

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 sierpnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ w Gdańsku XIII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Ewa Bieńkowska
Protokolant:	sekr. sądowy Karolina Lepieszko

po rozpoznaniu w dniu 3 sierpnia 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z wniosku A. B. (pesel: (...)) i A. L. (pesel: (...))

z udziałem B. K. (pesel: (...))

o zniesienie współwłasności i inne

postanawia:

1. na zgodny wniosek stron, bez żadnych dopłat, znieść współwłasność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), obszaru 0,0632 ha, położoną w G. przy ul. (...), zabudowaną budynkiem, objętą księgą wieczystą nr (...), w którym to prawie udział A. B. wynosi 3/8 części, udział A. L. wynosi 1/8 części, a udział B. K. wynosi 4/8 części, w ten sposób, że ustanowić:

a) odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), składającego się na poziomie piwnicy: z komunikacji o powierzchni 6 m<sup>2</sup>, pomieszczenia gospodarczego nr 1 o powierzchni 2,5 m<sup>2</sup>, pomieszczenia gospodarczego nr 2 o powierzchni 1,7 m<sup>2</sup>, piwnicy nr 1 o powierzchni 6,8 m<sup>2</sup>, piwnicy nr 2 o powierzchni 5,5 m<sup>2</sup>, piwnicy nr 3 o powierzchni 7 m<sup>2</sup> oraz przedsiionka o powierzchni 1,5 m<sup>2</sup>; na poziomie parteru: z przedsiionka o powierzchni 2 m<sup>2</sup>, wiatrołapu o powierzchni 2,9 m<sup>2</sup> oraz komunikacji o powierzchni 11,2 m<sup>2</sup>; na poziomie I piętra: z korytarza z klatką schodową o powierzchni 12,1 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 13,8 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 4,6 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 20,5 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 13,8 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 16,3 m<sup>2</sup> oraz pokoju o powierzchni 19,9 m<sup>2</sup>, a na poziomie poddasza: z korytarza o powierzchni 4,5 m<sup>2</sup>, pomieszczenia nr 1 o powierzchni 7,7 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia nr 2 o powierzchni 4 m<sup>2</sup>, wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci garażu o powierzchni 8,8 m<sup>2</sup>, tj. lokal o łącznej powierzchni wraz pomieszczeniem przynależnym wynoszącej 173,1 m<sup>2</sup>, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części, i prawo własności tego lokalu przyznać B. K. w całości;

b) odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), składającego się na poziomie piwnicy: z piwnicy nr 4 o powierzchni 10,3 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 3 m<sup>2</sup>, piwnicy nr 5 o powierzchni 8,9 m<sup>2</sup> oraz piwnicy nr 6 o powierzchni 4,7 m<sup>2</sup>; na poziomie parteru: z korytarza o powierzchni 5,5 m<sup>2</sup>, klatki schodowej o powierzchni 8 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 20,7 m<sup>2</sup>, korytarza nr 2 o powierzchni 3,4 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 13,2 m<sup>2</sup>, łazienki o

powierzchni 2,9 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 20,1 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 16,6 m<sup>2</sup> oraz pokoju o powierzchni 13,7 m<sup>2</sup>, tj. lokalu o łącznej powierzchni 131 m<sup>2</sup>, wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości (...) części, i prawo własności tego lokalu przyznać A. B. w 3/4 części oraz A. L. w 1/4 części;

2. integralną częścią niniejszego postanowienia uczynić rzuty lokali stanowiące załączniki od nr 1 do nr 8 do opinii biegłej architekt E. K. z 20 października 2013 roku z kart: 106-113 akt sprawy oraz załączniki nr 1, 2 i 4 do opinii biegłej architekt E. K. z 5 kwietnia 2014 roku z kart: 141, 142 i 144 akt sprawy;

3. zmienić sposób korzystania ustalony postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku z 12 października 1992 roku w sprawie o sygnaturze II Ns 829/92 poprzez ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej – zabudowanej działki nr (...) położonej w G. przy ul. (...), objętej księgą wieczystą nr (...) w ten sposób, że część działki nr (...) oznaczoną na mapie biegłego K. C. z opinii z 15 lutego 2015 roku:

a) kolorem niebieskim – przydzielić do wyłącznego korzystania każdorazowym właścicielom lokalu mieszkalnego nr (...),

b) kolorem czerwonym – przydzielić do wyłącznego korzystania każdorazowym właścicielom lokalu mieszkalnego nr (...),

c) kolorem żółtym – przydzielić do wspólnego korzystania właścicielom obu tych lokali, przy czym korzystanie z powierzchni wokół budynku o szerokości 1,5 metra od ściany budynku (tj. z pasa technicznego) przez właścicieli lokalu, którzy nie mają przydzielonej do wyłącznego korzystania danej części działki, odbywać się będzie jedynie celem remontu, czy konserwacji części wspólnych budynku, po uprzednim poinformowaniu o zakresie i terminie tych czynności właściciela, któremu została przydzielona do wyłącznego korzystania działka gruntu przyległa do ściany budynku, na której planowane są prace remontowe, czy konserwacyjne;

4. integralną częścią postanowienia uczynić projekt podziału nieruchomości do korzystania z opinii biegłego K. C. z 15 lutego 2015 roku z karty 255 akt sprawy;

5. kosztami postępowania obciążyć strony w równych częściach, szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Sygn. XIII Ns 1315/12

## UZASADNIENIE

A. B. i A. L. wniosły o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 632 m<sup>2</sup>, położoną przy ul. (...) w G., objętą księgą wieczystą nr (...) poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali i przyznanie lokalu nr (...) na wyłączną własność B. K., a lokalu nr (...) na współwłasność wnioskodawczyń.

Na rozprawie 22 listopada 2012 roku strony złożyły zgodny wniosek o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości wyżej opisanej, w ten sposób, iż prawo własności nowowyodrębnionego lokalu nr (...) będzie przysługiwało A. B. w udziale 3/4 części i A. L. w udziale 1/4 części; zaś prawo własności lokalu nr (...) – w całości B. K.. Strony doprecyzowały również, iż zniesienie współwłasności nastąpi bez żadnych dopłat, a lokale pozostaną w takim kształcie, w jakim strony korzystają z nich dotychczas.

B. K. wniosła ponadto o zmianę sposobu korzystania z gruntu wokół budynku, poprzez wydzielenie półtorametrowego pasa technicznego okalającego posesję, celem przeprowadzenia ewentualnych prac remontowo-budowlanych.

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr (...), o powierzchni 632 m<sup>2</sup>, zabudowana budynkiem, w którym znajdują się dwa samodzielne lokale mieszkalne, położona przy ul. (...), objęta księgą wieczystą nr (...), stanowi współwłasność A. B. w 3/8 części, A. L. w 1/8 części oraz B. K. w 4/8 części.

**/dowód:** odpis zwykły księgi wieczystej, k. 4-6; akta i treść księgi wieczystej nr (...)/

Istnieje możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych, zgodnie z propozycjami stron.

Lokal nr (...) składa się z następujących pomieszczeń:

- na poziomie piwnicy: z komunikacji o powierzchni 6 m<sup>2</sup>, pomieszczenia gospodarczego nr 1 o powierzchni 2,5 m<sup>2</sup>, pomieszczenia gospodarczego nr 2 o powierzchni 1,7 m<sup>2</sup>, piwnicy nr 1 o powierzchni 6,8 m<sup>2</sup>, piwnicy nr 2 o powierzchni 5,5 m<sup>2</sup>, piwnicy nr 3 o powierzchni 7 m<sup>2</sup> oraz przedsionka o powierzchni 1,5 m<sup>2</sup>;

- na poziomie parteru: z przedsionka o powierzchni 2 m<sup>2</sup>, wiatrołapu o powierzchni 2,9 m<sup>2</sup> oraz komunikacji o powierzchni 11,2 m<sup>2</sup>;

- na poziomie I piętra: z korytarza z klatką schodową o powierzchni 12,1 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 13,8 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 4,6 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 20,5 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 13,8 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 16,3 m<sup>2</sup> oraz pokoju o powierzchni 19,9 m<sup>2</sup>,

- na poziomie poddasza: z korytarza o powierzchni 4,5 m<sup>2</sup>, pomieszczenia nr 1 o powierzchni 7,7 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia nr 2 o powierzchni 4 m<sup>2</sup>.

Do lokalu tego przynależy jako pomieszczenie przynależne garaż o powierzchni 8,8 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia lokalu nr (...) wraz pomieszczeniem przynależnym wynosi 173,1 m<sup>2</sup>, a jego udział w nieruchomości wspólnej związany z prawem własności lokalu jest w wysokości (...) części.

Lokal nr (...) składa się z następujących pomieszczeń:

- na poziomie piwnicy: z piwnicy nr 4 o powierzchni 10,3 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 3 m<sup>2</sup>, piwnicy nr 5 o powierzchni 8,9 m<sup>2</sup> oraz piwnicy nr 6 o powierzchni 4,7 m<sup>2</sup>;

- na poziomie parteru: z korytarza o powierzchni 5,5 m<sup>2</sup>, klatki schodowej o powierzchni 8 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 20,7 m<sup>2</sup>, korytarza nr 2 o powierzchni 3,4 m<sup>2</sup>, kuchni o powierzchni 13,2 m<sup>2</sup>, łazienki o powierzchni 2,9 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 20,1 m<sup>2</sup>, pokoju o powierzchni 16,6 m<sup>2</sup> oraz pokoju o powierzchni 13,7 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia tego lokalu wynosi 131 m<sup>2</sup>, a udział związany z prawem własności lokalu nr (...) w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części.

Rzuty lokalu nr (...) stanowiły załączniki od nr 1 do nr 8 do opinii biegłej architekt E. K. z 20 października 2013 roku z kart: 106-113 akt sprawy oraz załączniki nr 1, 2 i 4 do opinii biegłej architekt E. K. z 5 kwietnia 2014 roku z kart: 141, 142 i 144 akt sprawy.

Strony zgodnie domagały się, aby zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętą księgą wieczystą nr (...), nastąpiło poprzez przydzielenie lokalu nr (...) na własność B. K., a lokalu nr (...) na współwłasność A. B. i A. L., odpowiednio w udziałach  $\frac{3}{4}$  i  $\frac{1}{4}$  części, bez żadnych spłat.

**/dowód:** opinia biegłej A. W., k. 63-78; opinia biegłej E. K. z 20.10.2013r., k. 97-113; opinia biegłej E. K. z 7.04.2014r., k.138-144; przesłuchanie A. B., k. 41 i 129; przesłuchanie A. L., k. 41-42 i 129; przesłuchanie B. K., k. 42 i 130/

Postanowieniem z 12 października 1992 roku w sprawie II Ns 829/92 Sąd Rejonowy w Gdańsku między innymi przyznał A. B. i A. L. do wyłącznego korzystania część działki oznaczoną literą A na mapie bieglego; a S. K. i K. K. – poprzednikom prawnym B. K. – do wyłącznego korzystania część działki oznaczoną literą B na mapie bieglego sądowego.

**/dowód:** postanowienie Sądu Rejonowego w Gdańsku z 12.10.1992r., k. 9-21/

Okolo 1997-1998 roku współwłaściciele nieruchomości przy ul. (...) w G. dokonali rozbudowy budynku poprzez dobudowanie dwóch pokoi, na parterze i na piętrze. Wnioskodawczyni próbowała wraz z mężem niszczyć szalunek, który podierał przygotowany na piętrze balkon należący do części mieszkalnej poprzedników prawnych uczestniczki. A. B. wypędziła również robotników, którzy mieli otynkować część domu należącą obecnie do B. K. i założyć tam rynny. Prace te udało się jednak ostatecznie wykonać.

Okna piwnic należących do B. K. wychodzą na działkę, z której korzystają wnioskodawczynie, a okna piwnic wnioskodawczyń wychodzą na działkę, z której korzysta B. K., podobnie jest z oknami niektórych pokoi na piętrach, przy czym więcej okien z mieszkania uczestniczki wychodzi na część działki wnioskodawczyń, niż odwrotnie.

Z przodu domu działki przyznane poszczególnym współwłaścicielom do wyłącznego korzystania zostały rozdzielone przez A. B. drewnianą pergolą o wysokości około 2 metry. Wtedy pojawiły się problemy ze swobodnym odczytem stanu licznika gazu należącego do B. K., a znajdującego się na ścianie domu przylegającej do działki, z której korzystały wnioskodawczynie – osoby zamieszkujące mieszkanie B. K., czy też osoby z gazowni nie zawsze mogły wejść na teren sąsiedniej działki celem odczytu stanu licznika, mimo że dzwoniły do furtki podczas obecności wnioskodawczyń w domu. Rok później w 2001r. z przodu domu został wybudowany płot, który istnieje do dzisiaj z małą furtką przy ścianie, która była zawsze otwarta, jednak z czasem była ona zastawiana różnymi przedmiotami przez A. B., a w 2012 roku została zespawana, co zakończyło się interwencją policji z powodu konfliktu między stronami.

Kiedy była wykonywana przez rodzinę K. izolacja fundamentów pod starszą częścią budynku, w pewnym momencie, na odcinku prac po stronie wnioskodawczyń, płyty chodnikowe znajdujące się na brzegu wykopu zostały wrzucone do wykopu, co spowodowało obsunięcie się ziemi. Kiedy syn B. K. w 2012 roku przeprowadzał remont rynien, słyszał nieprzyjemne uwagi ze strony A. B. i jej konkubenta.

Uczestniczka i członkowie jej rodziny nie informowali wnioskodawczyń wcześniej, iż zamierzają wykonywać wyżej opisane a także jeszcze inne prace remontowe.

Między stronami postępowania i mieszkańcami budynku przy ul. (...) w G. widoczny jest konflikt.

B. K. planuje w niedalekiej przyszłości przeprowadzić prace remontowe na częściach wspólnych budynku, między innymi na ścianach zewnętrznych jej mieszkania, które są dostępne z działki, z której korzystają wnioskodawczynie.

**/dowód:** zeznania S. K., k. 191-193; zeznania A. K., k. 193-196; zeznania W. K., k. 219-221; zdjęcia, k. 164-165; krótki raport działań, k. 175; zdjęcia, k. 204-206; przesłuchanie A. B., k. 221-223, przesłuchanie A. L., k. 223; przesłuchanie B. K., k. 223-225/

Licznik gazu uczestniczki został przeniesiony ze ściany budynku na ogrodzenie należące do uczestniczki.

/okoliczność niesporna/

Wokół budynku przy ul. (...) da się wydzielić pas gruntu szerokości 1,5 metra od ściany budynku, z którego strona przeciwna może korzystać celem przeprowadzenia remontu części wspólnych budynku.

**/dowód:** opinia biegłego geodety, k. 253-256/

**Sąd zważył, co następuje:**

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy, część z niego stanowiła dokumenty urzędowe, a część dokumenty prywatne, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, dlatego Sąd dał im wiarę.

Sąd tylko w niewielkim stopniu oparł się na opinii biegłej A. W., w której biegła stwierdziła, iż możliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie dwóch lokali, podział ten uznała jednak za problematyczny. Opinia ta w niewielkim stopniu była pomocna przy ustanowieniu odrębnej własności dwóch lokali, gdyż biegła nie zawarła w niej żadnych szczegółowych danych dotyczących dwóch mających powstać lokali.

Sąd dał wiarę dowodowi w postaci dwóch opinii biegłej E. K.. Biegła sporządziła opinie zgodnie z тезami dowodowymi sądu, były one logiczne, jasne i spójne, przy czym w drugiej z opinii został uzupełniony opis lokalu nr (...) o pomieszczenie przynależne w postaci garażu usytuowanego na działce, z której korzysta uczestniczka, a w związku z tym zmianie uległa wielkość udziałów związanych z prawem własności poszczególnych lokali. Opinie te nie były kwestionowane przez strony, Sąd oparł się zaś na nich wyodrębniając dwa lokale mieszkalne.

Sąd oparł się również na opinii biegłego geodety, który wyrysował na mapie nowy sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości przy ul. (...) w G.. Opinia biegłego była jasna, strony nie złożyły co do niej zarzutów. Sąd również dał jej wiarę.

Sąd oparł się na zeznaniach świadka S. K., gdyż były one spójne, logiczne i uzupełniały pozostały materiał dowodowy. Sąd oparł się również na zeznaniach A. K., które były logiczne i spójne z pozostałym materiałem dowodowym; a także na zeznaniach W. K., które uzupełniały pozostały materiał dowodowy i były z nim spójne. Wszyscy świadkowie wskazywali wprost lub pośrednio, iż między stronami postępowania jest konflikt i dotyczy on głównie wszelkich prac wykonywanych wokół budynku, a dotyczących części wspólnych.

Sąd oparł się również na dowodzie w postaci przesłuchania stron postępowania: A. B., A. L. oraz B. B.. Zeznania stron były logiczne, spójne i uzupełniały się nawzajem, a także pozostały materiał dowodowy. W szczególności strony zgodnie wskazywały, iż między nimi jest konflikt (przy czym A. L. nie bierze w nim udziału), rodzący się przy okazji wykonywania różnych prac remontowych wokół budynku. Sąd dał wiarę A. B., iż sytuacje konfliktowe powoduje bądź wchodzenie na teren jej działki celem wykonania remontu, czy konserwacji części wspólnych, bądź wykonywanie takich czynności w bliskiej odległości od okien jej mieszkania, bez uprzedzenia jej o tym wcześniej.

Zgodnie z art. 622 kpc w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, gdy jednak wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani nie narusza w rażący sposób interesu osób uprawnionych.

Artykuł 211 kc stanowi, iż każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zgodnie z art. 2 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm.) samodzielny lokal mieszkalny może stanowić odrębną nieruchomość, a wedle art. 7 tej ustawy odrębną własność lokalu można ustanowić między innymi w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

Mając na uwadze, iż strony zgodnie złożyły wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, projekt ten został zaś uznany przez biegłego architekta za zgodny z przepisami prawa, a zdaniem Sądu nie sprzeciwiał się on prawu, ani

zasadom współzycia społecznego, jak również nie naruszał w rażący sposób interesu stron, Sąd w pkt. 1 postanowienia na zgodny wniosek stron, zniósł współwłasność nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), obszaru 0,0632 ha, położoną w G. przy ul. (...), zabudowaną budynkiem, objętą księgą wieczystą nr (...), poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych nr (...), przy czym lokal nr (...) wraz z udziałem w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej przydzielił na wyłączną własność B. K., a lokal nr (...) wraz z udziałem w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, przydzielił A. B. w udziale  $\frac{3}{4}$  części i A. L. w udziale  $\frac{1}{4}$  części; bez żadnych dopłat.

Na podstawie art. 2 ust. 5 w/w ustawy nowowyodrębnione lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi zostały zaznaczone na rzutach, a położony poza budynkiem mieszkalnym garaż – także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego. Sąd w pkt. 2 postanowienia integralną jego częścią uczynił w/w dokumenty stanowiące załączniki od nr 1 do nr 8 do opinii biegłej architekt E. K. z 20 października 2013 roku z kart: 106-113 akt sprawy oraz załączniki nr 1, 2 i 4 do opinii biegłej architekt E. K. z 5 kwietnia 2014 roku z kart: 141, 142 i 144 akt sprawy.

Wedle 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 daje podstawę do ustalenia bądź to w drodze umowy współwłaścicieli, bądź to w drodze orzeczenia sądu – podziału quoad usum, tj. podziału rzeczy wspólnej do wyłącznego korzystania przez poszczególnych jej współwłaścicieli. Podział ten nie jest jednak definitywny i może ulec zmianie, jeśli zmieniły się okoliczności (tak SN w uchwale z 12 kwietnia 1973 roku, III CZP 15/73, OSN 1973, nr 12, poz. 208). Dotyczy to zarówno podziału ustalonego przez strony, jak i przez sąd.

Rozpoznając niniejszą sprawę, Sąd przeanalizował jej stan faktyczny i na jego podstawie doszedł do przekonania, iż zaistniała podstawa do zmiany ustalonego postanowieniem sądu z 1992 roku sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej stron, bowiem nastąpiła istotna zmiana okoliczności.

Między stronami i ich poprzednikami prawnymi od zawsze stosunki rodzinne były pełne napięć. Jednak w trakcie rozbudowy wspólnego domu w latach 1997-1998, nastąpiły spory dotyczące zakresu i sposobu korzystania z części działki wnioskodawczyń wokół budynku, gdzie toczyły się prace remontowe wykonywane przez poprzedników prawnych uczestniczki. Spory te powtarzają się do dziś przy okazji wykonywania takich prac. Uczestniczka i członkowie jej rodziny mieszkający w lokalu nr (...) przy ul. (...), remontując części wspólne budynku, nie informowali wnioskodawczyń mieszkających w lokalu nr (...), o tym, iż będą taki remont rozpoczynać, co powodowało niezadowolenie po stronie wnioskodawczyń, które były zaskakiwane pewnymi pracami remontowymi prowadzonymi na części działki przyznanej im do wyłącznego korzystania. Stopniowo wstęp uczestniczce i jej rodzinie na część działki wnioskodawczyń był utrudniany. Dotyczyło to między innymi wstępu na teren ogródka wnioskodawczyń celem odczytu licznika gazu. Między stronami nie było jasnych zasad wstępu na część działki przeznaczoną do wyłącznego korzystania przez drugą ze stron. Dlatego przy okazji remontów dochodziło do konfliktów między nimi. Mimo, iż obecnie licznik gazu uczestniczki został przeniesiony na część ogrodzenia, do którego ma ona pełny i swobodny dostęp, to zdaniem Sądu nadal istnieją przesłanki zmiany ustalonego wcześniej sposobu korzystania, poprzez ustalenie pasa gruntu wokół budynku (tzw. pasa technicznego), który będzie dostępny dla strony przeciwnej tylko po spełnieniu określonych warunków.

Materiał dowodowy sprawy wykazał, iż między stronami jest konflikt, który powstaje głównie wtedy, gdy dokonywane są przez uczestniczkę lub członków jej rodziny prace remontowe, czy konserwacyjne na częściach wspólnych budynku, które to prace wymagają wstępu na teren działki, z którego korzystają wyłącznie wnioskodawczynie. Do tej pory nie jest uregulowane między stronami, w jaki sposób ma się odbywać wchodzenie na teren działki sąsiada celem dokonania remontów, czy konserwacji budynku. O ile wcześniej dostęp dookoła budynku był swobodny i konflikty dotyczyły w głównej mierze niepowiadomienia o zamiarze wejścia na posesję celem wykonania danych prac, o tyle obecnie brak jest takiego dostępu: z przodu domu obie działki rozdziela płot, w którym jest wprawdzie furka, ale zaspawana. Materiał dowodowy sprawy wykazał również, iż uczestniczka lub mieszkająca w jej mieszkaniu rodzina, po zadzwonieniu do furki, nie była wpuszczana czasami na teren posesji wnioskodawczyń, mimo obecności strony przeciwnej w domu. Istniała zatem podstawa od tego, aby zmienić istniejący sposób korzystania i oprócz dotychczas

ustalonego korzystania z działki wokół budynku, stworzyć pas gruntu szerokości 1,5 metra od ściany budynku, z którego strony będą mogły korzystać wspólnie, ale po spełnieniu określonych warunków. I tak Sąd postanowił, iż korzystanie z powierzchni wokół budynku o szerokości 1,5 metra od ściany budynku (tj. z pasa technicznego) przez właścicieli lokalu, którzy nie mają przydzielonej do wyłącznego korzystania danej części działki, odbywać się będzie jedynie celem remontu, czy konserwacji części wspólnych budynku, po uprzednim poinformowaniu o zakresie i terminie tych czynności właściciela, któremu została przydzielona do wyłącznego korzystania działka gruntu przyległa do ściany budynku, na której planowane są prace remontowe, czy konserwacyjne. Pozostałe ustalenia quoad usum z 1992 w zakresie korzystania z działki pozostały bez zmian, w niniejszym postanowieniu Sądu doprecyzowano jedynie, iż z poszczególnych części działki korzystać będą poszczególni każdorazowi właściciele odpowiedniego lokalu. Rozstrzygnięcie to znalazło odzwierciedlenie w pkt. 3 postanowienia Sądu, a w pkt. 4 postanowienia Sąd uczynił integralną jego częścią mapę - projekt podziału nieruchomości do korzystania, który go obrazuje.

W pkt. 5 postanowienia kosztami postępowania Sąd obciążył strony w równych częściach, szczegółowe ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu (art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc). Sąd orzekł na mocy art. 520 § 1 kpc uznając, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, przy czym Sąd uznał, iż wszyscy uczestnicy mieli taki sam interes w rozstrzygnięciu niniejszej sprawy przez Sąd, zarówno w przedmiocie zniesienia współwłasności, jak i zmiany sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i dlatego obciążył strony kosztami postępowania w równych częściach. Odnośnie zniesienia współwłasności należy wskazać, iż ostatecznie wszyscy uczestnicy złożyli zgodny wniosek w tym przedmiocie i każdy z nich, ze względu na łączącą ich współwłasność, był w równym stopniu zainteresowany rozstrzygnięciem Sądu, a odnośnie drugiej ze spraw należy wskazać, iż ze względu na mającą nastąpić zmianę związaną ze zniesieniem współwłasności i wyodrębnieniem w jej wyniku dwóch lokali należało uaktualnić sposób korzystania z nieruchomości wspólnej co do określenia osób uprawnionych. Ponadto, ze względu na istniejący między A. B. i A. L. a B. K. konflikt nasilający się podczas wszelkich prac remontowych, czy konserwacyjnych wymagających wejścia na działkę sąsiednią, należało uznać, iż każdy z uczestników postępowania był w równym stopniu zainteresowany tym, by Sąd kwestię zmiany sposobu korzystania rozstrzygnął, choć stanowisko wnioskodawczyń w tym przedmiocie było odmienne od stanowiska uczestniczki.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. o. (...)

G., 29.08.2015r.