

Sygnatura akt: I Ns 613/14

# POSTANOWIENIE

Dnia 29 lipca 2016 roku

**Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział I Cywilny**

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Agnieszka Trytek Błaszak

Protokolant: Marta Korzeniewska

po rozpoznaniu w dniu 29 lipca 2016 roku w Świnoujściu

na rozprawie

sprawy z wniosku **J. O.**

z udziałem **W. C., R. C., B. P., G. K.**

o ustalenie sposobu korzystania

## **postanawia:**

I. Ustalić sposób korzystania przez wnioskodawcę J. O. oraz uczestników postępowania W. C., R. C., B. P., G. K. z części wspólnych nieruchomości położonej w M. przy ulicy (...), stanowiącej działkę gruntu nr (...), o powierzchni (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, dobudówką do budynku mieszkalnego dwukondygnacyjną, trzema jednokondygnacyjnymi budynkami niemieszkalnymi (garażem, kempingiem, budynkiem gospodarczym tzw. białym), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w następujący sposób:

1. w zakresie działki gruntu nr (...):

a) przyznać do wyłącznego korzystania wnioskodawcy część działki oznaczoną kolorem fioletowym o powierzchni (...) na szkicu sporządzonym w dniu 22 sierpnia 2014 roku przez geodetę uprawnionego T. K. znajdującym się na karcie (...)akt i stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia,

b) przyznać do wyłącznego korzystania uczestnikom postępowania część działki oznaczoną kolorem niebieskim o powierzchni (...) na szkicu sporządzonym w dniu 22 sierpnia 2014 roku przez geodetę uprawnionego T. K. znajdującym się na karcie (...)akt i stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia,

2. w zakresie piwnic:

a) przyznać do wyłącznego korzystania uczestnikom postępowania piwnicę nr (...)oznaczoną na szkicu znajdującym się na karcie (...)akt i stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia,

b) pozostawić do wspólnego użytkowania wnioskodawcy i uczestników postępowania piwnice nr (...), (...), (...)oraz wejście przez piwnicę nr (...)oznaczone na szkicu znajdującym się na karcie (...)akt i stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia,

3. przyznać do wyłącznego korzystania wnioskodawcy klatkę schodową prowadzącą od drzwi wejściowych do lokalu nr (...) na piętro oraz przedpokój z włazem na strych,

4. pozostawić we wspólnym użytkowaniu wnioskodawcy i uczestników postępowania strych,

5. w zakresie budynków niemieszkalnych:

a) przyznać do wyłącznego korzystania wnioskodawcy budynek gospodarczy tzw. biały oznaczony nr (...) oraz pomieszczenia na piętrze dobudówki oznaczonej nr (...) na wyrysie z mapy ewidencyjnej z dnia 8 lipca 2016 roku znajdującym się na karcie (...)akt,

b) przyznać do wyłącznego korzystania uczestnikom postępowania garaż i kemping oznaczone nr (...) i (...) oraz pomieszczenia na parterze dobudówki oznaczonej nr (...) na wyrysie z mapy ewidencyjnej z dnia 8 lipca 2016 roku znajdującym się na karcie (...)akt,

II. Nakazać wnioskodawcy J. O.:

a) wydać uczestnikom postępowania klucz do piwnicy, do której wejście znajduje się na działce oznaczonej kolorem niebieskim przyznanej uczestnikom w punkcie (...)

b) wydać uczestnikom postępowania zajmowaną część działki oznaczoną kolorem niebieskim w zakresie wynikającym z punktu (...)

c) udostępniać uczestnikom postępowania klatkę schodową prowadzącą od drzwi wejściowych do lokalu nr (...) na piętro oraz przedpokój z wjazdem na strych każdorazowo w sytuacjach uzasadnionych potrzebą przeglądu kominiarskiego, konserwacji dachu i usunięcia awarii.

III. Nakazać uczestnikom postępowania W. C., R. C., B. P., G. K.:

a) wydać wnioskodawcy połowę budynku niemieszkalnego gospodarczego (tzw. białego) oznaczonego nr (...) na wyrysie z mapy ewidencyjnej z dnia 8 lipca 2016 roku znajdującym się na karcie (...)akt,

b) udostępnianie wnioskodawcy wejścia do piwnicy od strony pomieszczenia nr (...) – bez ograniczeń czasowych,

c) wydać wnioskodawcy klucz do wejścia głównego do piwnicy,

IV. Ustalić, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane z udziałem w sprawie we własnym zakresie.

V. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Ś.:

a) od wnioskodawcy J. O. kwotę 629,44 zł (sześćset dwadzieścia dziewięć złotych czterdzieści cztery grosze),

b) od uczestników postępowania W. C., R. C., B. P., G. K. solidarnie kwotę 629,44 zł (sześćset dwadzieścia dziewięć złotych czterdzieści cztery grosze).

Sygn. akt I Ns 613/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. O. wniósł o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...), w ten sposób, że wnioskodawca otrzyma do wyłącznego korzystania teren oznaczony kolorem czerwonym na załączonym do wniosku szkicu (po lewej stronie patrząc od strony ulicy), zaś uczestnicy postępowania R. C., W. C., B. P., G. K. otrzymają do wyłącznego używania teren oznaczony kolorem niebieskim (po prawej stronie patrząc od strony ulicy). Wniósł nadto o obciążenie uczestników kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa prawnego pełnomocnika wnioskodawcy według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wskazał, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w M. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Uczestnicy są natomiast współwłaścicielami położonego w tym samym budynku lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Właścicielom obu lokali mieszkalnych przysługują związane z własnością każdego lokalu udziały po 50/100 w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie użytkowania wieczystego działki nr (...). W księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu nr (...) jako właściciele wpisani są B. C. i R. C., lecz wpis ten jest nieaktualny w związku ze śmiercią B. C., po którym spadek w częściach równych po 1/4 nabyli na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Ś. z dnia 07 lutego 2012r., sygn. akt (...): żona R. C. oraz dzieci – W. C., B. P., G. K.. Wnioskodawca podniósł, że strony nie mogą dojść do porozumienia w zakresie sposobu korzystania oraz zniesienia współwłasności działki nr (...). Wnioskodawca od kilku lat podejmował próby polubownego załatwienia zaistniałego sporu na tym tle, lecz bez pozytywnego rezultatu.

Uczestnicy postępowania R. C., W. C., B. P., G. K. w odpowiedzi na wniosek wnieśli o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) w zakresie działki nr (...) oraz części wspólnych budynku posadowionego na tej działce – piwnicy i strychu. Wnieśli o obciążenie zainteresowanych kosztami postępowania stosownie do art. 520 § 1 kpc.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazali, że są także zainteresowani ustaleniem sposobu korzystania z działki, ale też chcą, aby sposób korzystania obejmował części wspólne budynku, czyli strych i piwnicę, tym bardziej, że ustalenie sposobu korzystania z działki musi być połączone funkcjonalnie z możliwością korzystania z piwnicy i strychu, gdyż dostęp do tych części wspólnych pozostaje w związku z konfiguracją i istniejącymi rozwiązaniami architektonicznymi. Uznali, że zaproponowany podział działki przez wnioskodawcę nie uwzględnia w pełni istniejących rozwiązań technicznych, w tym wejścia do piwnicy, wejścia na strych, a nadto musi być skorelowany poprzez ustanawianie służebności przejścia. Na marginesie wskazali, że w celu dokonania ugodowego sposobu korzystania uczestniczka R. C. przekazała wnioskodawcy trzy warianty takiego sposobu korzystania, lecz nie uzyskała odpowiedzi, zaś reakcją jest złożenie wniosku w niniejszej sprawie.

Wnioskodawca w piśmie procesowym z dnia 29 grudnia 2014r. nie sprzeciwił się żądaniu uczestników ustalenia sposobu korzystania z części wspólnych budynku w zakresie strychu i piwnic. Zwrócił uwagę, iż wnioskodawcy nie określili jednak, z jakiego pomieszczenia miałyby prowadzić wejście na strych, bowiem obecnie jedyne wejście na strych prowadzi z lokalu wnioskodawcy i nie ma możliwości, aby w tym lokalu znajdowała się drabinka prowadząca do wejścia na strych, skoro do lokalu wnioskodawcy nie mają dostępu uczestnicy. Wnioskodawca wyraził zgodę na zaproponowany przez uczestników sposób korzystania z piwnic, który jednak nie uwzględnia tego, aby wejście do piwnic prowadziło z działek przyznanych do wyłącznego korzystania. Takie rozwiązanie wymaga drobnych adaptacji i przeróbek budowlanych w ramach samych piwnic. Wnioskodawca zaakceptował też trzeci wariant sposobu korzystania z działki gruntu przedstawiony przez uczestników.

Na rozprawie w dniu 07 stycznia 2015r. uczestnicy wnieśli o ustalenie sposobu korzystania z działki gruntu według wariantu nr 1, w którym uczestnicy zobowiązani byłiby do rozebrania garażu znajdującego się po prawej stronie budynku mieszkalnego – patrząc przodem w stronę budynku od ulicy, a wnioskodawca zmuszony byłby do rozebrania budynku gospodarczego znajdującego się po drugiej stronie działki. Potwierdzili, że obecnie wejście na strych odbywa się z lokalu wnioskodawcy i dlatego uczestnicy chcieliby, żeby biegły wskazał możliwości wejścia na strych przez uczestników tak, żeby nie odbywało się to przez lokal wnioskodawcy, rozważają możliwość wykonania schodów zewnętrznych prowadzących na strych z działki przyznanej do wyłącznego użytku uczestnikom.

Na tej samej rozprawie wnioskodawca wyjaśnił, że wariant trzeci podziału działki jest bardziej funkcjonalny dla wnioskodawcy i bardziej konsekwentny ze względu na podział działki na „prawo” i „lewo”. Nie sprzeciwił się powyższemu korzystaniu ze strychu. Wniósł o zachowanie dwóch osobnych wejść do piwnic.

Uczestnicy określili na tej rozprawie, że wejście do piwnic miałyby być wspólne dla stron, a dodatkowo wnioskodawca wykonałby na zewnątrz wejście do wspólnych schodów i otwór drzwiowy. Na poziomie piwnic strony wchodziłyby przez wspólne pomieszczenie do oddzielnych dla siebie pomieszczeń, przy czym wnioskodawca musiałby w tym celu

odtworzyć zamurowany otwór drzwiowy, a obecny otwór zamurować, gdyż wchodziłby do niego z działki uczestników. Ponadto, ten otwór drzwiowy, z którego korzysta wnioskodawca, powoduje, że w lokalu uczestników występuje wilgoć.

W piśmie procesowym z dnia 08 marca 2015r. uczestnicy podnieśli, że wybrany przez wnioskodawcę trzeci wariant podziału działki wyznacza ograniczone wąskim pasem wejście do mieszkania uczestników, zaś budynki gospodarcze położone w środku posesji dzielą ją na części, co ogranicza otwartą przestrzeń i efektywne zagospodarowanie. W tym wariantcie działka wnioskodawcy stanowi otwartą przestrzeń o dużych możliwościach zagospodarowania, w przeciwieństwie do działki uczestników.

W piśmie procesowym z dnia 27 października 2015r. uczestnicy podnieśli, że z treści księgi wieczystej wynika, iż klatka schodowa i przedsionek do schodów na strych są wyłączone z odrębności lokali i stanowią wspólne części budynku, a wnioskodawca dokonał samowolnego ich zajęcia bez uzgodnienia z właścicielami lokalu nr (...) i wykonał zabudowy uniemożliwiające dojście do strychu. W związku z tym zażądali od wnioskodawcy udostępniania uczestnikom sporadycznego korzystania z klatki schodowej i przedsionka celem wejścia na strych. W zakresie wykonania wejścia zewnętrznego na strych nie wykluczyli takiego rozwiązania, lecz ze względu na jego kosztowność i pracochłonność formalno-prawną uzależnili podjęcie decyzji w tym zakresie od uczestnictwa wnioskodawcy w tym zadaniu. W zakresie podziału działki gruntu wnieśli o utrzymanie dotychczasowego sposobu korzystania z powierzchni ogrodowych z niewielką modyfikacją sposobu komunikowania się stron do przynależnych im części ogrodu. Po zamknięciu obecnego wejścia do piwnicy wnioskodawcy, uczestnicy uzyskaliby swobodny i niekępujący dostęp do swoich części piwnicznych i ogrodowych, bez konieczności przemieszczania się po cudzym terenie.

W piśmie procesowym z dnia 03 lutego 2016r. wnioskodawca zaprzeczył, aby zajął samowolnie i przywłaszczył klatkę schodową oraz strych, a są to części przynależne wyłącznie do lokalu nr (...). Wyjaśnił, że w latach (...)i (...)lokal ten zajmowały dwie rodziny, a latach późniejszych z lokalu nr (...) korzystał jeden właściciel, który zajmował w sposób wyłączny klatkę schodową prowadzącą do tego lokalu. Wyraził zgodę na dostęp do strychu od strony zewnętrznej i na partycypowanie w kosztach prac związanych z uzyskaniem dostępu do strychu od strony zewnętrznej budynku.

Na rozprawie w dniu 03 czerwca 2016r. uczestnicy oświadczyli, że wycofują się z propozycji rozebrania garażu i budynku gospodarczego użytkowanego wspólnie z wnioskodawcą.

Na rozprawie w dniu 08 lipca 2016r. uczestniczka R. C. zaproponowała wnioskodawcy, że jest gotowa przekazać swoją połowę budynku gospodarczego tzw. białego w zamian za wyłączne korzystanie z garażu i kempingu oraz obecnego wejścia do piwnicy nr (...). W zakresie dostępu do wjazdu na strych oświadczyła, że nie chce korzystać z klatki schodowej ani z przedpokoju wnioskodawcy, tylko chciałaby mieć możliwość dostępu do komina, gdy taka potrzeba będzie. Nie chce wykonywać osobnego wejścia na dach. Chce nadal wchodzić do swojego lokalu bocznym wejściem, dlatego dojście od ulicy powinno być nadal wspólne.

Wnioskodawca oświadczył, że jest skłonny zrezygnować z praw do piwnicy nr (...), zaś pozostałe piwnice byłyby do wspólnego korzystania. Zgodził się, aby wyjście z lokalu nr (...) z boku prowadziło do wejścia do piwnicy, a cała część działki prowadząca od ulicy w jej głąb po tej stronie była w wyłącznym użytkowaniu wnioskodawcy. Wniósł o to, aby uczestnicy wykonali osobne wejście na strych, żeby nie musiał udostępniać wjazdu.

Na rozprawie w dniu 29 lipca 2016r. wnioskodawca oświadczył, że w zakresie dostępu na strych na potrzeby przeglądów kominiarskich oraz ewentualnych awarii nigdy nie sprzeciwiał się takiemu udostępnieniu wejścia i nadal wyraża zgodę, aby w takich sytuacjach uczestnicy mogli mieć dostęp na strych, jeżeli nie chcą wykonać oddzielnego wejścia na strych, co byłoby jednak najlepszym rozwiązaniem.

Uczestniczka G. K. zgodziła się z propozycją podziału części wspólnych do korzystania przedstawioną na rozprawie w dniu 08 lipca 2016r. przez uczestniczkę R. C..

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość gruntowa położona w M. przy ul. (...), stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym dwukondygnacyjnym, garażem (...)o powierzchni (...), stanowi współwłasność:

- J. O. w udziale do 50/100 części, któremu przysługuje odrębna własność lokalu mieszkalnego nr (...),

- oraz R. C., W. C., B. P., G. K. w udziale do 50/100 części, którym przysługuje odrębna własność lokalu mieszkalnego nr (...).

Na nieruchomości znajdują się również – nieujawnione w księdze wieczystej – dobudówka dwukondygnacyjna do budynku mieszkalnego, budynek gospodarczy jednokondygnacyjny tzw. biały.

W budynku mieszkalnym znajdują się piwnice poniżej poziomu ziemi oraz strych.

Częściami wspólnymi nieruchomości jest grunt, budynek gospodarczy jednokondygnacyjny tzw. biały, garaż, dobudówka do budynku mieszkalnego, a w budynku mieszkalnym: fundamenty, mury zewnętrzne, mury konstrukcyjne, dach, komin, strych, piwnice, klatka schodowa, korytarz (przedpokój na poziomie lokalu nr (...)), bramy oraz urządzenia kanalizacyjne, wodociągowe, centralnego ogrzewania itp.

Lokal mieszkalny nr (...) składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoj, ma powierzchnię (...)m<sup>2</sup> i przynależy do niego 1/2 budynku gospodarczego jednokondygnacyjnego tzw. kempingu. Znajduje się na parterze.

Lokal mieszkalny nr (...) składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, ma powierzchnię (...)m<sup>2</sup> i przynależy do niego 1/2 budynku gospodarczego jednokondygnacyjnego tzw. kempingu. Znajduje się na piętrze.

( dowód: odpis z księgi wieczystej nr (...) – k. 9-13,

odpisy z ksiąg wieczystych lokalowych - k. 14-22,

umowa o ustanowienie wieczystego użytkowania i sprzedaży z 24.09.1973r.

– k. 189-192,

zaświadczenie z 14.12.1972r. – k. 337,

opis nieruchomości – k. 338,

decyzja z 15.05.1973r. – k. 339,

szacunki budynku – k. 340-341,

wrys z mapy ewidencyjnej – k. 342,

wykaz zmian danych ewidencyjnych budynków – k. 351-352,

wypis z rejestru gruntów – k. 358,

wypis z kartoteki budynków – k. 359-360,

wypis z kartoteki lokali – k. 361,

pismo Geodety Powiatowego z 22.07.2016r. – k. 369,

postanowienie Sądu Rejonowego w Ś. z 07.02.2012r. – k. 20-21

akt(...)

Do lokalu nr (...) prowadzą trzy wejścia. Główne wejście znajduje się na poziomie chodnika od strony ulicy (...). Tym wejściem wchodzi się do korytarza mieszkania, z którego wchodzi się następnie do trzech pokoi i łazienki z wc (do każdego prowadzi bezpośrednie wejście z korytarza), a na końcu korytarza, naprzeciwko drzwi wejściowych, znajduje się kuchnia. Poza sezonem drzwi główne są całkowicie zamknięte.

Drugie wejście prowadzi z werandy jednego pokoju, znajdujące się jako ostatni po prawej stronie korytarza – patrząc od strony drzwi wejściowych głównych. Weranda położona jest obok zejścia do piwnicy przynależnej aktualnie do lokalu nr (...). To wejście do lokalu nr (...) prowadzi z części ogrodowej znajdującej się na tyłach działki. Aby wyjść poza obręb działki, np. do miasta, uczestnicy bądź czasowicze schodząc z werandy, przechodzą wzdłuż budynku, następnie obok wejścia trzeciego do lokalu nr (...) i wejścia do lokalu nr (...).

Trzecie wejście prowadzi po schodach z dobudówki do budynku mieszkalnego. Dobudówka ta powiększyła przestrzeń obu lokali i na obu kondygnacjach znajduje się w niej po jednym pomieszczeniu dla lokalu. Z dobudówki do lokali prowadzą drzwi. W części dobudówki do lokalu nr (...) znajduje się pokój. Wejście do tego pokoju prowadzi schodami znajdującymi się po lewej stronie budynku patrząc od strony ulicy, za schodami do lokalu nr (...).

Uczestnicy korzystają z wejścia trzeciego prowadzącego do lokalu przez dobudówkę. Pozostałe dwa wejścia pozostawione zostały do korzystania przez czasowiczów. W czasie, kiedy w lokalu nr (...) są czasowicze, R. C. zajmuje pokój w przybudówce i w sposób wyłączny przylegającą do niego kuchnię. Udostępnia pokoje czasowiczom bez możliwości korzystania z kuchni. Z kuchni wychodzą drzwi do pokoju w przybudówce z jednej strony i do korytarza, z którego wchodzi się do łazienki i pokoi czasowiczów. Uczestniczka zamyka jednak kuchnię od środka, aby tylko ona mogła wychodzić z niej do łazienki, zaś uczestnicy nie mieli możliwości wejścia do kuchni.

Do lokalu nr (...) prowadzi tylko jedno wejście, które znajduje się po lewej stronie budynku patrząc od strony ulicy. Do lokalu wchodzi się po schodach prowadzących bezpośrednio na piętro. Na dole schodów znajdują się drzwi wejściowe, za którymi jest klatka schodowa ze schodami, na zakończeniu schodów znajdują się kolejne drzwi zamykane na klucz i przedpokój (przedsionek), z którego wchodzi się do wszystkich pomieszczeń lokalu (pokoi, kuchni, łazienki, pomieszczenia przybudówki). Po środku przedsionka w suficie znajduje się właz prowadzący na strych. Jest to jedyne wejście na strych.

W przyziemiu znajdują się piwnice, do których prowadzą dwa wejścia. Współwłaściciele lokalu nr (...) korzystają z wejścia do piwnicy znajdujące się po lewej stronie budynku patrząc od strony ulicy, pomiędzy wejściem do lokalu nr (...) a trzecim wejściem do lokalu nr (...) (z dobudówki). Uczestnicy korzystają z trzech pomieszczeń piwnicznych, z czego jedno jest zamykane.

Wnioskodawca korzysta z wejścia do piwnicy znajdującego się na tyłach budynku, przy tarasie lokalu nr (...), pomiędzy tym tarasem a garażem. W tym celu musi przejść przez działkę pozostającą w obecnym użytkowaniu uczestników. W piwnicy wnioskodawcy jest jedno pomieszczenie.

Pomiędzy pomieszczeniami piwnicznymi obu lokali znajduje się ściana. W obu piwnicach przechowywane są różne przedmioty, w obu panuje nieporządek. Przez piwnicę lokalu nr (...) biegną wspólne instalacje do obu lokali – kanalizacyjno – wodociągowe oraz instalacja gazowa i centralnego ogrzewania dla lokalu nr (...). W piwnicy uczestników znajdują się liczniki.

Na działce gruntu, po jej lewej stronie patrząc od strony ulicy, znajduje się stanowiący współwłasność budynek gospodarczy tzw. biały, który ścianą został przedzielony na dwie części. Do każdej części prowadzi oddzielne wejście. Uczestnicy korzystają z części znajdującej się bliżej ulicy i wejście do tej części znajduje się na wprost ulicy. Wnioskodawca korzysta z części położonej głębiej i wejście do niej znajduje się z boku budynku, od strony ogrodu. W części uczestników jest jedno pomieszczenie, w którym znajduje się łóżko. Z tego pomieszczenia korzystają czasowicze i goście R. C.. W części wnioskodawcy znajduje się również jedno pomieszczenie, w którym przechowywane są różne przedmioty.

Na działce znajduje się drugi budynek gospodarczy tzw. kemping, pozostający w całości w użytkowaniu uczestników. Znajduje się on po prawej stronie działki patrząc od strony ulicy. W tym kempingu są dwa pokoje dla wczasowiczów. Za kempingiem znajduje się garaż, z którego również korzystają uczestnicy. Z części garażu uczestnicy wykonali wc dla wczasowiczów z kempingu. Do garażu prowadzą dwa wejścia – drzwi od strony części rekreacyjnej działki, przylegające do kempingu oraz brama wjazdowa od strony ulicy. Aktualnie garaż od 2 lat nie służy przechowywaniu samochodu. Znajduje się w nim magazyn przedmiotów służących do zakwaterowania wczasowiczów (leżaki, krzesła, zmiany pościeli). Nad wjazdem do garażu, od środka, założone zostały firanki. W związku z tym, że w garażu nie jest parkowany samochód, także wjazd przed garażem pozwalający się na zaparkowanie pojazdu pozostaje niezagospodarowany. Uczestnicy mają możliwość dostania się na część rekreacyjną (wewnętrzzną) działki od strony ulicy, przechodząc przez garaż.

Działka gruntu na wysokości budynków gospodarczych jest zagospodarowana nasadzeniami w postaci kwiatów, znajduje się tam stolik i krzesła. Z tej części korzystają wczasowicze uczestników. Za częścią uczestników znajduje się część działki do korzystania przez wnioskodawcę. Jest ona oddzielona od części uczestników siatką i furtką. Wnioskodawca nie zagospodarował swojej części, znajduje się na niej nieprzystrzyżona trawa i krzewy. Wnioskodawca przechodzi do swojej części działki przez część uczestników.

Działka gruntu po prawej stronie budynku patrząc od ulicy jest odgradzona od chodnika, natomiast takiego ogrodzenia nie ma po drugiej stronie budynku na styku z chodnikiem. Za wejściem do lokalu wnioskodawcy, przed zejściem do piwnicy uczestników i przed wejściem bocznym do lokalu nr (...), znajduje się furtka. Pomiędzy furtką i wejściem do lokalu nr (...) znajdują się pojemniki na śmieci dla obu lokali. Obok schodów do lokalu nr (...) znajdują się liczniki gazowe obu lokali.

Wnioskodawca parkuje swój samochód po lewej stronie budynku, przy wejściu do swojego lokalu, obok liczników gazowych. Pozostaje wówczas niewiele miejsca na przejście przez uczestników do bocznego wejścia do lokalu nr (...) lub na teren działki i ich wczasowiczów do kempingu.

( dowód: przesłuchanie wnioskodawcy J. O. – k. 304-307,

zeznania świadka G. P. – k. 307-310,

przesłuchanie uczestniczki postępowania G. K. – k. 310-

311,

protokół z oględzin nieruchomości – k. 319-321,

zdjęcia z oględzin – k. 371 koperta, 372 płyta CD )

Faktycznie w lokalu mieszkalnym nr (...) mieszka tylko R. C.. Pozostali uczestnicy postępowania to jej dzieci, którzy ją odwiedzają. Córki mieszkają w S., a syn w P.. B. P. odwiedza matkę regularnie (...). W lecie przebywa dłużej i przyjeżdża wtedy też z wnukami. G. K. odwiedza matkę co (...). Lokal nr (...) (poza pokojem w dobudówce) oraz budynek gospodarczy tzw. kemping wynajmowane są wczasowiczom. W razie odwiedzin uczestników, zatrzymują się albo w pokoju w gospodarczym budynku tzw. białym, albo na oddzielnej działce ogrodniczej. Wczasowicze przebywają na nieruchomości w miesiącach lipiec – sierpień. Uczestnicy posiadają w M. działkę ogrodową z altanką z funkcją sypialną i tam też czasami nocują.

Wnioskodawca mieszka razem z żoną i dziećmi w Szwecji, tam też pracuje. Zatrzymuje się w lokalu nr (...) w czasie przyjazdu do Polski, a przyjeżdża do M. przeważnie dwa razy do roku, z tego zawsze latem i wówczas przebywa w sposób ciągły 4 tygodnie. Jest to pobyt pomiędzy czerwcem a lipcem, gdyż w lipcu i sierpniu wynajmuje swoje mieszkanie wczasowiczom. Kiedy przebywa za granicą, w tym czasie uczestnicy nie mają możliwości dostania się na

strych, bowiem lokal jest zamknięty i nie zamieszkały. W taki sposób wnioskodawca korzysta z nieruchomości od 2007r. W lokalu wnioskodawcy wcześniej mieszkała jego babcia.

Aby wnioskodawca, lub ktoś z jego rodziny mogli korzystać z działki gruntu przynależnej do wyłącznego korzystania przez wnioskodawcę, muszą przejść przez część działki uczestników.

Strych nie jest wykorzystywany przez wnioskodawcę i uczestników. Nikt na strychu nie przechowuje żadnych rzeczy, gdyż jest niski, na podłodze wyłożony słomą. Służy dostaniu się na dach na potrzeby okresowych kontroli kominiarskich oraz w celu montażu anteny satelitarnej. Aby się do niego dostać trzeba dostawić drabinę. Przez strych przebiega komin.

Wnioskodawca zwracał się do R. C. kilka lat temu z potrzebą dokonania ustalenia sposobu korzystania ze wspólnej działki, lecz bezskutecznie.

( dowód: przesłuchanie wnioskodawcy J. O. – k. 304-307,

zeznania świadka G. P. – k. 307-310,

przesłuchanie uczestniczki postępowania G. K. – k. 310-

311 )

Sposób zagospodarowania działki pozwala na 3 warianty jej podziału do korzystania.

Dostęp do strychu możliwy jest również od zewnątrz poprzez wykonanie dodatkowego wjazdu i dodatkowych schodów lub drabiny od strony północnej, do której dostęp możliwy byłby z części działki przydzielonej do wyłącznego użytku uczestnikom.

Obecny stan techniczny piwnicy może powodować zraszanie powierzchni ścian i stropu budynku mieszkalnego oraz zawilgocenie elementów budynku. Ściany fundamentowe piwnicy są w znacznym stopniu zawilgocone, co prowadzi do uszkodzeń tynków i zewnętrznych powłok malarskich. Wynika to z braku odpowiedniej izolacji przeciwwodnej zarówno na ścianach zewnętrznych, jak i izolacji posadzki piwnicy oraz z brak wentylacji piwnicy. Nie można też wykluczyć występowania zjawiska zalewania piwnicy wodami opadowymi zbierającymi się w rejonie wejścia do piwnicy wnioskodawcy.

( dowód: szkice – k. 23, 91-95,

prywatna opinia techniczna A. Ł. z 24.02.2015r.- k. 119-

121,

opinia biegłego sądowego M. S. z lipca 2015r. - k. 146-156 )

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek zasługiwał na uwzględnienie.

Podstawą prawną rozstrzygnięcia jest przepis art. 206 kc, który stanowi o uprawnieniu każdego współwłaściciela do współkorzystania z rzeczy wspólnej. Przepis ten brzmi: 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. Wynika z niego, że uprawnienie do korzystania z rzeczy wspólnej jest ograniczone ze względu na ochronę interesów pozostałych współwłaścicieli. Każdemu ze współwłaścicieli przysługują bowiem takie same uprawnienia. Może on zatem pozostawać uprawnionym i wykonywać te uprawnienia tylko w takim zakresie, w jakim da się to pogodzić ze współkorzystaniem przez pozostałych współwłaścicieli. Można wydzielić

poszczególne części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli (podział quoad usum). Podział rzecz wspólnej do korzystania stanowi skonkretyzowanie sposobu korzystania z rzeczy i jest czynnością zwykłego zarządu. Rodzi o skutki jedynie w sferze obligacyjnej, nie zmienia stosunków własnościowych. Ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej ma umożliwić współwłaścicielom korzystanie z tych części w wielkości odpowiadającej ich udziałom, ale z uwzględnieniem uzasadnionych potrzeb współwłaścicieli i interesu społeczno – gospodarczego.

Wnioskodawca i uczestnicy postępowania pozostawali w zgodzie co do potrzeby uregulowania sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości, przy czym dla wnioskodawcy najistotniejsze było określenie korzystania z działki gruntu, zaś dla uczestników również ze strychu i piwnicy.

W tym miejscu należy określić, jakie nieruchomości położona w M. przy ul. (...), ma części wspólne, bowiem w tym zakresie pozostawał spór między stronami. Spór dotyczył pomieszczenia piwnicznego nr (...), który według uczestników nie jest częścią wspólną, tylko wyłączną własnością uczestników oraz klatki schodowej i przedpokoju prowadzących do lokalu nr (...), które według wnioskodawcy są jego wyłączną własnością i częścią lokalu nr (...). Wyjaśnienia wymagał też status prawny

Wspólna jest działka gruntu, garaż, dobudówka do budynku mieszkalnego i budynek gospodarczy tzw. kemping. Wymienione budynki nie zostały opisane w księdze wieczystej lokalowej któregośkolwiek lokalu, a zatem nie stanowią wyłącznej własności w części lub w całości wnioskodawcy bądź uczestników. Wyłączną własność stanowią lokale oraz udział do 1/2 części w budynku gospodarczym kempingu, bo taki zapis figuruje w każdej księdze lokalowej. Ponadto z opisu nieruchomości z dnia 29 kwietnia 1972r. (karta 338) wynika, że opisem objęte były trzy budynki – mieszkalny, garaż i gospodarczy (obecny kemping). Budynek gospodarczy tzw. biały nie był opisany i w ówczesnym czasie z opisu wynikało, że budynek ten znajduje się poza granicami działki nr (...) (teraz nr (...)). Garaż wpisany jest do księgi gruntowej, czyli pozostaje współwłasnością w udziałach do 50/100 części wnioskodawcy i uczestników. Budynek kempingu wpisany jest w udziałach do 1/2 części w księgach lokalowych, a zatem stanowi wyłączną własność właścicieli poszczególnych lokali. Kolejne budynki – dobudówka mieszkalna i gospodarczy tzw. biały także pozostają we współwłasności jak garaż.

Również wszystkie piwnice pozostają współwłasnością, bez względu na to, kiedy i przez kogo zostały wykonane. Skoro nie stanowią pomieszczeń przynależnych wpisanych do konkretnej księgi wieczystej, a contrario stanowią współwłasność.

Najbardziej różniła strony kwestia statusu klatki schodowej i przedpokoju (przedsionka) prowadzących do lokalu nr (...). Treść ksiąg wieczystych dla lokali nr (...) w połączeniu ze znajdującymi się w aktach tych ksiąg szkicami i opisami lokali nazwanymi „szacunek budynku” nie pozostawia wątpliwości, że klatka schodowa i przedpokój nie stanowią części lokalu nr (...), a są częściami wspólnymi budynku. O ile w opisie lokalu nr (...) wymieniony został przedpokój, to w opisie lokalu nr (...) nie ma przedpokoju. Są trzy pokoje, kuchnia i łazienka. Lokal nr (...) ma też mniejszą powierzchnię od lokalu nr (...).

Korzystanie z przedpokoju i klatki schodowej nie byłoby sporne, gdyby nie była to jedyna droga prowadząca na strych i dach. Wobec zgodnego stanowiska uczestników, zmienionego w toku postępowania, iż nie chcą podziału strychu, gdyż ze względów na gabaryty strychu nie stanowi on pomieszczenia funkcjonalnego pozwalającego na istotne jego zagospodarowanie, a nadto czynności formalno-prawne związane z wybudowaniem oddzielnych schodów zewnętrznych prowadzących na strych są zbyt pracochłonne i kosztowne w porównaniu do korzyści, jakie uczestnicy mogliby czerpać z korzystania ze strychu, Sąd nie dokonał podziału strychu do korzystania, pozostawiając go – zgodnie zresztą z ostateczną wolą stron – we wspólnym korzystaniu (pkt (...) sentencji postanowienia).

Tymczasowy charakter podziału quoad usum nie może pozostać bez wpływu na sposób jego przeprowadzenia. O ile bowiem wydatki związane z definitywnym podziałem rzeczy wspólnej w drodze zniesienia współwłasności znajdują merytoryczne uzasadnienie już w fakcie likwidacji stosunku współwłasności, o tyle wydatki takie związane z podziałem rzeczy wspólnej quoad usum wymagają ekonomicznego uzasadnienia, przemawiającego za celowością ich poniesienia, mimo tymczasowego charakteru takiego podziału (por. postanowienie SN z 12 listopada 1973r., III

CRN 188/73, OSNCPIUS 1974, Nr 11, poz. 183). Z tej przyczyny żądanie wnioskodawcy, aby uczestnicy mieli dostęp do strychu i dachu z osobnego, zewnętrznego wejścia, nie znalazło aprobaty Sądu. Skoro uczestnicy nie chcą korzystać z samego strychu, a jedynie mieć dostęp do komina na potrzeby przeglądów, konserwacji i tak samo do dachu na potrzeby remontów, umocowania anteny, ponoszenie wydatków na wykonanie zewnętrznego wejścia na strych, choć dopuszczalne przez biegłego sądowego, jest nieuzasadnione ekonomicznie.

Nie można wydzielić klatki schodowej i przedpokoju, aby w identyczny sposób mieli do nich dostęp i wnioskodawca, i uczestnicy. Pomimo, iż pomieszczenia te nie stanowią części lokalu nr (...), są z nim w sposób funkcjonalny połączone. Gdyby nie zostały połączone z lokalem nr (...), do każdego pomieszczenia lokalu nr (...) wchodziłoby się ze wspólnego korytarza. Wnioskodawca musiałby wówczas zamykać na klucz każde pomieszczenie – pokoje, łazienkę, kuchnię. Obecnie połączone pomieszczenia stanowią funkcjonalną jedność. Zapewne dlatego pozostawiono te dwa pomieszczenia (przedpokój i klatka schodowa) jako części wspólne, aby był nieograniczony dostęp do strychu i dachu przez właścicieli obu lokali. Sąd akceptuje cel połączenia tych pomieszczeń z lokalem nr (...) i uznaje to rozwiązanie za słuszne, jednakże nie można pozbawić uczestników prawa dostępu do strychu i dachu, o ile taka potrzeba zajdzie. W tym celu wnioskodawca jest zobowiązany udostępniać uczestnikom klatkę schodową oraz przedpokój z włączem na strych – każdorazowo w sytuacjach uzasadnionych potrzebą przeglądu kominiarskiego, konserwacji dachu i usunięcia awarii (pkt II.c. sentencji postanowienia). Kwestia, iż wnioskodawca nie zamieszkuje na stałe w M., tylko w Szwecji, nie może stanowić przeszkody w wykonaniu nakazu Sądu. Wnioskodawca może przekazać klucze zaufanej osobie mieszkającej w M., do której uczestnicy mogliby się zwrócić w razie potrzeby o udostępnienie strychu lub dachu albo przekazać klucze uczestnikom, lub też wrócić ze Szwecji zamieszkując w swoim lokalu w M.. Jednocześnie Sąd orzekł o przyznaniu do wyłącznego korzystania wnioskodawcy klatki schodowej i przedpokoju z włączem na strych (punkt I.3. sentencji postanowienia), skoro są to nadal części wspólne.

W zakresie sposobu korzystania ze wspólnych piwnic stanowiska stron były w zasadzie spójne. Ostatecznie, wnioskodawca zrezygnował z oddzielnego wejścia do piwnicy, z którego dotychczas korzystał (znajdującego się pomiędzy tarasem lokalu nr (...) a garażem) na rzecz wspólnego wejścia, z którego do tej pory korzystali tylko uczestnicy (znajdującego się pomiędzy wejściem do lokalu nr (...) i wejściem bocznym do lokalu nr (...)). Takie rozwiązanie jest uzasadnione chociażby z tej przyczyny, że w pierwszym pomieszczeniu piwnicznym (z którego korzystali uczestnicy) znajdują się wspólne dla obu lokali instalacje. Niezależnie od tego, rozwiązanie jest korzystne oddzielnie dla każdej strony. Dla wnioskodawcy dlatego, bo nie będzie musiał poruszać się po części działki uczestników, aby przejść do swojej piwnicy. Celem żądania wniosku było bowiem wydzielenie jak najmniej wspólnych części działki. Skoro więc wnioskodawca nie będzie poruszał się po części działki uczestników, może on oczekiwać, że także uczestnicy nie będą poruszać się po części działki wnioskodawcy. Dla uczestników takie rozwiązanie jest również korzystne dlatego, że ustanie korzystania z dotychczasowego wejścia wnioskodawcy do piwnicy spowoduje możliwość zamurowania tego wejścia i ewentualnie także likwidację schodów do piwnicy poprzez wyrównanie do poziomu działki. Zwiększy to rzeczywistą powierzchnię, po której uczestnicy będą mogli się poruszać oraz ustanie zawilgocenie murów budynku po tej stronie. Obecne zejście do piwnicy wnioskodawcy wydaje się być również mało bezpieczne ze względu na to, iż znajduje się w ciągu komunikacyjnym pomiędzy tarasem, kempingiem i garażem. W piwnicy są cztery pomieszczenia – z trzech korzystają obecnie uczestnicy, z jednego korzysta wnioskodawca. Wnioskodawca zgodził się z tym, aby z piwnicy nr (...) (szkic na k. 91) korzystali w sposób wyłączny uczestnicy. Pomieszczenie nr (...) piwnicy jest przez uczestników zamykane, znajduje się w nim rura c.o. służąca tylko dla lokalu nr (...), jest bardziej zagospodarowane od pozostałych pomieszczeń piwnicznych, są w nim półki z przetworami. Dla wnioskodawcy nie miało znaczenia, które pomieszczenie piwniczne otrzyma do korzystania. Nie sprzeciwiał się także temu, aby piwnice nr (...), (...) i (...) były wspólne. Z taką propozycją zgodziła się również uczestniczka R. C. i na ostatniej rozprawie G. K..

W takiej sytuacji, Sąd przyznał uczestnikom do wyłącznego korzystania piwnicę nr (...), a pozostałe pomieszczenia piwnice nr (...), (...), (...) pozostawił do wspólnego użytku, przy czym aby móc korzystać dalej z pomieszczenia nr (...), należy odtworzyć otwór drzwiowy znajdujący się pomiędzy pomieszczeniami. Według oświadczenia uczestniczki R. C., otwór ten został zamurowany przez (...). Wobec tego, że piwnica nr (...) ma pozostać we wspólnym użytkowaniu, jak też piwnice nr (...) i (...), odtworzenia otworu drzwiowego pomiędzy tymi pomieszczeniami

mogą dokonać samodzielnie lub wspólnie wnioskodawca albo uczestnicy. Z tej przyczyny nie było podstaw, aby Sąd zamieszczał w postanowieniu stosowne upoważnienia lub nakazy dotyczące odtworzenia otworu drzwiowego. Uczestnicy zobowiązani są wydać wnioskodawcy klucz do zajmowanej przez nich dotychczas piwnicy, skoro ma być to wspólne wejście. Kwestia korzystania z piwnicy uregulowana została w pkt I.2. i III.c. sentencji postanowienia.

Sąd nakazał w pkt II.a. sentencji postanowienia wnioskodawcy, aby wydał uczestnikom klucz do piwnicy, z której dotychczas korzystał, skoro wejście do piwnicy znajduje się w części działki przyznanej do wyłącznego korzystania uczestnikom, aby uczestnicy mogli w przyszłości zlikwidować otwór drzwiowy do piwnicy. Sąd nie nakazywał uczestnikom likwidacji zejścia do tej piwnicy, rozwiązanie w tym zakresie należy wyłącznie do woli uczestników – czy zechcą zlikwidować całe zejście, czy też pozostawić.

Przedmiotem ustalenia sposobu korzystania była też działka gruntu nr (...). W chwili obecnej działka w części ogrodowej podzielona jest w poprzek siatką wskazującą, kto z której części korzysta. Wnioskodawca wskazywał na uciążliwość korzystania z części działki znajdującej się z obu boków budynku mieszkalnego. Część działki po prawej stronie budynku – patrząc od strony ulicy (przed garażem) jest w wyłącznym korzystaniu uczestników, zaś część działki po lewej stronie budynku jest we wspólnym użytkowaniu. Z tej przyczyny, uczestnicy mogą poruszać się praktycznie wokół całego domu. Uczestnicy korzystają też z budynków gospodarczych znajdujących się po obu stronach działki. Dla wnioskodawcy jest część znajdująca się w głębi działki. Wnioskodawca wskazywał, że takie korzystanie z działki jest dla niego i członków jego rodziny niekomfortowe, gdyż żeby przejść w głąb działki, muszą najpierw przejść przez część uczestników, na której poza uczestnikami często przebywają też wczasowicze. Chciałby też móc stawiać obok swojego wejścia do lokalu samochód i jest to faktycznie jedyne miejsce do parkowania auta na tej działce przez wnioskodawcę. W sytuacji parkowania samochodu wnioskodawcy w tym miejscu, pozostaje niewielkie przejście. Uczestniczka R. C. wskazywała, że kiedy wnioskodawca zaparkuje samochód, nie może przejść z zakupami. Również wnioskodawca podnosił, że przechodzące obok osoby (uczestnicy, wczasowicze) niosące zakupy, czy też sprzęty na plażę, rysują samochód, dlatego chciałby, aby ta część działki pozostała w wyłącznym korzystaniu wnioskodawcy.

Sąd uznał argumenty wnioskodawcy w tym zakresie za uzasadnione. Skoro uczestnicy mają do swojego wyłącznego użytku część działki po prawej stronie budynku mieszkalnego i mogą tam parkować samochód (którego obecnie nie stawiają, ale możliwość taką posiadają), brak jest powodów, aby wnioskodawcy odmówić takiego samego uprawnienia. Podział działki według jednego z wariantów przedstawionych przez samych uczestników – wariantu numer 3 znajdującego się na karcie 94 akt, pozwala na rozdział wnioskodawcy i uczestników na gruncie, i zapewnia większy komfort korzystania z działki. W tym wariantcie zaznaczony jest wyraźnie rozdział na część wnioskodawcy i uczestników. W wyniku takiego podziału wnioskodawca będzie mógł korzystać w sposób wyłączny z części działki po lewej stronie budynku oraz z części rekreacyjnej po lewej stronie działki. Wnioskodawca nie musi przechodzić na część działki uczestników w żadnym celu (nie będzie już korzystał z dotychczasowego zejścia do piwnicy). Przeciwargumentem uczestników była przedstawiana potrzeba korzystania z bocznego wejścia do lokalu nr (...) przez dobudówkę (oznaczoną na tym szkicu z karty 94 jako „g2”) przez uczestników oraz potrzeba przechodzenia tą stroną przez wczasowiczów do kempingu. Argumenty te na uwzględnienie nie zasługują. Należy zauważyć, że w pierwotnym opisie nieruchomości do lokalu nr (...) prowadziło tylko jedno wejście – to od strony ulicy. Z tego wejścia lokatorzy lokalu nr (...) korzystali na początku. Z czasem wzniesiona została dobudówka do obu lokali, przy czym dla lokalu nr (...) wykonane zostało drugie wejście, a następnie trzecie w momencie wykonania tarasu dla lokalu nr (...). Oględziny nieruchomości przekonały Sąd, że główne wejście do lokalu nr (...) od strony chodnika i ulicy powinno nadal być głównym wejściem do tego lokalu. Główne wejście ma nowe, solidne drzwi, nowe zamki, nie trzeba pokonywać schodów, aby z niego skorzystać, a wewnątrz lokalu bezpośrednio za drzwiami znajduje się szeroki korytarz prowadzący do wszystkich pomieszczeń, także do znajdującej się na wprost drzwi kuchni i znajdującego się za nią pokoju w dobudówce. Tędy też uczestniczka R. C. może nosić zakupy. Dostęp do wspólnej piwnicy, do której zejście znajduje się będzie w wariantcie z karty 94 na części wnioskodawcy, odbywać się będzie dla uczestników z tego wejścia do lokalu nr (...) z dobudówki. To dodatkowe wejście do lokalu nr (...) w dobudówce służyć będzie jedynie do wychodzenia z lokalu nr (...) do piwnicy i z powrotem. Na taki zakres korzystania z części działki wnioskodawcy, wnioskodawca zgodę wyraził. Podnoszona przez uczestników kwestia wjazdu na działkę rowerem czy też taczka

może bez przeszkód odbywać się drugą stroną działki, tą gdzie znajduje się garaż. Rower uczestnicy mogą przecież zaparkować albo przed garażem, skoro nie jest tam parkowane auto, albo w garażu, gdzie jest dużo miejsca. W taki sam sposób można wjechać na działkę taczka. Garaż ma dużą bramę wjazdową i z drugiej strony wyjście normalnymi drzwiami. W sezonie letnim wczasowicze mogą dostać się do kempingu także przez garaż, skoro i tak w jego części znajduje się wc i łazienka. Potrzeby wczasowiczów nie mogą przesłaniać potrzeb współwłaściciela nieruchomości, nie mogą ich wyprzedzać. Oznacza to, że w pierwszym rzędzie należy zadbać o funkcjonalność korzystania z nieruchomości przez właściciela, a dopiero potem przez wczasowiczów. Uczestnicy muszą zdać sobie sprawę, że nie korzystają z jednorodzinnego budynku, który nie jest pensjonatem dla wczasowiczów, lecz muszą uwzględnić potrzeby także drugiego współwłaściciela, który posiada taki sam udział w nieruchomości wspólnej. Przekłada się to również na korzystanie z budynków jednokondygnacyjnych znajdujących się na gruncie – garażu, kempingu i tzw. białego. Żaden z tych budynków nie stanowi wyłącznej własności uczestników, a w sposób wyłączny korzystają z garażu, kempingu i części tzw. białego budynku gospodarczego. Wnioskodawca korzysta natomiast tylko z części budynku białego. Jak widać, podział tych budynków do korzystania jest nierównomierny. Po podziale działki według wariantu z karty 94 – garaż i kemping pozostaną na części uczestników, dlatego te dwa budynki Sąd przydzielił do wyłącznego korzystania uczestnikom, przy akceptacji wnioskodawcy. Budynek gospodarczy tzw. biały znajdzie się po podziale na części działki wnioskodawcy, dlatego w całości powinien być przydzielony wnioskodawcy. W tym celu uczestnicy zobowiązani zostali w pkt III.a. sentencji postanowienia do wydania wnioskodawcy połowy budynku gospodarczego tzw. białego. Takie rozwiązanie – w zakresie przekazania wnioskodawcy całego budynku tzw. białego - uwzględnia również stanowisko uczestniczek R. C. i G. K.. Podczas oględzin R. C. proponowała wnioskodawcy przekazanie swojej części tego budynku gospodarczego w zamian za (...) m gruntu, a na rozprawie w dniu 08 lipca 2016r. proponowała przekazanie tej części budynku w zamian za wyłączne korzystanie z garażu, kempingu oraz obecnego zejścia do piwnicy nr (...). Do tych propozycji przyłączyła się na rozprawie w dniu 29 lipca 2016r. uczestniczka G. K.. Sąd uznał, że propozycja uczestniczek zasługuje na uwzględnienie, bowiem pomimo, iż powierzchniowo wnioskodawca i uczestnicy będą zajmować tyle samo działki (po (...) m<sup>(2)</sup>), to jednak uczestnicy nawet po przekazaniu wnioskodawcy połowy „białego” budynku gospodarczego, będą korzystać z dwóch budynków gospodarczych (garażu i kempingu), a wnioskodawca z jednego (białego). Nadto, korzystanie przez wnioskodawcę w sposób wyłączny w budynku „białego” powoli na lepszą komunikację z częścią działki wnioskodawcy. O podziale działki i budynków Sąd orzekł w pkt I.1. i I.5. W konsekwencji, strony zobowiązane są do wzajemnego wydania sobie części zajmowanego gruntu, aby doprowadzić do stanu korzystania zgodnego ze szkicem z karty 94, o czym Sąd orzekł w pkt II.b.

Dobudówka do budynku mieszkalnego nie została prawnie włączona do powierzchni lokali mieszkalnych nr (...), i nadal stanowi współwłasność pomimo, iż funkcjonalnie pomieszczenia znajdujące się w niej połączone zostały w z lokalami. Z tej przyczyny, Sąd dokonał podziału na potrzeby ustalenia sposobu korzystania również z tej dobudówki, który to podział powieli istniejący stan rzeczy, o czym Sąd orzekł w punkcie I.5. sentencji postanowienia.

Powyższy podział jest sprawiedliwy i uwzględnia potrzeby oraz interesy wszystkich współwłaścicieli, i możliwości techniczne podziału.

Stan faktyczny został ustalony przez Sąd na podstawie nie kwestionowanych przez strony dokumentów, których prawdziwość nie budziła również wątpliwości Sądu, na podstawie opinii biegłego sądowego M. S., która nie była kwestionowana przez strony. Sąd dał również wiarę zeznaniom stron i świadka w zakresie, w jakim dotyczyły przedstawienia dotychczasowego sposobu korzystania z części wspólnych oraz ich potrzeb w dalszym korzystaniu. Zeznania stron w tym zakresie były spójne i logiczne. Rozbieżności dotyczyły oceny faktów i oczekiwań na przyszłość w zakresie podziału nieruchomości, zaś takiej oceny samodzielnie dokonuje Sąd rozstrzygając sprawę.

Ustalenie sposobu korzystania nie jest „na zawsze” i może być zmienione wskutek nowych istotnych okoliczności (por. m.in. uchwałę SN z dnia 12 kwietnia 1973r., III CZP 15/73, OSNCP 1973, nr 12, poz. 208, LEX nr 1593; postanowienie SN z dnia 12 września 1973r., III CRN 188/73, OSN 1974, nr 11, poz. 183, LEX nr 1717). Oznacza to, że jeżeli po wydaniu prawomocnego orzeczenia sądowego, orzekającego podział do użytkowania nieruchomości będącej współwłasnością

uczestników postępowania, nastąpiła istotna zmiana okoliczności będących podstawą tego orzeczenia, sąd może określić w ten sposób odmienny zakres korzystania z przedmiotu współwłasności.

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punktach I., II. i III. sentencji postanowienia, czyniąc szkic piwnic z karty 91 i szkic geodety z karty 94 integralną częścią orzeczenia.

Orzeczenie o kosztach postępowania zawarte w punkcie IV. sentencji postanowienia wydane zostało na podstawie art. 520 § 1 kpc. Sąd uznał, że brak jest podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady obowiązującej w postępowaniu nieprocesowym, iż każdy uczestnik postępowania ponosi we własnym zakresie koszty związane z jego udziałem w sprawie.

W sprawie pozostały nie uiszczony koszty sądowe w wysokości 1.258,88 zł (1.392,36 zł wynagrodzenia biegłego M. S. + 18 zł wydatki Sądu na dojazd na oględziny + 48,51 zł rachunek za wykonanie zdjęć z oględzin = 1.458,87 zł – 100 zł zaliczki wnioskodawcy – 100 zł zaliczki uczestników = 1.258,87 zł). Zgodnie z art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity – Dz.U. z 2014r., poz. 1025 ze zm.) w orzeczeniu kończącym postępowanie w sprawie sąd orzeka o poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa wydatkach, stosując odpowiednio przepisy art. 113, który w ustępie 1 nakazuje obciążenie tymi wydatkami przeciwnika przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Skoro obie strony są współwłaścicielami nieruchomości w udziałach po 50/100 i każda strona ponosi koszty postępowania we własnym zakresie, również po połowie powinny ponieść koszty sądowe, dlatego w punkcie V. sentencji postanowienia Sąd nakazał ściągnąć od wnioskodawcy kwotę 629,44 zł i od uczestników solidarnie kwotę 629,44 zł.

SSR Agnieszka Trytek Błaszak

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

a) (...)

b) (...)

3. (...)

12.09.2016r.

SSR Agnieszka Trytek Błaszak