

Sygn. akt II Ca 1023/14

POSTANOWIENIE

Dnia 21 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Karina Marczak
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski (spr.) SO Agnieszka Bednarek – Moraś
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska - Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2015 roku

sprawy z wniosku T. B., B. B. (1) i B. B. (2)

z udziałem S. P.

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę od postanowienia Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 29 maja 2014 roku, sygn. akt I Ns 399/09

uchyla zaskarżone postanowienie w punkcie 2 i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Świnoujściu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 1023/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu, w sprawie o sygn. akt I Ns 399/09:

1. ustalił następujący sposób korzystania z nieruchomości wspólnej położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą nr (...), w zakresie wspólnej działki gruntu:

a. wnioskodawcy T. B., B. B. (1) i B. B. (2) będą w sposób wyłączny korzystali z działki oznaczonej w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji M. J. (1) z dnia 25 października 2011r. (k. 162-171 akt) numerem 554/2 i z działki oznaczonej w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji P. I. z dnia 17 marca 2014r. (k. 430-442 akt) numerem 554/6 i symbolem „b” (wersja podziału nr „a” przedstawiona na projekcie znajdującym się na karcie 436 akt),

b. uczestniczka postępowania S. P. będzie w sposób wyłączny korzystać z działki oznaczonej w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji M. J. (1) z dnia 25 października 2011r. (k. 162-171 akt) numerem 554/1 i z działki

oznaczonej w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji P. I. z dnia 17 marca 2014r. (k. 430-442 akt) numerem 554/6 i symbolem „a” (wersja podziału nr „a” przedstawiona na projekcie znajdującym się na karcie 436 akt),

c. działki oznaczone w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji M. J. (1) z dnia 25 października 2011r. (k. 162-171 akt) numerami 554/3, 554/4, 554/5 pozostaną we wspólnym korzystaniu wnioskodawców i uczestniczki postępowania;

2. oddalił wniosek uczestniczki postępowania o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie części wspólnych budynku;

3. wyłączył do odrębnego postępowania żądanie uczestniczki postępowania zasądzenia od wnioskodawców solidarnie kwoty 4690 zł i zmienił w tym zakresie tryb postępowania na postępowanie procesowe;

4. ustalił, że wnioskodawcy i uczestniczka postępowania ponoszą we własnym zakresie koszty związane ze swoim udziałem w sprawie;

5. nakazał pobrać solidarnie od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 639,66, zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie;

6. nakazał pobrać od uczestniczki postępowania na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Świnoujściu kwotę 639,66, zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie.

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

Nieruchomość wspólna położona w Ś. przy ul. (...) składa się z działki gruntu o pow. 799 m² i części wspólnych budynku (Kw nr (...)).

Wnioskodawcy T. B., B. B. (1) i B. B. (2) są właścicielami lokalu nr (...) położonego w tym budynku (Kw nr (...)). Z prawem własności lokalu nr (...) związany jest udział do 54/100 w częściach wspólnych budynku i udział do 50/100 w działce gruntu.

Uczestniczka postępowania S. P. jest właścicielem lokalu nr (...) w tym budynku (Kw nr (...)). Z prawem własności lokalu nr (...) związany jest udział do 46/100 w częściach wspólnych budynku i udział do 50/100 w działce gruntu.

Na teren ww. nieruchomości prowadzi wjazd od ulicy (...). Przy wjeździe znajduje się drewniana brama. Za bramą wjazdową znajduje się część działki (oznaczona w opinii biegłego sądowego M. J. nr 554/3) o pow. 141 m². Ta część działki wyłożona jest polbrukiem i służy jako droga wjazdowa do części działek, z których wyłącznie korzystają wnioskodawcy i uczestniczka. W linii prostej (patrząc od wjazdu od ulicy (...)) za działką nr (...) znajduje się część działki (oznaczona w opinii biegłego sądowego M. J. nr 554/1) o pow. 162 m². Ta część działki jest w sposób wyłączny użytkowana przez uczestniczkę postępowania, która na tym terenie ma posadowioną drewnianą wiatę do parkowania samochodu. Przez część działki nr (...) prowadzi również wjazd na część działki (oznaczonej w opinii biegłego sądowego M. J. nr 554/2) o pow. 197 m², znajdującej się z tyłu budynku. Z tej części działki w sposób wyłączny korzystają wnioskodawcy, którzy mają na niej posadowiony garaż. Po prawej stronie od wjazdu do nieruchomości znajduje się część działki (oznaczona w opinii biegłego sądowego M. J. nr 554/6) o pow. 115 m². Na tej części działki znajdują się nasadzenia. Pozostałą część wspólnej działki stanowi powierzchnia pod budynkiem mieszkalnym o pow. 122 m² (oznaczona w opinii biegłego sądowego M. J. nr 554/5) i pas gruntu przylegający bezpośrednio do budynku o pow. 62 m² (oznaczony w opinii biegłego sądowego M. J. nr 554/4).

Uczestniczka i jej ówczesny mąż dokonali na własny koszt wyrównania terenu i wyłożenia kostki brukowej na części działki stanowiącej wjazd od ulicy (...).

W toku niniejszej sprawy toczyło się postępowania przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w Ś. dotyczące niezgodnego z prawem zmiany przez uczestników postępowania sposobu korzystania z posadowionego na użytkowanej przez nich części działki budynku gospodarczego na garaż. W tym postępowaniu zalegalizowali korzystania z tego obiektu jako garażu.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, w świetle art. 199 kc i 201 kc, co do zasady za zasługujący na uwzględnienie.

Zważył, iż wnioskodawcy wnieśli o ustalenie sposobu korzystania wyłącznie ze wspólnej działki gruntu, uczestniczka zaś wносиła o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej również w zakresie części wspólnych budynku.

Zdaniem Sądu żądanie ustalenia sposobu korzystania z części wspólnej budynku podlegało oddaleniu z uwagi na brak czynnej legitymacji procesowej po stronie uczestniczki w tym zakresie, albowiem nie posiada ona wymaganego udziału w częściach wspólnych budynku, tj. co najmniej połowy (jej udział jak wynika z treści ksiąg wieczystych wynosi 46/100), aby mogła domagać się ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w tym zakresie.

Dalej Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na istniejącą rozbieżność pomiędzy treścią ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali i aktualną treścią księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wspólnej. Z odpisu z księgi wieczystej nr (...) wynika, że udział wnioskodawców w zakresie części wspólnych budynku i działki gruntu wynosi 54/100, a uczestniczki 46/100. Zdaniem Sądu, do oceny wielkości udziałów stron należy oprzeć się na treści ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali. To, że wpis widniejący w księgach lokalowych jest zgodny z aktualnym stanem prawnym wynika z tego, że podstawę dokonania wpisu udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej była decyzja Prezydenta Miasta Ś. z dnia 30 grudnia 2002 r. o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego działki gruntu w prawo własności. Z treści tej decyzji wynika, że strony nabyły prawo własności działki gruntu w równych udziałach.

Dokonując ustalenia sposobu korzystania z gruntu Sąd Rejonowy uwzględnił dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości i uzasadnione interesy współwłaścicieli.

W ocenie Sądu projekt sposobu korzystania ze wspólnej działki gruntu zawarty w pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji M. J. (1) w sposób optymalny realizuje powyższe przesłanki. W zakresie ustalenia sposobu korzystania z części działki oznaczonej nr (...) uznał, iż zasadnym jest jej podział do wyłącznego korzystania pomiędzy strony według wariantu podziału oznaczonego symbolem „a” w opinii biegłego sądowego P. I., albowiem uwzględnia on względy funkcjonalności - uczestniczka będzie miała zapewniony dostęp do swojej części działki poprzez część działki nr (...), która pozostawać będzie we wspólnym korzystaniu. Za tym wariantem odpowiadała się przy tym uczestniczka. Sąd zaznaczył, iż przy przyjęciu wariantu postulowanego przez wnioskodawców („b”) uczestniczka miałaby ograniczony dostęp do przypadłej jej części działki, a brak racjonalnych argumentów, które przemawiałyby za stanowiskiem wnioskodawców.

W ocenie Sądu Rejonowego poza zakresem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie była kwestia wyrażenia zgody na posadowienie przez uczestniczkę wiaty garażowej lub ogrodowej na części działki nr (...). Taka ewentualna inwestycja wymagać będzie bowiem uprzedniego spełnienia wymogów przewidzianych prawem budowlanym.

Zdaniem Sądu zbędnym było również nakazywanie wnioskodawcom usunięcia nasadzeń z części działki, która przypadnie uczestniczce. Ta nie sprecyzowała o usunięcie jakich nasadzeń wnosi, nie można więc wykluczyć, że do ich usunięcia koniecznym będzie uzyskanie stosowego zezwolenia. Dodatkowo w niniejszej sprawie wnioskodawcy kwestionowali to, aby część działki nr (...) była przez nich zagospodarowana i użytkowana na zasadzie wyłączności.

Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji orzekł jak w pkt 1 postanowienia.

W pkt 2, z przyczyn wskazanych wyżej, Sąd oddalił żądanie uczestniczki o ustaleniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej w zakresie części wspólnych budynku.

W pkt 3 postanowienia Sąd Rejonowy wyłączył do odrębnego postępowania żądanie S. P. zasądzenia od wnioskodawców kwoty 4690 zł tytułem kosztów wyłożenia polbruku i wyrównania terenu. Brak jest bowiem podstawy prawnej do dokonania takiego rozliczenia finansowego w sprawie o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zaś o nieuiszczonych kosztach sądowych rozstrzygnął zgodnie z art. 83 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążając nimi obie strony.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła uczestniczka i zaskarżając postanowienie w części, tj. co do pkt 2, wniosła o jego zmianę, poprzez ustalenie sposobu korzystania z klatki schodowej mieszczącej się w budynku położonym w Ś. przy ul. (...) w ten sposób, aby klatkę schodową wraz z prowadzącym do niej wejściem głównym do budynku przeznaczyć do wyłącznego korzystania przez uczestniczkę oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Ewentualnie o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów instancji odwoławczej.

Skarżąca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji naruszenie:

1) art. 325 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc, poprzez rozstrzygnięcie jedynie o części żądań objętych wnioskiem, tj. nie rozpoznanie wniosku wnioskodawców w zakresie dotyczącym sposobu korzystania z części wspólnych budynku położonego w Ś. przy ul. (...) w postaci klatki schodowej i wejść do budynku;

2) art. 227 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc, poprzez nie przeprowadzenie istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy, a zgłoszonego przez uczestniczkę w piśmie z dnia 7 lipca 2010 roku dowodu z opinii biegłego na okoliczność, czy aktualna powierzchnia lokalu mieszkalnego stanowiącego współwłasność wnioskodawców odpowiada zapisom w księdze wieczystej założonej dla tego lokalu nr (...), a dokładnie, czy w skład tego lokalu wchodzi powierzchnia dawnej werandy znajdującej się po prawej stronie od głównego wejścia do budynku mieszkalnego, tj. czy stanowi wyłączną własność wnioskodawców, czy też jest częścią wspólną.

W uzasadnieniu apelująca podniosła, iż wbrew zapatrywaniu Sądu pierwszej instancji, żądanie co do sposobu korzystania ze wspólnych części budynku zgłosili wnioskodawcy we wniosku i w toku całego postępowania żądania tego nie wycofali. Skuteczność tej ostatniej czynności zależałaby zresztą od zgody uczestniczki, której nie udzieliłaby, gdyż jest zdania, iż koniecznym jest uzyskanie rozstrzygnięcia w omawianym zakresie ze względu na spór stron. Podkreśliła, że stanowisko uczestniczki w zakresie korzystania z klatki schodowej i frontowego wejścia do budynku nie stanowiło zgłoszenia nowych żądań, przedmiotowo odrębnych od żądań zgłoszonych przez wnioskodawców. Było ono jedynie stanowiskiem uczestniczki w odpowiedzi na żądanie zgłoszone przez wnioskodawców, czego potwierdzenie znaleźć można w aktach sprawy.

Niezależnie od powyższego podkreśliła, że co do zakresu przedmiotu postępowania nie miał wątpliwości także Sąd pierwszej instancji, skoro wejścia do budynku i klatka schodowa były przedmiotem oględzin w dniu 31 maja 2010 roku, na okoliczności dotyczące wejść do budynku i klatki schodowej, zostali przesłuchani świadkowie i strony.

Apelująca zaznaczyła, że błędna identyfikacja podmiotu inicjującego postępowanie w zakresie dotyczącym wspólnych części budynku nastąpiła z jednej strony na skutek znacznego przedłużenia się postępowania, które to z czasem zaczęło się skupiać na kwestiach dotyczących podziału do korzystania działki gruntu, a z drugiej strony - na skutek utraty przez wnioskodawców zainteresowania (po pomyślnym zakończeniu ich starań dotyczących garażu) dalszą częścią postępowania. Zdaniem apelującej, modyfikacja wniosku przez wnioskodawców poprzez „dorozumiane” cofnięcie go w części dotyczącej korzystania z części wspólnych budynku na rozprawie w dniu 14 maja 2014 roku nie może nastąpić bez zgody uczestniczki.

W opinii uczestniczki rozstrzygnięcie co do sposobu korzystania z części wspólnych budynku winno sprowadzić się do przyznania ich do jej wyłącznego korzystania. Jak bowiem wykazało postępowanie dowodowe, wejście główne i klatka schodowa zostały, po uzgodnieniu z wnioskodawcami, wyremontowane przez uczestniczkę na jej koszt z tym

założeniem, że tylko uczestniczka będzie z nich korzystać i że tylko pod tym warunkiem nie będzie rościć pretensji do zajęcia przez wnioskodawców części wspólnego korytarza i „przyłączenia” go do ich lokalu. Z wejścia tego przed remontem wnioskodawcy nie korzystali. Nadto dysponują odrębnym wejściem do swojego lokalu i na zasadzie wyłączności korzystają z trzeciego wejścia do budynku. Rozstrzygnięcie w sposób zaproponowany przez uczestniczkę jest nie tylko możliwe z technicznego punktu widzenia, ale i jak najbardziej wskazane z uwagi na konflikt stron.

Niezależnie do powyższego uczestniczka podniosła, iż podstawą do podziału quoad usum nie są przepisy o zarządzie rzeczą wspólną (w tym art. 199 kc i art. 201 kc), gdyż nie można utożsamiać korzystania z rzeczy wspólnej z czynnościami zarządu rzeczą wspólną. Gdyby jednak tak przyjąć, zdaniem uczestniczki, należałoby uznać ustalenie takie za czynność zwykłego zarządu, gdyż z uwagi na rozmiar powierzchni wspólnych i ich rozmieszczenie w nieruchomości wspólnej stron rozdzielne korzystanie z nich przez współwłaścicieli jest jak najbardziej możliwe. W konsekwencji powyższego wielkość udziału uczestniczki w częściach wspólnych budynku dla rozpoznania takiego wniosku nie miałyby znaczenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się w tym znaczeniu uzasadniona, że skutkowałą uchyleniem zaskarżonego pkt 2 postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu w Świnoujściu do ponownego jej rozpatrzenia w tej części.

Tytułem wstępu należy wskazać, iż w myśl art. 386 § 4 kpc sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania w razie nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji. W doktrynie i orzecznictwie jednolicie przyjmuje się, że pojęcie „istoty sprawy” w rozumieniu art. 386 § 4 kpc to materialny aspekt sporu. „rozpoznanie” zaś, to rozważenie oraz ocena poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, a w konsekwencji - załatwienie sprawy w sposób merytoryczny lub formalny, w zależności od okoliczności i procesowych uwarunkowań konkretnej sprawy. Rozpoznanie istoty sprawy oznacza zbadanie materialnej podstawy żądania pozwu oraz merytorycznych zarzutów strony przeciwnej. Do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi zatem, gdy sąd rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy, zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania, pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę, rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie, nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutujących na zasadność roszczenia będącego przedmiotem sprawy (por. postanowienie SN z dnia 26 listopada 2012 r., III SZ 3/12, Lex nr 1232797).

Analiza akt sprawy, w tym w szczególności treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje, iż rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy zaniechał wniknięcia w jej istotę w zakresie żądania ustalenia sposobu korzystania z części wspólnych budynku mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...), doprowadzając do sytuacji o której mowa w art. 386 § 4 kpc, tj. do nierozpoznania istoty sprawy.

Należy przede wszystkim podkreślić, iż nie budził najmniejszych wątpliwości fakt, że zakresem wniosku złożonego przez wnioskodawców o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej objęta była zarówno nieruchomość gruntowa, jak również nieruchomość budynkowa w zakresie głównej klatki schodowej. Do takiego wniosku prowadzi w szczególności lektura pisma stanowiącego wniosek T. B., B. B. (2) i B. B. (1), którzy wnieśli w sposób ogólny o „ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej położonej w Ś., przy ul. (...) w sposób wskazany w uzasadnieniu wniosku” (k. 4). Przy tym nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, iż w treści uzasadnienia wniosku profesjonalny pełnomocnik wnioskodawców odniósł się także do kwestii wspólnej części budynku, wskazując, iż proponuje „pozostawić główną klatkę schodową do wspólnego korzystania jak dotychczas” (k.11). Tak sformułowana treść wniosku, nie pozwala w żadnym razie na przyjęcie, by wniosek ten był w jakikolwiek sposób ograniczony, w tym w szczególności, by był on ograniczony li tylko do części wspólnych gruntu. Takie bowiem zastrzeżenie nie zostało przez wnioskodawców wyartykułowane w treści wniosku, a przy tym w treści uzasadnienia wniosku zawarli oni swoje stanowisko również w przedmiocie części wspólnych budynku. Pomijając powyższe, takiemu przyjęciu sprzeciwia się również fakt, iż wnioskodawcy w toku niniejszego postępowania wielokrotnie (m.in. w piśmie z dnia 4 maja 2010 roku, jak również na rozprawach), ustosunkowując się do postulowanego przez uczestniczkę ustalenia sposobu korzystania

z wejścia głównego do budynku poprzez przyznanie go do wyłącznego korzystania uczestnicze, faktycznie wdali się w spór co do istoty sprawy w tym przedmiocie.

Nie można tracić z pola widzenia także i tej okoliczności, na którą słusznie wskazywała w uzasadnieniu apelacji uczestniczka, iż kwestia sposobu podziału do korzystania klatki schodowej była przedmiotem postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy, albowiem na tą okoliczność zeznawali świadkowie D. N. („można tak powiedzieć, że wnioskodawcy również korzystali z tego wejścia jako wejścia głównego”; vide k. 99), M. G. („wnioskodawcy do swojego domu wchodzą od podwórka, wejściem głównym”; vide k. 100) oraz E. K. („wnioskodawcy korzystają zarówno z tego wejścia głównego jak i wejścia od podwórza”; vide k. 101). Nadto sam wnioskodawca T. B., przesłuchiwany na rozprawie, zeznawał na okoliczności związane z korzystaniem z części wspólnych budynku, podając, iż „my korzystaliśmy z klatki schodowej po wprowadzeniu się uczestników postępowania (...). Jako główne traktujemy to wejście przez klatkę schodową” (k. 111).

Uwzględniając powyższe Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż wadliwym było przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że wniosek o ustalenie sposobu korzystania ze wspólnych części budynku stanowił odrębny wniosek zgłoszony przez uczestniczkę i z tego względu podlegający oddaleniu, a to z uwagi na brak po jej stronie legitymacji procesowej do jego złożenia (brak wymaganej wielkości udziałów we współwłasności części wspólnych budynku). Wbrew stanowisku Sądu Rejonowego, poza wszelką wątpliwością kwestia ta była objęta żądaniem wnioskodawców w niniejszej sprawie, a jednocześnie mając na uwadze, że wniosek w tym zakresie nigdy nie został przez nich skutecznie cofnięty, winien on zostać merytorycznie rozpatrzony przez Sąd pierwszej instancji.

W tym kontekście koniecznym jawi się zaznaczenie, że w okolicznościach niniejszej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, jak chcieliby tego wnioskodawcy, iż doszło do skutecznego cofnięcia przez nich żądania w zakresie, w jakim dotyczyło ono podziału do korzystania części wspólnych budynku.

Jedynie dla wyjaśnienia wskazać należy, że podziału rzeczy wspólnej *quoad usum* sąd dokonuje w postępowaniu nieprocesowym (vide: uchwała SN z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, LEX nr 319929). Z tego względu, kwestię możliwość cofnięcia przez wnioskodawcę jego żądania należy oceniać przez pryzmat treści art. 512 § 1 kpc, który przewiduje, że po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregokolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie cofnięcie wniosku jest skuteczne tylko wtedy, gdy inni uczestnicy nie sprzeciwili się temu w terminie wyznaczonym. Cytowany przepis stanowi *lex specialis* w stosunku do regulacji przejętej przez ustawodawcę w procesie na gruncie art. 203 § 1 k.p.c. i za stanowiskiem prezentowanym w literaturze i orzecznictwie należy przyjąć, że w zasadzie bez zastrzeżeń tylko art. 204 § 4 k.p.c. (w myśl którego sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie wniosku, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa) stosuje się na podstawie art. 13 § 2 kpc odpowiednio do cofnięcia lub ograniczenia wniosku w postępowanie nieprocesowym (por. m.in. postanowienie SN z dnia 25 czerwca 1981 r., I PR 94/80, LEX nr 2682).

Zaznaczyć trzeba, że w świetle art. 512 § 1 kpc, cofnięcie wniosku przez wnioskodawców po rozpoczęciu posiedzenia – co też niewątpliwie miało miejsce w realiach sprawy – byłoby możliwe jedynie wówczas, gdyby nie sprzeciwiła się temu uczestniczka. Co ważne, w przypadku zgłoszenia przez wnioskodawców takiej woli, Sąd pierwszej instancji winien był wyznaczyć pozostałym uczestnikom postępowania odpowiedni termin, po upływie którego monady dopiero przyjąć, że nie sprzeciwiają się oni cofnięciu wniosku. Uwzględniając powyższe nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, iż pełnomocnik wnioskodawców na rozprawie w dniu 15 maja 2014 roku wyraził zapatrywanie, jakoby przedmiotem głównego wniosku było ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej jedynie w zakresie działki gruntu (k. 477). Takie stanowisko mogłoby poniekąd świadczyć o woli wnioskodawców odnośnie częściowego cofnięcia wniosku, jednakże wobec faktu, iż wnioskodawcy są reprezentowani w sprawie przez zawodowego pełnomocnika, byłby to zbyt daleko idący wniosek. Przy tym nie można tracić z pola widzenia tego, że Sąd pierwszej instancji nie określił uczestnicze odpowiedniego terminu na ustosunkowanie się do tegoż wniosku, co wobec naruszenia dyspozycji art. 512 § 1 kpc, skutkowałoby niechybnie niemożnością uznania takiego cofnięcia za skuteczne.

Co więcej, Sąd Odwoławczy uznał, iż nie sposób za skuteczne uznać oświadczenie o częściowym cofnięciu wniosku wraz ze zrzeczeniem się roszczenia zgłoszonym przez pełnomocnika wnioskodawców na rozprawie apelacyjnej w dniu 28 kwietnia 2015 roku.

W tym kontekście godzi się zauważyć, iż w literaturze sporna jest na tle art. 512 § 1 kpc, kwestia dopuszczalności zrzeczenia się roszczenia w postępowaniu nieprocesowym. Według jednego stanowiska, skoro ustawodawca nie wykluczył w ramach postępowania nieprocesowego możliwości zrzeczenia się przez wnioskodawcę uprawnień realizowanych przed sądem w danej sprawie, to należy przyjąć, że dopuszczalne jest cofnięcie wniosku z jednoczesnym zrzeczeniem się roszczenia. Wówczas, sprzeciw pozostałych uczestników postępowania nieprocesowego pozostawałby bez znaczenia dla skuteczności czynności dyspozytywnej dokonywanej przez wnioskodawcę. Natomiast jej skuteczność wymagałaby oceny pod kątem art. 203 § 4, w zw. z art. 13 § 2 kpc (A. Rzewuski, Glosa do postanowienia Sądu Najwyższego z 26 stycznia 2012, Pal. 2013, Nr 3-4, s. 187-190). Według natomiast konkurencyjnej teorii przyjmuje się, że w okolicznościach art. 512 kpc zgoda, czyli brak sprzeciwu uczestników na cofnięcie wniosku, jest zawsze konieczna (J. Gudowski, w; T. Erciński, J. Gudowski, Kodeks, s. 66). Prezentowany jest także pogląd, że w trybie nieprocesowym zrzeczenie się roszczenia nie wchodzi w grę (E. Warzocha, Cofnięcie powództwa oraz wniosku wszczynającego postępowanie nieprocesowe, Warszawa 1977, s. 78).

Abstrahując od tego, czy w postępowaniu nieprocesowym istnieje możliwość cofnięcia wniosku ze zrzeczeniem się roszczenia, Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż z uwagi na charakter roszczenia jakim jest żądanie ustalenia sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości, nie jest możliwe cofnięcie wniosku wraz ze zrzeczeniem się takiego roszczenia. Należy podkreślić, iż roszczenie o dokonanie podziału quoad usum jest takiego rodzaju, iż w zasadzie nie możliwe jest traktowanie go w kategoriach takich, którymi podmioty prawa mogłyby samodzielnie rozporządzać w obrocie prawnym. W świetle niewątpliwie mogących ulec zmianie w przyszłości okoliczności faktycznych dotyczących sposobu wykorzystywania przez współwłaścicieli części wspólnych nieruchomości, nie można przyjąć, że jeden ze współwłaścicieli mógłby takiego roszczenia się zrzec, zwłaszcza w kontekście skutków, jakie tego rodzaju zrzeczenie odniosłoby dla przyszłych właścicieli nieruchomości, np. w przypadku jej zbycia.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż częściowe cofnięcie wniosku przez wnioskodawców byłoby możliwe wyłącznie w przypadku braku sprzeciwu uczestniczki, tymczasem pełnomocnik uczestniczki w reakcji na oświadczenie pełnomocnika wnioskodawców stanowczo nie wyraziła zgody na powyższe, wobec czego nie można przyjąć, by cofnięcie przez wnioskodawców ich wniosku było skuteczne.

Reasumując, skoro wnioskodawcy zakresem swego wniosku objęli również kwestię podziału części wspólnych budynku, a wniosek ten nie został przez nich skutecznie cofnięty, to wobec negatywnego rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego w tym zakresie wyłącznie z przyczyn formalnych (brak czynnej legitymacji procesowej po stronie uczestniczki), oczywistym jest, iż nie doszło do merytorycznego rozpoznania istoty niniejszej sprawy w tym przedmiocie.

W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, iż zaniechanie przez Sąd pierwszej instancji rozstrzygnięcia tego, czy w realiach tej konkretnej sprawy zasadnym byłoby przyznanie do wyłącznego korzystania spornej klatki schodowej do wyłącznego korzystania uczestniczce czy też pozostawienie jej do wspólnego korzystania współwłaścicielom, skutkowało koniecznością uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania.

Podkreślić w tym miejscu trzeba, iż Sąd Odwoławczy uchylił zaskarżone postanowienie jedynie co do punktu 2 jego sentencji, mając na względzie to, że tylko w tym zakresie uczestniczka wywiodła apelację od orzeczenia Sądu pierwszej instancji. Jednocześnie nie bez znaczenia był fakt, że stanowisko prezentowane w toku niniejszego postępowania tak przez wnioskodawców jak i uczestniczkę pozwala na przyjęcie, iż zasadniczo rozróżniali oni istniejący między nimi spór, w zależności od tego, czy miał on dotyczyć części wspólnych gruntu, czy części wspólnych budynku. Skoro wnioskodawcy i uczestnicy zaakceptowali rozstrzygnięcie w zakresie korzystania z części wspólnych gruntu, to niecelowym byłoby obecnie uchylenie orzeczenia Sądu Rejonowego w tym zakresie. Abstrahując od powyższego,

w przekonania Sądu II instancji, w świetle dokonanego sposobu podziału do korzystania z gruntu, niezależnie od zapadłego w dalszym toku postępowania rozstrzygnięcia - tj. tego, czy sporna klatka schodowa pozostanie we wspólnym korzystaniu czy też zostanie przyznana do wyłącznego korzystania uczestnicze – poza wszelką wątpliwością będzie możliwe swobodne korzystanie tak przez wnioskodawców jak i uczestniczkę z budynku. Gdyby bowiem nawet, jak chce tego apelująca, Sąd ostatecznie przyznał uczestnicze do wyłącznego korzystania klatkę schodową wraz z tzw. wejściem głównym do budynku, to wnioskodawcy nadal mieliby zapewniony dostęp do ich lokalu mieszkalnego poprzez wejście znajdujące się z tyłu budynku, do którego wejście usytuowane jest na gruncie oznaczonym nr 554/4 (oznaczenie przyjęte przez biegłą sądową M. J. (1)), a która to część gruntu została zgodnie z pkt 1 lit. c. pozostawiona do wspólnego korzystania dla wnioskodawców i uczestniczki.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc, uchylił zaskarżone postanowienie w całości i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Świnoujściu do ponownego rozpoznania, jednocześnie na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. postanowił o pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy winien przede wszystkim przeprowadzić w niezbędnym zakresie postępowanie dowodowe, odnośnie kwestii podziału do korzystania z części wspólnej budynku w postaci klatki schodowej wraz z tzw. wejściem głównym do budynku i w oparciu o jego wyniki orzec, czy nadal winna ona pozostawać we wspólnym korzystaniu wnioskodawców i uczestniczki, czy też okoliczności sprawy dają podstawy do tego, by przyznać tą część nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania uczestnicze.

Rozpoznając sprawę Sąd pierwszej instancji winien mieć na uwadze także istniejącą rozbieżność pomiędzy treścią ksiąg wieczystych prowadzonych dla poszczególnych lokali i aktualną treścią księgi wieczystej prowadzonej dla gruntowej nieruchomości wspólnej. Z odpisu księgi wieczystej nr (...) wynika bowiem, że udział wnioskodawców w zakresie części wspólnych budynku i działki gruntu wynosi 54/100, a uczestniczki 46/100. Z kolei z odpisu księgi wieczystej nr (...) prowadzonej dla lokalu wnioskodawców wynika tymczasem, że ich udział w częściach wspólnych budynku wynosi 54/100, a gruntu - 50/100. Zaś treść księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu uczestniczki nr (...) wskazuje, iż jej udział w zakresie części wspólnych budynku wynosi 46/100, a gruntu – 50/100. Jak wskazuje się w orzecznictwie, wadliwe określenie wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali w nieruchomości wspólnej, dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali powoduje nieważność tych postanowień, które są dotknięte wadami. W takiej sytuacji, zgodnie z art. 58 § 1 kc, na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiedni przepis ustawy, tj. art. 3 ust. 3 zd. pierwsze ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (por. uchwała SN z dnia 28 lutego 1996, III CZP 199/95, postanowienie SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 896/00, wyroki SN z dnia 8 października 2002 r., IV CKN 1304/00, z dnia 21 lutego 2002 r., IV CKN 751/00). stanowiący, że udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz pomieszczeniami do nich przynależnymi. Cytowany przepis ten stanowi podstawę wpisu w księdze wieczystej zmiany wielkości udziałów właścicieli lokali w nieruchomości wspólnej, jeżeli zostały one określone w umowie z naruszeniem tego przepisu i w taki sposób ujawnione w księdze wieczystej (por. postanowienie SN z dnia 26 września 2013 r., II CSK 43/13).

W świetle powyższego, Sąd Rejonowy nie będąc związany zapisami w księgach wieczystych co do wysokości przypadających poszczególnym współwłaścicielom udziałów w nieruchomości wspólnej winien, orzekając o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, samodzielnie ustalić wysokość tych udziałów. Jest to o tyle istotne, iż choć wysokość udziałów nie jest jedynym warunkiem ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości, to jednak jest to istotna przesłanka podziału *quoad usum*.

W tym kontekście uwadze Sądu I instancji nie powinna umknąć również kwestia dobudówki stanowiącej dodatkowe wejście do lokalu mieszkalnego wnioskodawców. Lektura akt niniejszej sprawy nie pozwala na ustalenie, kiedy dobudowano tą część nieruchomości, a w szczególności, czy miało to miejsce przed wyodrębnieniem lokali czy też po. Okoliczność zaś ta ma istotne znaczenie dla ustalenia, czy część ta wchodzi w skład wyodrębnionego już

lokalu mieszkalnego wnioskodawców i znajduje swoje odzwierciedlenie w wysokości przysługujących im udziałom w częściach wspólnych nieruchomości czy też nie.