

Sygn. akt II Ca 854/13

POSTANOWIENIE

Dnia 13 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SSO Sławomir Krajewski (spr.) SSR del. Tomasz Szaj
Protokolant:	stażysta Ewa Zarzycka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 lutego 2014 roku w S.

sprawy z wniosku **S. F.**

z udziałem **D. K., D. R. i M. K.**

o ustalenie sposobu korzystania

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego w Goleniowie

z dnia 25 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 732/11

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Goleniowie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 854/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawca S. F. wniósł o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości położonej w S., przy ul. (...), obręb (...), działka (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w taki sposób, aby do wyłącznego korzystania przez wnioskodawcę przydzielona została część działki znajdująca po lewej stronie od wjazdu do garażu aż do końca działki, zaś do dyspozycji uczestników została przyznana prawa część działki wraz z wjazdem do garażu. Ponadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazał, że wnioskodawca jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale 50/100, uczestniczka D. R. 25/100, uczestnicy M. i D. K. 25/100 na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności. Dotychczasowy

sposób korzystania z nieruchomości nie był ustalony ani przez sąd, ani w drodze umowy, a wynikał z wieloletniego sposobu używania. Wskazał, że od wielu lat korzysta z prawej strony działki, a uczestnicy z lewej.

Uczestnicy, wnieśli o oddalenie wniosku w całości, ewentualnie o ustalenie sposobu korzystania w ten sposób, że wnioskodawca uprawniony będzie do parkowania samochodów po lewej stronie, a uczestnicy po prawej oraz na wjeździe do garażu, przy czym, bez możliwości montowania ogrodzeń oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podnieśli, że proponowany przez wnioskodawcę sposób korzystania z nieruchomości uniemożliwi im wstęp na grunt po lewej stronie budynku mieszkalnego, patrząc od ulicy (...), co uniemożliwi im dostęp do kabli internetowych, anten satelitarnych, które znajdują się po tej stronie budynku. Ponadto uczestnicy nie będą mieli dostępu z zewnątrz budynku do oszklonych balkonów, które przynależą do ich lokali celem dokonania napraw, co doprowadzi do ograniczenia ich praw.

Postanowieniem z dnia 25 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie oddalił wniosek i ustalił, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Nieruchomość położona w S., przy ul. (...), obręb (...), działka (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o kubaturze 1241 m³, ma powierzchnię 575 m². Dla nieruchomości prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim księga wieczysta nr (...). Właściciel lokalu nr (...) S. F. posiada udział 50/100 w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Właścicielka lokalu nr (...) D. R. posiada udział - 25/100 i właściciele lokalu nr (...) M. i D. K. - 25/100 udziału w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. D. R. oraz M. i D. K. posiadają lokale na piętrze budynku S. F. na parterze. Za działką nr (...) znajdują się działki rekreacyjne, które współwłaściciele dzierżawią od TBS-u.

Działka nr (...), ma nieregularny kształt, znajdują się na niej nasadzenia, główny wjazd na działkę znajduje się po prawej stronie patrząc od ulicy (...). Pod budynkiem w lewej części jest garaż, do którego jest osobny wjazd. Garaż należy do uczestników M. i D. K..

Na ścianie szczytowej po lewej stronie budynku znajduje się skrzynka (...). Ponadto przymocowana jest antena satelitarna. Z prawej strony budynku znajduje się zadaszone wejście do piwnicy.

Na ścianie po prawej stronie budynku są 3 skrzynki na listy dla poszczególnych lokali.

Wejście do mieszkania wnioskodawcy jest z tyłu domu oraz z klatki schodowej na parterze, jest też tam wejście do piwnicy.

S. F. mieszka w domu przy ul. (...) od urodzenia, wcześniej mieszkały tam jego babcia i mama. Działka gruntu po lewej stronie budynku pogrodzona była kilkoma płotami oddzielającymi część mamy i babci, znajdował się na niej kurnik i szopa. Po śmierci babci (w 1989 roku albo w 1990 roku) S. F. odziedziczył część nieruchomości zaczął rozbierać płoty, rozebrał kurnik i szopę. Po śmierci mamy odziedziczył kolejną część (stał się współwłaścicielem w nieruchomości wspólnej do 1/2 części) i usunął ogrodzenia po lewej stronie nieruchomości. Drugą część nieruchomości użytkował pan S.. Części nieruchomości nie były od siebie oddzielone. Wnioskodawca korzystał z wjazdu po prawej stronie budynku i parkował 2 samochody na podwórku. Po panu S. wprowadzili się państwo K., którzy poprosili S. F. o zrobienie ogrodzenia dla psa. S. F. wykonał ogrodzenie z tyłu domu. Pan K. sprzedał mieszkanie państwu K., którzy wprowadzili się w 2009 roku.

D. R. urodziła się w domu przy ul. (...), było to mieszkanie jej rodziców. W latach 60-tych każdy z lokatorów miał wydzielony niewielki ogródek z lewej strony domu, z tyłu domu były komórki, a część podwórka od bramy wjazdowej,

w kształcie litery L była do wspólnego korzystania. D. R. wraz z mężem R. wprowadziła się do domu na S. 14 w 2008 roku. Okna na oszklonym balkonie państwa R. są częściowo nieotwieralne, wymagają wymiany.

Okna mieszkania małżonków K. wychodzą na lewą stronę i tył podwórka. Część okien na oszklonym balkonie jest otwieralna, a część stała. Kiedy uczestnicy robili remont okien dzień wcześniej poszli do państwa F. z prośbą o otwarcie bramy i zabranie psa, który biegał luźno po podwórku. Wnioskodawca nie robił żadnych problemów.

Dach nad tym balkonem cieknie i będzie wymagał remontu, którego przeprowadzenie będzie wymagało postawienia rusztowania.

Strony są w konflikcie, który rozpoczął się w 2008 roku. Powodem nieporozumień był sposób parkowania samochodów przez wnioskodawcę, który parkował swoje dwa samochody busa i samochód osobowy po prawej stronie nieruchomości, jednocześnie wykorzystując lewą część dla celów rekreacyjnych, gdzie zbudował sobie oczko wodne i huśtawkę.

Państwo R. początkowo parkowali swój samochód na zewnątrz. Zaczęli jednak domagać się możliwości parkowania samochodu po prawej stronie budynku.

Wnioskodawca rozebrał 2 przęsła płotu po lewej stronie i zaczął parkować po lewej stronie budynku. Zorganizował sobie oddzielne wejście z tyłu budynku tak, aby wchodzić do domu od lewej strony. Na żądanie uczestników przeniósł też swoje kubły na śmieci na lewą stronę działki.

Następnie S. F. w 2010 roku postawił metalową bramę po lewej stronie, nieco w głębi nieruchomości, czym uniemożliwił pozostałym lokatorom dostęp do części nieruchomości.

Uczestnicy skierowali przeciwko wnioskodawcy pozew o dopuszczenia do współposiadania i zaniechanie naruszeń. Sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim pod sygnaturą I C 749/10.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał wniosek za bezzasadny.

Na wstępie Sąd wskazał, że ustalony wyżej stan faktyczny był w zasadzie bezsporny. Zarówno wnioskodawca, jak i uczestnik są bowiem współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, przy czym przysługujące im prawo własności dotyczy zarówno wspólnych części budynku mieszkalnego, jak też działki gruntu, na której posadowiony jest budynek. Strony są w konflikcie odnośnie sposobu korzystania z działki gruntu na której posadowiony jest budynek.

Sąd wyjaśnił, iż sposób korzystania przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej określa art. 206 kc. Zgodnie z dyspozycją powyższego przepisu 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. Z przywołanego przepisu wynika, że zasadą jest, iż każdemu ze współwłaścicieli rzeczy przysługuje uprawnienie do posiadania i korzystania z całej rzeczy, przy czym granice wykonywania powyższego uprawnienia wyznacza analogiczne uprawnienie pozostałych współwłaścicieli.

Rozważając kwestię ustalenia sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości Sąd miał na względzie, że na podstawie art. 206 kc każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Uprawnienie do korzystania z rzeczy wspólnej jest niezależne od wielkości udziałów. Uprawnienie to przysługuje współwłaścicielowi bezwzględnie, chociażby nawet uchylał się on ponoszenia ciężarów i nakładów na rzecz. Uniwersalną podstawę wszelkich roszczeń ochronnych w stosunkach między współwłaścicielami stanowi art. 206 kc, pełniący także funkcje normy kolizyjnej zapobiegającej konfliktom między współwłaścicielami. Na gruncie tego przepisu jedynie w przerośni można mówić o roszczeniu windykacyjnym i negatoryjnym, właściwe bowiem jest tu pojęcie przywrócenia niezakłóconego stanu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Sposób realizacji obowiązku dopuszczenia do współposiadania, odpowiadający temu roszczeniu zależy od konkretnych okoliczności sprawy i może polegać m.in. na dopuszczeniu do współposiadania w postaci podziału rzeczy quoad

usum. Przepis art. 206 kc stwarza kompetencje do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli z rzeczy jako całości. Naruszenie uprawnienia do korzystania z rzeczy stwarza po stronie współwłaścicieli podstawę żądania dopuszczenia do korzystania z rzeczy wspólnej lub dokonania podziału rzeczy quo ad usum. Pojęcie współwłasności dopuszcza różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli. Mieści się w nim bezpośrednio i wspólne posiadanie całej rzeczy oraz korzystanie z niej przez współwłaścicieli, bezpośrednio i wyłączone posiadanie oraz korzystanie przez współwłaścicieli z wydzielonych im części rzeczy wspólnej, a także pośrednie posiadanie i korzystanie przez współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej przez pobieranie pożytków cywilnych, np. gdy rzecz wspólna została oddana w najem lub dzierżawę. Art. 206 kc ma na względzie tylko bezpośrednio i wspólne posiadanie oraz korzystanie przez wszystkich współwłaścicieli z całej rzeczy. Podział quoad usum oznacza natomiast określenie podziału do korzystania z rzeczy wspólnej przez jej współwłaścicieli. Jednym ze sposobów tego określenia jest przyznanie współwłaścicielowi określonej części nieruchomości do wyłącznego korzystania. Taki podział nie jest jednak równoznaczny z tym, że współwłaściciel korzystający wyłącznie z części nieruchomości jest samoistnym posiadaczem (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., V CK 369/02, LEX nr 487504). Jednakże Sąd podkreślił, iż 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 (vide: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr D, poz. 96).

Sąd Rejonowy przyjął, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy sposób korzystania nie był ustalony ani umową ani orzeczeniem sądu i zmieniał się na przestrzeni lat.

Wnioskodawca domagał się ustalenia sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) w taki sposób, by do wyłącznego korzystania przez wnioskodawcę przydzielona została część działki znajdująca po lewej stronie od wjazdu do garażu aż do końca działki, zaś do dyspozycji uczestników została przyznana prawa część działki wraz z wjazdem do garażu. Z kolei uczestnicy wnieśli o pozostawienie wszystkim współwłaścicielom korzystania z nieruchomości wspólnej, wskazując, że nie zgadzają się na propozycję wnioskodawcy, gdyż nie będą mieli dostępu do kabli internetowych, anten satelitarnych, które znajdują się po tej stronie budynku. Ponadto uczestnicy nie będą mieli dostępu z zewnątrz budynku do oszklonych balkonów, które przynależą do ich lokali celem dokonania napraw.

Sąd wskazał, że oddalając wniosek miał na względzie, że przedmiotowa działka jest stosunkowo nieduża, ma zaledwie 575 m² (z czego część jest pod budynkiem). Przydzielone do korzystania części byłyby małe i нефункционалне. Sąd zauważył, że wszyscy współwłaściciele mają wydzierżawione od TBS działki znajdujące się za przedmiotową nieruchomością. Strony mają więc możliwość nieskrępowanego korzystania z kawałka gruntu w celach rekreacyjnych. Oddalając wniosek Sąd przede wszystkim miał na uwadze, że wydzielenie wnioskodawcy działki do korzystania nie zlikwiduje, ani nawet nie załagodzi konfliktu między stronami dotyczącego korzystania z nieruchomości wspólnej. Jak już wyżej wspomniano działka jest nieduża, nie ma możliwości pozostawienia wokół domu pasa gruntu (jako część wspólnej przeznaczonej dla celów komunikacyjnych), przyznanie zaś wnioskodawcy do wyłącznego korzystania działki przylegającej bezpośrednio do ściany budynku uniemożliwi uczestnikom swobodny dostęp do ściany gdzie znajdują się kable telekomunikacji, antena satelitarna oraz okna uczestników. Mając na uwadze, że w chwili obecnej oficjalny wjazd na nieruchomości i główne wejście do budynku znajduje się po prawej stronie budynku to racjonalnym byłoby pozostawienie tej części do wspólnego korzystania wszystkim współwłaścicielom, co spowodowałoby zmniejszenie części którą można byłoby wydzielić do korzystania. Ponadto żadna ze stron takiego wniosku nie zgłaszała. Sąd zważył, że strony już w chwili obecnej są w konflikcie i nie mogą dojść do porozumienia w prostych sprawach (parkowanie samochodów, przechodzenie przez posesje), przyznanie części nieruchomości do wyłącznego korzystania mogłoby doprowadzić do eskalacji tego konfliktu. Nie sposób, więc nie zgodzić się z uczestnikami, że w takiej sytuacji prośenie o pozwolenie na wejście na zagrodzoną część nieruchomości np. w celu wykonania remontu oszklonego balkonu byłoby dla nich uciążliwe.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że nie przychylił się do propozycji uczestników - o ustalenie sposobu korzystania w ten sposób, że wnioskodawca uprawniony będzie do parkowania samochodów po lewej stronie, a uczestnicy po prawej oraz na wjeździe do garażu, przy czym, bez możliwości montowania ogrodzeń oraz o zasądzenie kosztów postępowania -

bowiem projekt ten uznał za niefunkcjonalny i krzywdzący dla wnioskodawcy ze względu na to, że wnioskodawca nie godzi się ponosić kosztów uzgodnienia wjazdu na posesję i zrobienia bramy wjazdowej, jeśli nie będzie mógł mieć wydzielonej części do wyłącznego korzystania którą mógłby ogrodzić.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc, nie znajdując podstaw do odejścia od ogólnych zasad panujących w postępowaniu nieprocesowym.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca i zaskarżając postanowienie w całości, wniósł o jego zmianę, poprzez uwzględnienie wniosku oraz zasądzenie od uczestników kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Nadto skarżący wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii celem ustalenia możliwego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Skarżący zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść orzeczenia, tj.:

- art. 233 § 1 kpc, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i zastąpienie jej oceną dowolną oraz dokonanie oceny dowodów z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego, a w konsekwencji wyciągnięcie niewłaściwych wniosków i przyjęcie, iż uwzględnienie wniosku mogłoby doprowadzić do eskalacji konfliktu pomiędzy uczestnikami postępowania, uniemożliwiłoby uczestnikom swobodny dostęp do ścian, gdzie znajdują się kable telekomunikacji, antena satelitarna oraz okna uczestników i byłoby dla uczestników uciążliwe, gdy mieliby potrzebę skorzystania z lewej części spornej nieruchomości;

- art. 328 § 2 kpc poprzez zaniechanie omówienia dowodów, na jakich Sąd oparł się przy dokonaniu ustaleń stanu faktycznego, w szczególności, które z dowodów i z jakich przyczyn uwzględnił (w całości lub w części) czy też pominął (w całości lub w części),

- art. 278 § 1 kpc, w zw. z art. 227 kpc poprzez niezasadne oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego i sporządzenie rzutu działki.

W odpowiedzi na apelację uczestnicy wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie apelacyjne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy okazała się o tyle uzasadniona, że skutkowałą, wobec nierozpoznania przez Sąd Rejonowy istoty sprawy, w rozumieniu art. 386 § 4 kpc, uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji.

Tytułem wstępu Sąd Odwoławczy wskazuje, iż stosownie do dyspozycji 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. Każdemu współwłaścicielowi przysługuje, przeto prawo do bezpośredniego korzystania z całej rzeczy wspólnej, przy czym prawo to jest ograniczone analogicznym prawem przysługującym pozostałym współwłaścicielom nieruchomości. Współwłaściciel może, zatem posiadać i używać rzecz wspólną tylko w takim zakresie, w jaki jest to możliwe do pogodzenia z posiadaniem i używaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Powyższe unormowanie stanowi ustawowy sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości. Regulacja ta może być jednakże zmieniona wolą współwłaścicieli w umowie, w której to określą oni zasady korzystania z części wspólnych nieruchomości, w sposób im najbardziej odpowiadający. Może zaistnieć sytuacja, w której współwłaściciele nie są w stanie bezkonfliktowo korzystać z części wspólnych nieruchomości w sposób odpowiadający przepisom ustawy, nadto nie jest możliwym osiągnięcie przez nich w

tym przedmiocie kompromisu w postaci stosownej umowy. Wówczas aktualizują się uprawnienie współwłaściciela zwrócenia się do sądu o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy lub o zmianę uprzednio ustalonego sposobu korzystania. Najczęściej znajdzie wówczas zastosowanie tzw. podział quoad usum, tj. podział nieruchomości do korzystania. Wskazać należy, iż podział quoad usum polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Podkreślenia wymaga okoliczność, że dokonanie takiego podziału nie jest zniesieniem współwłasności nieruchomości i nie zmienia w żadnym stopniu stosunków własnościowych, a jedynie wywołuje skutki prawne w sferze obligacyjnej. Bowiem orzeczenie sądu określające sposób korzystania z rzeczy wspólnej ma charakter kształtujący. Zmieniając dotychczasowy sposób korzystania przez współwłaścicieli z nieruchomości, kształtuje jednocześnie treść stosunku prawnego między współwłaścicielami. W przypadku wystąpienia przez któregokolwiek ze współwłaścicieli z powyższym żądaniem, koniecznym jest ustalenie w pierwszej kolejności przez sąd, czy jest możliwym w okolicznościach faktycznych konkretnej, indywidualnej sprawy dokonanie takiego podziału do użytkowania. Bowiem orzeczenie o żądanym podziale będzie możliwe jedynie, wobec ustalenia przez Sąd orzekający w sprawie, że możliwe jest rozłączne korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli z wydzielonych fizycznie części rzeczy wspólnej.

Zatem fakt ten, jako mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy stanowi na gruncie przepisu art. 227 kpc przedmiot dowodu. Co istotne, stosownie do dyspozycji art. 233 § 1 kpc, Sąd ocenia przedstawione w sprawie dowody na okoliczność możliwości dokonania żądanego podziału wedle własnego przekonania, przy czym następuje to na podstawie wszechstronnego rozważenia przez Sąd zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W tym kontekście wskazać należy, iż Sąd winien w tym przedmiocie poczynić stosowne ustalenia w oparciu opinię biegłego sądowego powołanego w sprawie. Zgodnie, bowiem z art. 278 § 1 kpc w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych sąd po wysłuchaniu wniosków stron co do liczby biegłych i ich wyboru może wezwać jednego lub kilku biegłych w celu zasięgnięcia ich opinii. Ustalenie w realiach konkretnej sprawy warunków technicznych nieruchomości umożliwiających lub też uniemożliwiających podział części wspólnych do wyłącznego korzystania, stanowi niezaprzeczalnie wiadomość specjalną, wymagającą fachowej wiedzy. Zaś wiedzą tą wykazać się w sprawie cywilnej może wyłącznie biegły sądowy, czemu daje wyraz w wydaniu odpowiedniej opinii.

Tymczasem Sąd Rejonowy zaniechał przeprowadzenia zgłoszonego przez wnioskodawcę dowodu w tym przedmiocie i oddalił zgłoszony przez tego ostatniego wniosek dowodowy, nie zamieszczając w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia jakichkolwiek rozważań w tym przedmiocie.

Sąd Rejonowy ograniczył się tu do lakonicznego stwierdzenia, że przedmiotowa nieruchomość gruntowa ma zbyt małą powierzchnię, aby możliwym było wydzielenie na niej części z przeznaczeniem do wyłącznego korzystania przez wnioskodawcę i uczestników.

W konsekwencji przyjąć należy, że Sąd Rejonowy de facto nie ustalił okoliczności mającej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a mianowicie – czy w warunkach technicznych spornej nieruchomości istnieje w ogóle możliwość dokonania podziału części wspólnych nieruchomości poprzez przyznanie ich do wyłącznego korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli.

Za nieuprawnione należy uznać oparcie się w tak kluczowej kwestii przez Sąd orzekający li tylko na jego subiektywnym przeświadczeniu, iż z uwagi na nieduży rozmiar działki (575m²), przydzielone do korzystania części byłyby małe i niefunkcjonalne. Powyższe mogłoby stanowić podstawę do oddalenia wniosku, gdyby w wyniku analizy opinii biegłego powołanego w sprawie, Sąd doszedłby do przekonania, że zaproponowany przez biegłego możliwy technicznie podział byłby niecelowy lub naruszałby istotny interes któregokolwiek ze współwłaścicieli.

Nie do zaakceptowania jest również argumentacja Sądu pierwszej instancji, iż rozstrzygnięcie zgodnie z żądaniem wnioskodawcy nie było uzasadnione, bowiem nie zlikwidowałoby to konfliktu między współwłaścicielami nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego, skoro istnieje między współwłaścicielami konflikt, w zakresie korzystania z części wspólnych nieruchomości, to tym bardziej uzasadnionym jest dokonanie stosownego podziału do korzystania

w tym zakresie. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż to właśnie dalsze utrzymywanie obecnego stanu faktycznego i prawnego spowoduje nie tylko istnienie konfliktu między stronami w dalszym ciągu, ale również może doprowadzić do jego eskalacji w przyszłości. Bowiem wątpliwym jest, aby strony nie mogące się porozumieć w kwestii korzystania ze wspólnych części nieruchomości od kilku lat, miałyby nagle na skutek niepodjęcia przez Sąd czynności rozstrzygającej dojść do jakiegokolwiek porozumienia.

Wreszcie kwestie usytuowania balkonów i urządzeń telekomunikacyjnych, jakkolwiek podlegające uwzględnianiu przy orzekaniu o podziale nieruchomości do korzystania, nie mogą same w sobie przesądzać o braku pozytywnego orzeczenia w tym przedmiocie.

Mając wszystko powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 4 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzeczono jak w sentencji postanowienia.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy winien przede wszystkim przeprowadzić zawnioskowany przez wnioskodawcę dowód z opinii biegłego i dopiero przy uwzględnieniu tak uzupełnionego postępowania dowodowego rozstrzygnąć o możliwości i potrzebie ustalenia sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 108 § 2 kpc.