

## POSTANOWIENIE

Dnia 21 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Sędziowie:	SO Małgorzata Czerwińska SR del. Grzegorz Szacoń
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2017 roku w S.

sprawy z wniosku *E. Ż.*

z udziałem *Z. W., I. M.*

o ustalenie sposobu korzystania

na skutek apelacji uczestniczki I. M. od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 24 maja 2016 roku, sygn. akt II Ns 868/12

1. **oddala apelację;**

2. **ustala, że wnioskodawczyni i uczestniczka ponoszą koszty postępowania odwoławczego we własnym zakresie.**

SSO Małgorzata Czerwińska SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Grzegorz Szacoń

### **Uzasadnienie postanowienia z dnia 21 kwietnia 2017 r.:**

Postanowieniem z dnia 24 maja 2016 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie w sprawie II Ns 868/12:

I. ustalił sposób korzystania z działki gruntu nr (...) położonej w S. przy ul. (...) oraz części wspólnych posadowionego na nieruchomości gruntowej budynku mieszkalnego, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księga wieczysta KW (...) zgodnie z opiniami technicznymi biegłego J. K. stanowiącymi integralne części niniejszego postanowienia, a znajdującymi się w aktach sprawy na k. 237-268 i 315-317 w ten sposób, że:

1) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazowemu właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) wspólne części działki gruntu oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na k. 317 akt kolorem czerwonym;

- 2) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazememu właścicielowi lokalu nr (...) wspólne części działki gruntu oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na k. 317 akt kolorem żółtym,
- 3) przyznał do wspólnego korzystania każdorazememu właścicielom lokali nr (...) wspólne części działki gruntu oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na k. 317 akt kolorem białym,
- 4) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazememu właścicielowi lokalu numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego – strychu, oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na karcie 261 akt kolorem czerwonym;
- 5) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazememu właścicielowi lokalu numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego – strychu, oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na karcie 261 akt kolorem żółtym;
- 6) przyznał do wspólnego korzystania każdorazememu właścicielom lokali numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego strychu, oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na karcie 261 akt kolorem białym;
- 7) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazememu właścicielowi lokalu numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego – piwnic, oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na karcie 258 akt kolorem czerwonym;
- 8) przyznał do wyłącznego korzystania każdorazememu właścicielowi lokalu numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego – piwnic, oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na karcie 258 akt kolorem żółtym;
- 9) przyznał do wspólnego korzystania każdorazememu właścicielom lokali numer (...) wspólne części budynku mieszkalnego - piwnic, oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na karcie 258 akt kolorem białym;

II. nakazał uczestnikom, aby wydali wnioskodawczyni pomieszczenie strychu oznaczone na załączniku graficznym opinii biegłego na karcie 261 akt kolorem czerwonym – w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia;

III. sprawy z wniosku I. M. i Z. W. oraz z E. Ż. o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczających zarząd rzeczą wspólną wyłączył do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia;

IV. w pozostałym zakresie wnioski oddalił;

V. nakazał pobrać od wnioskodawczyni oraz od uczestników solidarnie kwoty po (...) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;

VI. orzekł, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane z własnym udziałem w sprawie.

**Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach.**

Nieruchomość gruntowa położona przy ul. (...) w S. (Kw nr (...)) stanowi działkę nr (...) o obszarze 866 m<sup>2</sup>. Zabudowana jest jednorodzinny domem mieszkalnym dwukondygnyjnym, z wydzielonymi dwoma lokalami mieszkalnymi.

Lokal nr (...) (Kw nr (...)) stanowi własność E. Ż. i ma pow. 125,41 m<sup>2</sup>. Składa się z 4 pokoi, kuchni, przedpokoju, komórki, łazienki i wc. Z własnością lokalu związany jest udział 49/100 w nieruchomości wspólnej. Obecnie lokal ten wynajmowany jest na biuro komornicze. Nadto najemca korzysta z jednego pomieszczenia piwnicznego, najbardziej oddalonego od wejścia po prawej stronie korytarza. Wnioskodawczyni poza pomieszczeniem, które jest wykorzystywane na biuro komornicze ma jeszcze dostęp do pomieszczeń nr 103 i 101 oraz garażu – pomieszczenia nr 112.

Lokal nr (...) (Kw nr (...)) stanowi przedmiot współwłasności po 1/2 I. M. i Z. W. i ma pow. 125,41m<sup>2</sup>. Składa się z 4 pokoi, kuchni, przedpokoju, komórki, łazienki i wc. Z własnością lokalu związany jest udział 51/100 w nieruchomości wspólnej. Obecnie lokal ten wynajmowany jest na biuro architektoniczne.

Lokale w budynku położone są w płaszczyznach poziomych, jeden nad drugim. Na parterze znajduje się lokal nr (...). Posiada dwa wejścia – jedno ze wspólnej klatki schodowej i drugie od strony zaplecza – ogrodu. Na piętrze znajduje się lokal nr (...) z wejściem ze wspólnej klatki schodowej, z której prowadzą również wejścia do piwnic i na poddasze.

Strych w budynku znajduje się na ostatniej kondygnacji. Za drzwiami z klatki schodowej znajduje się niewielki korytarz. Po lewej stronie za drzwiami prowadzącymi do tego korytarza znajduje się zagospodarowana przestrzeń z dwoma pokojami, łazienką i składzikiem. Ta część wynajmowana jest przez uczestników na biuro architektoniczne. Po prawej stronie z korytarza prowadzą drzwi do pomieszczenia strychowego, które nie jest ukończone – nie posiada ocieplenia dachu. W pomieszczeniu tym uczestnicy przechowują kartony, zużyte materiały biurowe, resztki dachówek; znajdują się tam także rowery wnioskodawczyni. Pomieszczenie to jest zamknięte i wnioskodawczyni nie ma do niego dostępu. Ściana pomiędzy pomieszczeniem strychowym, a mieszkalnym jest trwała. Ze strychu w tej części prowadzą drewniane schody na antresolę, gdzie znajduje się okno z wyjściem na dach. Z zagospodarowanej części strychu po lewej stronie od korytarza brak jest przejścia na dach. Drzwi wejściowe z korytarza głównego są zamknięte, a klucz znajduje się w dyspozycji firmy wynajmującej pomieszczenie. Nadto najemcy korzystają z jednego pomieszczenia piwnicznego nr 102 oraz z kotłowni. Na strychu mają biuro i salę konferencyjną.

Wejście do piwnicy znajduje się po prawej stronie, za głównym wejściem do budynku. U dołu schodów prowadzących do piwnicy znajduje się wejście do siedmiu pomieszczeń. Do dyspozycji uczestników są dwa pomieszczenia: drugie z prawej strony od schodów oraz drugie z lewej strony od schodów. W pierwszym pomieszczeniu z lewej strony znajduje się węzeł ciepłowniczy, stąd też przeznaczone jest do wspólnego użytku stron. Pozostałe cztery pomieszczenia pozostają w dyspozycji wnioskodawczyni. Za ścianą pomieszczenia pierwszego po lewej stronie od schodów znajduje się garaż. Wejście do garaży znajdujących się pod budynkiem znajduje się od strony podjazdu po lewej stronie budynku.

Właściciele lokali w budynku nie zawierali umów w przedmiocie sposobu korzystania z części wspólnych budynku czy gruntu. Sposób korzystania z części wspólnych nie zmieniał się na przestrzeni lat.

Wnioskodawczyni jest właścicielką lokalu mieszkalnego nr (...) od 15 lipca 1997 r. kiedy to nabyła go od A. P.. A. P. nabył y lokal w wyniku spadkobrania po E. S.. Wnioskodawczyni nigdy nie zamieszkała w tym lokalu.

Uczestnicy nabyli 10 stycznia 2001 r. od K. K. (1) udział wynoszący 1/3 części we własności lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z udziałem w wieczystym użytkowaniu gruntu. K. K. (1) podczas dokonywanej czynności oświadczył, że w ramach korzystania z części wspólnych użytkuje 5 pomieszczeń usytuowanych na poddaszu budynku i rezygnuje z ich użytkowania. Pozostały udział nabyli w drodze zniesienia współwłasności z udziałem córki K. K. (1). Uczestnicy nigdy nie mieszkali w tym lokalu.

Obecnie toczy się postępowanie o podział majątku uczestników, w którego skład wchodzi min przedmiotowa nieruchomość.

Powierzchnia działki do korzystania wynosi 482,27 m<sup>2</sup>. Część przewidywana do korzystania przez strony wyniosłaby dla wnioskodawczyni 259,20m<sup>2</sup> a dla uczestników 223,07m<sup>2</sup> w wariantcie I opinii biegłego. W wariantcie II wnioskodawczyni posiadałaby 252,52m<sup>2</sup>, natomiast uczestnicy 229,75 m<sup>2</sup>.

Odnosnie sposobu korzystania z nieruchomości budynkowej w pierwszym wariantcie wnioskodawczyni otrzymałaby do wyłącznego korzystania 242,34m<sup>2</sup>, zaś uczestnicy 208,57 m<sup>2</sup> co odpowiada odpowiedni 53,74/100 i 46,26/100. W tym wariantcie wnioskodawczyni miałyby otrzymać do wyłącznego korzystania 4 pomieszczenia piwniczne nr 101, 103, 104, 106 o łącznej powierzchni 62,79m<sup>2</sup>, strych (pomieszczenie nr 207) o powierzchni 29,34 m<sup>2</sup> oraz

garaż (pomieszczenie 112) o powierzchni 17,46 m<sup>2</sup>. Uczestnikom miałyby przypaść 2 pomieszczenia piwniczne o nr 102 i 105 o powierzchni 39,67 m<sup>2</sup>., poddasze (2 pokoje, kuchnia, wc, korytarz) o powierzchni 33,90 m<sup>2</sup> oraz garaż (pomieszczenie nr 111) o powierzchni 14,16 m<sup>2</sup>. Powierzchnie wspólną o powierzchni 44,17 m<sup>2</sup> stanowiłyby pomieszczenia piwniczne nr 107-110, korytarz na parterze, piętrze, poddaszu i bieg schodowy z parteru na poddasze.

W wariantcie drugim wnioskodawczyni otrzymałaby do wyłącznego korzystania 257,41 m<sup>2</sup>, zaś uczestnicy 233,32 m<sup>2</sup> co odpowiada odpowiedni 52,45/100 części i 47,55/100 części. W tym wariantcie wnioskodawczyni otrzymałaby pomieszczenia piwniczne nr 101, 102, 103, 104, 106-110 o łącznej powierzchni 107,20 m<sup>2</sup>, garaż (pomieszczenie 112) o powierzchni 17,46 m<sup>2</sup>. Uczestnikom postępowania miałyby przypaść pomieszczenia piwniczne o nr 105 o powierzchni 14,66 m<sup>2</sup>., poddasze (2 pokoje, kuchnia, wc, 2x korytarz) o powierzchni 36,95 m<sup>2</sup>, strych (pomieszczenie nr 207) o powierzchni 29,34 m<sup>2</sup>, garaż (pomieszczenie nr 111) o powierzchni 14,16 m<sup>2</sup> oraz bieg schodowy nr 110 o powierzchni 17,36 m<sup>2</sup>. Powierzchnie wspólną stanowiłyby pomieszczenie o powierzchni 4,35 m<sup>2</sup> nr 110 znajdujące się na parterze przy biegu schodowym oraz pomieszczenia piwniczne nr 107-110, korytarz na parterze, piętrze, poddaszu i bieg schodowy z parteru na poddasze.

Przyjęcie wariantu II wymaga zmiany sposobu korzystania z pomieszczenia piwnicznego w postaci zamurowania otworu drzwiowego łączącego pomieszczenia kotłowni (pomieszczenie nr 105) z korytarzem (pomieszczenie nr 109), wykucia otworu drzwiowego, po uprzednio wybudowaniu nadproża w konstrukcyjnej ścianie zewnętrznej budynku pomiędzy pomieszczeniem kotłowni a garażem, wykonania stopni schodowych przy tym otworze od strony pomieszczenia kotłowni i przeniesienia przyłączy należących do uczestników ze ściany w pomieszczeniu nr 107 na ścianę pomieszczenia kotłowni (pomieszczenie nr 105).

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Rejonowy uznał wniosek oparty o art. 206 k.c. za zasadny.

Sąd wyjaśni, że korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli w sposób wyłączny z określonych lokali znajdujących się we wspólnej nieruchomości, czy z określonych fragmentów gruntu, przy aprobowaniu tego stanu przez wszystkich współwłaścicieli, stanowi zachowanie mogące zostać poczytane za dorozumiane złożenie oświadczeń woli składających się na umowę o podział rzeczy wspólnej do korzystania. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w sprawie, a to wobec faktu, że wnioskodawczyni nie akceptowała braku możliwości korzystania z należącej jej części strychu, odpowiadającej posiadanemu udziałowi.

Sąd I instancji ustalił, że udziały uczestników postępowania w częściach wspólnych budynku oraz gruncie są niemal równe i wynoszą odpowiednio 49/100 i 51/100. Ustalając sposób korzystania uwzględnił z kolei, że każdy z właścicieli winien mieć możliwość podobnego korzystania z nieruchomości wspólnej, a jednocześnie przyjęte rozwiązanie z jednej strony nie powinno okazać się nadmiernie kosztowne i nie wymagać znacznych nakładów, jak też odzwierciedlać wnioski uczestników. Zdaniem Sądu nie bez znaczenia był dotychczasowy sposób wykorzystywania części wspólnych. Biegły z zakresu budownictwa przedstawił dwa sposoby korzystania z nieruchomości oznaczone jako wariant I i II. Sąd Rejonowy, przyjął wariant I w zakresie korzystania z części wspólnych, uznając że nie tylko odzwierciedla rzeczywisty układ procentowy uczestników w nieruchomości, ale nade wszystko zrównuje właścicieli poszczególnych lokali w dostępie do pomieszczeń na wszystkich kondygnacjach.

Sąd dodał, że istotnym dla rozstrzygnięcia przyjętego sposobu podziału był fakt, że tak wnioskodawczyni jak i uczestnicy nigdy nie zamieszkali w domu przy ul. (...). Tym samym trudno mówić o utrwalonym, sposobie korzystania z części wspólnych budynku. O ile wyniki postępowania dowodowego doprowadziły do ustalenia, że w istocie poprzedni właściciel mieszkania nr (...) miał do dyspozycji strych w części zaadaptowanej na cele mieszkalne, brak było podstaw, w ocenie Sądu, do uwzględniania stanowiska uczestników, zgodnie z którym pozostała powierzchnia czwartej kondygnacji powinna przypaść wyłącznie właścicielom mieszkania na piętrze. Sąd uznał, że nie jest przekonującym argument, o rzekomych planach już na etapie projektowania nieruchomości, w zakresie możliwości dokonania podziału właśnie w postulowany przez uczestników sposób, tj. strych dla właścicieli mieszkania na piętrze, piwnica dla właściciela mieszkania na parterze, który miałby stanowić o zasadności wniosku byłych małżonków, w zakresie ustalenia sposobu korzystania ze strychu. Współwłaściciele lokalu nr (...) rzeczywiście dysponują zaadaptowaną na

mieszkanie/biuro częścią ostatniej kondygnacji w budynku natomiast brak było uzasadnienia dla przyznania im do wyłącznego korzystania pozostałej części strychu. Oględziny pozwoliły na ustalenie, że strych podzielony jest na dwie odrębne części, co więcej do każdej prowadzi osobne wejście ze wspólnego korytarza na końcu biegu schodów znajdującego się. Także stan poszczególnych części poddasza wyraźnie odróżnia je od siebie. Sąd zważył, że nie zostało wykazane przez uczestników, że korzystali oni z niewykończonej jego części, po prawej stronie, bądź dbali o jej substancję. Poddasze w tej części stanowi typowy zaniedbany strych bez śladów wykorzystywania w jakimkolwiek celu, z nieocieplonym dachem i ubytkami w jego połaci.

Zdaniem Sądu Rejonowego przeszkodą do dokonania podziału do korzystania w przyjęty sposób, nie mógł stanowić rzekomy konflikt między właścicielami lokali, czy chęć uniknięcia go w przyszłości. Okoliczności związane z niemożnością współkorzystania z części wspólnych na każdej kondygnacji nie zostały wykazane. Sąd podkreślił, że sami właściciele nie korzystali ze swoich lokali dotychczas, a tym samym projektowanie możliwych zatargów nie znajduje uzasadnienia. Co więcej nierozzerwalnie związane z zamieszkiwaniem w nieruchomości składającej się z dwóch i więcej lokali jest konieczność współkorzystania z rzeczy w jakiejś części i „znoszenia” subiektywnych niedogodności z tym związanych.

W tej sytuacji, wobec zgłoszenia przez wnioskodawczynię zamiaru korzystania ze strychu, nie sposób było, zdaniem Sądu pominąć jej prawa do korzystania z części wspólnych nieruchomości na równi z sąsiadami. Odmiennemu rozstrzygnięciu sprzeciwiałyby się zasady współżycia społecznego, zwłaszcza zaś zasada sprawiedliwości społecznej, której wyrazem jest respektowanie prawa właścicieli mieszkania nr. 1 do korzystania z części wspólnych na równi z uczestnikami.

W zakresie piwnic uznał Sąd, że wariant I – nie tylko zaspokoi potrzeby uczestników, w tym w zakresie posiadania powierzchni odpowiadającej ich udziałom, ale nie spowoduje potrzeby podjęcia żadnych czynności. W tym wariancie tak wnioskodawczyni, jak i uczestnicy zachowają pomieszczenia piwniczne, związane dotychczas z ich lokalami mieszkalnymi, bo i w tym zakresie można mówić jedynie o stanie wywodzącym się jeszcze od poprzednich właścicieli. Chęć przekazania przez współwłaścicieli mieszkania nr (...) wnioskodawczyni, pomieszczenia nr 102 wynikała wyłącznie z faktu, że oczekiwali oni przyznania całości strychu, z jednoczesnym ustaleniem, że wnioskodawczyni będzie korzystała z większości powierzchni pod swoim mieszkaniem, z możliwością wyłącznego korzystania z korytarza prowadzącego z parteru do piwnicy. W zakresie działki gruntu natomiast, brak było sporów, co do tego komu przypaść mają poszczególne jego części, co też skutkowało sporządzeniem przez biegłego jednego wariantu, stanowiącego odzwierciedlenie stanowisk właścicieli obu lokali.

W punkcie II orzeczenia Sąd nakazał uczestnikom wydać wnioskodawczyni część strychu przyznaną jej do wyłącznego korzystania, w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia. Zważywszy na fakt, że dysponowanie tą częścią poddasza sprowadza się do posiadania klucza do drzwi do niej prowadzących i przetrzymywania pozostałości materiałów biurowych, wskazany okres jest wystarczającym do opróżnienia strychu i wydania go.

Wyłączone zostały do odrębnego rozpoznania sprawy z wniosku uczestników – uprzednio połączona do wspólnego rozpoznania oraz z wniosku E. Ż., wyrażonym w piśmie złożonym w dniu zamknięcia rozprawy. Postanowienie to zdaniem Sądu I instancji mające charakter dyspozycji technicznej, stanowi wyraz uznania, że sprawy te winny zyskać odrębny byt, bez tamowania wieloletniego postępowania. Sąd dodał, że w zakresie żądania wnioskodawczyni koniecznym jest uzupełnienie braków formalnych wniosku, warunkujących merytoryczne jego rozpoznanie. W zakresie zaś sprawy zainicjowanej przez uczestników Sąd wskazał, że była nierozzerwalnie związana ze stanowiskiem współwłaścicieli mieszkania nr (...), które nie znalazło akceptacji sądu. Tym samym realnie jest, że w sytuacji gdy prawomocnym stanie się orzeczenie zapadłe w tej sprawie, co najmniej modyfikacji ulegnie wniosek uczestników, którzy popierając określone stanowisko w sprawie niniejszej.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. Według tej samej zasady obciążył obie strony kosztami opinii biegłego w częściach równych.

Apelację od postanowienia Sądu złożyła uczestniczka I. M. i zaskarżając je w zakresie punktu I- 4), 5), 6), 7), 8), 9) oraz II i III, V, VI wniosła o:

- a) przyznanie każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) wspólnych części budynku mieszkalnego - piwnicy ,oznaczone na załączniku graficznym biegłego na karcie 263 akt, kolorem żółtym
- b) przyznanie każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) wspólnych części budynku mieszkalnego - klatki schodowej ,oznaczonej na załączniku graficznym biegłego na karcie 264 akt, kolorem żółtym
- c) przyznanie każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) wspólnych części budynku mieszkalnego - strychu ,oznaczone na załączniku graficznym biegłego na karcie 266 akt, kolorem żółtym
- d) przyznanie każdoczesnemu właścicielowi lokalu nr (...) wspólnych części budynku mieszkalnego - piwnicy ,oznaczone na załączniku graficznym biegłego na karcie 263 akt, kolorem czerwonym
- e) nakazanie Wnioskodawczyni, aby wydała część działki gruntu aktualnie przez nią użytkowanej a mającej przypaść każdorazowemu właścicielowi lokalu nr (...) zgodnie z pkt 1.2 wyroku a która to część wynika z przesunięcia dotychczasowej granicy pomiędzy częściami działki gruntu użytkowymi przez właścicieli lokalu nr (...) zgodnie z opisem na karcie 257 i 262 załącznika graficznego biegłego opisana jako " dotychczasowa granica działek" i „granica działek”
- f) oraz zobowiązanie Wnioskodawczyni do solidarnego z Uczestnikami poniesienie kosztu rozebrania i przesunięcia ogrodzenia rozdzielającego obie części działki zgodnie z pkt 1.1,2 wyroku w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się wyroku.
- g) wydanie zgody na wykonanie otworu zgodnie ze złożonym wnioskiem Uczestników i załączonym projektem budowlanym.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelująca zarzuciła:

1. nie rozpoznanie istoty sprawy poprzez brak wszechstronnego i kompletnego rozważenia materiału dowodowego, oraz wyprowadzenie z materiału dowodowego sprawy wadliwych wniosków a także poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego sprawy z pominięciem zasad logiki a także współżycia społecznego i z naruszeniem art. 6 k.c. dokonując oceny w sposób zdecydowanie jednostronny uznając, że:

- Uczestnicy pozbawili Wnioskodawczynię dostępu do części strychowej poddasza do której wcześniej miała dostęp i ją użytkowała mimo braku dowodów na tę okoliczność,
- Uczestnicy nie udowodnili swoich twierdzeń w zakresie użytkowania całości strychu jako sposobu użytkowania części wspólnych przejęty od poprzedniego właściciela lokalu nr (...) podczas gdy materiał dowodowy zebrany w sprawie, w szczególności zeznania świadków i przesłuchanie stron tego nie potwierdzają,
- przedstawione dowody na konfliktową postawę Wnioskodawczyni w stosunku do Uczestników nie zasłużyły na uwagę w procesie dokonywania decyzji, gdyż nie zostały one poddane analizie i merytorycznej ocenie a w uzasadnieniu zostały określone jako rzekomy konflikt sąsiedzki a Uczestnicy tylko projektują możliwe zatargi w przyszłości przy wyborze wariantu nr I by przekonać Sąd do wyboru Wariantu nr II,
- właściciele nie spełniają swych bezpośrednich potrzeb mieszkaniowych w tym budynku co było jednym z argumentów przy wyborze Wariantu nr I podczas gdy własność nieruchomości nie przewiduje takiego obowiązku; obie strony korzystają ze swojej własności przez jej wynajmowanie i w ten sposób wyrażają swoją własność,
- sposób w jaki wykorzystywane jest obecnie pomieszczenie strychowe na poddaszu nie uzasadnia przyznania go Uczestnikom,

- przyznanie Wnioskodawczyni pomieszczenia strychowego na poddaszu nie będzie zarzewiem konfliktów pomiędzy stronami a nawet jeśli tak to strony z racji współposiadania nieruchomości muszą się z tym pogodzić,
- wielkość udziałów ma znaczący wpływ na wybór Wariantu nr I, czego wyraz znajdujemy w uzasadnieniu, ale pomimo tego Uczestnicy dysponujący większym udziałem w nieruchomości wspólnej w wysokości 51/100 otrzymali do wyłącznego korzystania pomieszczenia o mniejszej powierzchni niż Wnioskodawczyni,
- wyłączy rozpatrzenie wniosku Uczestników na wydanie zgody na wykonanie otworu pomiędzy pomieszczeniami: kotłowni nr 105 a garażem nr (...) do osobnego rozpoznania,

2. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie wyroku i brak ustalenia w uzasadnieniu faktów, które Sąd uznał za udowodnione, w tym dowodów na których się oparł i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej,

3. sprzeczność ustaleń faktycznych w zgromadzonym materiale dowodowym mający istotny wpływ na treść orzeczenia a polegający na tym, że:

- wnioskodawczyni i uczestnicy nie mogą się porozumieć do sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości tak w zakresie gruntu jak i budynku mieszkalnego w sytuacji gdy W. w swoim wniosku stwierdza, iż od wielu lat korzystają z ogrodu w sposób zaznaczony na rysunku nr 3, który jest załącznikiem do jej wniosku i taki też podział proponuje co potwierdzają Uczestnicy w swojej odpowiedzi na wniosek z dnia 10.12.2007 r. co również potwierdzają zeznania obu stron zgromadzone w materiale dowodowym,
- na kondygnacji piwnicznej w pierwszym pomieszczeniu po lewej strony od schodów znajduje się węzeł ciepłowniczy stąd jest przeznaczone do wspólnego użytku stron w sytuacji, gdy w pomieszczeniu tym brak jest węzła ciepłowniczego, każdy z właścicieli posiada kotły grzewcze w pomieszczeniach piwnicznych, które samoistnie użytkuje- Wnioskodawczyni w pomieszczeniu nr 106 (kotłownia), a Uczestnicy w pomieszczeniu nr 105 (kotłownia) wg załącznika graficznego opinii biegłego na karcie nr 258.

W uzasadnieniu apelacji uczestniczka postępowania wskazując na treść postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1981 r. (III CRN 263/80), orzeczenia Sądu Okręgowego z dnia 4 kwietnia 2013 r. (II Ca 1118/12) oraz uchwały Sądu Najwyższego z 12 kwietnia 1973 r., III CZP 15/73) wskazała, że obecni współwłaściciele nieruchomości od wielu lat są głęboko skonfliktowani. Fakt ten wyklucza ich wzajemne porozumienie co do umownego określenia sposobu użytkowania. Znaczące jest, że głównym źródłem konfliktu jest sposób użytkowania poddasza użytkowanego przez uczestników z którego nie korzysta wnioskodawczyni, gdyż w jej ocenie doszło w 2007 roku do uniemożliwienia jej dostępu do tej części przez uczestników. Zatem do oceny Sądu należało zbadanie przyczyn i źródeł tego konfliktu i rozbieżności zdań pomiędzy uczestnikami co do sposobu korzystania z tej części nieruchomości przed rokiem 2007 a jak wynika z uzasadnienia Sąd nie dokonał takiej analizy lub też swoje ustalenia utajnił.

Zdaniem skarżącej wariant nr II nie tylko zmierza do ukrócenia obecnych i przyszłych zatargów sąsiedzkich, ale w naturalny sposób ogranicza codzienne kontakty osobiste stron. Części wspólne przydzielone każdej ze stron w Wariancie nr II są racjonalnym rozwiązaniem także z innych powodów wymienionych w piśmie z dnia 09.05.2016 r. Dodatkowo Wariant nr II polega na wydzieleniu części jednolitych i zwartych najbliższej zlokalizowanych w stosunku do każdego z lokali przez co spełnia ważną przesłankę ułatwień i lepszych wygód korzystania dla każdej ze stron ze względu na fizyczną odległość od każdego z lokali. Wariant wybrany przez Sąd zmierza zaś do wydzielenia stronom osobnych części rozsianych na 4 kondygnacjach utrudniając codzienne korzystanie i dając możliwość powstawania konfliktów na wszystkich 4 kondygnacjach na których z powodu przyznania takich części do użytkowania spotykałyby się obie strony. W ocenie uczestniczki nie ma tu znaczenia, że akurat w tej chwili strony wynajmują swoje lokale, gdyż jak wskazują akta sprawy nawet bez zamieszkiwania tam strony pozostają w głębokim konflikcie. Pozostawienie w mocy Wariantu nr I spowoduje w krótkim czasie wniesienie kolejnego wniosku o zmianę sposobu korzystania wykorzystując w/w ważną zmianę okoliczności, którą będzie fakt fizycznego wprowadzenia się którejsz ze stron.

Podawa dalej, że zeznania wnioskodawczynie czy też jej męża odnośnie potwierdzenia użytkowania strychu przed 2007 w okresie kiedy jeszcze uczestnicy nie byli właścicielami lokalu nr (...) zawierają szereg niespójności w stosunku do siebie nawzajem jak i do zeznań innych świadków. Całkowicie niewyjaśniony został w kontekście rzekomego dostępu i użytkowania strychu przez Wnioskodawczynię długi okres między zakupem 1/3 lokalu przez Uczestników w 2001 r a rokiem 2007 co stanowi prawie 6 lat w którym to czasie Uczestnicy mieli wyłączny dostęp do obu części poddasza. Dopiero w 2007 Wnioskodawczynie zgłosiła, iż dostęp do strychu został jej zamknięty. Jedynym dowodem przedstawionym przez Wnioskodawczynię na fakt użytkowania przez nią strychu jest stary rower i kilka płyt styropianowych.

Zdaniem skarżącej Sąd nie ustosunkował się i nie uwzględnił faktu złożenia przez Uczestników zaświadczenia z policji z włamania na poddasze w 2002 r. po którym to zdarzeniu pojawił się w części strychowej w/w stary niesprawny rower i kawałki styropianu, nie uwzględnił podstępного sposobu przywłaszczenia sobie przez Wnioskodawczynię i jej rodzinę klucza na poddasze od szklarza, który na zlecenie Uczestników wymieniał szyby w lokalu nr (...) w 2007 r., nie ustosunkował się i nie uwzględnił sprzecznych zeznań Wnioskodawczynie co do posiadania w tego klucza na strych wobec faktu zeznania jej męża na policji w dniu 17.06.2007, iż taki klucz zawłaszczył od Uczestników i go nie oddał, nie ustosunkował się do zeznania Z. D., siostrzeńca poprzedniego właściciela lokalu nr (...), co do jego zeznań odnośnie sposobu użytkowania całego poddasza w okresie do 2007 roku, relacji łączących K. K. z Wnioskodawczynią rzucających światło na wiarygodność zeznań Wnioskodawczynie i jej męża w zakresie korzystania przez nich z części strychowej poddasza, nie ustosunkował się i nie uwzględnił zeznań M. B. w zakresie własności przedmiotów znajdujących się w części strychowej poddasza w lutym 2001 roku.

Wskazała, że między zeznaniami Wnioskodawczynie, jej męża czy świadków zachodzi dysharmonia w pewnych faktach i brak logicznego następstwa czasowego pewnych faktów. Całość materiału dowodowego wskazuje na większe prawdopodobieństwo wersji Uczestników w tym znaczeniu, że ich zeznania we wszystkich były potwierdzane także przez świadków, nie były różne między sobą a stanowisko w różnych sprawach od początku było jednolite i ugodowe w stosunku do Wnioskodawczynie pomimo większego udziału w nieruchomości. Tymczasem Sąd nie wziął pod uwagę faktów i bezkrytycznie przyjął wersję Wnioskodawczynie.

Apelująca podkreśliła, że Sąd uzasadnił wybór Wariantu nr I jako tego, który odzwierciedla układ procentowy w nieruchomości obu stron. Podane w uzasadnieniu dane procentowe i sumy powierzchni Wariantu nr I prowadzą do wniosku, iż to Uczestnicy którzy posiadają większą część udziałów bo 51% otrzymują w Wariacie nr I mniejszą powierzchnię do użytkowania od Wnioskodawczynie.

Zarzuciła, że Sąd nie wziął pod uwagę bądź tego nie ujawnił w uzasadnieniu:

- okresu trwania tego postępowania, które na 9 długich lat wprowadziło w stan niepewności Uczestników; na postępowania musieli się wstrzymać z zakończeniem remontu lokalu nr (...) i poddasza ale nie spodziewali się że będzie to 9 lat; ten fakt spowodował, iż część strychowa pozostała w stanie surowym tak jak została przejęta w użytkowanie przez Uczestników od poprzedniego właściciela K. K.,

- że wszelkie prace w tej części strychowej i tak wymagałyby zgody Wnioskodawczynie co jak wynika z dowodów w sprawie byłoby nie możliwe do uzyskania przez Uczestników; nie chcieli oni działać bez poszanowania prawa metodą faktów dokonanych tak jak to robi Wnioskodawczynie; Uczestnicy nie chcieli tworzyć kolejnych konfliktów bo gdyby nawet wykonali jakieś prace bezumownie to nie dałoby się ich ukryć przed Wnioskodawczynią i wówczas narazili by się na inny zarzut, iż zrobili to specjalnie by przekonać Sąd do Wariantu nr II,

- że wykonanie prac adaptacyjnych w tej części ze względu na fatalny stan dachu, co zauważył Sąd, wymaga przedtem wykonania generalnego remontu dachu a zatem wykonywanie prac przed remontem dachu byłoby wyrzuceniem pieniędzy; wykonanie remontu dachu wraz z wymurowaniem od nowa komina, którego stan przedstawiłam Wnioskodawczynie w piśmie załączonym do apelacji tylko potwierdza w jak złym stanie jest dach; koszt takiej inwestycji to ok. 60 000 zł i byłby to koszt w którym 49% udział musiałaby mieć Wnioskodawczynie co wobec jej oporów w kwestii



udziału w kosztach odświeżenia klatki schodowej w kwocie ok. 200-300 zł, czy naprawy wałęcego się komina za ok. 1500 zł nie wydaje się w ogóle możliwe szczególnie, że byłoby przez nią i przez Sąd poczytane znów jako manipulacja Uczestników w celu przekonania sądu do Wariantu nr II,

- Sąd miał wiedzę także o tym, że od 2010 roku, w którym to roku Uczestnicy wzięli rozwód, do dnia dzisiejszego trwa sprawa o podział majątku i choć jest duże prawdopodobieństwo uzyskania przez uczestniczkę nieruchomości w podziale to jednak do czasu uprawomocnionego wyroku nie jest to pewne co również wpłynęło na brak czynienia poważniejszych inwestycji w tej części poddasza choć nie wstrzymywało to Uczestników od właścicielskiego dbania o wspólną nieruchomość fakt mojej ciężkiej choroby od 2012 do 2015, która wymagała 4 hospitalizacji, łącznie prawie 1 rok, oraz spowodowała prawie 2 letnie zwolnienie lekarskie; ten fakt miał bezpośredni wpływ na psychofizyczne i finansowe możliwości organizacji jakichkolwiek prac czy ich nadzoru a musiałyby się to i tak odbyć dodatkowo do czasu przeznaczonego na bieżące naprawy w tej nieruchomości, które były przeprowadzane przeze mnie w tym okresie o którym wspominam m.in. w piśmie z 09.05.2016 r.

Reasumując apelująca wskazała, że Wariant nr II nie spowoduje wykonanie żadnych czynności na które strony nie wyraziły zgody. Wykonanie otworu i przejścia pomiędzy pom. piwnicy nr 105 i garażem przyznane Uczestnikom zarówno w wariantcie nr I jak w Wariantcie nr II zostało przez nich samych zaproponowane zatem także koszt wykonania byłby w całości w ich gestii. Dodatkowo Wnioskodawczyni wyraziła na niego zgodę. Z wszystkich propozycji zmian jest ona najmniej inwazyjna, najmniej kosztowna, nie angażująca Wnioskodawczyni w żaden sposób, gdyż dotyczy 2 pomieszczeń będących tylko w użytkowaniu Uczestników, wpływająca w minimalny sposób na normalne użytkowanie budynku a skutki jej wykonania przyniosą daleko idące ograniczenie punktów spornych pomiędzy sąsiadami.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja uczestniczki postępowania nie zasługiwała na uwzględnienie.

Tytułem wyjaśnienia godzi się wstępnie zauważyć, że na gruncie przepisu art. 195 k.c. własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (współwłasność). Zgodnie z dominującym poglądem współwłasność jest postacią własności, charakteryzującą się tym, że jedna rzecz stanowi niepodzielnie przedmiot własności kilku osób mających do niej jednakowe co do istoty uprawnienia. Pojęcie współwłasności obejmuje swoim zakresem różne sposoby posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez poszczególnych współwłaściciela. W pojęciu tym mieści się: bezpośrednie i wspólne z pozostałymi współposiadaczami posiadanie i korzystanie z całej rzeczy, bezpośrednie i wyłączne posiadanie oraz korzystanie z wydzielonej części rzeczy (podział quoad usum), pośrednie posiadanie i korzystanie z całej rzeczy przez pobieranie pożytków cywilnych.

Odnosnie sposobu korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli z rzeczy wspólnej ustawodawca na kanwie art. 206 k.c. przewidział jedynie, że 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. W treści cytowanego przepisu został zatem unormowany tylko pierwszy z wymienionych na wstępie sposobów posiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaściciela. Uprawnienie to jest nazywane ustawowym uprawnieniem współwłaściciela do korzystania z rzeczy wspólnej, co podkreśla, że przedmiotowe uprawnienie - w przeciwieństwie do pozostałych sposobów posiadania i korzystania z rzeczy przez współwłaściciela, które mogą być wprowadzone tylko czynnością prawną współwłaścicieli lub orzeczeniem sądu - wynika z samej ustawy.

Uwzględniając, że współwłasność jest zasadniczo postacią własności stwierdzić trzeba, że w ramach regulacji art. 206 k.c. współwłaścicielowi przysługuje ochrona jego uprawnień przewidziana dla właściciela w przepisie art. 222 k.c., zgodnie z którym, właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą (§ 1). Przeciwno osobie, która narusza własność w inny sposób aniżeli przez pozbawienie właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, przysługuje właścicielowi roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (§ 2). Jeżeli

zatem jeden ze współwłaścicieli narusza wynikające ze stosunku współwłasności uprawnienia drugiego właściciela do korzystania z rzeczy wspólnej, to współwłaścicielowi, którego prawo zostało dotknięte, przysługuje - w zależności od rodzaju naruszenia - roszczenie o dopuszczenie do współposiadania lub o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń (por. wyrok SN z dnia 28 września 1978 r., III CRN 172/78, OSNCP 1979, nr 7-8, poz. 150, uchwała SN z dnia 23 kwietnia 1993 r., III CZP 36/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 213, wyrok SN z dnia 19 grudnia 2001 r., IV CZ 198/01 niepubl.).

Punktem wyjścia dla roszczeń współwłaścicieli w tym kierunku jest jednak uprzednie ustalenie sposobu korzystania z przedmiotu współwłasności. I tak współwłaściciele mogą już w umowie określić sposób korzystania z rzeczy wspólnej odmienny, aniżeli wynikający z przewidzianego na gruncie przepisu art. 206 k.c. ustawowego uprawnienia współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej. W tym przede wszystkim mogą wybrać taki sposób korzystania z rzeczy wspólnej, jaki im najbardziej odpowiada. Wśród różnych sposobów korzystania z rzeczy wspólnej występujących w praktyce można wymienić: podział korzystania z rzeczy pod względem czasowym albo według rodzaju pożytków, jakie rzecz przynosi, albo przyznaniu uprawnienia do korzystania z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z zobowiązaniem go do oddawania odpowiedniej części pożytków pozostałym współwłaścicielom. Najczęściej jednak zastosowanie znajduje podział nieruchomości do korzystania (użytkowania) zwany też podziałem quoad usum. Polega on na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej.

Mieć jednakowoż należy na uwadze, że może zaistnieć również taka sytuacja, w której współwłaściciele nie są w stanie bezkonfliktowo korzystać z części wspólnych nieruchomości w sposób odpowiadający przepisom ustawy (tj. zgodnie z art. 206 k.c.), a jednocześnie nie jest możliwym osiągnięcie przez nich w tym przedmiocie kompromisu w postaci stosownej umowy regulującej sposób korzystania z rzeczy. Wówczas po stronie współwłaściciela powstaje uprawnienie 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.

Z taką sytuacją w przekonaniu Sądu Okręgowego niewątpliwie mieliśmy do czynienia na kanwie rozpatrywanej sprawy, albowiem bezspornie wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania w związku z przysługującym każdej z nich prawem odrębnej własności lokali mieszkalnych położonych w budynku posadowionym na gruncie nieruchomości znajdującej się w S. przy ul. (...) (wnioskodawczyni lokalu nr (...), a uczestniczka lokalu nr (...)), pozostają współwłaścicielkami części wspólnych nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Nie uległa przy tym wątpliwości, że strony dotychczas nie ustaliły w umowie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, a jednocześnie od wielu lat nie są w stanie osiągnąć porozumienia w przedmiocie sposobu korzystania, gdyż wnioskodawczyni wyraża wolę korzystania z części pomieszczeń strychowych, co jedna uczestnicy postępowania z naruszeniem regulacji przepisu art. 206 k.c. jej uniemożliwiają. Zaistnienie takiego stanu rzeczy niechybnie aktualizowało po stronie wnioskodawczyni jako współwłaściciela uprawnienie zwrócenia się do sądu o ustalenie sposobu korzystania przez każdego ze współwłaścicieli z przedmiotowej nieruchomości.

Wskazać w tym miejscu należy, iż jak trafnie zauważył Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 listopada 2007 r. (III CZP 94/07, Biul. SN 2007, nr 11, s. 9), podstawę prawną podziału przez sąd nieruchomości quoad usum stanowią art. 199 zd. 2 k.c. i art. 201 zd. 2 k.c. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy podstawę wywiedzionego wniosku stanowi art. 201 k.c., który stanowi, że do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli. W braku takiej zgody każdy ze współwłaścicieli może żądać upoważnienia sądowego do dokonania czynności. W myśl cytowanego przepisu dokonanie czynności zwykłego zarządu, w tym zdecydowania o innym niż ustawowe korzystanie z części wspólnych nieruchomości, wymaga zgody większości współwłaścicieli, przy czym większość tę oblicza się według wielkości udziałów (art. 204 k.c.), a nie liczby współwłaścicieli. Jednakże w przypadku orzekania o sprawie w zakresie zwykłego zarządu przez sąd, uprawnionym do żądania takiego rozstrzygnięcia jest każdy ze współwłaścicieli.

W kontekście tego uprawnienia wskazać należy, iż podział quoad usum polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Nie można tracić z pola widzenia tego, 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. Orzeczenie sądu określające sposób korzystania z rzeczy wspólnej ma charakter kształtujący, które 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. Orzeczenie o żądanym podziale będzie możliwe bowiem jedynie wówczas, gdy sąd na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego ustali w sprawie, że możliwe jest rozłączne korzystanie przez poszczególnych współwłaścicieli z wydzielonych fizycznie części rzeczy wspólnej.

Taka możliwość w okolicznościach rozpatrywanej sprawy niewątpliwie istniała, a co wprost wynika z treści opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. K. (vide k. 268), której wniosków w tym zakresie żaden z uczestników postępowania nie kwestionował, nadto nie budziły one zastrzeżeń Sądu Rejonowego a także Sądu Odwoławczego. Przyjąć zatem należało, że dokonanie takiego podziału quoad usum był w niniejszej sprawie co do zasady jak najbardziej dopuszczalne.

W istocie stwierdzić trzeba, iż sporna pomiędzy stronami postępowania była wyłącznie kwestia sposobu podziału, albowiem wnioskodawczyni w ramach podziału części wspólnych nieruchomości domagała się takiego ukształtowania sposobu korzystania z nieruchomości, aby przypadła na jej rzecz do wyłącznego użytkowania przynajmniej część strychu nie stanowiąca pomieszczeń mieszkalnych wynajmowanych przez uczestników postępowania, a w pozostałym zakresie (tj. co do ogródka, garaży i piwnicy) wnioskodawczyni wносиła o dokonanie podziału zgodnego z dotychczasowym sposobem korzystania przy uwzględnieniu wartości udziałów jakie współwłaścicielom przysługiwały w częściach wspólnych nieruchomości. Z takim ukształtowaniem sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej stanowczo nie godzili się uczestnicy postępowania, którzy domagali się przyznania do ich wyłącznego korzystania całej powierzchni strychu, a dla wnioskodawczyni niemal całej powierzchni piwnicy, z wyłączeniem pomieszczenia oznaczonego na szkicu załączonym do wniosku jako pomieszczenie kotłowni nr 6. W pozostałym zakresie, tj. co do ogródka i garaży, wnosili o dokonanie podziału zgodnie z przysyłającymi współwłaścicielom udziałami w częściach wspólnych nieruchomości i przy uwzględnieniu dotychczasowego sposobu korzystania z tych części wspólnych.

Na potrzeby tego postępowania Sąd I instancji dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa J. K., który sporządził dwa warianty sposobu podziału do korzystania z części wspólnej.

Przedstawił on wariant podziału nieruchomości do korzystania nr I zgodny z propozycją wnioskodawczyni, w którym do jej wyłącznego korzystania przypadłyby cztery pomieszczenia piwniczne, część strychu oznaczona w opinii biegłego jako pomieszczenie nr 207, dotychczas wykorzystywany przez nią garaż oznaczony nr (...), a także część ogródka o powierzchni 259,20 m<sup>2</sup>. Z kolei na rzecz uczestniczki postępowania w tym wariantcie podziału zostałyby przyznane do korzystania dwa pomieszczenia piwniczne, dotychczas zajmowane przez nią pomieszczenia strychowe oznaczone w opinii nr (...) oraz garaż oznaczony nr (...), nadto ogródek o powierzchni 223,07 m<sup>2</sup>.

Jednocześnie biegły sądowy J. K. przedstawił wariant podziału nieruchomości do korzystania nr II zgodny z propozycją uczestniczki postępowania, w którym do jej wyłącznego korzystania przypadłyby jedno pomieszczenie piwniczne oznaczone nr 105, cała powierzchnia strychu wraz z biegiem schodowym prowadzącym na strych, dotychczas wykorzystywany przez nią garaż oznaczony nr (...), a także część ogródka o powierzchni 229,75 m<sup>2</sup>. Z kolei na rzecz wnioskodawczyni w tym wariantcie podziału do korzystania nieruchomości zostałyby przyznane do wyłącznego użytku wszystkie pozostałe pomieszczenia piwniczne, garaż oznaczony nr (...), nadto ogródek o powierzchni 252,52 m<sup>2</sup>.

Mając zasadniczo do wyboru jedne z dwóch przedstawionych wyżej sposobów podziału nieruchomości quoad usum oraz bacząc na ogół okoliczności faktycznych rozpatrywanej sprawy, Sądu Odwoławczy doszedł do przekonania, iż dokonany przez Sąd I instancji podział nieruchomości do korzystania wedle wariantu nr I. oznaczonego w opinii biegłego sądowego – tj. zgodnie ze stanowiskiem prezentowanym przez wnioskodawczynię - odpowiada co do zasady dotychczasowemu zgodnemu sposobowi korzystania z jej części wspólnych, faktycznym proporcjom powierzchni lokali mieszkalnych do części wspólnych nieruchomości, nadto pełniej uwzględnia słusze interesy wszystkich uczestników postępowania.

Wpierw należy zwrócić uwagę, że zasadniczy sposób podziału quoad usum powierzchni ogródka nie był sporny między stronami, albowiem podział do korzystania z nieruchomości w tej części był w obu wariantach podobny i jak wynika z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy w zasadniczym zakresie pozostawał zgodny z dotychczasowym sposobem korzystania przez każdego ze współwłaścicieli z odpowiedniej części ogródka. Uczestniczka postępowania otrzymała bowiem do wyłącznego korzystania część powierzchni gruntu nie zajęta pod budynek mieszkalny po lewej stronie od budynku patrząc od ulicy, a wnioskodawczyni po prawej stronie budynku patrząc od ulicy i z tyłu nieruchomości.

Dalej zauważyć należało, że bez względu na wybrany wariant podziału, zgodnie z wolą obydwu stron każdemu przyznano pomieszczenia garażowe dotychczas wykorzystywane przez poszczególnych współwłaścicieli, tj. pomieszczenie oznaczone w treści opinii biegłego nr 112 dla wnioskodawczyni, a pomieszczenie nr 111 na rzecz uczestniczki postępowania. Co do pomieszczeń piwnicznych nie uszło uwadze Sądu odwoławczego, iż w istocie również one nie stanowiły większego spory między stronami. W obydwu wariantach podziału strony zgodnie domagały się przyznania na rzecz uczestniczki pomieszczenia piwnicznego oznaczonego w opinii nr (...), zaś pozostałe pomieszczenia w piwnicy miały zostać przyznane do korzystania dla wnioskodawczyni, z tym tylko zastrzeżeniem, że w wariantcie I. podziału z uwagi na przyznanie wnioskodawczyni do używania części strychu, przyznano dodatkowo uczestniczce postępowania jeszcze pomieszczenie nr 102, cele wyrównania powierzchni budynku jakie przypadły każdemu do korzystania z uwagi na przysługujące właścicielom udziały w częściach wspólnych nieruchomości.

Odnośnie zasadności przyznania do korzystania części strychu wnioskodawczyni, co z oczywistych względów czyniło zasadnym wybór wariantu nr I. podziału, Sąd Okręgowy zauważa, iż wnioskodawczyni od samego początku postępowania konsekwentnie domagała się przyznania na jej rzecz części pomieszczeń strychowych, albowiem wskazywała, iż chciałaby z nich korzystać. Uczestnicy postępowania domagali się przyznania na ich rzecz do wyłącznego korzystania całej powierzchni strychu, niejako wychodząc z założenia, że przyznanie na rzecz wnioskodawczyni niemal wszystkich pomieszczeń piwnicznych, będzie jej rekompensowało brak dostępu do strychu budynku. Takie zapatrywanie jest jednak błędne, albowiem charakter tych części budynków jest dalece różny i co niezwykle istotne, możliwość efektywnego wykorzystywania pomieszczeń strychowych jest większa aniżeli piwnicznych. Świadczy o tym dobitnie choćby fakt, że w części pomieszczeń strychu faktycznie został przez uczestników postępowania urządzony lokal mieszkalny, z którego wynajmu czerpią dochody, podczas gdy tożsamego celu nie mogłyby z oczywistych względów spełniać pomieszczenia piwniczne (z uwagi na choćby niższą temperaturę w tych pomieszczeniach oraz brak lub ograniczony dostęp światła dziennego). W tym stanie rzeczy podział nieruchomości do korzystania, w wyniku którego uczestniczka otrzymałaby wszystkie pomieszczenia strychowe a wnioskodawczyni tylko piwniczne, naruszałby w przekonaniu Sądu Odwoławczego uprawniony interes wnioskodawczyni, której posiadanie części wspólnych budynku przyznanych jej do używania w zakresie możliwości ich efektywnego wykorzystania byłoby ograniczone, w sytuacji gdy zakres posiadania uczestniczki - w stosunku do jej ustawowych uprawnień - poszerzyłby się o wyłączone korzystanie z poddasza budynku, przy praktycznie nie zmienionych uprawnieniach do korzystania także z piwnicy (wszak w obydwu wariantach podziału uczestniczka otrzymałaby jakieś pomieszczenie w piwnicy). Takie rozwiązanie jako ze wszech miar godzące w uzasadnione interesy wnioskodawczyni nie mogło spotkać się z aprobatą sądu meriti i przemawiało za zasadnością przyznania jej części powierzchni strychowej, w sytuacji, gdy konsekwentnie utrzymywała ona, że chciałaby z nich korzystać.

Jednocześnie przeciwko takiemu rozstrzygnięciu nie sprzeciwiał się dotychczasowy sposób korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli z części wspólnych nieruchomości.

W ocenie Sądu II instancji uczestniczka w toku tego postępowania nie zdołała dowieść istnienia pomiędzy stronami jakiegokolwiek umowy, zawartej choćby w sposób dorozumiany, odnośnie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej, w tym w zakresie pomieszczeń strychowych. Wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania, co wynika z ujawnionego w tym postępowaniu materiału dowodowego, po tym jak w 2001 r. uczestnicy nabyli lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...) (wnioskodawczyni lokal nr (...) nabyła wcześniej, bowiem w roku 1997 r.) korzystali zasadniczo z części wspólnych przedmiotowej nieruchomości w sposób podobny jak poprzedni właściciele nieruchomości. Wyjątek w tym zakresie dotyczył jedynie pomieszczeń strychowych.

Wprawdzie słusznie apelująca w wiedzionym przez nią środku zaskarżenia zwróciła uwagę na to, że Sąd I instancji nie zaprezentował w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia motywów, którymi się kierował uznając, że niezagospodarowana część strychu nie była przez nich w sposób wyłączny wykorzystana, to jednak w przekonaniu Sądu Odwoławczego taki stan rzeczy znajduje jak najbardziej odzwierciedlenie w dowodach przeprowadzonych w toku tego postępowania.

Zwrócić w tym miejscu należy uwagę choćby na zeznania świadek E. C., która słuchana przed sądem pierwszej instancji wskazała, iż „Jeszcze w 1978 roku na pewno pan K. [poprzedni właściciel lokalu nr (...)] i pani S. [poprzednia właścicielka lokalu nr (...)] korzystali ze strychu wspólnie. Był taki incydent, że pomoc domowa pani S. wzniciła pożar na strychu” (k. 73) i że „ja słyszałam od wnioskodawczyni, że strych został zamknięty, że zamknęła go obecna właścicielka mieszkania na piętrze” (k. 74). Także z treści zeznań świadka A. C. wynikało, że poprzednia właścicielka lokalu stanowiącego obecnie własność wnioskodawczyni korzystała ze strychu, gdyż wskazał on, że „pani S. mówiła, że mają swój udział, ale korzystają ze strychu w zależności od swoich potrzeb” i dalej podał, że „W trakcie znajomości z panem K. ja dowiedziałem się, że na poziomie strychu jest takie małe niestandardowe mieszkanie (...). Tę część użytkował pan K. wynajmując ją studentom. Reszta strychu, nawet większa część nie nadawała się do użytkowania, przy czym pani S. wieszala tam pranie i trzymała jakieś rzeczy” (k. 75). Dalej świadek ten zeznał, że ostatni raz był on na strychu z panem K. i „Tam znajdowała się w części otwartej stara szafa i jakaś odzież. On powiedział, że „to jest E.”, chodziło mu o panią S.. Jeżeli chodzi o strych, to chyba między klatką schodową a korytarzem były drzwi, ale nie były zamknięte. Zamykane były drzwi od mieszkania zjadającego się na tym strychu” (k. 76). Dalej uwzględnic należało także okoliczności wynikające z zeznań męża wnioskodawczyni I. Ż., który słuchany w charakterze świadka wskazał, że po nabyciu lokalu przez jego żonę, „My dostaliśmy wówczas klucze od strychu, od drzwi głównych wiodących na strych. Na strychu była część wydzielona siatką, na której pan K. trzymał swoje typowo lamusowe rzeczy, reszta była ogólnie dostępna (...) W międzyczasie było włamanie na strych, ten strych był wówczas otwarty, ogólnodostępny, a potem państwo W. zmienili zamki i my nie mieliśmy dostępu do strychu” (k. 90). Z zeznań świadka W. N. wynikał wreszcie, że „Ja jak byłem na tym strychu, to były tam jakieś rzeczy. To wyglądało tak jak jakaś przechowalnia, taki typowy strych, gdzie można coś tam zanieść” (k. 128).

Na podstawie powyższych spójnych, zgodnych i wzajemnie ze sobą korespondujących zeznań świadków możliwym było zatem ustalenie, zgodnie z twierdzeniami prezentowanymi w tym zakresie przez wnioskodawczynię, tj. że zarówno właściciele lokalu nr (...) jak i właściciele lokalu nr (...) wspólnie korzystali ze strychu, przy czym w pewnym momencie doszło do wydzielienia i faktycznego przekształcenia części z strychu na lokal mieszkalny z której bezspornie korzystali wyłącznie poprzedni właściciele mieszkania należącego obecnie do uczestniczki postępowania (był on przez K. K. (1) wynajmowany studentom), zaś z pozostałej części strychu wspólnie korzystali wszyscy współwłaściciele, w tym był on w części otwartej dostępny do korzystania przez wnioskodawczynię. Stan ten trwał do czasu, aż na strychu doszło do włamania i uczestnicy postępowania, którzy nabyli swój lokal w roku 2001, wymienili zamek w drzwiach prowadzących na strych czym uniemożliwili dalsze korzystanie przez wnioskodawczynię z tej części nieruchomości. Uznać należy zatem za zgodne z prawdą twierdzenia wnioskodawczyni, że do czasu podjęcia przez uczestników działań naruszających normę art. 206 k.c., strych nie był zagospodarowany w całości przez uczestników postępowania, co było wyrazem uzgodnień poprzednich właścicieli odnośnie możliwości korzystania przez właścicieli lokalu nr (...) z tej części strychu, która nie była przekształcona na lokal mieszkalny. Nie można tracić z pola widzenia, że gdyby faktycznie – jak twierdzili na potrzeby tego postępowania uczestnicy – poprzedni właściciel lokalu mieszkalnego nr (...) K. K. (1) z wyłączenie pozostałych współwłaścicieli korzystał z całej powierzchni strychu, to niechybnie dokonałby

jego zagospodarowania w całości. Już tylko zwykle zasady doświadczenia życiowego wskazują, że w takiej sytuacji bądź to urządziłby na strychu dwa lokale mieszkalne bądź jedno duże mieszkanie obejmujące swą powierzchnią cały strych, albowiem w takiej sytuacji mógłby osiągać wyższe dochody z najmu, a przecież w takim właśnie celu wykonał on remont części strychu. Tymczasem z okoliczności sprawy wynikało niezbicie, że przekształceniu na mieszkanie uległa tylko część powierzchni strychu, a pozostała część pozostała niezagarowana i były tak trzymane jedynie zbędne na co dzień rzeczy, a z zeznań świadków wynikało, że z tej części korzystali także właściciele lokalu nr (...).

Przeciwnie twierdzenia uczestniczki, w tym w szczególności, jakoby wnioskodawczyni w 2002 r. usiłowała stworzyć pozory korzystania z części strychu wnosząc tam stary rower i styropianowe płyty nie zasługują w ocenie Sądu Okręgowego na aprobatę i danie im przymiotu prawdziwości. Zresztą nawet przy przyjęciu, że rzeczywiście opisywana przez uczestniczkę postępowania sytuacja miała miejsce (czego jednak uczestniczka zgodnie z obciążającym ją z mocy art. 6 k.c. obowiązkiem dowodowym nie wykazała), stwierdzić należało, że okoliczność ta i tak nie miałaby istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Wszak nie można tracić z pola widzenia tego, że bezspornie część niemieszkalna strychu nie była nigdy wykorzystywana przez strony, w tym w szczególności uczestniczkę postępowania, w jakimkolwiek istotny sposób (głównie składowano różnego rodzaju rzeczy np. niepotrzebne materiały budowlane, stare meble). Skoro zatem strony nie wiąże jakiegokolwiek porozumienie co do sposobu korzystania ze strychu, zaś zaistnieć ono mogło pomiędzy poprzednikami prawnymi uczestników postępowania i wnioskodawczyni jedynie w zakresie zaadaptowanej na cele mieszkalne części strychu, to zdaniem Sądu II instancji uznać by należało, że nie istnieją żadne ważkie przyczyny dla których wnioskodawczyni miałaby zostać pozbawiona możliwości korzystania z tej części nieruchomości wspólnej. Tym bardziej, że zaprezentowane przez obie strony wizje korzystania ze strychu jako ich miejsca stałego zamieszkania są racjonalne, wzajemnie się nie wykluczają i nie można sformułować tezy, że któraś z nich zasługuje na większą ochronę.

Dokonując wyboru takiego wariantu podziału nieruchomości do korzystania Sąd Okręgowy miał także na uwadze, iż jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 września 1973 r. (III CRN 188/73, OSNC 1974/11/183), podział rzeczy wspólnej do korzystania (quoad usum) nie jest definitywny, gdyż w zależności od zmienionych okoliczności może on ulec stosownej zmianie bądź to w drodze porozumienia współwłaścicieli, bądź też - w braku takiego porozumienia- w drodze orzeczenia sądowego (zniesienie współwłasności). Ów tymczasowy charakter podziału quoad usum nie może pozostać bez wpływu na sposób jego przeprowadzenia. O ile bowiem wydatki związane z definitywnym podziałem rzeczy wspólnej w drodze zniesienia współwłasności znajdują merytoryczne uzasadnienie już w fakcie likwidacji stosunku współwłasności, o tyle wydatki takie związane z podziałem rzeczy wspólnej quoad usum wymagają ekonomicznego uzasadnienia, przemawiającego za celowością ich poniesienia mimo tymczasowego charakteru takiego podziału (tak też np. orzeczenia SN: z dnia 29 grudnia 1967 r., III CRN 306/67, OSNCP 1968, nr 12, poz. 215 oraz z dnia 28 maja 1973 r., III CZP 25/73, OSNCP 1974, nr 3, poz. 40).

W realiach niniejszej sprawy powyższe ma w przekonaniu Sądu Odwoławczego o tyle istotne znaczenie, iż jak wynika z jednoznacznych wniosków zawartych w opinii biegłego sądowego J. K., dokonanie podziału do korzystania z nieruchomości wedle wariantu nr I. nie będzie wymagało wykonania jakichkolwiek prac budowlanych celem zaadaptowania pomieszczeń wspólnych do korzystania z nich przez poszczególnych współwłaścicieli. Z kolei w przypadku wyboru wariantu nr II. wykonanie takich pracy byłoby niezbędne. Wedle biegłego w celu zrealizowania sposobu korzystania z pomieszczenia piwnicznego wedle wariantu postulowanego przez uczestników postępowania należałoby bowiem wykonać następujące prace: zamurować otwór drzwiowy łączący pomieszczenie kotłowni nr 105 z korytarzem nr 109, wykuć otwór drzwiowy, po uprzednio wbudowanym nadprożu w konstrukcyjnej ścianie zewnętrznej budynku pomiędzy pomieszczeniem kotłowni nr 105 a garażem nr (...), wykonać stopnie schodowe przy tym otworze od strony pomieszczenia kotłowni oraz przenieść przyłącza należące do uczestników postępowania ze ściany w pomieszczeniu nr 107 na ścianę pomieszczenia kotłowni nr 105 (k. 250 – 251). Biorąc pod uwagę potwierdzone wnioskami opinii biegłej sądowej zakres i charakter niezbędnych do wykonania prac, Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodzą żadne uzasadnione przesłanki do określenia sposobu korzystania przez strony ze stanowiących przedmiot współwłasności nieruchomości w sposób postulowany przez uczestników postępowania, albowiem

byłoby to niewspółmiernie dużo kosztowniejsze w realizacji aniżeli przyjęcie wariantu nr I. proponowanego przez wnioskodawczynię.

Nie można tracić z pola widzenia, na to zresztą słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, iż rozstrzygnięcie sądu zapadłe w sprawie o ustalenie sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości ma charakter li tylko i wyłącznie tymczasowy, czego konsekwencją jest brak rozstrzygnięcia znoszącego w sposób ostateczny wspólne relacje dotyczące korzystania z rzeczy. Wprawdzie nie uszło uwadze Sądu Okręgowego, że faktycznie strony od lat pozostają w konflikcie związanym z odmiennymi wizjami sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i ponoszenia kosztów jej utrzymania, to jednak należy stanowczo podkreślić, a czego apelująca zdaje się nie dostrzegać, że sytuacja ta dotyczy obu zaproponowanych w trakcie sprawy wersji rozstrzygnięcia sprawy. Innymi słowy, pomimo ustalenia przez sąd sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości i to nawet przy przyjęciu, że nastąpiłoby to wedle wariantu nr II., stwierdzić trzeba, iż i tak nie wyeliminowałoby to występowania w przyszłości pomiędzy stronami konfliktów. Niechybnie nadal bowiem wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania będą współwłaścicielkami części wspólnych nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., w konsekwencji czego będą musiały współdziałać ze sobą przy dokonywaniu czynności zarządczych wobec nieruchomości, w tym mających na celu jej utrzymanie w należytym stanie.

Mając na uwadze wszystko powyższe Sąd Odwoławczy doszedł do przekonania, że z uwagi na uzasadnione interesy wszystkich uczestników postępowania, wysokość posiadanych przez każdego z nich udziałów w częściach wspólnych nieruchomości oraz dotychczasowy sposób korzystania z niej, przyjęty przez Sąd I instancji wariant ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości jako słuszny i sprawiedliwy musiał się ostać. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że regulacja sądowa stosunków własnościowych nie zawsze będzie prowadzić do takiego stanu, który osiągnęliby współwłaściciele w drodze umownego podziału nieruchomości do używania. Skoro nie są oni w stanie sami pogodzić wspólnych interesów i konieczna jest interwencja w tym zakresie sądu, to muszą liczyć się z tym, że skutki sądowego podziału będą dla nich mniej dogodne niż ewentualnego umownego osiągniętego na skutek ich własnego kompromisu. Nie wynikają one jednak z wadliwie dokonanego podziału przez sąd, a jedynie z braku porozumienia stron, a często nawet konfliktu pomiędzy nimi (por. postanowienie Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 25 września 2012 r., III Ca 204/12, LEX nr 1714467). Innymi słowy, skoro uczestniczka i wnioskodawczyni nie były w stanie porozumieć się w zakresie sposobu podziału do korzystania z nieruchomości, w tym np. poprzez częściową rezygnację ze swych postulatów, to apelująca musiała liczyć się z tym, że sąd dokonując w postępowaniu sądowym podziału quoad usum, może podzielić nieruchomości w taki sposób, który nie będzie odpowiadać jednej ze stron, ale który byłby uzasadniony z uwagi na zasługujące na uwzględnienie w równej mierze z uczestniczką, interesy także wnioskodawczyni.

Odnosząc się do podnoszonego w uzasadnieniu apelacji zarzutu uczestniczki oscylującego wokół kwestii wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli w częściach wspólnych nieruchomości Sąd Odwoławczy miał na uwadze, że faktem jest, iż z treści zapisów w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej uczestników udział w częściach wspólnych w nieruchomości wspólnej wynosi 51/100 (Kw (...)), a z treści zapisów w księdze wieczystej nieruchomości lokalowej wnioskodawczyni udział w częściach wspólnych w nieruchomości wspólnej wynosi 49/100, pomimo, że wedle zapisów zawartych w księgach wieczystych lokale te mają taką samą powierzchnię, tj. 125,41 m<sup>2</sup>. Z kolei z opinii biegłego sądowego wynika bezsprzecznie, że powierzchnie te są odmienne, a tym samym także udział w częściach wspólnych budynku jest inny. Biegły sądowy bowiem wymierzył powierzchnie obydwu lokali i ustalił, że faktyczna powierzchnia lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni wynosi 132,75 m<sup>2</sup>, a lokalu uczestniczki 120,84 m<sup>2</sup>, co winno prowadzić do wniosku, że to wnioskodawczyni posiada wyższy udział w częściach wspólnych nieruchomości, a co nie mogło pozostać bez wpływu na treść wydanego w sprawie rozstrzygnięcia co do sposobu podziału nieruchomości do korzystania.

Jak wskazuje się bowiem 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 k.c., 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 z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Cytowany przepis 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, LEX nr 145256). W świetle powyższego należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy nie będąc związany zapisami w księgach wieczystych co do wysokości przypadających poszczególnym współwłaścicielom udziałów w nieruchomości wspólnej winien był, orzekając o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej, samodzielnie ustalić wysokość tych udziałów, co też uczyniono w oparciu o wnioski zawarte w opinii biegłego. Wprawdzie z przepisów kodeksu cywilnego regulujących współwłasność nie wynika, aby współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części wspólnej rzeczy, która odpowiada wielkości jego udziału (por. wyrok SN z dnia 27 kwietnia 2001 r. III CKN 21/99), niemniej wysokość udziałów jest istotną przesłanką podziału *quoad usum*.

Finalnie odnosząc się do zarzutów skarżącej wyartykułowanych w apelacji Sąd Odwoławczy wskazuje, iż wprawdzie można mieć wątpliwość co do proceduralnej słuszności wyłączenia z niniejszej sprawy wniosku uczestników postępowania na udzielenie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zarząd rzeczą wspólną w postaci wykonania otworu między garażem uczestników i pomieszczeniem kotłowni, w sytuacji gdy, Sąd I instancji uczynił to już po zamknięciu rozprawy (zgodnie zaś z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy). Tym niemniej zwrócić trzeba uwagę, że naruszenie przepisów procesowych może być skutecznym zarzutem apelacji tylko przy wykazaniu, że ich naruszenie miało lub mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 7 maja 2015 r., I ACa 1010/14, LEX nr 1785318). Tymczasem z taką sytuacją w realiach rozpatrywanej sprawy nie mieliśmy do czynienia, albowiem kwestia wyrażenia zgody na dokonanie żądanej przez uczestników czynności nie wpływała w żaden sposób na przyjęty wariant podziału nieruchomości, gdyż przyjęty ostatecznie sposób rozstrzygnięcia niniejszej sprawy eliminuje konieczność analizy słuszności sprawy o zezwolenie jako przesłanki faktycznej rozstrzygnięcia sprawy o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości.

Tak argumentując i nie znajdując podstaw do zmiany zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy apelację uczestniczki jako niezasadną oddalił, o czym orzekł w punkcie 1. sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. sentencji postanowienia oparciu o przepis art. 520 § 1 k.p.c., w myśl którego, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Przyjmując, iż zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnicy postępowania w tym samym stopniu zainteresowani byli podziałem nieruchomości do korzystania, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczenie zgodnie ze w/w ogólną regułą orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym.

SSO Małgorzata Czerwińska SSO Zbigniew Ciechanowicz SSR del. Grzegorz Szacoń