

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 kwietnia 2017 roku Sąd Rejonowy w Brzezinach, sygn. akt I Ns 876/15, w sprawie z wniosku G. K. przy udziale M. K. ustalił sposób korzystania z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w ten sposób, że:

I. działkę gruntu pod zabudowaniami według linii zielonej w opinii biegłego S. S.:

a) od strony wschodniej pozostawić w wyłącznym użytkowaniu M. K.;

b) od strony zachodniej pozostawić w wyłącznym użytkowaniu G. K.;

II. w budynku mieszkalnym posadowionym na działce od strony południowej ustalić następujący sposób jego użytkowania:

1. pomieszczenia podpiwniczenia o numerach 1, 2, 3, 7 przyznać do wyłącznego użytkowania G. K.;

2. pomieszczenia podpiwniczenia 4, 5 i 6, z klatką schodową na poziomie piwnicy i parteru przyznać na wyłączne użytkowanie M. K.;

3. pomieszczenia strychu i pozostałej klatki schodowej na strych pozostawić we wspólnym użytkowaniu G. K. i M. K.;

4. kondygnację parteru budynku pozostawić do wyłącznego użytkowania M. K.;

5. kondygnację pierwszego piętra budynku pozostawić do wyłącznego użytkowania G. K.;

III. przy podziale do użytkowania budynku mieszkalnego na działce od strony południowej:

1. zezwolić stronom G. K. i M. K. na wykonanie ścianki działowej murowanej o grubości 12 cm, z bloczków betonu komórkowego w pomieszczeniu garażu a oznaczonej na szkicu biegłego, załącznik numer 2 do opinii kolorem czerwonym;

2. zezwolić G. K. na podłączenie grzejnika centralnego ogrzewania w korytarzu lokalu wnioskodawczyni, na pierwszym piętrze, na zainstalowanie przewodów centralnego ogrzewania z przewodów tej instalacji w pomieszczeniu podpiwniczenia z doprowadzeniem do pierwszego piętra przez pomieszczenie uczestnika i dalej przez klatkę schodową na pierwsze piętro do lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni (2 przewody Co oznaczone w opinii biegłego kolorem czerwonym na planie załącznika numer 2);

1. zobowiązać strony do wykonania prac z punktów 1 i 2 w terminie nie dłuższym niż dwa miesiące licząc od daty rozpoczęcia robót;

2. ścieki sanitarne strony będą rozliczały według zużycia wody;

3. konstrukcja drewniana dachu i pokrycie dachu:

a) stronę wschodnią budynku będzie konserwował M. K.;

b) stronę zachodnią budynku będzie konserwowała G. K.;

IV. w budynku gospodarczym na zapleczu nieruchomości granicę użytkowania wyznacza linia zielona, na planie biegłego załącznik 1 i 3;

1. wnioskodawczyni G. K. przyznaje do wyłącznego użytkowania lewą zachodnią stronę tego budynku, parter i piętro;

2. uczestnikowi M. K. przyznaje do wyłącznego użytkowania prawą wschodnią stronę tego budynku, parter i piętro;
3. uczestnik udostępni G. K. w pomieszczeniu parteru podłączenie do instalacji wodociągowej w celu zainstalowania oddzielnego licznika wody;

V. w celu wykonania postanowienia opinię biegłego sądowego inż. S. S., na kartach akt sprawy 84-102 uznaje za integralną część orzeczenia;

VI. pozostawia strony przy poniesionych kosztach postępowania w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia w zakresie w jakim Sąd ustalił sposób korzystania z działki gruntu pod zabudowaniami poprzez pozostawienie jej wschodniej części, według podziału oznaczonego zieloną linią w opinii biegłego, w wyłącznym użytkowaniu M. K. (pkt. I a) wywiodła strona pozwana zarzucając naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia treści wydanej w sprawie opinii biegłego a w konsekwencji błędne uznanie, że biegły zaproponował wyłącznie jedno rozwiązanie w zakresie możliwości dojazdu samochodem przez wnioskodawczynię do budynku posadowionego w północnej części działki, w którym znajduje się użytkowany przez nią garaż, błąd w ustaleniach faktycznych polegający na pominięciu okoliczności, że wnioskodawczyni od kilkudziesięciu lat użytkuje na potrzeby parkowania samochodu garaż znajdujący się w zachodniej części budynku gospodarczego posadowionego po północnej części działki gruntu,

- art. 206 k.c. poprzez istotne ograniczenie użyteczności przyznanej wnioskodawczyni do wyłącznego użytkowania części budynku posadowionego w północnej części działki, w sytuacji gdy zachowanie pełnej użyteczności budynku poprzez umożliwienie wnioskodawczyni dojazdu do niego samochodem wschodnią częścią działki w pełni daje się pogodzić z użytkowaniem nieruchomości przez uczestnika.

Wskazując na powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dodanie do jego treści zastrzeżenia, że G. K. przysługuje prawo korzystania ze wschodniej części działki wyłącznie w celu przejazdem samochodem do zachodniej części działki i garażu znajdującego się w zachodniej części budynku gospodarczego posadowionego w północnej części działki.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Ocena materiału dowodowego dokonana przez Sąd I instancji nie jest sprzeczna z zasadami logicznego rozumowania, czy doświadczenia życiowego i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów, wyznaczonej art. 233 k.p.c. Sąd Rejonowy wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy. Wbrew twierdzeniom apelującej Sąd Rejonowy ustalając stan faktyczny nie pominął okoliczności, że wnioskodawczyni i uczestnik wjeżdżają na posesję bramą od strony wschodniej. Okoliczność ta została przedstawiona w stanie faktycznym sprawy.

Sąd Okręgowy nie dostrzegł także żadnych uchybień w zakresie dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny opinii biegłego sądowego. Kontrola opinii biegłego powinna polegać na sprawdzeniu prawidłowości - z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego - rozumowania przeprowadzonego w uzasadnieniu opinii (art. 285 KPC), które doprowadziło do wydania przez biegłego takiej, a nie innej opinii. Wydana opinii w sprawie spełniała te kryteria.

W zakresie podziału nieruchomości działki gruntu opinia biegłego zawierała dwa warianty: 1) podział do użytkowania wg. linii prostej biegnącej na osi północ-południe, z częścią zachodnią do użytkowania przez wnioskodawczynię i częścią wschodnią do użytkowania przez uczestnika, z zapewnieniem dojazdu dla wnioskodawczyni na zaplecze przez

bramę i wjazd w części wschodniej zajmowanej przez uczestnika, 2) wykonanie nawierzchni utwardzonej – dojazdu na zaplecze nieruchomości dla wnioskodawczyni po stronie zachodniej działki. Proponowany wariant 2 z urządzeniem oddzielnego wjazdu na nieruchomość dla wnioskodawczyni od strony zachodniej uwzględniał unikanie kontaktów pomiędzy uczestnikami – mieszkańcami nieruchomości. Sąd Rejonowy przyjął drugi wariant, jako bardziej właściwy, bo nie rodzący konfliktów w przyszłości.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nie można uznać, że Sąd Rejonowy naruszył art. 233 k.p.c. z tego powodu, że przyjął wariant opinii biegłego, w ocenie skarżącej mniej dla niej korzystny. Przy czym kwestię oceny w zakresie sposobu podziału działki należałoby rozpatrywać bardziej poprzez pryzmat oceny prawnej a nie oceny dowodów.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 206 k.c. zgodnie, z którym 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. Artykuł 206 k.c. ma na względzie tylko bezpośrednie i wspólne posiadanie oraz korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy; ten określony ustawą sposób posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej jest aktualny tylko wtedy, gdy odmienny sposób nie został przewidziany w umowie współwłaścicieli lub orzeczeniu sądu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29.11.2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96). Oczywiście art. 206 k.c. nie ma zastosowania, jeżeli współwłaściciele dokonali umownego podziału rzeczy quoad usum albo jeżeli taki podział został dokonany orzeczeniem sądu; w takim wypadku zakres uprawnionego korzystania z rzeczy wspólnej przez każdego ze współwłaścicieli określa umowa lub to orzeczenie (uchwała SN z dnia 19.03.2013 r., III CZP 88/12).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy dokonując podziału działki do użytkowania w sposób wyłączający wspólny wjazd od strony wschodniej na zaplecze budynku, nie naruszył artykułu 206 k.c. Przepis ten odnosi się do ustawowego sposobu posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej, a przedmiotem postępowania było sądowe określenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej. Słusznie ocenił Sąd Rejonowy, że zachowanie wspólnego wjazdu od strony wschodniej na zaplecze do budynku gospodarczego rodziłoby w przyszłości konflikty na tle zastawiania przejazdu.

Mając na uwadze powyższe, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.