

Sygn. akt: III Ns 15/16

POSTANOWIENIE

Dnia 2 stycznia 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Joanna Suchecka

Protokolant: sekretarz sądowy Joanna Schultz

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2016r. na rozprawie

sprawy z wniosku A. L. (1)

przy udziale A. W. i M. W.

o rozstrzygnięcie w przedmiocie czynności przekraczającej zwykły zarząd rzeczą wspólną

postanawia:

I. zastąpić zgodę uczestników A. W. i M. W. na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością wspólną stanowiącą działkę gruntu nr (...), położoną w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą nr (...), w postaci wycięcia na koszt wnioskodawczyni A. L. (1) drzewa gatunku (...), rosnącego na opisaniej nieruchomości od strony ul. (...), na części oddanej do wyłącznego korzystania wnioskodawczyni A. L. (1) na podstawie umowy z dnia 26 października 2010r. zawartej w formie aktu notarialnego przed notariuszem M. O. nr A (...);

II. koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

Sygn. akt III Ns 15/16

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 2 stycznia 2017r.

Wnioskodawczyni A. L. (1) wniosła o wyrażenie zgody na wycięcie przez nią, na jej koszt drzewa gatunku (...), rosnącego na przyznanej wnioskodawczyni do wyłącznego korzystania części nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę gruntu nr (...), obręb ewidencyjny (...), (...), położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin –Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zasądzenie od uczestników na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wniosku wskazała, że ona oraz uczestnicy postępowania A. W. i M. W. są współwłaścicielami nieruchomości w udziałach po 50/100. Na nieruchomości położony jest budynek mieszkalny, w którym są wydzielone dwa stanowiące odrębną własność lokale. Działka gruntu została podzielona do korzystania między jej współwłaścicielami na mocy umowy zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 26 października 2010r. w ten sposób, że połowa działki po jednej stronie należy to wyłącznego korzystania dla wnioskodawczyni, a druga połowa dla wnioskodawców. Na mocy warunkowej umowy zobowiązującej do powyższego ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 13 lipca 2010r. A. W. i ówczesny współwłaściciel J. W. zobowiązali się do wybudowania garażu jednostanowiskowego na części wspólnej, która miała być oddana do wyłącznego korzystania przez wnioskodawczynię. Na tej części nieruchomości pomiędzy

planowanym przez wnioskodawczynię zjazdem z drogi publicznej a wjazdem do budowanego garażu rośnie drzewo – (...), które uniemożliwia poprowadzenie dojazdu w sposób zaplanowany przez wnioskodawczynię tj. prostopadłe do ulicy (...). Korzenie drzewa wznoszą się ponad powierzchnię gruntu wykluczając możliwość ułożenia na nich twardej nawierzchni. Poprowadzenie drogi dojazdowej w inny sposób tj. z ominięciem drzewa wiązałoby się z wykluczeniem możliwości racjonalnego zagospodarowania całej części przydomowego ogrodu, wnioskodawczyni nie mogłaby dokonać żadnych nasadzeń, a przyznaną jej do wyłącznego korzystania działkę musiałaby przeznaczyć na poprowadzenie drogi dojazdowej. Wnioskodawczyni zwracała się do uczestników o wyrażenie zgody na usunięcie drzewa, lecz nie wyrazili ono na to zgody.

Uczestnik M. W. wniósł o oddalenie wniosku i zasądzenie kosztów postępowania na jego rzecz. Uczestnik podniósł, że drogę dojazdową do garażu wnioskodawczyni można poprowadzić w alternatywny sposób, z zachowaniem przedmiotowego drzewa, co pozostaje w interesie wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Ponadto wskazał, że budowa garażu nie została jeszcze zakończona z przyczyn leżących po stronie wnioskodawczyni, gdyż zgodnie z zawartą umową winna ona dostarczyć pokrycie dachu, płytki elewacyjne oraz drzwi do garażu, co powoduje, że wniosek jest przedwczesny. Zdaniem uczestnika wnioskodawczyni nie wykazała, że wycięcie drzewa leży w interesie wszystkich współwłaścicieli, o czym stanowi art. 199 k.c.

Na rozprawie w dniu 17 sierpnia 2016r. wnioskodawczyni podała, że garaż został wzniesiony przez uczestników, nie dokonano natomiast odbioru garażu z uwagi na niewykonanie drogi dojazdowej. Dodała, że budowa garażu przebiegała zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym, który obejmował również drogę dojazdową do garażu, która ma przebiegać w miejscu, w którym rośnie drzewo. Podniosła, że przeprowadzenie dojazdu w sposób proponowany przez uczestnika, z ominięciem drzewa, spowoduje, że wjazd do garażu będzie dla niej bardzo uciążliwy.

Uczestnik oświadczył, że zawsze zależało mu na tym, aby na nieruchomości pozostały wszystkie drzewa, które na niej rosną i na ten temat rozmawiał z wnioskodawczynią.

Wnioskodawczyni zaprzeczyła, aby były dokonywane ustalenia dotyczące zachowania wszystkich drzew posadowionych na nieruchomości.

Pismem z dnia 9 listopada 2016r. uczestniczka A. W. wniosła o oddalenie wniosku zajmując analogiczne stanowisko jak uczestnik M. W..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przy ul. (...), położonej w dzielnicy P. w S., znajduje się nieruchomość gruntowa w postaci działki nr (...) o powierzchni 0,1010 HA, na której w centralnej części położony jest budynek mieszkalny. W budynku tym znajdują się dwa odrębne lokale mieszkalne, jeden na parterze budynku, a drugi na piętrze. Każdy z tych lokali posiada odrębne wejście położone w przeciwległych częściach budynku. Z każdym lokalem związany jest udział 50/100 w nieruchomości wspólnej, stanowiącej grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli danego lokalu. W 2010r. właścicielem lokalu nr (...), położonego na parterze, była S. S., natomiast lokal nr (...), położony na piętrze, stanowił współwłasność A. W. w udziale 3/4 oraz J. W. w udziale 1/4.

A. L. (1) zamierzała nabyć lokal mieszkalny nr (...) od S. S.. W związku z tym w dniu 13 lipca 2010r. została zawarta w formie aktu notarialnego przez A. L. (1) oraz A. W. i J. W. warunkowa umowa zobowiązująca do ustalenia sposobów korzystania z nieruchomości wspólnej. Umowa ta została zawarta pod warunkiem, że A. L. (2) nabędzie lokal mieszkalny nr (...).

Strony umowy zobowiązała się do ustalenia następującego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej:

- teren działki oznaczony na czerwono na załączniku nr 1 do aktu otrzyma do wyłącznego korzystania A. L. (1), a teren działki oznaczony na zielono na tym załączniku otrzymają do wyłącznego korzystania A. W. i J. W.;

- wszystkie pomieszczenia należące do części wspólnych znajdujące się w piwnicy budynku mieszkalnego otrzyma do wyłącznego korzystania A. L. (1), a wszystkie pomieszczenia należące do części wspólnych znajdujące się na piętrze, na poddaszu oraz na strychu otrzymają do wyłącznego korzystania A. W. i J. W.;

- pomieszczenia należące do części wspólnych znajdujące się na parterze budynku mieszkalnego oznaczone na czerwono na załączniku nr 2 otrzyma do wyłącznego korzystania A. L. (1), a pomieszczenia należące do części wspólnych znajdujące się na parterze budynku mieszkalnego oznaczone na zielono na tym załączniku otrzymają do wyłącznego korzystania A. W. i J. W..

Strony ustaliły, że zawarcie umowy ustanawiającej powyższy sposób korzystania nastąpi w terminie 14 dni od nabycia przez A. L. (1) lokalu mieszkalnego nr (...), nie później niż do 31 października 2010r.

Nadto A. W. i J. W. zobowiązali się – pod warunkiem nabycia przez A. L. (1) lokalu mieszkalnego nr (...) - do wybudowania garażu jednostanowiskowego zgodnie z okazanym projektem koncepcyjnym, a następnie do ustalenia następującego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej: nowowybudowany garaż otrzyma do wyłącznego korzystania A. L. (1), a znajdujący się na nieruchomości garaż o powierzchni 20 m² otrzymają do wyłącznego korzystania A. W. i J. W.. Strony ustaliły, że budowa garażu nastąpi na koszt i ryzyko A. W. i J. W., a A. L. (1) dostarczy na własny koszt i ryzyko pokrycie dachu, płytki elewacyjne oraz drzwi do garażu. Strony ustaliły, że zawarcie umowy ustanawiającej powyższy sposób korzystania nastąpi w terminie 14 dni od zgłoszenia nowo wybudowanego garażu do użytkowania, nie później niż do dnia 31 grudnia 2011r.

Za uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły kare umowną w wysokości 50.000 zł.

dowód: umowa z dnia 13 lipca 2010r. z załącznikami k. 17-24

W dniu 10 września 2010r. A. L. (1) nabyła lokal mieszkalny nr (...) położony przy ul. (...), wraz z udziałem w wysokości 50/100 w części wspólnej budynku oraz gruntu działki nr (...).

dowód: odpis zwykły księgi wieczystej (...) k. 13

W dniu 26 października 2010r. została zawarta w formie aktu notarialnego umowa ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, w której ustalono sposób korzystania z działki gruntu, z pomieszczeń położonych w budynku należących do części wspólnych w sposób określony w warunkowej umowie z dnia 13 lipca 2010r.

Nadto strony udzieliły wzajemnych zgód na ustanowienie odrębnych własności lokali powstałych z ich lokali nadbudowanych o wszystkie lub niektóre części nieruchomości wspólnej otrzymane do wyłącznego korzystania przez nich, jak również zgody na ustanowienie na rzecz A. L. (1) odrębnej własności lokalu niemieszkalnego w postaci garażu, których zostanie wybudowany zgodnie ze zobowiązaniem zawartym w umowie z dnia 13 lipca 2010r., oraz na ustanowienie na rzecz A. W. i J. W. lub jednego z nich odrębnej własności lokalu niemieszkalnego w postaci garażu, który znajduje się na nieruchomości.

Strony nie dokonały ustaleń co do tego, jak będzie przebiegać droga dojazdowa do garażu, który miał zostać wybudowany na rzecz A. L. (1).

dowód: umowa z dnia 26 października 2010r. z załącznikami k. 25-33, zeznania wnioskodawczyni k. 180-181; zeznania uczestnika k. 194-195

W dniu 8 września 2011r. na wniosek A. L. (1) została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę garażu jednostanowiskowego wraz z budową zjazdu z drogi gminnej ul. (...) oraz przebudowę budynku mieszkalnego w zakresie zmian elewacyjnych wraz z zabudową wnęki wejściowej. Dla projektowanego garażu jednostanowiskowego ustalono obowiązującą linię zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy budynku garaży położonego na posesji, szerokość elewacji frontowej garażu ustalona do 4,5 m.

dowód: decyzja z dnia 8 września 2011r. z załącznikami k. 111-115

We wrześniu 2011r. na zlecenie A. L. (1) został opracowany projekt przebudowy budynku mieszkalnego oraz budowy garażu jednostanowiskowego. Projekt obejmował inwestycję polegającą na budowie garażu jednostanowiskowego wraz z budową zjazdu z drogi gminnej ul. (...) oraz na przebudowie budynku mieszkalnego w zakresie zmian elewacyjnych wraz z zabudową wnęki wejściowej. Projektowany garaż miał znajdować się na obowiązującej linii zabudowy, na przedłużeniu linii zabudowy budynku garażu położonego na posesji przy ul. (...) i przylegać do sąsiedniego obiektu tj. garażu położonego na sąsiedniej nieruchomości. Projekt ten został zatwierdzony decyzją z dnia 14 grudnia 2011r.

dowód: projekt z września 2011r. k. 106-110

Decyzją z dnia 2 listopada 2011r. zezwolono A. L. (1) na lokalizację zjazdu z ulicy (...) na nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) zgodnie ze stanem naniesionym na planszę zagospodarowania terenu, stanowiącą załącznik do niniejszej decyzji. Zjazd miał przebiegać przy linii brzegowej działki, równolegle do działki sąsiedniej. W ramach indywidualnych parametrów zjazdu określono między innymi szerokość nie mniejszą niż 4,5 m w tym jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m i nie większej niż szerokość jezdni na drodze, nawierzchnię co najmniej twardą w granicach pasa drogowego.

dowód: decyzja z dnia 2 listopada 2011r. z załącznikiem k. 116-117

Decyzją z dnia 14 grudnia 2011r. zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na wykonanie robót budowlanych.

dowód: decyzja z dnia 14 grudnia 2011r. k. 132

Umową darowizny z dnia 19 kwietnia 2013r. J. W. przeniósł na M. W. swój udział w lokalu mieszkalnym nr (...) położonym przy ul. (...) wraz z przypadającym mu udziałem w częściach wspólnych.

dowód: odpis księgi wieczystej nr (...) k. 15

Współwłaściciele obawiali się, czy budowa garażu dla A. L. (1) nie naruszy konstrukcji garażu położonego na sąsiedniej nieruchomości, do którego nowo budowany garaż miał przylegać, dlatego zaproponowali zmianę lokalizacji zaprojektowanego garażu poprzez przesunięcie w głąb nieruchomości, równolegle do nieruchomości sąsiedniej, a w większej odległości od ulicy (...). A. L. (1) przystała na tę propozycję i w konsekwencji tego został zmieniony projekt budowlany, zatwierdzony decyzją z dnia 17 listopada 2014r., wydano też decyzję z dnia 11 września 2014r. o zmianie decyzji o warunkach zabudowy oraz wydano decyzję z dnia 17 listopada 2014r. o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę. Zmiany decyzji dotyczyły wyłącznie zmian w zakresie lokalizacji projektowanego garażu jednostanowiskowego i przebiegu zewnętrznej instalacji elektrycznej do tego garażu.

dowód: projekt zamienny k. 126-131, decyzja z dnia 11 września 2014r. o zmianie decyzji o warunkach zabudowy z załącznikiem k. 133-134; decyzja z dnia 17 listopada 2014r. o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę k. 125.

We wrześniu 2016r. został opracowany na zlecenie A. L. (1) projekt techniczny budowy zjazdu indywidualnego, w oparciu o wydane decyzje administracyjne, w tym decyzję z dnia 2 listopada 2011r. o zezwoleniu na lokalizację zjazdu, decyzję z dnia 17 listopada 2014r. o zmianie decyzji o pozwoleniu na budowę, decyzję z dnia 14 grudnia 2011r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę i wykonanie robót budowlanych. Opracowano także projekt tymczasowej organizacji ruchu na czas wykonania zjazdu.

dowód: projekty z załącznikami k. 145-167, 168-178

W lokalu mieszkalnym nr (...) zamieszkuje J. W. wraz z żoną i matka A. W.. M. W. nie zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości. Przyjeżdża tam co jakiś czas odwiedzając rodzinę. A. L. (1) zamieszkuje w lokalu nr (...). Z zawodu jest lekarzem, jest czynna zawodowo.

Na nieruchomości rosną drzewa. Od frontu, po prawej stronie patrząc od ulicy (...), części która została oddana do wyłącznego korzystania przez A. W. i J. W., a obecnie M. W., znajduje się duży świerk. Na tyłach nieruchomości rośnie kilka drzew w wieku około 20-30 lat. Od frontu, po lewej stronie patrząc od ulicy (...), części która została oddana do wyłącznego korzystania przez A. L. (1), znajduje się wieloletnia (...) Pień tego drzewa wyrasta w odległości ok. 3 metrów od muru odgradzającego nieruchomość od sąsiedniej nieruchomości. (...) korzeniowy drzewa jest rozbudowany i częściowo wznosi się ponad grunt. Odległość między pniem drzewa a rogim budynku w linii prostej wynosi ok. 5 m. A. L. (1) wielokrotnie zwracała się do M. W. o wyrażenie zgody na wycięcie brzozy w celu poprowadzenia drogi dojazdowej do garażu, lecz uczestnik odmówił. Jego wolą jest, aby drzewo to pozostało na nieruchomości z uwagi na jego walory estetyczne oraz ochronną funkcję przed hałasem od ulicy. Uważa, iż drogę dojazdową do garażu można poprowadzić z ominięciem drzewa. Był on uczestnikiem postępowań administracyjnych, w których zostały wydane decyzje dotyczące budowy garażu, przebudowy budynku, w tym znał plan przebiegu drogi dojazdowej do garażu ujęty w załączniku do decyzji z dnia 2 listopada 2011r. o zezwoleniu na lokalizację zjazdu. Był świadomy, że droga dojazdowa do garażu ma przebiegać przy brzegu działki wzdłuż muru, obok drzewa.

dowód: oględziny nieruchomości z dokumentacją zdjęciową k. 138-142; wydruki zdjęć k. 35-37, zeznania wnioskodawczyni k. 180-181; zeznania uczestnika k. 194-195

A. L. (1) rozpoczęła prace w zakresie wykonania zjazdu z nieruchomości na drogę publiczną ul. (...) na podstawie sporządzonego projektu.

dowód: zeznania wnioskodawczy k. 196

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek okazał się zasadny.

Zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli.

Nie ulega wątpliwości, iż wnioskodawczyni przysługuje prawo zgłoszenia wniosku w trybie art. 199 k.c., albowiem posiada ona udział we wspólnej nieruchomości gruntowej w wysokości 50/100.

W świetle treści art. 199 k.c. podstawą rozstrzygnięcia przez sąd jest cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Nie oznacza to, jak sugerował uczestnik w odpowiedzi na wniosek, że wnioskowana czynność winna leżeć w interesie wszystkich współwłaścicieli, a jedynie konieczność rozważenia interesów każdego z nich. W konsekwencji podstawą rozstrzygnięcia jest ustalenie celu zamierzonej czynności, okoliczności, które przemawiają za jej dokonaniem, okoliczności przeciwnych oraz rozważenie, jak w tym zakresie kształtuje się interes każdego ze współwłaścicieli, który z nich zyska, a który straci na dokonaniu czynności oraz w jakim zakresie. Ostatecznie rozstrzygnięcie stanowi wynik oceny znaczenia powyższych elementów. Opowiedzenie się za wnioskiem uzasadnione jest w szczególności wówczas, gdy zachodzi przewaga argumentów przemawiających za jego uwzględnieniem, interes wnioskodawcy przeważa nad argumentami przeciwnymi, a żaden z nich wprost nie wyklucza możliwości i zasadności uwzględnienia wniosku lub nie jest na tyle istotny, aby interes wnioskodawcy winien mu ustąpić.

Wnioskodawczyni uzasadniając wniosek wskazała, że zaplanowana droga dojazdowa do garażu jest zgodna z planami ujętymi w decyzjach administracyjnych, jej położenie jest zgodnie z ułożeniem analogicznych dróg na tej nieruchomości oraz nieruchomościach sąsiednich, a przy tym zapewnia możliwe najbardziej ergonomiczne

wykorzystanie części nieruchomości gruntowej oddanej jej do wyłącznego korzystania. Wskazała, że poprowadzenie drogi z ominięciem drzewa spowoduje, że wyjazd będzie dla niej bardzo niekorzystny, a nadto uniemożliwi racjonalne zagospodarowanie części nieruchomości gruntowej oddanej jej do wyłącznego korzystania, zajmując zdecydowanie większą jej powierzchnię. Wskazała nadto na swoją aktywność zawodową i fakt bieżącego, codziennego korzystania z nieruchomości. Zaznaczyła, że współwłaściciele byli uczestnikami postępowań administracyjnych, znane były im plany położenia drogi dojazdowej i nie zgłaszali wobec nich żadnych zastrzeżeń. W jej ocenie względy sentymentalne i estetyczne uczestników względem drzewa nie powinny zostać uznane za istotniejsze niż jej prawo do racjonalnego wykorzystywania części nieruchomości, którą na podstawie umowy między współwłaścicielami użytkuje w sposób wyłączny.

Uczestnik M. W. podnosił, że droga dojazdowa do garażu może zostać poprowadzona bez wycięcia drzewa, wzdłuż muru obok drzewa lub z jego ominięciem z drugiej strony. W jego ocenie fakt, iż droga dojazdowa zajmie większą część gruntu oddanego wnioskodawczyni do wyłącznego korzystania nie ma istotnego znaczenia, lecz jest okolicznością, z którą wnioskodawczyni winna była się liczyć. Uczestnik powołał się na walory estetyczne drzewa, ochronną funkcję przed hałasem od strony ulicy oraz podniósł, iż między właścicielami były ustalenia, że wszystkie drzewa na nieruchomości pozostaną.

Uczestniczka A. W. przez pierwszą część postępowania nie zajęła stanowiska w sprawie. Po wstąpieniu do sprawy po jej stronie pełnomocnika wniosła o oddalenie wniosku prezentując analogiczne stanowisko jak uczestnik.

W oparciu o materiał zaoferowany przez strony i zgromadzony w niniejszym postępowaniu Sąd rozważył argumenty podnoszone przez każdą ze stron, dokonał oceny możliwości poprowadzenia drogi dojazdowej w sposób alternatywny wobec zaplanowanego przez wnioskodawczynię, uwzględnił interesy obu stron w powyższym zakresie i na tej podstawie doszedł do przekonania, że zasadnym jest umożliwienie wnioskodawczyni podjęcia czynności objętej wnioskiem.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że wbrew stanowisku uczestników zebrane dowody prowadzą do wniosku, że brak możliwości poprowadzenia drogi dojazdowej do garażu wnioskodawczyni wzdłuż muru oddzielającego nieruchomość stron od nieruchomości sąsiedniej, w sposób, jaki został przedstawiony na mapie dołączonej do decyzji z dnia 2 listopada 2011r. (k. 117). Szerokość jezdni, zgodnie z decyzją z dnia 2 listopada 2011r. została ustalona na nie mniej niż 3m, a cała szerokość zjazdu na nie mniej niż 4,5 m. W granicach pasa drogowego nawierzchnia winna być co najmniej twarda. Tymczasem drzewo położone jest od muru w odległości ok. 3 m licząc od brzegu pnia drzewa. Nie jest zatem możliwe poprowadzenie drogi wzdłuż muru z zachowaniem powyższych jej parametrów. Szerokość zjazdu 4,5 m obejmowałaby powierzchnię, na której rośnie drzewo. Nawet spełnienie wymogu 3 m nie jest możliwe z tego względu, gdyż oczywistym jest, że jezdnia nie może się stykać z pniem drzewa, lecz pozostawać od niego w takiej odległości, która zapewni oczekiwaną trwałość jezdni i wyeliminuje negatywny wpływ systemu korzeniowego na jezdnię. Z uwagi na wiek przedmiotowego drzewa jego system korzeniowy jest istotnie rozbudowany, co można zaobserwować oglądając powierzchnię gruntu, gdzie widoczne jest, iż teren wokół drzewa wznosi się, a korzenie są częściowo widoczne. W świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego oczywistym jest, że w przypadku ułożenia drogi na styku z pniem, w krótkim czasie dojdzie do jej wyrzucenia i uniesienia. Nie wymaga wiadomości specjalnych konkluzja, iż taki przebieg drogi nie będzie spełniać wymogów prawa budowlanego, a jej położenie w tym miejscu istotnie odbiegałoby od zasad sztuki budowlanej. Oczywiście nieprawidłowe jest bowiem położenie utwardzonej powierzchni bezpośrednio nad silnym systemem korzeniowym wieloletniego drzewa.

Co najmniej wątpliwa jest także możliwość prawidłowego – pod względem techniczno-budowlanym poprowadzenia drogi dojazdowej do garażu łukiem, z ominięciem przedmiotowego drzewa z prawej strony, patrząc od strony ul. (...), jak również proponował uczestnik. Podczas oględzin nieruchomości ustalono, że najdłuższy odcinek między pniem drzewa a budynkiem wynosi ok. 5 m. Zdaniem Sądu również w tym przypadku nie ma zatem możliwości lub co najmniej wątpliwe jest zapewnienie powyższych parametrów drogi (4,5 m i 3 m). Biorąc pod uwagę, że ominięcie drzewa wymagałoby poprowadzenia drogi z wykorzystaniem dwóch łuków, parametry te musiałyby ulec odpowiedniemu zwiększeniu. Jeśli przy tym uwzględnić, że brzeg drogi winien przebiegać w pewnej odległości od

drzewa, to wykluczone jest również prawidłowe poprowadzenie drogi w ten sposób przy zachowaniu istniejącego drzewa. Sąd bowiem kierując się zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz uwzględniając silny, wznoszący się ponad powierzchnię jego system korzeniowy, przyjął, że droga winna być oddalona od pnia drzewa o około 1 m.

Nawet gdyby jednak przyjąć, że poprowadzenie drogi z ominięciem drzewa jest technicznie możliwe, choć zdaniem Sądu brak jest ku temu podstaw, to ujawnione w sprawie okoliczności nakazują uznać, że taki jej przebieg byłby dla wnioskodawczynie wysoce niekorzystny, niewygodny oraz istotnie ograniczałby możliwość racjonalnego wykorzystania gruntu, który został jej umową stron przyznany do wyłącznego korzystania.

Zgodzić się należy z argumentem wnioskodawczynie, że droga poprowadzona z ominięciem drzewa spowoduje, że istotnie zostanie ograniczona powierzchnia, którą w przypadku poprowadzenia drogi wzdłuż muru mogłaby przeznaczyć na zagospodarowanie ogrodu na części frontowej działki. Powierzchnia przed budynkiem w większości zostałaby zajęta na drogę dojazdową. Ma to o tyle istotne znaczenie, bowiem garaż znajduje się w głębi działki, dalej niż to zostało pierwotnie ustalone. Początkowo bowiem strony ustaliły, że garaż zostanie wybudowany na linii zabudowy garażu istniejącego na nieruchomości i będzie przylegał do garażu z sąsiedniej nieruchomości. Z uwagi jednak na obawy współwłaścicieli, którzy byli zobowiązani do wybudowania garażu na rzecz A. L. (1), iż w wyniku prowadzonych przez nich prac budowlanych zostanie naruszona konstrukcja sąsiedniego garażu, wyraziła ona zgodę na przesunięcie jej garażu w głąb nieruchomości. Wiązało się to z koniecznością wykonania przez nią zmiany projektu i złożenia wniosków o zmianę decyzji administracyjnych, a w konsekwencji wydłużyło inwestycję w czasie i wiązało się z poniesieniem przez nią dodatkowych kosztów. Nie zostało natomiast przez uczestników wykazane, aby nie było możliwości wybudowania garażu w pierwotnie planowanym miejscu, bądź aby taka budowa wiązała się z nadmiernymi kosztami. Wymaga zaznaczenia, że wnioskodawczynie uzyskała stosowne pozwolenia na budowę garażu przylegającego do sąsiedniego garażu. Uznać zatem należy, że wnioskodawczynie wykazała dobrą wolę i poszła na ustępstwa wobec współwłaścicieli, czego naturalną konsekwencją było to, iż odpowiednio musiał wydłużyć się dojazd do jej garażu, a tym samym uległa zwiększeniu powierzchnia nieruchomości oddanej jej do wyłącznego korzystania, która musiała zostać wykorzystana pod drogę dojazdową.

Zdaniem Sądu za odmową poprowadzenia dojazdu do garażu z ominięciem drzewa przemawiają także względy architektoniczne i ułożenie dróg dojazdowych do garaży położonych na sąsiednich nieruchomościach, oraz części nieruchomości stron oddanej do wyłącznego użytkowania przez uczestników. Drogi te bowiem położone są prostopadle do ulicy, przy której znajdują się nieruchomości. Odmienne ułożenie naruszyłoby ten wzorzec.

Istotne znaczenia ma zdaniem Sądu także fakt, iż wspólna nieruchomość gruntowa została umową zawartą w formie aktu notarialnego „podzielona” na dwie części, z których każda została oddana do wyłącznego korzystania tym z właścicieli, których wejścia do lokali wychodzą na daną część. Dodać przy tym należy, że taki sposób korzystania z nieruchomości został zaplanowany jeszcze przed nabyciem przez wnioskodawczynię lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku, który stoi w centralnej części owej nieruchomości gruntowej. Oznacza to, iż wnioskodawczynie miała pewne oczekiwania co do tego, w jakim zakresie będzie mogła realizować swoje prawo własności w razie nabycia lokalu z udziałem w gruncie. Sposób ten został wpisany do księgi wieczystej nieruchomości. Analizując ustalony przez strony sposób korzystania z nieruchomości gruntowej wspólnej stwierdzić należy przede wszystkim, że jest on racjonalny, stanowi konsekwencję położenia lokali mieszkalnych na nieruchomości, w tym wejść do każdego z nich. Te elementy, przy braku zmiany woli współwłaścicieli wskazują na trwałość ustalonego podziału. Niewątpliwie współwłaściciele mieli świadomość, że wnioskodawczynie dąży do wyeliminowania, jeśli to jest możliwe, części wspólnych – w umowie z dnia 26 października 2010r. zostały ujęte postanowienia dotyczące dalszego wyodrębnienia części nieruchomości (§ 6 umowy) – oraz ograniczenia wspólnego korzystania z części wspólnych nieruchomości. Jednocześnie przy takim rozgraniczeniu sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości budynkowej oraz nieruchomości gruntowej, nasuwa się wniosek, iż jest to sposób, jaki strony zapewne zastosowałyby, gdyby możliwy był fizyczny podział nieruchomości oraz zniesienie współwłasności. W szczególności jeśli chodzi o nieruchomość gruntową, to zniesienie jej współwłasności w sposób odpowiadający podziałowi do korzystania nie jest możliwe z uwagi na to, że lokale mieszkalne w budynku położone są względem siebie poziomo, jednakże w istocie, strony określiły taki sposób korzystania z nieruchomości, jakby doszło do jej fizycznego podziału. Jest to sposób, który

istotnie ogranicza prawa współwłaścicieli na rzecz współwłaściciela, któremu dana część została oddana do wyłącznego korzystania. Ponownie podkreślić należy, że jest to sposób trwały, z uwagi na położenie nieruchomości lokalowych, i należy przyjąć, że będzie się kształtował analogicznie w przypadku zbycia lokali mieszkalny na rzecz innych osób.

Wobec takiego sposobu ukształtowania praw do nieruchomości przez samych współwłaścicieli oraz trwały podział korzystania z poszczególnych części nieruchomości w sposób wyłączny przez danego współwłaściciela, z wyłączeniem pozostałych, uznać należy, że decydujące znaczenie przy ocenie zasadności dokonania czynności przekraczającej zwykły zarząd nieruchomością należy przyznać interesom tego właściciela, który w sposób wyłączny z danej części nieruchomości korzysta. Uczestnicy nie przedstawili natomiast argumentów, które winny ustąpić prym przed prawem decydowania przez wnioskodawczynię, w jaki sposób chce zagospodarować części działki oddanej jej do wyłącznego korzystania, z której uczestnicy jako współwłaściciele lokalu mieszkalnego nr (...) prawdopodobnie nigdy nie będą korzystać. Wnioskodawczyni należy przyznać prawo do zagospodarowania tej działki w sposób racjonalny i ergonomiczny oraz usunięcia tych elementów, które uniemożliwiają osiągnięcie tego celu.

Argumenty, jakie przeciwstawiają uczestnicy wobec prawa wnioskodawczyni opierają się na walorach estetycznych drzewa i względach sentymentalnych. Zdaniem Sądu nie są to jednak argumenty na tyle istotne, aby pozbawić wnioskodawczynię prawa zagospodarowania nieruchomości oddanej jej na wyłączne użytkowania w sposób swobodny, a jednocześnie racjonalny. Przyznanie wyższości tego rodzaju argumentom skutkowałoby w istocie ograniczeniem jej prawa własności. Zaznaczyć przy tym należy, że nie jest to jedyne drzewo, które znajduje się na wspólnej nieruchomości, a w szczególności na części działki, którą w sposób wyłączny użytkują uczestnicy również znajduje się wieloletnie okazałe drzewo innego gatunku, zatem walory estetyczne ich części działki pozostaną niezmienione. Trudno też dyskutować z wartością sentymentalną, jaką uczestnicy mogą odczuwać do przedmiotowego drzewa, stwierdzić jednak należy, że są to odczucia subiektywne, co do których również brak jest podstaw do przyznania im znaczenia skutkującego ograniczeniem praw drugiego współwłaściciela do korzystania z nieruchomości, a dokładniej z tej części, z której może w sposób wyłączny i trwały korzystać. Zdaniem Sądu walory estetyczne drzewa, przy zachowaniu pozostałego drzewostanu nie wpłyną też istotnie na wartość nieruchomości, a w szczególności na wartość udziału związanego z nieruchomością lokalową należącą do uczestników. Uczestnik M. W. podczas zeznań podniósł również, że drzewo spełnia rolę ochroną wygłuszając hałasy od ulicy, jednakże nieruchomość stron położona jest w ustronnym miejscu, na bocznej ulicy i nie wydaje się, aby tak wielkie znaczenie wygłuszające ewentualny hałas można przypisać przedmiotowemu drzewu.

Uczestnik M. W. podnosił także, iż między współwłaścicielami były ustalenia, że wszystkie drzewa rosnące na nieruchomości pozostaną. Sąd nie dał wiary jego zeznaniom w tym zakresie, albowiem pozostają one w sprzeczności z zeznaniami drugiej strony oraz nie zostały potwierdzone żadnymi innymi dowodami. Biorąc zaś pod uwagę, że współwłaściciele dość szczegółowo określili swoje prawa do nieruchomości wspólnych należy uznać, że gdyby doszło między nimi do ustaleń w zakresie drzew, również znalazłoby się one odzwierciedlenie w umowie. Ponadto Sąd miał na względzie, że współwłaściciele byli uczestnikami postępowań administracyjnych i mieli możliwość zapoznania się z planowanym przebiegiem drogi oraz zgłoszenia swoich zastrzeżeń, lecz tego nie uczynili. Zdaniem Sądu współwłaściciele musieli się liczyć z tym, że będzie zachodzić konieczność usunięcia drzewa, aby dojazd do garażu został zapewniony zgodnie z planem i możliwościami technicznymi. Okoliczności te pośrednio wynikają z zeznań uczestnika, który przyznał, że zapoznawał się z mapką dołączoną do decyzji z dnia 2 listopada 2011r. i wiedział, że według niej droga przebiega na styku z drzewem. Nie zasługują na uznanie twierdzenia uczestnika, że mimo tego był przekonany, że droga może zostać poprowadzona w tym miejscu bez usuwania drzewa. Biorąc pod uwagę system korzeniowy drzewa, konieczność zapewnienia pewnej odległości między brzegiem drogi a pniem drzewa, racjonalna ocena sytuacji musiała prowadzić do wniosku, że drzewo koliduje z zaplanowanym przebiegiem drogi.

Sąd uwzględnił również aktualny sposób i zakres korzystania z nieruchomości, w szczególności fakt, że wnioskodawczyni na niej zamieszkuje stale, uczestnik M. W. nie zamieszkuje na nieruchomości, nie przedstawił swoich planów co do tej nieruchomości, a drugi lokal zajmuje uczestniczka wraz z rodziną. Uczestniczka jest w

podeszłym wieku, również nie sprecyzowała swoich dalszych planów wobec nieruchomości, nie sposób przy tym uznać, że wycięcie drzewa kolidować będzie z jej prawem do nieruchomości.

Ważąc powyższe argumenty Sąd doszedł do przekonania, że odmowa udzielenia przez uczestników zgody na wycięcie przedmiotowego drzewa jest nieuzasadniona, nie została poparta szczególnymi racjami, a wręcz przeciwnie, pozostaje w sprzeczności z usprawiedliwionym interesem wnioskodawczyni i jej prawem do racjonalnego zagospodarowania nieruchomości oddanej jej trwale do wyłącznego korzystania i wyklucza możliwość realizacji jej planów także w sposób alternatywny.

Biorąc pod uwagę, że kwestię wycięcia drzewa wnioskodawczyni winna załatwić w trybie administracyjnym Sąd uwzględniając wniosek orzekł o zastąpieniu zgody współwłaścicieli na wycięcie przedmiotowego drzewa.

O kosztach niniejszego postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 i 2 k.p.c. Sąd mając na względzie, że wydaniem orzeczenia zainteresowana była wyłącznie wnioskodawczyni i to na jej rzecz doszło do jego wydania, uznał, że mimo sprzecznych stanowisk stron, każda ze stron winna pokryć koszty związane ze swoim udziałem we własnym zakresie. Sąd nie znalazł podstaw do obciążenia uczestników kosztami postępowania poniesionymi przez wnioskodawczynię w omawianej sytuacji.