

Sygn. akt: XI Ns 527/16

POSTANOWIENIE

Dnia 2 listopada 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu XI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Magdalena Kirow-Kotas
-----------------	---------------------------

Protokolant:	Stażysta Natalia Wiśniewska
--------------	-----------------------------

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2016 r. w Toruniu na rozprawie

sprawy z wniosku P. G., M. G. (1), B. R. (1)

z udziałem M. R., B. R. (2)

o ustalenie sposobu korzystania

postanawia:

I. ustanowić częściowy sposób korzystania z nieruchomości położonej w M., oznaczonej numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą KW (...), w ten sposób, że przyznać do wyłącznego korzystania P. G., M. G. (1), B. R. (1) pomieszczenia garażowe, oznaczone na mapie dołączonej do niniejszej sprawy na karcie 9 akt numerem 3, do wyłącznego korzystania M. R. pomieszczenia gospodarcze w budynku gospodarczym numer (...), znajdujące się na parterze, zgodnie z aktualnym stanem ich posiadania przez M. R. oraz wszystkie pomieszczenia na piętrze tego budynku,

II. zobowiązać M. R. do usunięcia w terminie 21 dni z pomieszczeń garażowych przedmiotów stanowiących jego własność i do przekazania w tym terminie kluczy do pomieszczeń garażowych M. G. (1) i P. G.,

III. zobowiązać M. R. do niezwłocznego udostępnienia M. G. (1), P. G., B. R. (1) ogrodzonego terenu rekreacyjnego w zakresie niezbędnym do wykonania koniecznych prac remontowych budynku gospodarczego numer (...), w zakresie obciążającym wszystkich współwłaścicieli nieruchomości opisanej w punkcie 1 postanowienia,

IV. zwrócić z zaliczki solidarnie na rzecz M. G. (1), P. G., B. R. (1) kwotę 52,00 zł (pięćdziesięciu dwóch złotych) tytułem niewykorzystanej kwoty na wydatki,

V. ustalić, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

XI Ns 527/16

UZASADNIENIE

W dniu 29 lutego 2016 r. wnioskodawcy M. G. (1), P. G. i B. R. (1), działając przez pełnomocnika, wniesli o określenie częściowego sposobu korzystania z zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) objętej księgą wieczystą KW nr (...) w ten sposób, że:

1. wnioskodawcy posiadają prawo do wyłącznego korzystania z pomieszczenia garażowego oznaczonego na mapie dołączonej do niniejszej sprawy na karcie 9 akt numerem 3
2. wnioskodawcy posiadają nieskrępowany dostęp do całej powierzchni gruntu przedmiotowej nieruchomości.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że uczestnicy postępowania są ujawnionymi w księdze wieczystej współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w M. przy ul. (...). Między wnioskodawcami a uczestnikiem postępowania M. R. powstał spór na tle sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawcy wskazali, że uczestnik wraz z rodziną opuścił w grudniu ubiegłego roku przedmiotową nieruchomość, zamieszkał w M. przy ul. (...), natomiast nie wyraża zgody na udostępnienie wnioskodawcom któregokolwiek z budynków gospodarczych, jak też zamknął na kłódkę bramkę posadowioną między pomieszczeniami gospodarczymi 2 i 3, utrudniając w ten sposób możliwość dostępu wnioskodawcom do gruntu. Wnioskodawcy podnieśli, że są zainteresowani przejęciem do wyłącznego użytkowania całej powierzchni garażu.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik B. R. (2) wniósł o jego oddalenie, wskazując, że w Sądzie Rejonowym w Toruniu toczy się pod sygnaturą XI Ns 1683/14 sprawa o zniesienie współwłasności na przedmiotowej nieruchomości i w sprawie tej nastąpi w niedługim czasie ostateczne rozstrzygnięcie o sposobie korzystania z nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik M. R., działając przez pełnomocnika, wniósł o jego oddalenie oraz o zasądzenie od wnioskodawców na swoją rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że w sprawie o zniesienie współwłasności domaga się przyznania mu działki nr (...), na której znajduje się m.in. miejsce wypoczynkowe wraz z oczkiem wodnym oraz budynek gospodarczy nr (...). Uczestnik podniósł, że wraz z rodziną korzysta z tego miejsca wypoczynkowego, które sam urządził w 2000 r. Uczestnik wskazał, że garaż oraz pomieszczenie gospodarcze, w którym znajduje się kotłownia i kuchnia letnia są wykorzystywane w części przez niego oraz w części przez wnioskodawców.

Na rozprawie w dniu 15.06.2016 r. pełnomocnik wnioskodawców zmodyfikował wniosek w ten sposób, że wniósł dodatkowo o ustalenie, że B. R. (1) ma korzystać ze strychu w budynku gospodarczym oznaczonym numerem 2.

Na rozprawie w dniu 12.09.2016 r. pełnomocnik wnioskodawców wskazał, że nie są oni zainteresowani terenem rekreacyjnym, a jedynie dostępem do budynku gospodarczego w celu jego remontu.

Sąd ustalił, co następuje

Nieruchomość obejmująca działkę nr (...), o powierzchni 0,2410 ha, położona w M., stanowi współwłasność:

- B. R. (2) w 1/8 części,
- B. R. (1) w 1/8 części,
- M. R. w 1/8 części,
- P. G. i M. G. (1) w 5/8 części we wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

(dowód: odpis księgi wieczystej KW nr (...))

Na przedmiotowej nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny, budynek garażowy oznaczony na mapie dołączonej do niniejszej sprawy na karcie 9 numerem 3, sklep, budynek gospodarczy oznaczony na mapie numerem 2 oraz ogrodzony teren rekreacyjny.

(dowód: mapa k. 9, protokół oględzin k. 72-73)

Od 1995 r. parter budynku mieszkalnego zajmowali wnioskodawcy: M. G. (1), P. G., B. R. (1) oraz J. R.. Budynek jest podpiwniczony. Parter razem z piwnicą zajmuje 98 m², przy czym piwnica to ok. 7 m².

M. G. (1) i P. G. mieszkają obecnie w T. na S.. Chcą przeprowadzić się do M..

B. R. (1) od 2009 r. mieszka za granicą, zamierza wrócić do kraju.

Na parterze budynku mieszka obecnie J. R..

Na parterze budynku znajdują się 3 pokoje. W jednym z nich są przechowywane rzeczy B. R. (1) oraz narzędzia P. G..

Piętro budynku zajmuje M. R., który wyprowadził się z przedmiotowej nieruchomości w dniu 24 grudnia 2015 r. z uwagi na konflikt z wnioskodawcami. N. budynku uczestnik przechowuje obecnie meble, telewizor, ubrania. Piętro ma powierzchnię ok. 80 m². Uczestnik remontuje dom na innej nieruchomości i tam zamieszkuje.

(dowód: zeznania M. G. (1) k. 82, zeznania P. G. k. 83, zeznania M. R. k. 83, zeznania E. R. k. 66v)

Na parterze budynku gospodarczego znajduje się kotłownia, skład na opał, przechowalnia i małe pomieszczenie na weka. Ponadto na parterze znajduje się pomieszczenie kuchenne (kuchnia letnia) oraz pomieszczenie do przechowywania mebli. N. budynku jest jedno niskie pomieszczenie.

W budynku gospodarczym znajduje się pomieszczenie z licznikami. Jedno pomieszczenie za licznikami zajmuje B. R. (1).

M. R. zajmuje kotłownię, są tam przechowywane przetwory i opał.

(dowód: protokół oględzin k. 72-73, zeznania E. R. k. 66v, zeznania A. T. k. 55v-56)

Za budynkiem gospodarczym znajduje się część rekreacyjna. Do tylnej ściany budynku gospodarczego przylega płot, a wejście na teren rekreacyjny zamykane jest na klucz.

(dowód: protokół oględzin k. 72-73)

Budynek garażowy składa się z trzech części. Pierwsza od strony terenu rekreacyjnego zajmowana jest przez wnioskodawców i wykorzystywana na skład opału. Środkowa część zamykana jest na kłódkę i wykorzystywana przez uczestnika na warsztat. Trzecia część, do której są drzwi, prowadzi do warsztatu.

W garażu M. R. trzyma skuter, rower, sprzęt do kebaba, opony, klucze

(dowód: protokół oględzin k. 72-73, zeznania E. R. k. 66v, zeznania A. T. k. 56)

Od strony ulicy znajduje się sklepik niewykorzystywany z uwagi na zakaz budowy, pusty w środku.

(dowód: protokół oględzin k. 72-73)

Obecnie przed Sądem Rejonowym w Toruniu toczy się pod sygnaturą akt XI Ns 1683/14 sprawa o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie mapki załączonej do akt sprawy na karcie 9 , oględzin oraz zeznań świadków i stron. Zasadniczo nie był on przedmiotem sporu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. T. (k. 55-56), która mieszka po sąsiedzku z przedmiotową nieruchomością, na okoliczność zakresu korzystania z nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli. Świadek potwierdziła współkorzystanie przez wnioskodawców i uczestnika zarówno z pomieszczenia gospodarczego, jak również z pomieszczeń garażowych.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka E. R. (k. 66-67), żony uczestnika M. R., na okoliczność zakresu korzystania z nieruchomości przez poszczególnych współwłaścicieli. Świadek przedstawiła sposób korzystania przez współwłaścicieli z budynku mieszkalnego oraz pozostałych budynków.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczyni M. G. (1) (k. 82v-83), P. G. (k. 83) oraz zeznaniom M. G. (2) (k. 83). Uczestnicy przedstawili sposób korzystania przez nich z budynku mieszkalnego oraz pozostałych budynków usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości.

Spór sprowadzał się do określenia, jakie części nieruchomości każda ze stron powinna posiadać i w jaki sposób z nich korzystać, aby dało się to pogodzić z posiadaniem i korzystaniem z nich przez drugą stronę (art. 206 kc).

Podziału nieruchomości do korzystania (quoad usum) polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Zgodę na podział quoad usum muszą wyrazić wszyscy współwłaściciele, gdyż jest to czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. W razie braku zgody pomiędzy współwłaścicielami, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą na podstawie art. 199 k.c. żądać ustanowienia podziału quoad usum przez sąd. Zgodnie z tym przepisem rozstrzygając w przedmiocie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu, sąd orzeka, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Nie ulega wątpliwości, że dokonanie podziału quoad usum nieruchomości zapisanej w Kw nr (...) jest uzasadnione potrzebą zakończenia dotychczasowych konfliktów pojawiających się na tle korzystania z nieruchomości wspólnej. Argumentem przeciwko takiemu podziałowi nie jest toczące się postępowanie o zniesienie współwłasności, ponieważ oba postępowania mogą toczyć niezależnie od siebie, a do momentu prawomocnego zniesienia współwłasności możliwe jest rozstrzygnięcie w przedmiocie podziału rzeczy do korzystania. Podział ten powinien nastąpić w taki sposób, by w dostatecznym stopniu uwzględnił interesy wszystkich współwłaścicieli.

Wnioskodawcy wnosili o przyznanie im prawa do wyłącznego korzystania z budynku garażowego oraz prawa nieskrępowanego dostępu do całej powierzchni przedmiotowej nieruchomości, przy czym nie byli oni zainteresowani terenem rekreacyjnym, a jedynie dostępem do budynku gospodarczego od strony terenu rekreacyjnego w celu jego remontu.

W ocenie Sądu uwzględnienie w pełni wniosku wnioskodawców nie uwzględniałoby w dostatecznym stopniu interesów uczestnika postępowania M. R., który w pomieszczeniach garażowych przechowuje należące do niego rzeczy, w tym urządzenie do kebaba. Aby zrekompensować uczestnikowi konieczność usunięcia z pomieszczeń garażowych przedmiotów stanowiących jego własność, Sąd uznał za uzasadnione przyznanie mu do wyłącznego korzystania obecnie zajmowanych pomieszczeń gospodarczych w budynku gospodarczym numer (...) oraz wszystkich pomieszczeń na piętrze tego budynku. Uczestnik będzie mógł przenieść należące do niego rzeczy z pomieszczeń garażowych do budynku gospodarczego. Urządzenie do kebaba uczestnik może w ostateczności, w przypadku braku innego rozwiązania, wnieść na piętro domu mieszkalnego, w którym obecnie i tak nie zamieszkuje.

W ocenie Sądu nie ma dostatecznych argumentów przemawiających za oddaniem wnioskodawcom do wyłącznego korzystania całego budynku garażowego bez jednoczesnego oddania uczestnikowi większej części budynku gospodarczego do wyłącznego korzystania. Takie rozwiązanie stawiałoby wnioskodawców w nadmiernie uprzywilejowanej pozycji kosztem uczestnika, który również musi mieć miejsce na przechowywanie swoich rzeczy. Wnioskodawcy będą posiadali trzy pomieszczenia w budynku garażowym, które powinny im wystarczyć. W celu przechowywania rzeczy mogą zająć wszystkie trzy pomieszczenia, nie ma konieczności, aby w jednym z

tych pomieszczeń stał samochód. Nie powinno to być szczególnie uciążliwe rozwiązanie, zważywszy na fakt, że wnioskodawcy obecnie i tak nie posiadają garażu. Dokonując podziału nieruchomości do korzystania, Sąd brał pod uwagę również fakt, że B. R. (1) obecnie nie przebywa na przedmiotowej nieruchomości.

Pozostałe pomieszczenia w budynku gospodarczym (pomieszczenie z licznikami) pozostaną do wspólnego użytku przez wszystkich współwłaścicieli.

Za niezasadny Sąd uznał wniosek o przyznanie wnioskodawcom prawa nieskrępowanego dostępu do całej powierzchni przedmiotowej nieruchomości, z wyjątkiem terenu rekreacyjnego. Skoro wnioskodawcy będą zajmować całą zachodnią część nieruchomości obejmującą budynek mieszkalny i budynek garażowy, przyznawanie im dostępu do całej nieruchomości, z wyjątkiem terenu rekreacyjnego, stanowiłoby ich nadmierne uprzywilejowanie kosztem uczestnika. Jest poza sporem, że uczestnik czynił nakłady na wschodnią część nieruchomości – samodzielnie urządził teren rekreacyjny, urządził tzw. „sklepik”, a po podziale nieruchomości do korzystania będzie w sposób wyłączny korzystał z większej części budynku gospodarczego. Wnioskodawcy powinni jednak mieć dostęp do terenu rekreacyjnego w zakresie niezbędnym do wykonania koniecznych prac remontowych budynku gospodarczego, w zakresie obciążającym wszystkich współwłaścicieli nieruchomości, dlatego Sąd przyznał im ten dostęp w punkcie III. sentencji.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w punktach I.-III. sentencji.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że dokonanie podziału nieruchomości do korzystania (quoad usum) nie oznacza zniesienia współwłasności. Współwłaściciele nadal pozostają w stosunku współwłasności, a dokonany podział nieruchomości nie oznacza likwidacji współwłasności. Postępowanie o zniesienie współwłasności toczy się. Zastosowany w niniejszym postępowaniu podział rzeczy wspólnej nie będzie wiążący w toku postępowania o zniesienie współwłasności.

Wnioskodawcy uiścili zaliczkę na przejazd w kwocie 100 zł. Koszt przejazdu wyniósł 48 zł. Wobec powyższego, Sąd w punkcie IV. sentencji zwrócił z zaliczki solidarnie na rzecz wnioskodawców kwotę 52 zł tytułem niewykorzystanej kwoty na wydatki.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520§1 kpc, uznając, że brak jest podstaw do odstąpienia od zasady, zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.