

Sygn. akt III Ca 1046/16, III Ca 1047/16

POSTANOWIENIE

Dnia 9 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w G. III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Mirella Szpyrka

Sędziowie: SO Magdalena Balion - Hajduk (spr.)

SR (del.) Maryla Majewska - Lewandowska

Protokolant Wioletta Matysiok

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2016 r. na rozprawie sprawy

z wniosku M. S. i B. B.

z udziałem S. K.

o upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu, wyznaczenie zarządcy i ustalenie sposobu korzystania na skutek apelacji obu stron

od postanowienia Sądu Rejonowego w G.

z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt I Ns 1071/15

postanawia:

1. z apelacji wnioskodawców i uczestnika postępowania zmienia zaskarżone postanowienie w punkcie 1 o tyle, że:

a) **w zakresie obejmującym piwnice w ten sposób, że właścicielom lokalu nr (...) przyznaje do wyłącznego korzystania piwnice (...), zaś właścicielowi lokalu nr (...) przyznaje do wyłącznego korzystania piwnice (...) i (...), oznaczone na rzucie piwnic znajdującym się na karcie 123 stanowiącym integralną część postanowienia;**

b) **w zakresie obejmującym części gruntu w ten sposób, że właścicielom lokalu nr (...) przyznaje do wyłącznego korzystania części gruntu o numerach(...), zaś właścicielowi lokalu nr (...) przyznaje do wyłącznego korzystania części gruntu o numerach (...), oznaczone na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę znajdujące się na karcie 254 stanowiącej integralną część postanowienia;**

2. oddala obie apelacje w pozostałej części.

SSR (del.) Maryla Majewska SSO Mirella Szpyrka SSO Magdalena Balion

- Lewandowska - Hajduk

Sygn. akt III Ca 1046/16, 1047/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 grudnia 2015 r. Sąd Rejonowy w G. w sprawie z wniosku M. S. i B. B. z udziałem S. K. ustalił sposób korzystania z nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której w SR w G. prowadzona jest KW nr (...) w ten sposób, że:

a) właścicielom lokalu nr (...), którymi obecnie są M. S. i B. B. przyznał do wyłącznego korzystania:

- piwnice nr (...) oznaczone na rzucie piwnic znajdującym się na karcie 123, stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia,

- pomieszczenia na poddaszu nr(...) oznaczone na rzucie poddasza znajdującym się na karcie 124 stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia,

- części gruntu oznaczone numerami (...) na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę znajdujące się na karcie 254 stanowiącej integralną część postanowienia,

b) właścicielowi lokalu nr (...) którym obecnie jest S. K. przyznał do wyłącznego korzystania:

- piwnice nr(...)

- pomieszczenie na poddaszu nr (...)

- część gruntu oznaczoną numerami(...)na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę znajdujące się na karcie nr 254, stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia.

Pozostałą część nieruchomości pozostawił do wspólnego korzystania i zobowiązał S. K. do wydania M. S. i B. B. przyznanych im do wyłącznego korzystania pomieszczeń piwnic oraz części ogrodu w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, oddalił wniosek o wyznaczenie zarządcy i upoważnienie do dokonania czynności zwykłego zarządu oraz nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od M. S. i B. B. solidarnie kwotę 612,24 zł tytułem zwrotu wydatków.

Sąd Rejonowy rozpoznawał niniejszą sprawę po raz drugi na skutek uchylenia postanowienia z dnia 15 września 2014r. przez Sąd Okręgowy w G. postanowieniem z dnia 18 marca 2015r. z powodu nieważności postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że postanowieniem z dnia 4 marca 1993 r. Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), ustalił, że zarząd częściami wspólnymi będzie jednoosobowy, wybrany spośród właścicieli lokali. Wnioskodawcy i uczestnik postępowania są współwłaścicielami nieruchomości, działki nr (...), położonej w G. przy ul. (...) dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą nr (...), M. S. i B. B. po połowie w udziale równym 59/100 części, a S. K. w udziale równym 41/100 części. Pełnomocnikiem do zarządzania lokalem odrębnym wnioskodawców został ustanowiony A. S..

W budynku znajdują się dwa odrębne lokale. Właścicielami lokalu nr (...) o powierzchni 110,50 m², składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju na parterze oraz 2 pokoi i ubikacji na poddaszu są wnioskodawcy po połowie. Pomieszczeniem przynależnym jest garaż o powierzchni 15,40 m². Właścicielem lokalu nr (...) o powierzchni 81,21 m², składającego się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju jest uczestnik postępowania. Pomieszczeniem przynależnym jest garaż o powierzchni 14,70 m². Na gruncie posadowiony jest także budynek gospodarczy wybudowany w przeszłości przez właścicieli lokalu nr (...). Na wspólnym gruncie pomiędzy budynkiem mieszkalnym a siatką okalającą ogród znajduje się drewniany budynek gospodarczy, wybudowany przez poprzedników prawnych wnioskodawców. Ogród podzielony jest na 2 części oddzielone siatką przy czym część z prawej strony, patrząc od ulicy pokryta jest trawą a na jej końcu znajduje się odgradzony kurnik. Część z lewej strony porośnięta jest drzewami bez trawy i zajęta jest na wybieg dla kur i kaczek przez uczestnika postępowania. Posiadaczami tej części początkowo byli wnioskodawcy, lecz w 2010 r. odstąpili tę część uczestnikowi na spotkania towarzyskie.

Na strychu na wprost schodów znajduje się pomieszczenie zajęte przez uczestnika. Na lewo od schodów znajduje się druga część lokalu mieszkalnego wnioskodawców. Nad poziomem poddasza usytuowane jest pomieszczenie szczytowe. Poprzedni właściciel lokalu nr (...) K. M. korzystał z części ogrodu znajdującego się za garażami, połowy ogrodu położonego z przodu budynku oraz części posesji z budynkiem gospodarczym, który osobiście zakupił. Ziemia pomiędzy domem a budynkiem gospodarczym była wspólna. Ówczesny właściciel uważał, że taki podział był niesprawiedliwy, gdyż powinna mu przyspaść większa część gruntu do korzystania. Uczestnik postępowania z piwnic użytkował wówczas pomieszczenie nr (...), a drugi z właścicieli pomieszczenia nr (...). Na poddaszu K. M. zajmował pomieszczenie nr (...) a uczestnik pomieszczenie nr 2. K. M. założył instalację elektryczną w częściach wspólnych budynku i uiszczal opłaty za prąd. Uczestnik oświetlał korytarz przed swoim lokalem. Aktualnie uczestnicy nie mają ustalonych części gruntu do wyłącznego korzystania. Po całej posesji chodzą kury i kaczki należące do uczestnika postępowania. Pod oknami mieszkania wnioskodawców (2 okna trzyskrzydłowe) stoi przyczepa, bujak i ławka uczestnika. Uczestnik urządza w tym miejscu grille i imprezy. Na podjeździe przed garażami stoją samochody uczestnika.

W części strychowej wnioskodawcy zajmują pomieszczenie nr (...), a uczestnik pomieszczenie nr 2. W piwnicy wnioskodawcy zajmują pomieszczenie nr (...), a uczestnik pozostałe. Przez strych szczytowy prowadzi wejście na dach. Koszt położenia instalacji elektrycznej w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania to około 3000zł.

Wnioskodawcy zamieszkują za granicą, a swój lokal wynajmują osobom trzecim. S. K. zamieszkuje na wspólnej posesji z synem i jego rodziną oraz konkubiną. Właściciele lokali są ze sobą skonfliktowani. Wnioskodawcy chcieliby wybudować taras przy swoim lokalu na parterze, na co nie zgadza się uczestnik postępowania.

Na poziomie piwnic znajduje się 10 pomieszczeń: nr 1 o powierzchni 6,13 m², nr 2 o powierzchni 1,18 m², nr 3 o powierzchni 0,45 m², nr 4 o powierzchni 0,93 m², nr 5 o powierzchni 4,68 m², nr 6 o powierzchni 6,53 m², nr 7 o powierzchni 2,85 m², nr 8 (służące o powierzchni 4,90 m², nr 9 o powierzchni 2,05 m² oraz nr 10 (korytarz) o powierzchni 3,69 m². Okna z pomieszczeń nr 5 i 6 wychodzą bezpośrednio na podwórze z tyłu budynku. Na poddaszu znajdują się dwa pomieszczenia: nr 1 o powierzchni 3,85 m², nr 2 o powierzchni 7,87 m², nr 3 (korytarz) o powierzchni 2,92 m² i nr 4 (klatka schodowa) o powierzchni 8,45 m². Budynek mieszkalny jest w tragicznym stanie technicznym.

Posesja faktycznie jest podzielona do korzystania ogrodzeniami na część nr 2 o powierzchni 32 m² (bezpośrednio z tyłu budynku), nr 3 (przejście do ogrodów) o powierzchni 8 m², nr 5 (ogródek na wprost budynku) o powierzchni 90 m², nr 6 (część gruntu przed budynkiem od strony ulicy) o powierzchni 34 m², nr 8 (ogródek za garażami) o powierzchni 101 m², nr 9 (zajęta pod budynek gospodarczy) o powierzchni 31 m².

Sąd Rejonowy jako podstawę rozstrzygnięcia powołał art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym ogół właścicieli, których lokale wchodzi w skład określonej nieruchomości, tworzy wspólnotę mieszkaniową. Jeżeli liczba lokali wyodrębnionych i lokali niewyodrębnionych, należących nadal do dotychczasowego właściciela, nie jest większa niż siedem, do zarządu nieruchomością wspólną mają odpowiednie zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i Kodeksu postępowania cywilnego o współwłasności (art. 19 ustawy). Stosownie do art. 22 ust. 3 ustawy czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest w szczególności zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej. Czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest więc podział nieruchomości do oddzielnego korzystania (quoad usum), jak też każda inna decyzja dotycząca określenia sposobu korzystania z rzeczy. Sąd wskazał, że w myśl art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych 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, zaś zgodnie z 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. Ustalając sposób korzystania w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy wziął pod uwagę potrzeby zainteresowanych, ich własne propozycje, cel zamierzonych czynności, wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej oraz interesy współwłaścicieli. Sąd przyznał wnioskodawcom część ogrodu za garażami albowiem nie są oni związani z nieruchomością, nie zamieszkują na wspólnej posesji, ich centrum życiowe co najmniej od 10 lat znajduje się w Australii, a twierdzenia jakoby mieli wrócić do G. i zamieszkać w rozpadającym się budynku nie są wiarygodne. Gdyby faktycznie zamierzali zamieszkać na wspólnej posesji to zamiast wynajmować swój lokal osobom przypadkowym, narażając nieruchomość na jeszcze większą dewastację powinni dawno przystąpić do jego kapitalnego remontu. Uczestnik natomiast zamieszkuje we wspólnej nieruchomości i korzysta z przyznanej mu części ogrodu, na której znajduje się m. in. jego kurnik i mały wybieg dla kur. Korzysta także z części znajdującej się bezpośrednio pod oknami budynku, na której wcześniej był plac zabaw dla jego dzieci a obecnie jest część rekreacyjna. Sąd pierwszej instancji podniósł, że starał się zadowolić obie strony i tak skoro wbrew woli uczestnika przyznał wnioskodawcom piwnicę nr 5 i pomieszczenie na poddaszu nr 3, to w ramach rekompensaty wbrew woli wnioskodawców przyznał uczestnikowi w/w części ogrodu. Uczestnicy zgodnie podali, że pomieszczenia piwniczne nr (...) mają należeć do wnioskodawców, zaś piwnice nr (...) do S. K.. Korytarz oraz pomieszczenie nr 8 pozostawione zostały do wspólnego korzystania. Na poddaszu pomieszczenia podzielono zgodnie ze sposobem ich aktualnego użytkowania – wnioskodawcom przyznano pomieszczenia nr (...), a uczestnikowi pomieszczenie nr 2. Klatka schodowa oraz pozostała część nieruchomości pozostawiona została do wspólnego korzystania. Per analogiam do art. 624 k.p.c. Sąd zobowiązał uczestnika postępowania do wydania wnioskodawcom przyznanych im do wyłącznego korzystania pomieszczeń piwnic oraz części ogrodu w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego wnieśli wnioskodawcy i uczestnik postępowania.

Wnioskodawca w swojej apelacji wniósł o przyznanie wnioskodawcom gruntu o nr 2,5,9 natomiast uczestnikom postępowania gruntu o nr 8. Pozostałe grunty chcieliby pozostawić do wspólnego korzystania. Wnioskodawcy wskazywali, iż postanowienie Sądu z 15 września 2014 roku dokonujące podział do używania było sprawiedliwe, a podział był czytelny, gdyż lewa strona była przeznaczona dla uczestnika, a prawa dla wnioskodawców, co miało również miejsce przy podziale piwnic. Podziały te wykazywały co do kogo należy, co jest wspólne oraz zminimalizowały możliwość konfliktów przez zbudowanie płotu granicznego odgradzającego tereny przynależne. Z zaskarżonego postanowienia wynika, że przyznane powierzchnie gruntów wnioskodawcom są o 10 m² większe od wynikających z procentowego podziału, a uczestnikowi przypada powierzchnia mniejsza o 10 m², co spowodowałoby zmiany w opłatach i wysokości podatku od nieruchomości. Wnioskodawcy zarzucili również, iż przyznanie uczestnikowi gruntu o nr 3 spowoduje ciągłe zatopy na przejściu między gruntem 3 a gruntem 9, ponieważ ma ona szerokość 55 cm, co stwarza poważne trudności w przejściu jednej osoby i uniemożliwiałoby nawet wjazd paczką na teren ogrodu. Ponadto na tym terenie uczestnik zbudował wielką budę dla psa, który jest mocno zestresowany i przy każdym przejściu do ogrodu rzuca się na płot i ciągle ujada. Przyznanie wnioskodawcom części gruntu o numerach (...) daje możliwość zbudowania płotu rozgraniczającego części przynależne wnioskodawcom i zrobienia wejścia na te tereny na gruncie nr 2 tuż przy domu wnioskodawcy. Wnieśli również o odstąpienie od pkt 5 postanowienia nakazującego zapłacenie wnioskodawcom części wydatków.

Na rozprawie apelacyjnej wnioskodawcy zgłosili również żądanie, aby działkę gruntu nr (...) przeznaczyć do wspólnego użytkowania.

Uczestnik postępowania w apelacji zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych, polegające na przyjęciu iż właściwym jest przyznanie wnioskodawcom piwnicy nr 5, podczas gdy w pomieszczeniu tym znajduje się plan Wodnej kanalizacyjnej uczestnika w, pod liczniki wody oraz zasilania elektrycznego basu i ogrodu uczestnika postępowania oraz przyjęcie iż właściwym jest przyznanie wnioskodawcy części gruntu nr 2, podczas gdy to uczestnik postępowania korzysta z tej części gruntu w związku z tym wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia lub jego uchylenie przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do po rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje wnioskodawców i uczestnika częściowo zasługiwały na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz podstawę prawną przyjętą za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie i unikając zbędnych powtórzeń przyjmuje je za własne. Sąd odwoławczy nie zgadza się jednak w zakresie objętym zaskarżeniem ze sposobem w jaki Sąd pierwszej instancji dokonał podziału gruntów i piwnic do używania przez wnioskodawców i uczestnika postępowania.

Zgodnie z 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. Sąd Rejonowy słusznie podniósł, iż ustalając sposób korzystania w przedmiotowej sprawie należy wziąć pod uwagę potrzeby zainteresowanych, ich własne propozycje, cel zamierzonych czynności, wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej oraz interesy współwłaścicieli, jednak w rezultacie dokonany podział nie odpowiada w pełni tym celom.

Jak wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego wnioskodawcy i uczestnik postępowania są mocno ze sobą skonfliktowani, a zatem sposób dokonania podziału winien dążyć do tego, aby zminimalizować kontakty między współwłaścicielami nieruchomości i aby każdy ze współwłaścicieli mógł swobodnie korzystać z części gruntu bez konieczności stykania się z drugim współwłaścicielem. Podział winien w jak największym stopniu zminimalizować ewentualne zarzewie konfliktów na przyszłość. Sposób podziału gruntów wskazany w apelacji wnioskodawców takie warunki spełnia. Przyznanie wnioskodawcom gruntów o numerach (...) spowoduje, że cała prawa strona działki będzie użytkowana przez wnioskodawców. Części te są położone kolejno obok siebie, co daje wnioskodawcom możliwość odseparowania się od uczestnika i urządzenia wejścia na te grunty od strony działki nr (...) znajdującej się bezpośrednio przy budynku pod oknami mieszkania wnioskodawców. Sąd odwoławczy nie zgadza się z przydzieleniem uczestnikowi gruntu o nr 2, który znajduje się bezpośrednio pod oknami wnioskodawców albowiem taki sposób podziału i taki sposób użytkowania tej działki stanowiły już przeszłości zarzewie licznych konfliktów. Trudno też, aby wnioskodawcy znosili urządzenie spotkań towarzyskich przez uczestnika postępowania bezpośrednio pod swoimi oknami, podczas gdy nieruchomość daje możliwość zagospodarowania na te cele innej części nieruchomości. Z tych też względów Sąd Okręgowy przyznał uczestnikowi do korzystania część gruntu o nr 8 oraz o nr 3, która to część stanowi wąskie przejście zagospodarowane już przez uczestnika postępowania. Tym bardziej uzasadnia to pozostawienie tej działki do dyspozycji uczestnika postępowania, tak aby w tym wąskim przejściu, już częściowo zagospodarowanym przez uczestnika przez posadowienie tam budy dla psa, współwłaściciele się nie stykali.

Jeśli natomiast chodzi o apelacje w zakresie jakim dotyczy przyznanej wnioskodawcom piwnicy nr 5, Sąd Okręgowy uznał iż piwnica ta w związku z tym, iż mieszczą się w nim instalacje elektryczne, wodnokanalizacyjne, liczniki powinna zostać otwarta do wspólnego korzystania, tak aby jej zamknięcie przez któregokolwiek ze współwłaścicieli nie spowodowało konfliktów na tym tle.

Odnosząc się jeszcze do zarzutów apelacji wnioskodawców, iż sposób podziału nie pokrywa się z procentowym udziałem we współwłasności i spowoduje zmiany w naliczeniu opłat, w tym podatku od nieruchomości, Sąd odwoławczy wskazuje, iż dokonany w niniejszym postępowaniu podział jest podziałem do używania - quoad usum - i nie wpływa w żaden sposób na stosunki własnościowe, w tym na wysokość opłat, które zależą wyłącznie od udziału we współwłasności. Podziału do używania w żaden sposób na wysokość tychże opłat nie wpływa.

Sąd uznał za prawidłowe ustalenie kosztów postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ponieważ strony w równym stopniu były zaangażowane w niniejszej sprawie, powinny ponosić koszty związane ze swoim udziałem w sprawie zarówno przed sądem pierwszej jak i drugiej instancji.

Sąd Okręgowy, mając powyższe na uwadze, na mocy art. 386 § 1 w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.