

UZASADNIENIE

T. G. (1) i E. G. (1) wnieśli o zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości, położonej w N. przy ul. (...), działka nr (...), o powierzchni 0,1224 ha, stanowiącej własność Gminy Miejskiej N., dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), będącej przedmiotem współużytkowania wieczystego wnioskodawców T. G. (2) i E. G. (2), na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej, i uczestniczki M. C., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, stanowiącym współwłasność wnioskodawców i uczestniczki w udziałach po 1/2 części, w którym wyodrębnione są dwa lokale mieszkalne, stanowiące odrębne nieruchomości: lokal nr (...) – będący własnością M. C., i lokal nr (...) - będący własnością wnioskodawców, przez podział tej nieruchomości w naturze na dwie równe części, z wyłączeniem gruntu pod budynkiem oraz 2m po obrysie budynku, zgodnie z planem dołączonym do wniosku (k-29).

Uczestniczka postępowania T. C. wniosła o podział nieruchomości gruntowej do użytkowania wg załączonego szkicu (k-50). Podniosła, że taki sposób korzystania ze wspólnego gruntu był respektowany przez współwłaścicieli jeszcze zanim wnioskodawcy nabyli udział w nieruchomości.

Gmina Miejska N. sprzeciwiła się wnioskowi, wskazała na brak możliwości zniesienia współużytkowania wieczystego, ponieważ nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o dwóch lokalach mieszkalnych, położonych na parterze i poddaszu, co uniemożliwia podział budynku na dwie niezależne części. Podniosła, że przedstawiony we wniosku projekt podziału nie spełnia warunków określonych w art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r., zgodnie z którym działką budowlaną jest zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Wskazała, że w projekcie wnioskodawców powierzchnia działki jest zbyt mała w stosunku do wielkości zabudowanego budynku, a dostęp do drogi został niewłaściwie zaprojektowany, gdyż nie zapewnia dojazdu do wszystkich części budynku.

Wnioskodawcy wnieśli o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości zgodnie z koncepcją I opinii biegłego (k-133). W toku postępowania wnioskodawcy sprecyzowali, że w sytuacji, gdyby biegły geodeta uznał, że podział fizyczny na dwie równe części nieruchomości nie jest możliwy, wnoszą o wydzielenie działek zgodnie z udziałami do wyłącznego korzystania. Wskazali, że między współwłaścicielami istnieje konflikt, z uwagi na agresywne zachowanie uczestniczki, która była w konflikcie już z poprzedniczką prawną wnioskodawców W. M. (1).

Uczestniczka M. C. nie sprzeciwiła się dokonaniu częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości, przez podział fizyczny wg koncepcji II, przedstawionej przez biegłego A. Z. (k-134), przy czym wniosła o przyznanie jej do wyłącznego korzystania części pasa gruntu przy budynku, od werandy, do północno-wschodniego narożnika budynku – fragmentu, zaznaczonego kolorem niebieskim na szkicu, dołączonym do pisma z dnia 19.08.2019r. (k-142). Wskazała, że jej lokal mieszkalny położony jest na parterze budynku i ma wejście z tyłu budynku przez werandę na taras. Według koncepcji II opinii biegłego taras ten w całości miałby wejść w obręb działki, przewidzianej dla uczestniczki, z czym ona się zgodziła. Natomiast jego podział, przewidziany w koncepcji I, jest przez nią nie do zaakceptowania. Uczestniczka wskazała, że w przypadku, gdyby zachodziły przesłanki z art. 211 kc, sprzeciwiające się podziałowi fizycznemu, wniosła o dokonanie podziału do korzystania w oparciu o koncepcję II biegłego A. Z. z uzupełnieniem, dotyczącym podziału również pasa gruntu wokół budynku.

Wnioskodawcy sprzeciwili się podziałowi nieruchomości zgodnie z koncepcją IV opinii biegłego z dn. 8.01.2020r., wykonaną zgodnie z wnioskiem uczestniczki M. C. (k-172). Zgodzili się na dokonanie podziału do korzystania z nieruchomości wg koncepcji I, w ten sposób, że działka nr (...) zostanie przyznana do korzystania wnioskodawcom, działka nr (...) – uczestniczce, a pozostała część nieruchomości, tj. działki nr (...) będą przeznaczone do wspólnego użytkowania.

Stan faktyczny:

Nieruchomość, położona w N. przy ul. (...), działka nr (...), o powierzchni 0,1213 ha, stanowi własność Gminy Miejskiej N., Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi dla niej księgę wieczystą (...); jest przedmiotem współużytkowania wieczystego wnioskodawców T. G. (2) i E. G. (2), na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej, i uczestniczki M. C., zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, stanowiącym współwłasność wnioskodawców i uczestniczki, w udziałach po 1/2 części. W budynku wyodrębnione są dwa lokale mieszkalne, stanowiące odrębne nieruchomości: lokal nr (...) – będący własnością M. C., i lokal nr (...) - będący własnością wnioskodawców.

Dla terenu brak ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nieruchomość położona jest w terenie obowiązywania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miejskiej N. i posiada funkcję MN – tereny z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i towarzyszących jej usług.

Dowód:

odpisy z ksiąg wieczystych: nieruchomości oraz lokalowych (k-11-28)

kopia mapy zasadniczej (k-30)

opinia biegłego sądowego z zakresu geodezji A. Z. (2) (k-124 i nast.)

Wnioskodawcy i uczestniczka postępowania są skonfliktowani. Konflikt dotyczący użytkowania wspólnej nieruchomości istniał już między poprzedniczką prawną wnioskodawców, zmarłą W. M. (1), i M. C.. Uczestniczka została skazana przez tut. Sąd wyrokiem karnym z dnia 27 maja 1999r. za to, że w okresie od czerwca 1998r. do grudnia 1998r. groziła W. M. (1) pobiciem i zabójstwem (art. 190§1 kk w zw. z art. 12 kk), za co została skazana na grzywnę.

Na wniosek W. M. (1), Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w K. wszczął postępowanie administracyjne w sprawie samowolnego dobudowania przez uczestniczkę, w 2011 roku, wiaty konstrukcji drewnianej do wspólnego budynku, objętego ochroną konserwatorską, bez wymaganego pozwolenia na budowę.

Wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2019r., (...), uczestniczka M. C. skazana została na łączną karę grzywny za przestępstwa z art. 216§1 kk w zw. z art. 91§1 kk, polegające na tym, że w dniach 21 maja i 4 czerwca 2018r. znieważyla E. G. (1) słowami powszechnie uznanymi za obelżywe; za przestępstwo z art. 217§1 kk, polegające na tym, że w dniu 21 maja 2018r. odpychała rękami E. G. (1) naciskając na jego klatkę piersiową, czym naruszyła jego nietykalność cielesną; za przestępstwo z art. 212§1 kk, polegające na tym, że w okresie 15 czerwca 2017r. do 15 czerwca 2018r. pomawiała E. G. (1) o to, że otrul i przyczynił się do śmierci W. M. (2).

Dowód:

wezwanie do zapłaty z dn. 24.06.1997r., z dn. 2.07.2001r. (k-72, 74)

pismo W. M. (1) do uczestniczki z dn. 28.07.2003r. (k-75)

skarga W. M. (1) do KP w N. z dn. 5.11.2007r. (k-77)

wyrok SR w Kłodzku z dn. 27.05.1999r., (...) (k-73)

wyrok SR w Kłodzku z dn. 3.04.2019r., (...) (k-145-147)

postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dn. 7.11.2012r. (k-80)

wyrok WSA we Wrocławiu z dn. 7.02.2020r., (...) (k-185-191)

postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. z dn. 11.09.2020r. (k-199-203)

Sąd zważył, co następuje:

Zniesienie współużytkowania wieczystego gruntu przez podział fizyczny nieruchomości działki nr (...) i wyodrębnienie z niej trzech nieruchomości – po jednej z przeznaczeniem dla właścicieli lokali i jednej wspólnej (pod budynkiem, objętej współwłasnością przymusową), jest niewskazany ze względu na kształt i wielkość działki, spadek wartości nieruchomości, fakt, iż budynek wpisany jest do rejestru zabytków oraz społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości. Sąd podziela opinię biegłego z zakresu geodezji i (...) (k-126). Projektowany podział nie odpowiada przesłankom, określonym w art. 211 kc. Z przepisu tego wynika, że podział fizyczny nie może nastąpić, jeżeli byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy albo znaczne zmniejszenie jej wartości. Sprzeczność ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy występuje w razie podziału nieruchomości gruntowej na działki zbyt małe, aby można je racjonalnie wykorzystać.

Dlatego oddalając wniosek o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, przez podział fizyczny, Sąd zarazem dokonał podziału do korzystania z gruntu, czemu nie sprzeciwiali się uczestnicy postępowania.

Zgodnie z przepisem art. 206 kc, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Przepis ten jednoznacznie wskazuje, że każdemu ze współwłaścicieli przysługuje uprawnienie do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Jest on ograniczony jedynie, poprzez identyczne uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Z drugiej zaś strony, każdy ze współwłaścicieli jest zobowiązany przestrzegać przysługującego innym uprawnienia do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej.

Powołany przepis stanowi podstawę prawną do określenia sposobu korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Z regulacji, zawartych w kodeksie cywilnym, dotyczących współwłasności, nie wynika jednakże, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału. Jak wyżej wskazano, według art. 206 kc, regułą jest korzystanie przez współwłaścicieli z całej wspólnej rzeczy, jednakże mogą oni ustalić także inny sposób korzystania z rzeczy, w szczególności mogą wyodrębnić określone jej części do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli (podział quoad usum), przy czym wydzielone części nie muszą ściśle odpowiadać wielkości udziałów współwłaścicieli.

Ustalając sposób korzystania z nieruchomości, w oparciu o opinię biegłego geodety A. Z., Sąd miał na uwadze rzeczywiste potrzeby uczestników postępowania i ich uzasadnione interesy. Wbrew stanowisku uczestniczki, dotychczasowy sposób korzystania ze wspólnego gruntu nie był spokojnie praktykowany, skoro na tym tle dochodziło do stałych konfliktów jeszcze z poprzedniczką prawną wnioskodawców. Istotnym jest także, że uczestniczka samowolnie i bez zgody współwłaścicielki dokonała wybudowania drewnianej wiaty nad wejściem do budynku od strony podwórka, urządzając sobie teren wokół jedynie do własnego użytku. Takie postępowanie nie zasługuje na ochronę prawną. Tym bardziej, że dotychczasowa postawa uczestniczki, która generuje konflikty, nie dba o dobre stosunki sąsiedzkie, a wręcz postępuje w sposób naganny, stosując wobec sąsiadów groźby karalne, wyzwiska i pomówienia, dopuściła się naruszenia nietykalności cielesnej wnioskodawcy, co znalazło potwierdzenie w skazujących ją wyrokach karnych – nie przemawia za usankcjonowaniem jej samowolnych działań w zakresie korzystania ze wspólnej nieruchomości. Dlatego Sąd skłonił się za przyjęciem projektu podziału wg koncepcji I, sporządzonej przez biegłego sądowego (jak na karcie 133 akt), przychylając się do wniosku. Jest to sposób podziału do korzystania z gruntu, który wprawdzie nie uwzględnia dotychczasowego użytkowania przez uczestniczkę, szczególnie biorąc pod uwagę fakt zabudowy części gruntu drewnianą wiatą, ale pozwala na korzystanie z ogródka w równych porównywalnych jakościowo częściach gruntu, bez uprzywilejowania żadnej ze stron.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono, jak w sentencji postanowienia.