 roku – k. 61-76;
2. protokół oględzin z dnia 09 lipca 2012 roku – k. 32-34.

Do stanowiącego odrębną własność wnioskodawczyni lokalu mieszkalnego o powierzchni 22,6 m kw. przylega pomieszczenie o powierzchni 12,6 m kw., do którego prowadzi korytarz o pow. 6, 8 m kw. Pomieszczenie to wykorzystywane było jako pokój mieszkalny ostatnio 20 lat temu ,kiedy to zmarła osoba, której uczestniczka postępowania E. S. (4) wynajmowała je. Wtedy też miał miejsce ostatni remont tego pomieszczenia, polegający na malowaniu ścian. Obecnie pokój ten jest zamknięty przez E. S. (1) na klucz, która odmawia udostępnienia go komukolwiek, twierdząc, iż należy on do niej.

Mieszkanie wnioskodawczyni składa się z jednego pokoju, kuchni i łazienki. Mieszka z nią wciąż jej pełnoletni syn, który odziedziczył inny lokal mieszkalny, ale nie posiada środków na jego remont. Wnioskodawczyni, która poza garażem w zasadzie nie korzysta z innych części wspólnych nieruchomości, chciałaby zająć przedmiotowe pomieszczenie do wyłącznego korzystania i zaadoptować je na pokój mieszkalny dla syna.

Dowód: przesłuchanie wnioskodawczyni oraz uczestniczek postępowania -k.184-185.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek zasługuje na uwzględnienie w całości w zakresie zmodyfikowanym przez wnioskodawczynię.

W niniejszej sprawie wnioskodawczyni I. L. wystąpiła z wnioskiem o ustalenie sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o powierzchni 747 m², położonej w obrębie wsi Ł., w granicach działki o numerze ewidencyjnym (...) oraz części wspólnych posadowionego na tej działce, przy ulicy (...) w Ł., budynku mieszkalnego, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...).

Wskazać należy, że formalnej przeszkody do rozpoznania niniejszej sprawy nie stanowił fakt wcześniejszego określenia postanowieniem Sądu Powiatowego w D. z dnia 23 maja 1972 roku sposobu użytkowania pomieszczeń mieszkalnych, gospodarczych i placu położonych w Ł. przy ulicy (...), a zatem nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej sprawy. Podział bowiem rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) nie jest definitywny i 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 (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1973 roku, III CZP 15/73, OSNC 1973, nr 12, poz. 208; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 1973 roku, III CRN 188/73, OSNC 1974, nr 11, poz. 183). Jak wynika natomiast z poczynionych w niniejszej sprawie ustaleń faktycznych, po wydaniu wskazanego prawomocnego postanowienia, nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą tego orzeczenia sądowego. Nastąpiła bowiem zmiana współwłaścicieli tej nieruchomości, a zatem możliwym jest określenie nowego odmiennego zakresu korzystania z przedmiotu współwłasności.

Według treści przepisu art. 206 k.c. 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. Każdy ze współwłaścicieli ma więc uprawnienie do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej. Może posiadać całą rzecz i korzystać z całej rzeczy. Równolegle jednak identyczne uprawnienia przysługują pozostałym współwłaścicielom. W tym zatem układzie uprawnienie każdego ze współwłaścicieli ograniczone jest jego obowiązkiem poszanowania analogicznych uprawnień pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciele mogą jednak w umowie określić, inaczej, niż to wynika z ustawy, sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Przede wszystkim mogą oni wybrać taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej, jaki im najbardziej odpowiada. Wśród różnych sposobów korzystania z rzeczy wspólnej występujących w praktyce można wymienić: podział korzystania z rzeczy pod względem czasowym albo według rodzaju pożytków, jakie rzecz przynosi, albo przyznaniu uprawnienia do korzystania z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli ze zobowiązaniem go do oddawania odpowiedniej części pożytków pozostałym współwłaścicielom. Najczęściej jednak zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania), zwany też podziałem quoad usum, polegający na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej.

W sytuacji natomiast, gdy współwłaściciele nie zawarli dogodnej umowy, możliwa jest interwencja sądu, następująca z inicjatywy współwłaścicieli. Z takim wnioskiem, wobec braku umownego uregulowania kwestii korzystania z nieruchomości wspólnej, wystąpiła do Sądu wnioskodawczyni I. L..

Podział quoad usum następuje na podstawie przepisów o zarządzie rzeczą wspólną. Zgodnie z dotychczasową linią orzecniczą, ze względu na znaczenie, jakie sądowy podział quoad usum ma dla ochrony współwłaścicieli, przyjmuje się, że gdy wykonywanie posiadania wspólnej rzeczy wymaga współdziałania wszystkich zainteresowanych, z wnioskiem do sądu o podział do korzystania może wystąpić, tak jak z wnioskiem dotyczącym czynności zwykłego zarządu, każdy ze współwłaścicieli (art. 201 zd. 2 k.c.). Natomiast w innych przypadkach wniosek do sądu o podział quoad usum powinien być złożony, tak jak wniosek dotyczący czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, przez współwłaścicieli, których udziały wynoszą co najmniej połowę (art. 199 zd. 2 k.c.) (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 roku, III CZP 94/07, LEX nr 319929).

W rozpoznawanej sprawie zmiana podziału do korzystania obejmuje w zasadzie jedynie zmianę w zakresie korzystania z jednego pomieszczenia na poddaszu wraz z prowadzącym do niego korytarzykiem i bez wątplenia – jak to już podkreślił Sąd Okręgowy w Świdnicy w swoim uzasadnieniu do orzeczenia z dnia 21 listopada 2013 r. (uchylającego poprzednie orzeczenie tutejszego Sądu w przedmiotowej sprawie) - jest czynnością nieprzekraczającą zwykłego zarządu, co czyni wnioskodawczynię legitymowaną do wystąpienia z takim wnioskiem do Sądu na mocy art. 201 k.c.

Ustalony zaś w niniejszej sprawie- nie kwestionowany przez żadną z uczestniczek- stan faktyczny, sprawia, że wniosek I. L.należy uznać za uzasadniony. Domaga się ona bowiem przekazania jej do wyłącznego korzystania pomieszczenia na poddaszu wraz z prowadzącym do niego korytarzykiem, z którego to pokoju od co najmniej 20 lat nikt w nieruchomości nie korzysta. Uczestniczka postępowania E. S. (1), błędnie sądząc, że stanowi ono jej wyłączną

własność- zamknęła to pomieszczenie na klucz i nikomu nie udostępniła go. Tymczasem E. S. (1) nie posiada odrębnej własności wydzielonego lokalu mieszkalnego, w skład którego wchodziłoby przedmiotowe pomieszczenie, lecz 50 % udział we własności nieruchomości wspólnej, z której do tej pory korzystała na zasadzie zastanego podziału do korzystania. Sporne pomieszczenie jest zatem pomieszczeniem wspólnym także dla wnioskodawczynie, która posiada udział wynoszący 7,71 % w nieruchomości wspólnej, a która nie korzysta na zasadzie wyłączności z żadnej części wspólnej nieruchomości. Przy takim stanie faktycznym, trudno odmówić wnioskodawczynie możliwości wyłącznego korzystania z przedmiotowego pomieszczenia wraz z prowadzącym do niego korytarzykiem, które stoi zupełnie przez nikogo niewykorzystywane i jak się zdaje zupełnie nie potrzebne uczestniczce postępowania E. S. (1), skoro nie budzi to także sprzeciwu uczestniczki postępowania A. W. (2). Tym bardziej, że po rezygnacji przez wnioskodawczynię z możliwości korzystania z części ogródka przydomowego wydzielonej w opinii biegłego M. B.z dnia 16.02.2013 r. do wyłącznego korzystania dla wnioskodawczynie, komórki w piwnicy oznaczonej przez biegłego jako (...)o pow. 3,2 m kw. oraz pralni oznaczonej jako (...)o powierzchni 13,5 m kw. i wreszcie komórki oznaczonej jako (...) o pow. 12,1 m kw. - przydzielona jej do wyłącznego korzystania powierzchnia użytkowa odpowiada jej procentowemu udziałowi w częściach wspólnych nieruchomości.

Rozważając przedstawione okoliczności, Sąd postanowił jak w punkcie I postanowienia.

W postępowaniu nieprocesowym obowiązuje ogólna zasada, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.). Od tej zasady przepisy art. 520 § 2 i 3 k.p.c. wprowadzają jednak wyjątki polegające na rozdzieleniu obowiązku ponoszenia kosztów pomiędzy poszczególnych uczestników postępowania. Zachodzi to wówczas, gdy uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub gdy interesy są sprzeczne. W takich przypadkach podział kosztów postępowania między uczestników zależy od ich stopnia zainteresowania. Ponadto jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów poniesionych przez innego uczestnika. Ma to miejsce wtedy, gdy między uczestnikami toczy się spór i prowadzone postępowanie właściwie nie odbiega od postępowania procesowego, w którym są dwie strony o przeciwstawnych sobie interesach.

Biorąc pod uwagę, że wnioskodawczynie i uczestniczka postępowania E. S. (1) były w jednakowym stopniu zainteresowane wynikiem niniejszego postępowania, choć ich interesy w niniejszej sprawie były sprzeczne, Sąd postanowił o podziale w równym stopniu pomiędzy te uczestniczki kosztów sądowych, tj. opłaty od wniosku, kosztów przeprowadzenia dowodu z oględzin i z opinii biegłego sądowego, ustalając także, iż wnioskodawczynie i uczestniczki postępowania inne koszty postępowania ponoszą we własnym zakresie (punkt II postanowienia).

ZARZĄDZENIE

1. (...);

2. (...)

(...)