

Sygn. akt I Ns 971/12

POSTANOWIENIE

Dnia 29 listopada 2012 roku

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Daria Ratymirska

Protokolant : Daria Paliwoda

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 29 listopada 2012 roku w K.

sprawy z wniosku R. L.

przy udziale Z. P., M. C., K. N., J. B., M. B., S. W., B. W. (1), M. G., M. G., A. S., Gminy P., B. L., M. L., B. F., B. W. (2), A. M.

o podział nieruchomości do korzystania

p o s t a n a w i a:

I. dokonać częściowego podziału do korzystania z nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...), obejmującej działki nr (...), o pow. 0,1495 ha, zabudowanej pawilonami handlowymi, oznaczonymi numerami porządkowymi: 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), w ten sposób, że przyznaje wnioskodawcy R. L. do wyłącznego korzystania część działki nr (...), zaznaczoną na szkicu, dołączonym do akt niniejszej sprawy, na k. 21, kolorem pomarańczowym, z położonymi na niej pawilonami 1i oraz 1j, rozciągającą się od granicy z działką nr (...) do linii łączącej lampy oświetleniowe uliczne, położone w ciągu komunikacyjnym, pomiędzy pawilonami 1i - 1m z jednej strony i pawilonami 1h - 1f z drugiej strony oraz od granicy z działką nr (...) do linii wyznaczonej przez ścianę pomiędzy pawilonami 1j i 1k z przedłużeniem tej linii do granicy z działką nr (...) oraz do linii wyznaczonej przez lampy oświetleniowe w ciągu komunikacyjnym, przy czym korzystanie z powierzchni, stanowiącej część ciągu komunikacyjnego, polegać będzie na wystawianiu tam, w okresie od 1 kwietnia do 30 września każdego roku, ogródka piwnego z ogrodzeniem nie związanym trwale z gruntem;

II. nakazać wnioskodawcy uiścić na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 118 zł, tytułem wydatków, poniesionych w postępowaniu tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt I Ns 971/12

UZASADNIENIE

R. L. wniósł o dokonanie częściowego podziału do korzystania z nieruchomości, położonej w P., przy ulicy (...), obejmującej działki nr (...), o pow. 0,1495 ha, zabudowanej pawilonami handlowymi, oznaczonymi numerami porządkowymi: 1a, 1b, 1c, 1d, 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1j, 1k, 1l, 1m, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), w ten sposób, aby przyznać wnioskodawcy R. L. do wyłącznego korzystania część działki nr (...), zaznaczoną na szkicu, dołączonym do wniosku, kolorem pomarańczowym, z położonymi na niej pawilonami 1i oraz 1j, rozciągającą się od granicy z działką nr (...) do linii łączącej lampy oświetleniowe uliczne, położone w ciągu komunikacyjnym, pomiędzy pawilonami 1i - 1m z jednej strony i pawilonami 1h - 1f z drugiej strony oraz od granicy z działką nr (...) do linii wyznaczonej przez ścianę pomiędzy pawilonami 1j i 1k z przedłużeniem tej linii do granicy z działką nr (...) oraz do linii wyznaczonej przez lampy oświetleniowe w ciągu komunikacyjnym, przy czym

korzystanie z powierzchni, stanowiącej część ciągu komunikacyjnego, polegać ma na wystawianiu tam, w okresie od 1 kwietnia do 30 września każdego roku, ogródka piwnego z ogrodzeniem nie związanym trwale z gruntem.

Uczestnicy B. L., M. L. i B. W. (2) wniosły o oddalenie wniosku, zarzuciły, że propozycja podziału wnioskodawcy nie uwzględnia ich praw do godnej egzystencji i zabezpiecza jedynie potrzeby wnioskodawcy. Wydzielenie dla niego proponowanego terenu pod ogródek piwny nie pozwoli na swobodne przejście i przejazd między lokalami handlowymi i do tych lokali.

Uczestniczka A. M. wniosła o oddalenie wniosku, zarzuciła brak fizycznej możliwości wydzielenia dla wnioskodawcy do wyłącznego korzystania części wspólnej nieruchomości. Podniosła, że przy podziale do korzystania z nieruchomości na potrzeby wnioskodawcy i uczestników, w częściach odpowiadających ich udziałom, nie pozostanie miejsca na wydzielenie części wspólnych, które umożliwią zachowanie ciągów komunikacyjnych. Zarzuciła, że dokonanie podziału zgodnie z wnioskiem uniemożliwi prowadzenie działalności handlowo - usługowej, doprowadzi do sytuacji, że żaden ze współwłaścicieli nie będzie mógł wejść do swojego lokalu. Ponadto, wydzielenie terenu na tak małej powierzchni pomiędzy lokalami, ograniczy przejście pomiędzy lokalami, uniemożliwi dojazd do pawilonów handlowych oraz utrudni do nich dojsie.

Uczestnik Gmina P. wniosła o oddalenie wniosku, zarzucając, iż proponowany podział jest niemożliwy, ponieważ ograniczałby komunikację między działkami nr (...) oraz dostęp do drogi publicznej dla nieruchomości nr (...). Podniosła nadto, że ustalenie wnioskowanej wyłączności stworzy ryzyko braku zapewnienia właściwym jednostkom ratowniczym dojazdu do obiektów zlokalizowanych na działkach nr (...). Wskazała, że działki nr (...), wykorzystywane jako ciąg komunikacyjny, są przeznaczone pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Pozostali uczestnicy nie sprzeciwili się wnioskowi.

Stan faktyczny:

Przedmiotowa nieruchomość, położona w P., oznaczona jako działki nr (...), o łącznej powierzchni 0,1495 ha, zabudowana jest pawilonami handlowymi nr 1a - 1m (...). Każdy z pawilonów jest w posiadaniu któregoś z uczestników (za wyjątkiem Gminy P.). Nieruchomość jest przedmiotem współwłasności Gminy P. - w udziale 4/13, wnioskodawcy R. L., korzystającego z pawilonów 1i i 1j - w udziale 2/13, oraz uczestników postępowania: Z. P., korzystającej z pawilonu nr 1d, M. C. - z pawilonu nr 1l, K. N. - 1e, J. i M. B. - 1a, S. i B. W. (1) - 1h, M. i M. G. - 1m, A. S. - 1c, w udziałach po 1/13 części. Udziały Gminy P. oddane zostały w użytkowanie wieczyste pozostałych uczestników po 1/13: B. i M. L., którzy korzystają z pawilonu nr 1b, B. F., korzystającej z pawilonu nr 1b, B. W. (2), korzystającej z pawilonu nr 1f, oraz A. M., posiadającej pawilon nr 1g.

Bezsporne.

Sąd ustalił:

Pawilony, z których korzysta wnioskodawca, znajdują się na końcu ciągu komunikacyjnego, po prawej stronie, patrząc od ul. (...). Wnioskodawca prowadzi tam od siedmiu lat działalność gastronomiczną - smażalnię pod nazwą (...) gdzie serwuje dania objadowe, napoje, alkohole. W poprzednich sezonach letnich (poza rokiem 2012) wystawiał przed swoimi pawilonami tzw. ogródek piwny, tj. stoliki, ławy, krzesła oraz ogrodzenie o wys. ok. 1 m, z logo (...), zajmując na ten cel część ciągu komunikacyjnego pomiędzy jego pawilonami a pawilonami nr 1h i 1g. Ogrodzenie było okwiecone, ogródek był estetycznie utrzymany, przyciągał do tego miejsca przechodniów. Klienci przychodzili do wnioskodawcy głównie od ulicy (...), przechodząc w tym celu wzdłuż ciągu pawilonów, należących do pozostałych uczestników. Początkowo wnioskodawca wystawiał większy ogródek, później ograniczył go do wysokości latarni, położonej na środku ciągu komunikacyjnego między pawilonami nr 1h - f a pawilonami nr 1l - m, który w największym miejscu ma 6 m szerokości. Wnioskodawca zamontował drewnianą ruchomą osłonę, jako przedłużenie ściany jego lokalu na granicy z działką nr (...) (poprzednio nr (...)) o ok. 2 m. W ciągu siedmiu lat prowadzenia tam działalności

gastronomicznej przez wnioskodawcę, była jedna skarga ze strony mieszkańców na zakłócanie ciszy nocnej przez klientów wnioskodawcy. Współwłaściciele nieruchomości nie wnosili skarg na działalność wnioskodawcy w zakresie korzystania z ogródka.

W pawilonie nr 1h, położonym na przeciw lokalu wnioskodawcy, należącym do uczestników S.i B. W. (1), prowadzony jest sklep monopolowy "(...)". Pawilon nr 1g, należący do uczestniczki A. M., wykorzystywany jest, od ok. dwóch lat, jako magazyn sklepu monopolowego, prowadzonego w sąsiednim pawilonie 1h. Wcześniej był tam zakład fryzjerski. Sklep monopolowy i magazyn prowadzone są przez osobę trzecią, korzystającą z pawilonów 1h i 1g na podstawie umów, zawartych z uczestnikami postępowania. Uczestnicy zaopatrują swoje lokale w towar, dojeżdżając od strony ul. (...). Osoby piesze, w tym klienci, wchodzi do centrum handlowego na przedmiotowej nieruchomości, głównie od deptaka na ul. (...).

Dowód:

mapa - szkic (k-21), zdjęcie sytuacyjne - widok od działki nr (...) (k- 148); zeznania wnioskodawcy (k-152), zeznania uczestników B. W. (2) (k-152v.-153), B. L. (k-153), S. W. (k-154), B. W. (1) (k-154v.), M. G. (k-154v.); oględziny nieruchomości.

Wystawianie przez wnioskodawcę ogródka piwnego spotkało się ze sprzeciwem uczestników A. M. oraz B. W. (2), prowadzącej sklep odzieżowy w pawilonie nr 1f (skrajny pawilon po przekątnej od pawilonu wnioskodawcy), i B. L., prowadzącej sklep odzieżowy w pawilonie nr 1k, sąsiadującym z pawilonem wnioskodawcy. W tut. Sądzie toczyła się sprawa z powództwa R. M., B. W. (2) i B. L. przeciwko wnioskodawcy R. L. o naruszenie posiadania, zakończona wyrokiem nakazującym wnioskodawcy usunięcie ogródka, składającego się ze stolików, krzeseł i ogrodzenia, bo został on wystawiony bez zgody współuprawnionych, utrudnia komunikację oraz pozyskiwanie przez potencjalnych klientów informacji o działalności, prowadzonej przez uczestniczki B. W. (2) i B. L..

Dowód:

wyroki SR w Kłodzku z dn. 11.02.2011r. i SO w Świdnicy z dn. 19.07.2011r. w aktach sprawy tut. Sądu sygn. IC 562/10; zeznania uczestników zeznania uczestników B. W. (2) (k-152v.-153), B. L. (k-153).

Uczestniczki B. W. (2) i B. L. korzystają ze wspólnej powierzchni na potrzeby swojej działalności handlowej, wystawiały przed swoimi sklepami manekiny i wieszaki z ubraniami, a B. L. dodatkowo stojącą reklamę o wys. ok. 80 cm, przed wejściem do sklepu.

Dowód:

zeznania uczestników B. W. (2) (k-152v.-153), B. L. (k-153).

Sąsiednie działki nr (...) (poprzednio (...)) i (...) (poprzednio (...)) należą do uczestnika Gminy P., są wykorzystywane, jako droga dojazdowa m.in. do przedmiotowej nieruchomości. Z drugiej strony dostęp do drogi publicznej nieruchomości ma od ul. (...) (działki nr (...)).

Dowód:

mapa - szkic (k-21,121,143), oględziny nieruchomości (k-110).

Usytuowanie ogródka piwnego przed pawilonami wnioskodawcy nie wpływa negatywnie na możliwość dojazdu oraz prowadzenie działań ratowniczo - gaśniczych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Dowód:

pismo Komendanta Powiatowego (...) z dn. 14.11.2012r. (k-150).

Sąd zważył, co następuje:

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.

Uwzględniając wniosek, Sąd miał na uwadze rzeczywiste potrzeby uczestników potępowania i ich uzasadnione interesy. Orzeczony sposób podziału zapewnia wszystkim współwłaścicielom nieruchomości dostęp tak pieszy, jak i kołowy do drogi publicznej, nie sprzeciwiają się temu względy bezpieczeństwa, ciąg komunikacyjny, na którym zlokalizowany będzie w sezonie letnim ogródek wnioskodawcy, nie zostanie wyłączony z możliwości korzystania przez innych współwłaścicieli. Teren ten nadal będzie wykorzystywany, jako dojście do pawilonów handlowych od strony działki nr (...), chociaż i tak uczestnicy zaopatrują swoje lokale w towar, dojeżdżając od strony ul. (...), zaś osoby piesze, w tym klienci, wchodzą do centrum handlowego na przedmiotowej nieruchomości, głównie od deptaka na ul. (...). Wbrew zatem stanowisku uczestników B. i M. L. oraz B. W. (2) usytuowanie ogródka przed pawilonami wnioskodawcy nie ograniczy i nie zasłoni dostępu przechodniów do lokali handlowych uczestników. Potencjalni klienci przechodzą bowiem, od strony ul. (...), całym ciągiem komunikacyjnym do lokalu wnioskodawcy, a więc także obok obiektów, należących do uczestników, sprzeciwiających się wnioskowi, co obiektywnie zwiększa możliwość, że niektórzy z klientów wnioskodawcy zainteresują się towarami, sprzedawanymi w innych pawilonach. Odnosząc się ponadto do zarzutu uczestniczki B. L., jej lokal jest tak położony, że nawet bez ogródka piwnego wnioskodawcy, nie jest widoczny od strony działki nr (...)(dawniej 121/3). Postawienie ogródka niczego więc tu nie zmieni, tym bardziej w sytuacji uczestniczki B. W. (2), biorąc pod uwagę położenie jej lokalu, zajmującej skrajny pawilon nr 1f po przekątnej od pawilonu wnioskodawcy. Ponadto, jeżeli działka nr (...) jest przeznaczona pod zabudowę, mimo że aktualnie jest wykorzystywana jako komunikacyjna, to, z chwilą, kiedy zacznie być wykorzystywana zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego, przestanie istnieć możliwość dojścia i dojazdu do wspólnej nieruchomości z tamtej strony, a wówczas pawilony wnioskodawcy wraz z sezonowym ogródkiem znajdą się na końcu ślepego ciągu komunikacyjnego. Jak ponadto wynika z pisma Komendanta Powiatowego (...) z dn. 14.11.2012r. (k-150), wbrew gołosłownemu stanowisku uczestnika Gminy P., usytuowanie ogródka piwnego przed pawilonami wnioskodawcy nie wpłynie negatywnie na możliwość dojazdu oraz prowadzenie działań ratowniczo - gaśniczych przez jednostki ochrony przeciwpożarowej.

Odnosząc się do stanowiska uczestniczki A. M., wskazać nadto należy, że w swoim lokalu nie prowadzi ona żadnej działalności, wynajmując go osobie trzeciej na magazyn sąsiedniego sklepu monopolowego. W tej sytuacji nie ma potrzeby korzystania z terenu na zewnątrz, przed lokalem, chyba, że chwilowo, podczas rozładunku towaru, czemu nie sprzeciwia się usytuowanie ogródka piwnego wnioskodawcy. Jeżeli uczestniczka zmieni sposób korzystania z lokalu i w związku z tym pojawi się gospodarczo uzasadniona potrzeba korzystania z terenu przed lokalem (która dotychczas nie zaistniała), to wówczas będzie możliwość zmiany wcześniej ukształtowanego sposobu korzystania z części wspólnej. Jak słusznie podniósł wnioskodawca, potencjalne możliwości zmiany przeznaczenia lokalu mogą

nigdy nie być przez nią wykorzystane, co sprawia, że nie mogą być argumentem niweczącym możliwość prowadzenia działalności przez wnioskodawcę także w formie ogródka piwnego.

Zarzuty uczestników, sprzeciwiających się wnioskowi, nie znalazły zatem potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym i, jako subiektywne, gołosłowne i oparte na jednostronnej ocenie sytuacji, nie podlegały uwzględnieniu.

Jako, że wniosek o ustalenie sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości, ostatecznie sprecyzowany w piśmie wnioskodawcy z dnia 15 listopada 2012r., był zgodny z przepisem art. 206 kc, podlegał uwzględnieniu.

Orzeczenie w pkt II postanowienia oparto na przepisie art. 520 § 1 kpc. W postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie, a więc obciążają go koszty tej czynności, której sam dokonał lub, o którą wnioskował, i która została podjęta w jego interesie. Wnioskodawcę obciążają zatem wydatki, poniesione na dojazd Sądu na miejsce oględzin, pokryte tymczasowo z wydatków budżetowych tut. Sądu (art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. Nr 167, póź. 1398 ze zm.).