

Sygn. akt II Ca 1642/13

POSTANOWIENIE

Dnia 13 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Mariusz Broda (spr.)**

Sędziowie: **SSO Sławomir Buras**

SSO Cezary Klepacz

Protokolant: protokolant sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 maja 2014 r. sprawy

z wniosku S. T. i A. T.

z udziałem P. T.

o uregulowanie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej

na skutek apelacji wnioskodawcy S. T. i uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 5 września 2013 r., sygn. akt VII Ns 180/07

postanawia:

1. uchylić zaskarżone postanowienie: w punkcie I.1. (pierwszym podpunkt pierwszy) w części dotyczącej pomieszczeń (...) (gospodarczego), (...) (części werandy), w punkcie II (drugim) w części dotyczącej pomieszczenia (...) (piwnicy), w punktach III (trzecim), V (piątym), VI (szóstym) w całości i w tym zakresie przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Kielcach do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego;
2. oddalić apelację wnioskodawców.

sygn.akt IICa 1642/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy – S. T. i A. T. , wnosili o ustalenie sposobu korzystania z zabudowanej domem mieszkalnym nieruchomości (położonej przy ul. (...) w K.) , będącej współwłasnością ich oraz P. T. (po 1/2 części), poprzez podział quoad usum, który z jednej strony będzie uwzględniał dotychczas ukształtowany zakres korzystania przez współwłaścicieli z części mieszkalnej budynku (sensu stricto) , a z drugiej – uprawnienie wnioskodawców do korzystania z budynku w zakresie odpowiadającym ich udziałowi w całej nieruchomości (1/2). Innymi słowy , co do zasady , zmierzali do uzyskania takiego podziału quoad usum , którego istota będzie wyrazem dążenia do „wyrównania” powierzchni użytkowej obu zajmowanych przez współwłaścicieli części budynku , poprzez nieco inne od aktualnego, ukształtowanie stanu korzystania z tzw. pomieszczeń gospodarczych (piwnice , „wózkownia”), ale i samej „werandy”. Domagali się także „umożliwienia dostępu” do elektrycznej skrzynki rozdzielczej na klatce schodowej”.

Uczestnik P. T. (analogicznie jak biorąca wcześniej udział w sprawie jego poprzedniczka prawna – Z. T.) co do zasady, nie oponował wnioskowi o podział nieruchomości do korzystania, w ramach jego akceptował usankcjonowanie istniejącego stanu faktycznego w zakresie korzystania z części mieszkalnych (parter dla uczestnika, piętro dla wnioskodawców), oponował natomiast proponowanemu przez wnioskodawców „zmodyfikowaniu” (w stosunku do istniejącego stanu) korzystania z tzw. pomieszczeń gospodarczych oraz werandy.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 5.09.2013r. Sąd Rejonowy w Kielcach ustalił sposób korzystania z zabudowanej nieruchomości położonej w K., stanowiącej działki o nr ew. (...)w ten sposób, że m.in. : pomieszczenia stanowiące mieszkanie na piętrze (szczegółowo opisane), dotychczas zajmowane przez S. T.przyznał jemu; pomieszczenia mieszkalne na parterze (szczegółowo opisane) dotychczas zajmowane przez P. T.przyznał jemu; pomieszczenie tzw. „wózkowni” – na parterze oznaczone (w sporządzonym przez biegłego dokumencie – k.68) symbolem „(...)” - pow. 7,52 m kw., dotychczas zajmowane przez P. T., przyznał S. T.; część „werandy” oznaczonej (k. 68) symbolem „(...)” (pow.n7,05 m kw.) dotychczas zajmowaną przez P. T.– przyznał S. T.; pomieszczenie piwnicy oznaczonej (k. 68) symbolem „(...)”- o pow. 5,73 m kw, pozostawił do wspólnego korzystania wnioskodawców oraz uczestnika; nakazał uczestnikowi udostępnienie wnioskodawcom : „tablicy rozdzielczej dla obwodów elektrycznych, znajdującej się na klatce schodowej po prawej stronie poprzez wydanie kluczy”, pomieszczenia gospodarczego oznaczonego – (...), werandy oznaczonej nr (...) poprzez ich opróżnienie i wydanie kluczy oraz piwnicy oznaczonej – (...)poprzez wydanie kluczy. W pkt. V postanowienia Sąd Rejonowy orzekł o kosztach sądowych. W uzasadnieniu tej treści rozstrzygnięcia, Sąd I instancji: przytoczył poczynione ustalenia, co do dotychczasowego faktycznego stanu korzystania z budynku mieszkalnego przez współwłaścicieli; powołał przepisy art. 199 zd. 2 kc oraz 201 zd. 2 kc, które co do zasady stanowią podstawę podziału „quoad usum”, będąc wyjątkiem od reguły przewidzianej w art. 206 kc. Z kolei odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, Sąd I instancji wyeksponował to, że: dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli nie pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a z przepisów kodeksu cywilnego nie wynika, by współwłaściciel miał uprawnienie do korzystania tylko z takiej części nieruchomości, która odpowiada jego udziałowi. Wobec tego wszystkiego, zdaniem Sądu Rejonowego podjęte rozstrzygnięcie, z jednej strony uwzględnia dotychczasowy stan korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli, a z drugiej uwzględnia propozycje przedstawione przez biegłego A. D., które mają zmierzać do zapewnienia każdemu ze współwłaścicieli porównywalnej – z racji posiadanych udziałów – części nieruchomości o określonym przeznaczeniu do wyłącznego korzystania. Sąd Rejonowy stwierdził, że wziął pod uwagę stanowiska samych stron, co do sposobu podziału nieruchomości do korzystania. W konkluzji doszedł do wniosku, iż przyznanie wnioskodawcom dodatkowych pomieszczeń (...), zapewni im możliwość korzystania z nieruchomości w zakresie zbliżonym do posiadanego udziału oraz uwzględni ich potrzeby. Z kolei za pozostawieniem do wspólnego korzystania pomieszczenia piwnicy – (...), zdaniem Sądu Rejonowego przemawia to, że w przeciwnym razie wnioskodawcy byłiby pozbawieni dostępu do znajdujących się tam urządzeń (główny licznik i podlicznik poboru wody). Nakazanie udostępnienia wnioskodawcom tablicy rozdzielczej dla obwodów elektrycznych, „znajdującej się na klatce schodowej po prawej stronie poprzez wydanie kluczy”, w ocenie Sądu I instancji znajduje uzasadnienie w opinii biegłego K. P., a podstawą nakazu wydania w/w pomieszczeń „wózkowni”, „werandy” i piwnicy, jest to, że dotychczas wnioskodawcy nimi nie władali.

Apelacje od postanowienia wywiedli wnioskodawcy oraz uczestnik.

Wnioskodawcy uczynili to w części dotyczącej podziału do używania powierzchni mieszkalnych, piwnic, werandy i strychu, wyjaśniając, że nie kwestionują orzeczenia w części dotyczącej przyznanych im pomieszczeń, a jedynie wadliwe wyliczenie ich powierzchni. Zarzucili, że w rezultacie podziału wnioskodawcy uzyskali powierzchnię znacznie odbiegającą od posiadanego przez nich udziału w nieruchomości wspólnej, co z kolei wynikało z wadliwej „wyceny” powierzchni przez biegłego sądowego A. D., przyjętej bez zastrzeżeń przez Sąd Rejonowy. Ponadto stwierdzili, że pojawiają się wątpliwości co do wyliczeń powierzchni mieszkalnych, strychu, a w tym ostatnim przypadku uczestnik otrzymał większą powierzchnię niż posiadany udział, ponadto Sąd Rejonowy pominął kwestię dostępu wnioskodawców do okna i drzwi do ich części strychu. Zdaniem wnioskodawców winni mieć przyznaną większą część pomieszczenia patio, tak by to oznaczone nr (...) miało większą powierzchnię. Zarzucili również „nierozliczenie”

powierzchni piwnicy pod biurem uczestnika , do której brak dostępu od strony piwnic. Z tych względów wnieśli o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnik P. T. wywiódł apelację od postanowienia w części dotyczącej rozstrzygnięcia w przedmiocie „podziału piwnic, wózkowni , werandy , dostępu do skrzynki bezpiecznikowej oraz kosztów postępowania (w istocie także i sądowych). Kwestionując prawidłowość rozstrzygnięcia w tym zakresie , w szczególności podniósł, że:

- doprowadził do piwnicy oznaczonej nr (...), a potem (...)wodę, a fakt , że wnioskodawca nie chciał należycie rozliczać się ze zużytej przez siebie wody i został zmuszony do zamontowania podlicznika („niestety w pobliżu licznika głównego”) nie stanowi o tym , że ma on mieć nieograniczony dostęp do piwnicy – (...)

- gdy w grudniu 1999 r. okazało się , że współwłaścicielem nieruchomości został S. T., uczestnik doprowadził do zaprojektowania i realizacji podziału „wózkowni” , w szczególności jej podzielenia na dwie części, wybicia i zainstalowania drzwi od strony podwórka , doprowadzenia energii elektrycznej – do pomieszczenia oznaczonego obecnie nr (...), które do dzisiaj eksploatuje , które stanowi część jego zakładu pracy , w które zainwestował i nie widzi powodu, dla którego stan ten miałby się zmienić,

- do werandy istnieje wejście tylko od strony jego mieszkania (od wewnątrz) i wyjścia na taras, a wobec tego nie rozumie , czy nakaz sądu – „przekazać klucze do werandy” miałyby oznaczać przekazanie kluczy do jego mieszkania na parterze,

- dostęp S. T. do tablicy rozdzielczej uczestnika (w której nie ma nic , co mogłoby do niego należeć, a potwierdził to biegły P.) , do jego bezpieczników , do jego mieszkania , do jego pomieszczeń , jest całkowicie nieuzasadniony.

Wobec powyższego uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy , zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika , o ile zmierza do uchylenia postanowienia w zaskarżonej części i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania , jest zasadna.

W pierwszej kolejności , jednoznacznie podkreślić należy, że przedmiotem rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym – na skutek apelacji uczestnika , w konsekwencji sformułowanego w niej zakresu zaskarżenia, było żądanie podziału niespornie zidentyfikowanego budynku mieszkalnego do korzystania w zakresie w jakim Sąd Rejonowy: przyznał pomieszczenie „wózkowni” oznaczone nr „(...)” oraz część „werandy” oznaczoną nr (...)S. T.(pkt. I.1. tiret 2 postanowienia) ; pozostawił do wspólnego korzystania wnioskodawców i uczestnika piwnicę oznaczoną nr „(...)” (część pkt. II postanowienia) ; nakazał udostępnienie przez P. T.wnioskodawcom , tablicy rozdzielczej (...) , znajdującej się na klatce schodowej po prawej stronie” , poprzez wydanie kluczy, pomieszczenia gospodarczego oznaczonego nr „(...)” , werandy oznaczonej nr „(...)poprzez ich opróżnienie i wydanie kluczy oraz piwnicy oznaczonej nr „(...)” poprzez wydanie kluczy ; orzekł o kosztach sądowych oraz kosztach postępowania.

Biorąc za punkt wyjścia tak zidentyfikowany zakres zaskarżenia, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku , że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, tym samym nie rozpoznał materialnoprawnej podstawy roszczenia – o dokonanie podziału nieruchomości wspólnej do korzystania. Stało się tak , pomimo trafnie zainicjowanych rozważań co do podstaw prawa materialnego , które należało wziąć pod uwagę w niniejszym postępowaniu. Chodzi oczywiście o przepisy art. 199 zd. 2 kc i art. 201 zd. 2 kc, będące podstawą dokonania podziału nieruchomości do korzystania (quoad usum), stanowiącego jednocześnie wyjątek od wyrażonej w treści art. 206 kc zasady współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie , jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych jej współwłaścicieli. Jednak zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wykładnia art. 199 zd. 2 kc i art. 201 zd. 2 kc nie uwzględniła tych przesłanek, których rozważenie miało fundamentalny charakter, bo powinno prowadzić przede wszystkim do poczynienia relewantnych z tego punktu widzenia uzupełnień

faktycznych , a w konsekwencji tego wszystkiego do rozpoznania istoty sprawy. Temu wymogowi Sąd Rejonowy nie sprostał.

Przede wszystkim stwierdzić należy , że literaturze przedmiotu utrwalony pozostaje pogląd , iż żądanie podziału nieruchomości quoad usum – co do samej zasady , jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu - art. 199 zd. 2 kc , natomiast już samo określenie sposobu korzystania z rzeczy przez współwłaścicieli (w następstwie zdecydowania o podziale co do zasady) jest czynnością zwykłego zarządu - art. 201 zd. 2 kc (Kodeks cywilny z komentarzem , W-wa 1972 - J. Ignatowicz 528; Komentarz pod redakcją J. Gudowskiego Lexis Nexis W-wa 2013 , str. 351). Z tej przyczyny przepisy te współlistnieją ze sobą i niejako uzupełniają się , tworzą pełną podstawę prawnomaterialną rozpoznania wniosku o dokonanie podziału nieruchomości do korzystania. Zatem obserwowane w orzecznictwie (p. m in. uzasadnienia orzeczeń SN publikowanych w systemie „Lex” do art. 199,201 kc) przywoływanie tych dwóch przepisów łącznie , nie jest przypadkowe. Skoro orzeczenie sądu ma zastąpić czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu i pozostające w granicach zwykłego zarządu - nieruchomością wspólną , których sami współwłaściciele nie potrafią podjąć , wobec istniejących w tym zakresie rozbieżności , to logicznym i racjonalnym pozostaje teza , że musi ono w sposób kompleksowy i spójny o tym rozstrzygać. Taka jest istota sądowego podziału quoad usum dokonywanego w trybie nieprocesowym. W konsekwencji tego , nie sposób postrzegać przesłanek stosowania obu tych przepisów (w zakresie kryteriów podziału nieruchomości do korzystania) , które w istocie prowadzi do jednego kompleksowego rozstrzygnięcia , inaczej , jak tylko w sposób jednolity. Innymi słowy , cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli – wyeksponowane wprost w treści art. 199 zd. 2 kc , a także ich potrzeby , należy odpowiednio uwzględniać także na etapie konkretyzacji samego sposobu podziału w kontekście stosowania art. 201 zd. 2 kc. Jest to jedyny racjonalny sposób dokonania podziału quoad usum w oparciu o weryfikowalne kryteria , skoro przeprowadzony podział nieruchomości ma być gospodarczo użyteczny i służyć możliwie najkorzystniej wszystkim współwłaścicielom. W przeciwnym razie , próba rozdzielenia tych dwóch torów postępowania , musiałaby doprowadzić do irracjonalnych wniosków , bo o ile kryteria podziału co do samej zasady byłyby czytelne , to już sam skonkretyzowany podział , byłyby od nich oderwany , co z racjonalnego punktu widzenia jest nie do zaakceptowania. Zatem nie budzi żadnych wątpliwości to , że potrzeby współwłaścicieli oraz ich interesy stanowią zasadnicze przesłanki , jakie sąd każdorazowo winien brać pod uwagę rozpoznając sprawę o podział nieruchomości wspólnej do korzystania na podstawie art. 199 zd. 2 kc i art. 201 zd. 2 kc , a w zasadzie jedyne pozwalające odpowiedzieć na pytanie o to jak ten faktyczny podział ma wyglądać. Tej treści wniosek potwierdza jeszcze jeden argument. Mianowicie analogicznymi kryteriami kierują się współwłaściciele , którzy wobec zgodnych ustaleń zawierają umowę o podziale nieruchomości do korzystania (p. w/w Komentarz pod redakcją J. Gudowskiego , str. 356). Jeżeli sąd dokonując podziału quoad usum na podstawie przepisów o zarządzaniu rzeczą wspólną może wydać jedynie takie rozstrzygnięcie jakie mogą podjąć sami współwłaściciele (p. uzasadnienie uchwały SN z dnia 28.09.1963 r. , IIICO 33/62 , Lex nr 106446) , to potwierdza to tylko tezę , że powinien czynić tak z uwzględnieniem tych samych przesłanek , bo rozstrzyga jedynie spór powstały pomiędzy współwłaścicielami , którzy odwołując się do nich eksponują takie okoliczności faktyczne (w istocie argumenty) , które przekreślają ich porozumienie , czego wyrazem byłaby ewentualna umowa. Zatem rozstrzygnięcie sądu o podziale quoad usum , na gruncie powołanych przepisów o zarządzanie nieruchomością wspólną jedynie zastępuje czynność samych współwłaścicieli.

Analiza uzasadnienia zaskarżonego postanowienia ponad wszelką wątpliwość potwierdza tezę , że Sąd Rejonowy rozpoznał sprawę powołując wprawdzie jako podstawę art. 199 zd. 2 kc i art. 201 zd. 2 kc , ale nie wziął pod uwagę wynikających z nich fundamentalnych przesłanek dokonania podziału nieruchomości wspólnej do korzystania - w postaci interesów i potrzeb samych współwłaścicieli. Przede wszystkim ich nie dostrzegł (pozostały poza jakimikolwiek rozważaniami). Sąd I instancji poprzestał jedynie na analizie stanowisk , z jednej strony wnioskodawców , a z drugiej strony uczestnika , co do samych (rozbieżnych) oczekiwań odnośnie sposobu podziału quoad usum (tego co akceptują i czego nie akceptują , w oderwaniu od jakichkolwiek relewantnych z punktu widzenia w/w podstaw motywów , które miałyby to uzasadniać) , a także na tym , by wysokości przypadających współwłaścicielom udziałów (wnioskodawcy – 1/2 i uczestnik – 1/2) miały maksymalnie możliwe odzwierciedlenie w powierzchni części budynku wydzielonych do korzystania przez wnioskodawców i uczestnika. Oczywiście same oczekiwania współwłaścicieli , o ile są rozbieżne , stanowią przesłankę dokonania podziału „quoad usum”. Natomiast dostosowanie powierzchni

wydzielanych części do wysokości przysługujących współwłaścicielom udziałów nie stanowi samo w sobie przesłanki dokonywania owego podziału. Co więcej, Sąd Rejonowy co do zasady to dostrzega (trafnie odwołując się do orzecznictwa), ale faktycznie tą przesłankę czyni fundamentalną i w zasadzie jedyną podstawą rozstrzygnięcia. Tej treści wniosku nie zmienia to jedyne zdanie w uzasadnieniu, w którym Sąd Rejonowy stwierdza, że przyznanie wnioskodawcom pomieszczeń(...) (część „wózkowni”) oraz (...) (część werandy) uwzględnia ich potrzeby. Brzmi to abstrakcyjnie, dlatego, że takowe potrzeby nie były nawet przedmiotem twierdzeń samych zainteresowanych, nie mówiąc o jakimkolwiek ich wykazaniu. Ponadto, z tego samego zdania jednoznacznie wynika i to, że jedyną (znajdującą potwierdzenie w wynikach prowadzonego postępowania) przyczyną przyznania tych lokali do korzystania wnioskodawcom była opinia biegłego A. D., a tym samym kryterium „dopasowania” powierzchni do wysokości udziałów.

Konsekwencją nie dostrzeżenia przez Sąd Rejonowy, tych wynikających z art. 199 zd. 2 kc i art. 201 zd. 2 kc kryteriów dokonania podziału quoad usum, było zaniechanie poczynienia jakichkolwiek ustaleń co do okoliczności faktycznych istotnych z punktu widzenia tak postrzeganej podstawy podziału nieruchomości do korzystania. Jednak przede wszystkim stwierdzić należy, że metodycznie wadliwym z punktu widzenia celowego i racjonalnego podejścia do rozpoznania tej sprawy pozostawało zaniechanie przez Sąd Rejonowy, w pierwszej kolejności kierunkowego i dokładnego wysłuchania informacyjnego wnioskodawców oraz uczestnika, dla pozyskania wiedzy co do sfery ich potrzeb „lokalowych” (w aspekcie mieszkaniowym, gospodarczym, także w związku z ewentualnie prowadzoną działalnością, czy wykonywanym zawodem, itd.) oraz wszelkich interesów – już w kontekście zasad doświadczenia życiowego, w związku z tym, a nie inaczej złożonymi przez nich propozycjami dokonania podziału quoad usum. Dopiero tak wyeksponowane podstawy faktyczne, pozwoliłyby ustalić zakres ich sporności i otworzyłyby zainteresowanym drogę do ewentualnej inicjatywy dowodowej, po której wyczerpaniu można byłoby dopiero rozważyć przesłuchanie wnioskodawców i uczestnika w trybie 299 kpc w zw. z art. 13 par. 2 kpc (o ile oczywiście istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności – z punktu widzenia potrzeb i interesów współwłaścicieli zabudowanej nieruchomości nie byłyby jeszcze dostatecznie wykazane). Tym czasem Sąd Rejonowy po odebraniu stanowisk zainteresowanych (z których wynikało, że prezentują odmienne koncepcje podziału quoad usum, przy czym wnioskodawcy abstrakcyjnie dążą do uzyskania powierzchni nawiązującej do wysokości udziału $\frac{1}{2}$, a uczestnik próbuje wywodzić swoje racje z już ukształtowanego zakresu władania budynkiem), oddał inicjatywę biegłemu A. D., który zaprojektował podział budynku do korzystania, czyniąc to według obranego przez siebie kryterium, tj. polegającego na odzwierciedleniu wielkości udziałów w wydzielonej powierzchni. Przedstawiona przez niego koncepcja (także w zakresie będącym przedmiotem postępowania apelacyjnego) nie uwzględniała, bo z przyczyn już wskazanych uwzględniać nie mogła, potrzeb oraz interesów współwłaścicieli (wyjątek dotyczy tzw. części mieszkalnych, bo w tym zakresie te potrzeby były dość czytelne). Tylko ubocznie zauważyć należy, że biegły nie może zastępować sądu w rozpoznawaniu sprawy, bo wydana przez niego opinia jest jedynie dowodem umożliwiającym weryfikację istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, a więc nie jest samoistnym źródłem wiedzy o tych okolicznościach, co więcej nie wyznacza kierunku rozpoznania sprawy, bo ten każdorazowo najpierw wytycza sąd orzekający, a dowód z opinii biegłego ma stanowić jedynie instrument pomocniczy, który co do zasady będzie służył weryfikacji okoliczności faktycznych, ale istotnych z punktu widzenia właściwych norm prawa materialnego, bądź pozwoli graficznie zobrazować podstawy rozstrzygnięcia sądu, tak jak powinno to nastąpić w niniejszym postępowaniu. Innymi słowy, oddawanie przez sąd inicjatywy „orzecniczej” biegłemu jest niedopuszczalne.

Dotychczasowe spostrzeżenia, prowadzą do jednoznacznych wniosków. Konsekwencją nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy przesłanek podziału nieruchomości quoad usum na podstawie art. 199 zd. 2 kc i art. 201 zd. 2 kc, pozostało zaniechanie poczynienia elementarnych ustaleń co do okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy z punktu widzenia tak pojmowanej podstawy prawnej. W efekcie tego, postanowienie w zaskarżonej przez uczestnika części pozostaje nieweryfikowalne. Takie przekonanie wzmacniają dające się wyinterpretować z treści apelacji zarzuty. Przede wszystkim zwraca uwagę podział „werandy” i nałożony w związku z tym na uczestnika obowiązek. Skoro ponad wszelką wątpliwość jest ona usytuowana na parterze i także do tej jej części, którą Sąd Rejonowy przyznał wnioskodawcom nie ma przejścia z zajmowanej przez nich części mieszkalnej na piętrze (o czym Sąd Rejonowy powinien mieć wiedzę już z przebiegu samych oględzin – protokół k. 350), a jedyne do niej

wejście , jak się wydaje , prowadzi poprzez tą część werandy przyznaną uczestnikowi , tym samym z jego części mieszkalnej , to pojawia się pytanie , o potrzebę oraz interes wnioskodawców w takim rozwiązaniu , a jednocześnie uwzględnienie tych samych kryteriów – po stronie uczestnika. Ma rację apelujący uczestnik , zarzucając , że sam obowiązek wydania werandy (...), jej opróżnienia i wydania do niej kluczy wnioskodawcom (rozstrzygnięcie objęte pkt III zaskarżonego postanowienia) , z tej perspektywy , jest co najmniej niezrozumiały. Trzeba bowiem pamiętać , że wszelkie nakładane na współwłaścicieli w związku z podziałem quoad usum obowiązki , muszą być racjonalnie z nim związane. W ocenie Sądu Okręgowego tego rodzaju rozwiązanie (polegające na przyznaniu do korzystania wnioskodawcom części werandy , do której prowadzi wejście od strony mieszkania uczestnika , a także nałożenie na niego obowiązku wydania do niej kluczy), nie znajduje żadnego racjonalnego wytłumaczenia w kontekście już wyeksponowanych okoliczności faktycznych, jak i omówionych już ustawowych przesłanek , które należało wziąć pod uwagę. Zupełnie nie wiadomo dlaczego „wózkownia” mimo jej wcześniejszego faktycznego podziału przez samego uczestnika oraz ukształtowanego i utrwalonego w czasie korzystania z niej przez wnioskodawców i uczestnika , została przyznana w całości (obie jej części) wnioskodawcom (kryterium „dopełnienia” powierzchni pozostaje poza podstawą , o której była już mowa). Ta kwestia nabiera dodatkowej doniosłości w kontekście tego, co sygnalizował uczestnik, jakoby było to jego miejsce pracy (podkreślając to także w apelacji), a czego Sąd I instancji nie rozwinął. Osobnym zagadnieniem pozostaje podział piwnicy i zgłoszony w toku przesłuchania w trybie art. 299 kpc w zw. z art. 13 par. 2 kpc , wniosek o zobowiązanie wnioskodawców do przeniesienia wodomierza na korytarz piwnicy , tak by możliwe było jej przyznanie wyłącznie wnioskodawcy, a nie do wspólnego korzystania. Tego wniosku Sąd Rejonowy w ogóle nie rozpoznał, a taki obowiązek niewątpliwie istniał, skoro jest to postępowanie nieprocesowe. Tak jak w tzw. „sprawach działowych” sąd rozpoznaje różne propozycje zniesienia współwłasności, tak i analogicznie powinien to uczynić w sprawie o podział nieruchomości , ale już co do samego korzystania (quoad usum). W przeciwnym razie , realizacja wynikającego , na podstawie art. 201 zd. 2 kc uprawnienia każdego współwłaściciela do domagania się skonkretyzowanego sposobu podziału nieruchomości (quoad usum) , doznałaby niewytłumaczalnego z punktu widzenia istoty tej instytucji ograniczenia. Taka konstrukcja jest oczywistą gwarancją realizacji uprawnienia o jakim mowa przez każdego współwłaściciela w postępowaniu sądowym. Tym bardziej , że takie uprawnienie miałby na etapie prowadzącym do zawarcia umowy o podział quoad usum (o ile wszyscy współwłaściciele doszliby do porozumienia w tym zakresie) , a skoro orzeczenie sądu ma zastąpić brak tej czynności , to w poprzedzającym go postępowaniu każdy ze współwłaścicieli musi mieć prawo do weryfikacji zgłoszonych przez siebie żądań co do sposobu podziału nieruchomości do korzystania, oczywiście z uwzględnieniem już przytoczonych kryteriów. Dopiero w efekcie tego sąd wydaje postanowienie , w którym orzeka z uwzględnieniem prawidłowo zweryfikowanego i najwłaściwszego wariantu (analogicznie jak w postępowaniu „działowym” w zakresie podziału nieruchomości). Osobnym zagadnieniem jest i ta część zaskarżonego przez uczestnika postanowienia , w której Sąd I instancji nakłada na uczestnika obowiązek „udostępnienia tablicy rozdzielczej (...) znajdującej się na klatce schodowej po prawej stronie poprzez wydanie kluczy” (w pkt. III postanowienia). Powinien on być zweryfikowany przez pryzmat potrzeb i interesów samych wnioskodawców , jak i uczestnika , ale poziom dotychczas poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń , nie pozwala nawet stwierdzić , czy ta tablica rozdzielcza jest usytuowana w części (mieszkalnej) wydzielonej dla uczestnika (co zdaje się sugerować treść jego apelacji) , czy raczej w części wspólnej (klatka schodowa) , która pozostawała poza przedmiotowymi granicami tego postępowania. Trudno też doszukiwać się związku tej treści rozstrzygnięcia z dokonaniem podziału (quoad usum) co do przedmiotu objętego dotychczas ukształtowanymi granicami tego postępowania , chociażby w kontekście konkluzji opinii biegłego K. P., złożonej na rozprawie - k. 454-455 (w szczególności niezależność obwodów zasilających obie części mieszkalne - zajmowane przez wnioskodawców i uczestnika; oddzielne , dostępne dla każdego z zainteresowanych układy pomiarowo – zabezpieczające na zewnątrz budynku ; „nieprzydatność” tablicy rozdzielczej na klatce schodowej – z punktu widzenia interesów wnioskodawców , w zakresie zasilania w energię elektryczną ich części mieszkalnej.

Reasumując, konsekwencją nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy w sposób właściwy prawnomaterialnych przesłanek rozstrzygnięcia , pozostawało zaniechanie poczynienia ustaleń tych istotnych z punktu widzenia tak pojmowanej podstawy , okoliczności faktycznych. Dlatego , już tylko w kontekście apelacji uczestnika , Sąd Okręgowy doszedł do wniosku , że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Próba uzupełnienia owych ustaleń przez Sąd Okręgowy, oznaczałaby powtórzenie w całości postępowania w tym zakresie, skoro: nie są znane ani same twierdzenia wnioskodawców oraz uczestnika (co do okoliczności ilustrujących ich potrzeby oraz interes w dokonaniu proponowanego podziału), ich wzajemne stanowiska co do tych twierdzeń, nie mieli oni dotychczas możliwości zaprezentowania adekwatnej do tego inicjatywy dowodowej, nie można ocenić zakresu i potrzeb przeprowadzenia dowodu z ich przesłuchania w trybie art. 299 kpc w zw. z art. 13 par. 2 kpc. Warto pamiętać i o tym, że dowód z uzupełniającego przesłuchania w charakterze stron może jedynie służyć po pierwsze weryfikacji już wyeksponowanych okoliczności, a po drugie, o ile nie znalazły dostatecznego potwierdzenia w innych uprzednio zaoferowanych przez strony i przeprowadzonych dowodach. Realia niniejszego postępowania pozostają od takiego stanu dalekie. Ponadto nie można wykluczyć, że dla właściwego (pełnego) wyjaśnienia tych okoliczności, które winne uzasadniać podział piwnicy do korzystania (tylko w granicach objętych zakresem zaskarżenia przez uczestnika, ale przy uwzględnieniu tego, co już jest efektem prawomocnego rozstrzygnięcia w tym zakresie) koniecznym będzie sięgnięcie po dowód z opinii biegłego ds. instalacji wodnych, dla zidentyfikowania technicznych możliwości (braku przeciwwskazań) przeniesienia „podlicznika” w inne miejsce, abstrahując od tego, kto ewentualnie winien tę czynność wykonać. Odpowiedź na to ostatnie pytanie będzie wymagała uprzedniego ustalenia jakie są potrzeby oraz interesy współwłaścicieli w zakresie korzystania z tego rodzaju pomieszczeń, w jaki sposób rozstrzygnięcie co do pomieszczenia oznaczonego nr (...) może je uwzględniać, a to wszystko w kontekście tego, co już prawomocnie mają przyznane do korzystania (w części piwnicznej).

Warto zwrócić uwagę na jeszcze jedno zagadnienie. Jeżeli Sąd II instancji dla rozpoznania sprawy w granicach apelacji miałby praktycznie w całości przeprowadzić postępowanie (czego nie można mylić z uzupełnieniem postępowania dowodowego, bo to jest efektem już zidentyfikowanych podstaw prawa materialnego i wyeksponowanych przez strony okoliczności faktycznych, a niedostatek postępowania I-instancyjnego polega jedynie na niekompletności ustaleń, czy nieprawidłowości weryfikacji materiału dowodowego), to tym samym zastąpiłby w całości Sąd I instancji. Wówczas doszłoby do eliminacji jednej instancji postępowania, co punktu widzenia zasady dwuinstancyjności wymiaru sprawiedliwości, pozostaje niedopuszczalne.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uwzględniając apelację uczestnika, na podstawie art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 1 oraz art. 108 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc orzekł jak w pkt. 1 sentencji. Uchylenie postanowienia w pkt. V i VI przede wszystkim pozostaje konsekwencją uchylenia orzeczenia we wskazanym już zakresie, albowiem zajdzie konieczność ponownego kompleksowego rozstrzygnięcia o kosztach sądowych oraz o kosztach postępowania, stosownie do ich wysokości oraz ostatecznie zidentyfikowanych, a także ocenionych interesów wnioskodawców i uczestnika po przeprowadzonym postępowaniu. Niezależnie od tego Sąd Okręgowy stwierdza, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie kosztów sądowych oraz kosztów postępowania jest wadliwe, bo opiera się na nieprawidłowej identyfikacji jednej i drugiej ich kategorii. Sąd I instancji „włącza” do kosztów sądowych uiszczoną przez wnioskodawców opłatę od wniosku i razem z nimi ją rozlicza, podczas gdy winien to uczynić w ramach rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy uwzględni całość dotychczas zidentyfikowanych i wyrażonych w niniejszym uzasadnieniu braków postępowania pierwszo instancyjnego, przeprowadzi je, biorąc pod uwagę już poczynione przez Sąd Okręgowy spostrzeżenia i uwagi, tak by ostatecznie nastąpiło rozpoznania istoty sprawy we wskazanym zakresie.

Apelacja wnioskodawców nie była zasadna i jako taka podlegała oddaleniu. Nie znajdowała usprawiedliwienia już w kontekście tego, co Sąd Okręgowy dotychczas wyjaśnił z zakresu podstaw prawnych żądania podziału rzeczy wspólnej do korzystania. Wszelkie zarzuty apelacji wnioskodawców dotyczące zagadnienia powierzchni przyznanych do korzystania lokali tracą na znaczeniu wobec czytelnie wyłożonych już przez Sąd Okręgowy przesłanek dokonywania podziału quoad usum. Raz jeszcze podkreślić należy, że nie mogą stanowić one ani jedyne kryterium, ani mieć priorytetowego charakteru. Natomiast ostateczną powierzchnię przyznanych lokali należy postrzegać jako konsekwencję realizacji ustawowych wymogów do dokonania takiego podziału rzeczy wspólnej, bo tylko wówczas wyczerpana pozostaje jego istota. Dotyczy to także pomieszczeń wskazanej już „werandy”, piwnic oraz strychu. Jeśli idzie o same piwnice, to dodatkowo stwierdzić należy, że co najmniej niezrozumiały pozostaje zarzut „nierozliczenia

piwnicy pod biurem uczestnika” , skoro jak się wydaje dotychczasowe wyniki postępowania przed Sądem I instancji prowadzą do jednoznacznego , a przynajmniej nie kwestionowanego przez zainteresowanych wniosku , że jest to pomieszczenie, do którego nie ma żadnego dostępu i nikt z niego nie korzysta. Jeśli zaś idzie o strych , to rozstrzygnięcie w tym zakresie znajduje oparcie w ostatecznym porozumieniu samych zainteresowanych , na co Sąd Rejonowy trafnie wskazuje w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia. Tej treści konkluzja nie budzi żadnej wątpliwości w kontekście tego, co uczestnik i wnioskodawca mówili na ten temat słuchani w trybie art. 299 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc (k.408,414). Mało tego, takie rozstrzygnięcie było w istocie usankcjonowaniem stanu korzystania już faktycznie ukształtowanego i zaaprobowanego przez współwłaścicieli, co niewątpliwie pozostawało pochodną realizacji ich interesów oraz potrzeb , tak jak zapewne miało to miejsce z częścią mieszkalną sensu stricto , której podział nie został zakwestionowany ani przez wnioskodawców , ani przez uczestnika.

Reasumując , Sąd Okręgowy co do apelacji wnioskodawców orzekł na podstawie art. 385 kpc w zw.z a rt. 13 § 2 kpc , jak w pkt. 2 sentencji.