

Sygn. akt II Ca 86/14

POSTANOWIENIE

Dnia 8 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Buczek - Markowska
Sędziowie:	SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.) SSO Sławomir Krajewski
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 października 2014 roku w S.

sprawy z wniosku **H. Z. (1)**

przy udziale **B. M. i J. M.**

o ustalenie sposobu korzystania

na skutek apelacji wniesionej przez uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie

z dnia 3 października 2013 r., sygn. akt II Ns 945/09

p o s t a n a w i a:

1. **oddala apelację;**

2. **ustala, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

Uzasadnienie postanowienia z dnia 8 października 2014 r.:

Wnioskodawca H. Z. (1) zażądał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie XII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), ewentualnie o ustalenie sposobu korzystania z części wspólnych. Na rozprawie w dniu 28 października 2004r. wnioskodawca sprecyzował żądanie, wskazując, że wnosi o ustalenie sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości.

Uczestnicy postępowania B. M. i J. M. nie zakwestionowali żądania o ustalenie sposobu korzystania. Strony nie potrafiły jednak ustalić zgodnego sposobu użytkowania nieruchomości.

Sąd Rejonowy w Szczecinie postanowieniem z dnia 9 czerwca 2005 roku ustalił sposób korzystania z części wspólnych nieruchomości w zakresie działki, piwnic, parteru, I piętra oraz strychu.

Wskutek wniesionej przez uczestników apelacji od powyższego orzeczenia, na mocy postanowienia z dnia 24 lutego 2006 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił postanowienie Sądu Rejonowego i przekazał temu Sądowi sprawę do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu także rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Na rozprawie w dniu 7 listopada 2007r. H. Z. (1) wniósł również o ustalenie sposobu korzystania z przewodów kominowych.

Postanowieniem z dnia 3 października 2013 r. Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

w pkt I ustalił sposób korzystania z nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą numer (...) w ten sposób, że:

1) w zakresie działki:

a) część działki oznaczoną kolorem fioletowym według wariantu I opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. na k. 60 akt przyznał do wyłącznego korzystania H. Z. (1),

b) część działki oznaczoną kolorem pomarańczowym według wariantu I opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. na k. 60 akt przyznał do wyłącznego korzystania B. M. i J. M.,

c) część działki oznaczoną kolorem białym według wariantu I opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. na k. 60 akt przyznał do wspólnego korzystania H. Z. (1) oraz B. M. i J. M.,

2) w zakresie piwnic:

a) pomieszczenia oznaczone kolorem fioletowym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 6/10 na k. 63 akt przyznał do wyłącznego korzystania H. Z. (1),

b) pomieszczenia oznaczone kolorem pomarańczowym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 6/10 na k. 63 akt przyznał do wyłącznego korzystania B. M. i J. M.,

c) pomieszczenia oznaczone kolorem białym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 6/10 na k. 63 akt przyznał do wspólnego korzystania H. Z. (1) oraz B. M. i J. M.,

3) w zakresie parteru:

a) pomieszczenia oznaczone kolorem fioletowym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 7/10 na k. 64 akt przyznał do wyłącznego korzystania H. Z. (1),

b) pomieszczenia oznaczone kolorem pomarańczowym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 7/10 na k. 64 akt przyznał do wyłącznego korzystania B. M. i J. M.,

c) pomieszczenia oznaczone kolorem białym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 7/10 na k. 64 akt przyznał do wspólnego korzystania H. Z. (1) oraz B. M. i J. M.,

4) w zakresie I piętra:

a) pomieszczenia oznaczone kolorem fioletowym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 8/10 na k. 65 akt przyznał do wyłącznego korzystania H. Z. (1),

b) pomieszczenia oznaczone kolorem pomarańczowym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 8/10 na k. 65 akt przyznał do wyłącznego korzystania B. M. i J. M.,

c) pomieszczenia oznaczone kolorem białym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 8/10 na k. 65 akt przyznał do wspólnego korzystania H. Z. (1) oraz B. M. i J. M.,

5) w zakresie strychu:

a) pomieszczenia oznaczone kolorem fioletowym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 9/10 na k.66 akt przyznał do wyłącznego korzystania H. Z. (1),

b) pomieszczenia oznaczone kolorem pomarańczowym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 9/10 na k. 66 akt przyznał do wyłącznego korzystania B. M. i J. M.,

c) pomieszczenia oznaczone kolorem białym według wariantu opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącego załącznik numer 9/10 na k. 66 akt przyznał do wspólnego korzystania H. Z. (1) oraz B. M. i J. M.,

6) w zakresie przewodów kominowych:

a) przewody oznaczone numerem 2 i 3 według opinii biegłego sądowego W. M. z 1 sierpnia 2008r. na k. 339-360 akt przyznał do wyłącznego korzystania H. Z. (1),

b) przewody oznaczone numerem 4 i 5 według opinii biegłego sądowego W. M. z 1 sierpnia 2008r. na k. 339-360 akt przyznał do wyłącznego korzystania B. M. i J. M.,

c) przewód oznaczony numerem 1 według opinii biegłego sądowego W. M. z 1 sierpnia 2008r. na k. 339-360 akt przyznał do wspólnego korzystania H. Z. (1) oraz B. M. i J. M.;

w pkt II upoważnił i zobowiązał H. Z. (1) do wykonania na własny koszt w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia ścianki działowej w pomieszczeniu piwnicznym numer -004 zgodnie z załącznikiem numer 6/10 opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. na k. 63;

w pkt III upoważnił i zobowiązał B. M. i J. M. do przeniesienia na własny koszt licznika gazu należącego do lokalu numer (...) z korytarza piwnicznego numer -007 do nowopowstałego korytarza numer -010 w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

w pkt IV upoważnił i zobowiązał B. M. i J. M. do rozebrania przęsła ogrodzenia wraz z częścią cokołu, wykonania i zamontowania furtki na słupkach stalowych wraz z uzupełnieniem rozebranych fragmentów ogrodzenia, wykonania chodnika z kostki betonowej (...) i wykonania obrzeży betonowych zgodnie z opinią biegłego sądowego J. K. z kwietnia 2007r. na k. 239-246 akt w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, przy czym koszty tych prac poniosą B. M. i J. M. w 1/2 części oraz H. Z. (1) w 1/2 części,

w pkt V nakazał H. Z. (1) oraz B. M. i J. M. wydać sobie wzajemnie części nieruchomości przyznane im do wyłącznego korzystania w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia,

w pkt VI przyznał biegłemu sądowemu J. K. wynagrodzenie w wysokości 60,06zł ;

w pkt VII nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego Szczecin- Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie od:

1) H. Z. (1) kwotę 1403,88 zł

2) B. M. i J. M. solidarnie kwotę 1336,20 zł tytułem kosztów sądowych,

w pkt VIII ustalił, iż koszty postępowania każda ze stron ponosi we własnym zakresie.

Powyższe orzeczenie Sąd oparł o następujące ustalenia faktyczne:

Na działce nr (...) położonej w S. przy ul. (...) posadowiony jest dom wolnostojący. Budynek podzielony jest na dwa lokale mieszkalne. Właścicielem lokalu nr (...), z którego własnością związany jest udział do 45/100 wspólnych części budynku i 50/100 udziału gruntu jest H. Z. (1). Natomiast współwłaścicielami na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej lokalu nr (...), z którym wiąże się udział do 55/100 wspólnych części budynku i 50/100 gruntu są uczestnicy J. i B. M..

B. i J. M. dokonali rozbudowy przedmiotowego budynku poprzez dobudowanie po prawej stronie – patrząc od strony ul. (...) - do istniejącego budynku pomieszczeń na poziomie wszystkich kondygnacji tj. garażu na poziomie piwnic, pokoju na parterze, dwóch pokoi i pomieszczenia wc na I piętrze oraz pomieszczenia na strychu. Dobudowane pomieszczenia zostały połączone nową klatką schodową, od strony zaś garażu wykonano nowe wejście do budynku. Z tyłu jest ponadto drugie wyjście prowadzące bezpośrednio na ogród. Dobudowana część obiektu jest trwale połączona z pierwotnie istniejącą częścią budynku. Uczestnicy pomimo nieukończenia prac budowlanych, użytkowali rozbudowaną część budynku na cele mieszkalne, w związku z czym Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego nakazał wstrzymać prowadzone roboty. Decyzją z dnia 5.12.2008 r. Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego utrzymano w mocy decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego na dokończenie robót i zezwolenie na wznowienie prac. Decyzją z dnia 10.07.2012 roku udzielono B. i J. M. pozwolenia na użytkowanie dobudowanej części budynku mieszkalnego przy ul. (...) w S..

Do budynku stron prowadzą obecnie dwa oddzielne wejścia od szczytowych stron. Po lewej stronie znajduje się wejście z klatką schodową, do której wchodzi się do obydwu mieszkań, zaś po prawej, w części dobudowanej, jest wejście służące jedynie dla części mieszkalnej użytkowanej przez uczestników. To drugie wejście prowadzi przez duży pokój w lokalu należącym do uczestników postępowania. Obecnie B. i J. M. korzystają z obydwu wejść do budynku.

W 2012 roku uczestnicy wybudowali schody zewnętrzne z podestem i daszkiem, prowadzące do wejścia do części dobudowanej. W celu umożliwienia prawidłowego oraz swobodnego użytkowania dobudowanej części obiektu, niezbędne jest jeszcze przeprowadzenie prac w następującym zakresie: chodnika prowadzącego od ogrodzenia do stopni wejściowych z obrzeżami betonowymi oraz częściowe rozebranie ogrodzenia, wykonanie i zamontowanie furtki i uzupełnienie brakującego ogrodzenia.

Sąd Rejonowy, posiłkując się opinią Biegłego sądowego ustalił, iż powierzchnia gruntu przedmiotowej nieruchomości, zgodnie z zapisem w księdze wieczystej, wynosi 772 m², zaś zgodnie z faktycznymi pomiarami, dokonany na nieruchomości, powierzchnia działki użytkowana przez strony wynosi 775,87 m². Różnica 3,87 m² jest prawdopodobnie, jak stwierdził Biegły sądowy, wynikiem omyłkowego posadowienia ogrodzenia z pominięciem słupków granicznych.

Budynek przy ul. (...) zaopatrzone jest w osiem pionów kominowych. Do starej części budynku przyporządkowane są przewody kominowe o numerach 1, 2, 3, 4, 5, natomiast w części nowej (dobudowanej) znajdują się pionki kominowe o numerach 6, 7, 8. Do poszczególnych przewodów dokonane są następujące podłączenia: do przewodu nr 1 - wentylacja piwnicy, wentylacja kuchnia parter m -1, wentylacja mechaniczna kuchnia parter m-1, wentylacja łazienka parter m-1, wentylacja mechaniczna kuchnia I m-2, wentylacja kuchnia I m-2; do przewodu nr 2 - aparat gazowy łazienka pater m-1, C.O. gazowe kuchnia I m-2; przewód nr 3 jest wolny; do przewodu nr 4 - wentylacja kotłowni w piwnicy m-1; do przewodu nr 5 - C.O. gazowe piwnica kotłownia m-1; do przewodu nr 6- wentylacja piwnica garaż m-1; do przewodu nr 7 - kominiek stałopalny parter m-1; do przewodu nr 8 - wentylacja łazienka I m-1. (...) i podłączenia w tym budynku są nieprawidłowe.

Wnioskodawca również zamierza dokonać rozbudowy budynku po lewej stronie, patrząc od ul. (...). W dniu 7 maja 1995r. uczestnik wyraził pisemną zgodę na taką rozbudowę. Po sporządzeniu projektu rozbudowy, H. Z. (1) otrzymał decyzję o pozwoleniu na budowę, jednak – wskutek odwołania złożonego przez uczestników postępowania – Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego w S. uchylił ją, wskazując przy tym, iż brak jest zgody właścicieli

nieruchomości znajdującej się w obszarze oddziaływania inwestycji. Decyzja uchylająca została utrzymana w mocy przez Wojewódzki Sąd Administracyjny.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek H. Z. (1) o ustalenie sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości za zasadny.

Po przywołaniu treści art. 206 i 201 k.c. i ich omówieniu Sąd I instancji podkreślił, iż uregulowania wymagał sposób korzystania z części wspólnych budynku tj. strychu, piwnic, piętra, parteru, jak i przewodów kominowych oraz działki gruntu. Spór pomiędzy stronami zaostriął się po dobudowaniu przez uczestników części mieszkalnej po prawej stronie budynku, patrząc od strony ul. (...). B. i J. M. chcą nadal korzystać z dotychczasowego wejścia do budynku, co w ocenie wnioskodawcy jest niezgodne z wcześniejszymi ustaleniami stron, kiedy to H. Z. (1) wyraził zgodę na rozbudowę budynku. W ocenie wnioskodawcy, nie jest zasadne pozostawienie dotychczasowego wejścia do budynku do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli, skoro uczestnicy mają odrębne wejście od dobudówki.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż w niniejszym postępowaniu na zlecenie sądu Biegły z zakresu budownictwa lądowego opracował propozycje podziału części wspólnych nieruchomości do korzystania, przy uwzględnieniu udziałów stron w nieruchomości. Biegły sądowy J. K. na podstawie oględzin nieruchomości stwierdził, że współwłaściciele użytkują części wspólne niezgodnie z przysługującymi im udziałami i przedstawił warianty podziału nieruchomości do korzystania, przy jak najbardziej możliwym uwzględnieniu udziałów w nieruchomości, bryły budynku i jego funkcjonalności. Uczestnicy wnieśli o przyjęcie wariantu II tej opinii, wskazując, że wejście do dobudówki nie jest wejściem do budynku, ale jedynie wyjściem na ogród. Podnieśli, że wejście to tak zostało zaplanowane i zaprojektowane przez architekta.

Dokonując podziału działki, Sąd Rejonowy miał na uwadze fakt, że wejście od prawej strony budynku, znajdujące się w dobudowanej części, spełnia wymogi do zakwalifikowania go jako wejścia zewnętrznego do budynku mieszkalnego. W ocenie Sądu wejście to nie ma wyłącznie charakteru wejścia do ogrodu. Podczas oględzin Sąd stwierdził, że wejście to ma odpowiednią szerokość 90 cm wymaganą przy tego typu wejściach, prowadzi na wewnętrzną klatkę schodową, która stanowi ciąg komunikacyjny pomiędzy wszystkimi kondygnacjami. To, że bezpośrednio można następnie wejść do dużego pokoju nie przeszkadza, aby uznać to wejście jako wejście do budynku. Nie jest to bowiem jakiegokolwiek ograniczenie dla osób tam mieszkających, gdyż bezpośrednio przed pokojem jest jeszcze pomieszczenie małej klatki wewnętrznej. Poza tym należy zwrócić uwagę na fakt, że w tylnej części dobudówki jest typowe wyjście na ogród, prowadzące bezpośrednio na działkę użytkowaną przez uczestników, a znajdującą się za budynkiem mieszkalnym. To wyjście ma szerokość 80 cm, tak jak wyjścia do ogrodów. Nie można zatem przyjąć, dalej wywodził Sąd I instancji, że drugie wejście, to szersze o szerokości 90 cm, które nie wychodzi na ogród, lecz jest położone z prawej strony budynku - symetrycznie do dotychczasowego wejścia po lewej stronie budynku - jest również wyjściem na ogród. Sąd I instancji podkreślił, iż z tego bowiem wyjścia nie wychodzi się na ogród, lecz na drogę, która bezpośrednio może prowadzić do wyjścia poza teren nieruchomości stron, a obecnie prowadzi do garażu znajdującego się w części dobudowanej. Te okoliczności w ocenie Sądu I instancji świadczyły o tym, że wejście to miało i ma na celu stanowić główne wejście do części dobudowanej. Znajduje się po prawej stronie budynku, ma wymaganą szerokość, nie prowadzi na ogród i zapewnia funkcjonalny dostęp do garażu. W dobudówce jest ponadto wewnętrzna klatka schodowa, bezpośrednio po wejściu do tej części dobudowanej właśnie przez to wejście. W toku postępowania uczestnicy wykonali schodki, podest i zadaszenie tego wejścia, użytkują je również jako wejście, co sami przyznali. Sąd Rejonowy wziął ponadto pod uwagę fakt, że uczestnicy posiadają już kostkę brukową do wykonania chodnika, którą kupili w toku niniejszego postępowania, co świadczy o ich zamiarze wykonania dojścia do wejścia w dobudówce. Sąd Rejonowy podkreśli również, że biegły sądowy z zakresu budownictwa lądowego stwierdził, że wejście to spełnia wymogi wejścia do budynku mieszkalnego. Odnosząc się do zarzutów B. i J. M., że nowa klatka schodowa jest wąska, co w ich ocenie również dyskwalifikuje to wejście jako wejście do budynku, to Sąd I instancji ustalił, że klatka ta nie odbiega parametrami od „starej” klatki schodowej, natomiast odległość od tego wejścia do działki sąsiedniej wynosi około 2 metrów, a zatem jest wystarczająca do prawidłowego funkcjonowania mieszkańców.

Sąd I instancji ustalając sposób korzystania miał na uwadze fakt, że współwłaściciele jeszcze przed eskalacją ich konfliktu wyraziły sobie wzajemnie zgodę na wykonanie dobudówek po obu stronach nieruchomości. Uczestnikom udało się to zadanie zrealizować, natomiast przy obecnym stanowisku B. i J. M. i żądaniu pozostawienia wspólnego wejścia, H. Z. (2) praktycznie nie ma możliwości wykonania dobudówki na swoją rzecz. Takie działania uczestników powodują, że korzystają oni z większych praw, aniżeli drugi współwłaściciel. Dokonali bowiem rozbudowy na wspólnym gruncie, zabrali dużą część działki i nie proponują wnioskodawcy żadnego rozwiązania, który uwzględniłby jego interesy.

W ocenie Sądu Rejonowego zarzut uczestników, że biegły ustalił nieprawidłową powierzchnię działki, nie zasługuje na uwzględnienie. Uczestnicy w tej sprawie podnieśli zarzut nieprawidłowego obliczenia powierzchni gruntu, ale jak wynika z wyjaśnień biegłego, różnica w powierzchni działki wynikająca z księgi wieczystej z tą wynikającą z faktycznych pomiarów dokonanych przez biegłego, jest skutkiem lekkich przesunięć prawdopodobnie przy osadzaniu ogrodzeń. Taka mała różnica nie ma jednak znaczenia przy określaniu sposobu korzystania, ponieważ tak jak wskazano to wyżej, te udziały nie muszą być idealne. W sprawie o ustalenie sposobu użytkowania nie ma jednak potrzeby powołania biegłego z zakresu geodezji, gdyż Sąd określa jedynie sposób korzystania z nieruchomości, a nie określa przebieg granic działki, czy dokonuje rozgraniczenia z sąsiednimi nieruchomościami. Takie żądania powinny być zgłoszone w odrębnych postępowaniach, z udziałem osób, które są współwłaścicielami sąsiednich nieruchomości. Ponadto, jak to już zostało wskazane powyżej- różnica w powierzchni działki wynikająca z księgi wieczystej a faktycznie użytkowana przez strony jest niewielka i nie ma znaczenia dla ustalenia stronom sposobu użytkowania.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż w zakresie piwnic strony w zasadzie były zgodne, aby pozostawić je do korzystania według dotychczasowego faktycznego użytkowania je przez strony. Uczestnicy wnieśli jedynie, aby ściankę działową w pomieszczeniach piwnicznych, której wykonanie zaprojektował biegły sądowy J. K. postawić w innym miejscu. W ocenie Sądu I instancji wniosek B. i J. M. nie zasługuje na uwzględnienie. Biegły dokonał osobiście pomiarów pomieszczeń piwnicznych i zaprojektował tę ściankę w takim miejscu, aby zapewnić wszystkim współwłaścicielom dostęp do liczników i jednocześnie pozostawić funkcjonalny dostęp do pomieszczeń piwnicznych. Zdaniem Sądu nie ma potrzeby, aby każdy ze współwłaścicieli miał dostęp do wszystkich wyczystek kominowych, gdyż – tak jak to wskazał również biegły sądowy- każdy ze współwłaścicieli ma obowiązek w razie potrzeby udostępnić te wyczystki kominiarzowi.

Jednocześnie w punkcie II postanowienia Sąd Rejonowy upoważnił i zobowiązał H. Z. (1) do wykonania ścianki działowej w pomieszczeniu piwnicznym numer -004 zgodnie z załącznikiem numer 6/10 opinii biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. W punkcie III Sąd upoważnił i zobowiązał uczestników do przeniesienia na ich koszt licznika gazu należącego do ich lokalu z korytarza piwnicznego numer -007 do nowopowstałego korytarza numer -010. W ocenie Sądu koszty tych prac wzajemnie się zrównoważą.

Strony były zgodne co do podziału parteru i I piętra, gdyż faktyczny sposób korzystania z tych części nieruchomości wynika z faktu podziału na dwa lokale mieszkalne należące do stron. Sąd określił podział tych części zgodnie z opinią biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r., stanowiącą załączniki numer 7/10 i 8/10.

Sąd nie nakazał zamurować przejścia na I piętrze z lokalu uczestników do klatki schodowej, ponieważ w ocenie Sądu w sprawie o ustalenie sposobu użytkowania nie ma takiej potrzeby.

Strony zgodnie również wniosły o podział strychu według dotychczasowego sposobu korzystania. W tym zakresie Sąd określił zatem sposób użytkowania zgodnie z opinią biegłego sądowego J. K. z grudnia 2004r. stanowiącą załącznik numer 9/10.

Po sporządzeniu tej opinii biegłego sądowego z zakresu kominiarstwa celem określenia sposobu korzystania z przewodów kominowych, zgodnie z wnioskiem stron przyznał przewody numer 2 i 3 do wyłącznego korzystania H. Z. (1), a przewody numer 4 i 5- B. i J. M.. Odnośnie przewodu numer 1 Sąd pozostawił go do wspólnego korzystania.

W punkcie IV postanowienia Sąd Rejonowy upoważnił i zobowiązał uczestników do wykonania prac, które są niezbędne do prawidłowego i funkcjonalnego korzystania z nowego wejścia, znajdującego się w części dobudowanej. Prace te wskazał biegły sądowy w swojej opinii z kwietnia 2007r. Sąd nie uznał za zasadne zlecenie biegłemu dokonanie szczegółowej aktualizacji kosztów, jakie związane są z wykonaniem tych prac, ponieważ tak jak wskazał biegły na rozprawie w dniu 26 września 2013r., koszty te sukcesywnie wznoszą się i obecnie na pewno wzrosły o około 10 – 20 % w stosunku do roku 2007. Sąd Rejonowy zauważył, iż prace te powinny być wykonane przez uczestników, aby zapewnić im funkcjonalne wejście na teren nieruchomości i dojście do ich wejścia znajdującego się w części dobudowanej budynku. Bez względu zatem na aktualne koszty, które byłyby wskazane przez biegłego, prace te powinny być wykonane. Sąd obciążył kosztami wykonania tych prac B. i J. M. i H. Z. (1) po połowie, mając na uwadze, że są to prace, które należy wykonać, aby wejście do dobudówki, które ma być jedynym wejściem dla uczestników do budynku, było funkcjonalne. W ocenie Sądu termin dwóch miesięcy dla wykonania tych prac jest wystarczający z uwagi na rodzaj i niewielki zakres tych prac.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie ogólnej zasady określonej w art. 520 § 1 kpc.

Powyższe rozstrzygnięcie apelacją zaskarżyli uczestnicy zaskarżając ww. postanowienie w jego punktach I, II, III, IV, V, VI, VII – a zatem w całości, postanowieniu zarzucając:

Błąd w ustaleniach faktycznych polegający na bezzasadnym przyjęciu (ustaleniu) przez Sąd I instancji:

-jakoby do budynku wykonać mieli uczestnicy „nowe wejście”, rzekomo w zamiarze wyłącznego zeń korzystania, jako z wejścia do domu;

-jakoby miało dojść do wyrażenia przez uczestników jakiegokolwiek zgody dla wnioskodawcy w zakresie rzekomo przez wnioskodawcę planowanych robót budowlanych; tymczasem dla wnioskodawcy nigdy żadna zgoda wyrażana nie była - zaś sam wnioskodawca uporczywie utrudniał uczestnikom realizację ich dobudówki;

-jakoby wnioskodawca miał swoje rzekome plany rozbudowy (stworzenia dobudówki) doprowadzić do stanu „po sporządzeniu projektu rozbudowy”, gdy de facto to, czym posługiwał się wnioskodawca nie czyniło zadość wymogom projektu budowlanego.

Zarzucili, iż sposób w jaki ustalił Sąd I Instancji korzystanie z pomieszczeń i przestrzeni znajdujących się na szczególnych poziomach spornego obiektu preferuje bezzasadnie wnioskodawcę i stawia wnioskodawcę w rażąco korzystniejszej sytuacji, aniżeli znajdują się uczestnicy.

Zarzucili nadto, iż Sąd I Instancji nie wskazał w jakich proporcjach - wskutek przyjętego przez Sąd I instancji mylnego podziału nieruchomości do korzystania korzystać będą w konsekwencji strony i jak te proporcje się mają do dotychczas ustalonych proporcji udziałów we współwłasności; w ocenie apelujących Sąd ustalił sposób korzystania ze spornej nieruchomości w sposób naruszający porcje (udziały), jakie posiadają w nieruchomości wspólnej strony postępowania.

Dalej, zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego, ale także i sprzeczność wskazanych przez Sąd założeń prawnych z treścią ogłoszonego przez Sąd rozstrzygnięcia co polega na tym, że Sąd I Instancji bezzasadnie i sprzecznie ze swym rozstrzygnięciem przyjął w uzasadnieniu, jakoby orzeczenie tego Sądu czynić miało zadość wymogom ustawowym polegającym na tym, że: Sąd przyjął, że „każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej” oraz „żadnemu współwłaścicielowi nie przysługuje z tytułu udziału we własności prawo do wyłącznego korzystania (posiadania) z jakiejś określonej części rzeczy Mimo to - dotychczasową, wspólną klatkę schodową Sąd I Instancji przeznaczył tylko i wyłącznie dla wnioskodawcy; co więcej w zakresie wskazania (ustalenia) sposobu korzystania z działki, piwnic, parteru, I piętra i strychu oraz nawet i przewodów kominowych - Sąd I Instancji w taki sposób określił sposób korzystania, że uwzględnił wyłącznie interes wnioskodawcy i jego życzenia, pomijając zupełnie racje zgłaszane przez uczestników; Sąd przyjął, że „w pierwszym rzędzie należy dążyć do takiego przydzielenia części nieruchomości, które będą zgodne pod względem powierzchni

z przysługującymi im udziałami we współwłasność” - zarazem jednak Sąd w całym obszernym uzasadnieniu postanowienia nie dokonuje jakiegokolwiek ani wyliczenia, ani też porównania powierzchni, jakie wg koncepcji przyjętej przez Sąd I Instancji ostatecznie przypadły każdej ze stron i jak to się ma od dotychczasowej wielkości udziałów stron;

Nadto zarzucili bezzasadne przypisanie uczestnikom dokonania zakupu kostki brukowej oraz stworzenie proggu, daszku jako rzekomego przejawu po stronie uczestników przez cały czas postępowania - ich „zamiaru” co do „stworzenia wejścia do dobudówki jako wyłącznego wejścia do ich całej części mieszkalnej”.

Zarzucili, iż Sąd zaniechał przeprowadzenia dokładnego i rzetelnego pomiaru geodezyjnego działki stron - poprzestając na „ustaleniach biegłego K.”, choć nie ma on jakichkolwiek uprawnień do dokonywania pomiarów geodezyjnych i posługiwania się nimi. Tym samym - sam Sąd I Instancji pozbawił się szansy określenia wielkości udziałów, jakie w konsekwencji zaskarżonego orzeczenia Sądu powstały dla każdej ze stron.

Podnieśli nadto, iż powierzchnia parteru oznaczona „009” jest niepokolorowana i stanowiąc biała powierzchnie, nieopisaną przez biegłego wymaga domyślenia się komu ma ona przypadać.

Wskazując na powyższe zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w całości poprzez:

- w zakresie działki - przyjęcie jako wiążącego wariantu nr 2 z opinii biegłego K. z 2004r., załącznik 4/10 (albowiem ten wariant zawiera wspólne wejście do budynku poprzez dotychczasową, starą klatkę schodową [wariant mylnie przyjęty przez Sąd I Instancji pozbawia tego wejścia uczestników];

- w zakresie piwnic - utrzymanie wspólnego korytarza w piwnicy, jako wspólnego ciągu komunikacyjnego na tym poziomie [Sąd I Instancji w istocie w całości zabrał ten korytarz uczestnikom - dając go w całości wnioskodawcy];

- w zakresie piwnic - przyznanie uczestnikom (a nie wnioskodawcy) piwnicy oznaczonej numerem „004” w wariantcie wg załącznika nr 6/10 opinii biegłego K. z 2004r; [Sąd I Instancji bowiem przyznając tę piwnicę wnioskodawcy upoważnił go do zamurowania przejścia de facto za tzw. wyczystkami kominowymi, co sprawia, że wnioskodawca nie będzie mógł dojść do tejże piwnicy nr „004”, zaś zarazem - nie będą z niej mogli korzystać uczestnicy, bowiem została im ona przez Sąd I Instancji zabrana. - w zakresie parteru - orzeczenie, że strony wspólnie będą korzystać z części parterowej klatki schodowej w starej części budynku, aby uczestnicy mogli poprzez tę klatkę schodową korzystać z wejścia do budynku i do części mieszkalnej uczestników; nadto - celem wyrównania powierzchni (udziałów) wnieśli także o przyznanie pomieszczenia WC na parterze oraz o przyznanie dla uczestników pomieszczenia (powierzchni) pod schodami zewnętrznymi, wejściowymi do klatki schodowej w starej części budynku oraz pomieszczenia (powierzchni) znajdującego się w części piwnicznej tj. pod klatką schodową w części prowadzącej do piwnicy starej części budynku; [albowiem Sąd I Instancji przyjął wadliwie ponownie najbardziej dla uczestników niekorzystny wariant, tj. wg załącznika nr 7/10 z opinii biegłego K. z 2004r.; w konsekwencji odebrał Sąd I Instancji nie tylko cały parter klatki schodowej likwidując uczestnikom możliwość dostania się tą drogą do mieszkania, ale także - odebrał uczestnikom możliwość korzystania z pomieszczenia WC na parterze];

-w zakresie I piętra – uczestnicy wnieśli o przywrócenie możliwości korzystania z położonej od pierwszego piętra w aż do samego strychu klatki schodowej, albowiem to co wbrew ustaleniom stron (odmawiając przystąpienia do aktu notarialnego i donosząc na uczestników do (...)) poczynił tam wnioskodawca jest samowolą budowlaną wykonaną z wykorzystaniem dobrej woli i zaufania ze strony uczestników i bez żadnej wzajemności wobec uczestników;

- w zakresie strychu - wniósł, aby Sąd dokonał jego podziału do korzystania w sposób zgodny z wielkością udziałów stron. Sąd I Instancji podzielił strych w sposób zgodny z interesem wnioskodawcy, zaś ewidentnie mogąc choćby na prostej powierzchni zachować udziały stron

- w zakresie przewodów kominowych - aby wnioskodawca został zobowiązany do powrotnego przyłączenia jego pieca na jego koszt do przewodu kominowego nr 3 (po uprzednim jego odłączeniu od przewodu kominowego nr

2 na jego koszt), do którego się wnioskodawca podłączył dobrowolnie i wiedząc, że wcześniej do tegoż przewodu kominowego został podłączony piec gazowy uczestników, którzy uczynili to zgodnie z wszelkimi wymogami i warunkami kominiarskimi i innymi (wcześniej z tego przewodu korzystał poprzedniczka prawna uczestników).

Ewentualnie – uczestnicy wniesli - o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości i przekazanie sprawy w całości do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji. Wnieśli również o obciążenie wnioskodawcy całością kosztów postępowania - w tym obowiązkiem zwrotu na rzecz uczestników kosztów postępowania jakie uczestnicy ponieśli.

W uzasadnieniu powtórzyli, iż w zaskarżonym orzeczeniu zostało zawarte ustalenie sposobu korzystania z pomieszczeń i przestrzeni znajdujących się na szczególnych poziomach spornego obiektu w sposób nierówno traktujący strony.

Podkreślili, iż Sąd nie dokonał jakiegokolwiek ani wyliczenia, ani też porównania powierzchni, jakie wg koncepcji przyjętej przez Sąd I Instancji trafić miałyby każdej ze stron. W konsekwencji nie wiadomo, jaka powierzchnia przypadła ostatecznie wnioskodawcy, zaś jaka powierzchnia miałyby przypaść uczestnikom.

Dalej podnosili, iż wnioskodawca uzyskuje „starą” część budynku dla własnej dyspozycji zaś uczestnicy - pomimo położenia ich lokalu w starej części budynku i w dobudówce, mają korzystać tylko z wejścia do całej ich powierzchni mieszkalnej w starej części i w dobudówce poprzez wejście tylko do obudówki. Podkreślili, iż dobudówka uczestników stała wyłącznie staraniem uczestników; strony nie ustalały, jakoby uczestnicy mieli kiedykolwiek mieć zamiar zrezygnowania ze starej części ich mieszkania.

Podkreślali, iż Sąd I instancji mylnie przyjmuje, iż manifestowali zamiar co do stworzenia z wejścia „nowego”, „głównego” i „wyłączonego” sposobu wchodzenia do budynku. W żadnym razie nie można tych robót traktować, jako osłabiających lub wręcz eliminujących zamiar i chęć uczestników co do korzystania przez nich z wejścia do ich mieszkania poprzez parter starej części. Odnośnie przewodów kominowych to podkreślili, iż do przewodu nr 2 jako pierwszy podłączony był piec gazowy uczestników. Dopiero po nich - mający do tej pory podłączenie do przewodu kominowego nr 3 wnioskodawca postanowił także założyć nowy piec i podłączając tenże piec dokonał tego do przewodu kominowego nr 2 (zamiast do nr 3). Dlatego zdaniem apelujących uczestników zobowiązanie go do „powrotu” do podłączenia do przewodu kominowego nr 3 znosiłoby konieczność obciążania uczestników obowiązkiem odłączania się przez nich od przewodu nr 2 i kosztownego podłączania się do przewodów nr 4 i nr 5. Dalej wywodzili, iż naturalnie tylko pozornym „odciążeniem” uczestników ma być zobowiązanie przez Sąd wnioskodawcy (w pkt IV orzeczenia) do zwrotu 1/2 kosztów prac, jakie mają wykonać uczestnicy. Nie ma wątpliwości, że będzie to kolejne zarzewie nowego sporu z wnioskodawcą. Uczestnicy bowiem mają wykładać koszty robót i je organizować. Po czym mają poszukiwać u wnioskodawcy zwrotu 1/2 wartości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się nieuzasadniona.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, w oparciu o które rozstrzygnął wniosek H. Z. (1) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Zebrany materiał dowodowy uznać należy za pełny i pozwalający na rozstrzygnięcie spornej kwestii, co w sposób właściwy uczynił Sąd Rejonowy.

Nie można zgodzić się z uczestnikami, że poprzez przyznanie na rzecz wnioskodawcy do wyłącznego korzystania dotychczas wspólnej klatki schodowej doszło do naruszenia przepisów których treść przywołano w apelacji. Zgodnie z art. 206 k.c. 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.

Ponieważ wspólne korzystanie ze „starej” klatki schodowej, w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie dało się pogodzić - koniecznym i w pełni prawidłowym okazało się przyznanie do wyłącznego korzystania tej części

nieruchomości tylko jednej ze stron niniejszego sporu. Ważąc kierunek, w którym winno podążać rozstrzygnięcie w zakresie klatki schodowej Sąd I instancji w sposób prawidłowy ocenił interesy poszczególnych uczestników, wpływ takiego rozstrzygnięcia na dostępność do zajmowanych części nieruchomości oraz zasięg zakresu korzystania po dokonanej podziale quod usum. Przy czym zauważyć należy, iż wbrew wywodom apelujących nie było zasadnym pozostawienie tej części nieruchomości we współposiadaniu, z uwagi na fakt, iż prowadziło to do eskalacji konfliktów pomiędzy stronami, zaś wzniesienie przez uczestników pomieszczeń dobudówki na całej wysokości „starego” budynku nadawało kierunek niniejszemu postępowaniu.

Przyznając do wyłącznego korzystania wnioskodawcy dotychczasową klatkę schodową Sąd I instancji prawidłowo baczyl, iż rozstrzygnięcie to nie pozbawi uczestników dostępu do zajmowanej przez nich części nieruchomości. Odnosząc się zatem do zarzutów stawianych sądowi I instancji, iż sąd w sposób nieuprawniony podtrzymywał, iż wybudowane zejście do ogrodu miało zgodnie z intencją uczestników stanowić wejście do ich części nieruchomości - to jest to argument zupełnie chybiony. Ważkie jest bowiem to, że lokal zajmowany przez uczestników ma zapewnione osobne dodatkowe wejście zewnętrzne do lokalu i dodatkowe od ogrodu, a zatem pozostawienie uprawnienia do korzystania ze „starej” klatki schodowej nie okazuje się celowe. Nie jest istotne czy uczestnicy projektując i wykonując wejście mieli zamiar uczynić je głównym i wyłącznym wejściem do nieruchomości, czy też zejściem do ogrodu. Istotne w okolicznościach niniejszej sprawy jest to, że wejście to wybudowane zgodnie z przepisami prawa budowlanego, może funkcję taką pełnić. Ma odpowiednią szerokość, prowadzi do wewnętrznej klatki schodowej, przedpokoju, który swoimi rozmiarami nie odbiera od klatki schodowej przyznanej do korzystania wnioskodawcy. W ocenie Sądu Odwoławczego pozostawienie klatki schodowej we współposiadaniu byłoby uzasadnione tylko, gdyby uczestnicy nie mieli innego dostępu do zajmowanej przez siebie części nieruchomości. Sytuacja taka nie zachodzi, a zatem w pełni prawidłowo sąd I instancji przyznał „starą” klatkę schodową do wyłącznego korzystania wnioskodawcy. Sąd I instancji trafnie uznał, iż „nowa” klatka schodowa zapewnia właściwy funkcjonalnie i zgodny z wymogami prawa budowlanego (co podkreślono w treści apelacji) dostęp do lokalu uczestników i przydzielonych im części wspólnych. Fakt, iż na poziomie I piętra z klatki schodowej wchodzi się do dużego pokoju, należy uzupełnić stwierdzeniem, iż wchodzi się tam przez „pomieszczenie małej klatki schodowej”.

Istotne jest również i to, że pozostawienie klatki schodowej we współposiadaniu powodowałoby, że również część działki gruntu przylegająca do dotychczasowego wspólnego wejścia do budynku winna pozostać we współposiadaniu, co nie okazałoby się słuszne. Po dokonaniu podziału w sposób zaproponowany przez biegłego uczestnicy otrzymali do wyłącznego korzystania grunt o powierzchni 317,78 m kw, zaś wnioskodawca 317,67 m kw., co biorąc pod uwagę okoliczność, iż udział w gruncie stron jest zasadniczo równy okazuje się w pełni prawidłowe. Inny podział quod usum działki nie był celowy, skoro możliwy i zgodny z przepisami jest ten wskazany przez Sąd Rejonowy. A zatem, również ustalenie zakresu posiadania samej działki gruntu przemawiało za wyłączeniem ze wspólnego korzystania dotychczasowej klatki schodowej.

Warto również podkreślić, iż na mocy porozumienia zawartego przez uczestników z matką wnioskodawcy i samym wnioskodawcą, początkowo uczestnicy, a następnie wnioskodawca (czy też wcześniej jego matka) mogli dokonać zabudowy podwórza – uczestnicy po stronie prawej budynku, wnioskodawca po stronie lewej budynku. Z powyższego skorzystali uczestnicy wnoszą dobudówkę. Oczywistym jest, że gdyby również wnioskodawca przystąpił do rozbudowy budynku, wspólna kłata schodowa (a znajdująca się przecież po lewej stronie budynku) ograniczyłaby, czy wręcz uniemożliwiła rozbudowę. Prezentowana przez uczestników postawa w trakcie postępowania sądowego wskazuje, iż nie zauważają oni, iż w rzeczywistości byli w korzystniejszej sytuacji niż wnioskodawca. Zabudowali wspólny grunt obiektem budowlanym, z którego wyłącznie oni korzystali, dodatkowo korzystali z części gruntu i klatki schodowej po stronie wnioskodawcy na zasadzie wspólności, jednocześnie nie gwarantując współposiadania po swojej stronie budynku. Za nieracjonalne uznać należy żądanie uczestników pozostawienia do wspólnego korzystania całej „starej” klatki schodowej, tj. od pierwszego piętra w aż do samego strychu klatki schodowej, skoro wnioskodawcy faktycznie z nich nie korzystali i nie mieli żadnej potrzeby takiego korzystania, skoro ta część klatki schodowej wiodła do lokalu wnioskodawcy.

Postulowany w apelacji sposób podziału strychu, był sprzeczny ze zgodnym wnioskiem uczestników i wnioskodawcy usankcjonowania dotychczasowego sposobu korzystania z pomieszczeń tam położonych. Przy czym dostrzec należy, iż przyznane uczestnikom pomieszczenia miały powierzchnię nieznacznie większą niż pozostawione wnioskodawcy.

Konsekwencją zasady maksymalnego oddzielenia wnioskodawcy i uczestników było przyznanie wnioskodawcy pomieszczenia piwnicznego oznaczonej numerem „004” i modyfikacja korzystania z korytarza piwnicznego, co dodatkowo zmniejszyło dotychczasową dysproporcję w posiadaniu przez wnioskodawcę i uczestników powierzchni pomieszczeń piwnicznych.

Również za nieuzasadniony uznać należy zarzut, iż Sąd Rejonowy rozstrzygnął wniosek w sposób naruszający udziały stron. Przede wszystkim wyjaśnić należy w ramach unormowania zawartego w art. 206 k.c. (ustalenie sposobu korzystania) nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej "w granicach udziału" lub "ponad udział" (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 19 grudnia 2013 r. sygn.. akt VI ACa 508/13). Artykuł 206 k.c. będący podstawą zgłoszonego w sprawie żądania przewiduje określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Współposiadanie, według tego modelu, oznacza łączne władanie do niepodzielnej ręki (pro indiviso). Polega ono na wykonywaniu władztwa faktycznego nad całą rzeczą przez każdego ze współwłaścicieli, ale w zakresie, który nie wyłącza takiego korzystania z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Tak określone uprawnienie jest niezależne od wielkości przysługującego współwłaścicielowi udziału. Inny od przewidzianego w ustawie (art. 206 k.c.) sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej np. korzystania przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli wyłącznie z określonej części rzeczy wspólnej, współwłaściciele mogą wprowadzić umową (podział quod usum) zawartą chociażby w sposób konkludentny albo może zostać określony orzeczeniem sądu.

Skoro zatem przedmiotem rozpoznania sądu nie było zniesienie współwłasności, ale ustalenie sposobu korzystania, który zawsze może ulec zmianie – kategoryczne i precyzyjne odniesienie się do przysługujących stronom udziałów nie jest relewantne dla prawidłowego rozpoznania wniosku. Jak wynika z księgi wieczystej KW (...) wnioskodawcy przysługuje udział w 45/100 wspólnej części budynku zaś uczestnikom 55/100. W ramach dokonanego podziału quod usum w poszczególnych częściach wspólnych strony uzyskały następujący metraż do wyłącznego korzystania: piwnica o łącznej powierzchni 94 m kw – dla wnioskodawcy 42,20 – dla uczestników 49,25 m kw - część wspólna 2,55 m kw.; parter: dla wnioskodawcy 6,82 m kw.; piętros: dla wnioskodawcy 7,66 m kw.; strych: dla wnioskodawcy 11,13 m kw – dla uczestników 11,57 m kw.

O ile zatem uczestnicy w sumie uzyskali o około 7 m kw mniej części wspólnych do wyłącznego korzystania to jednak, jak już wyżej wskazano w żadnej mierze nie dyskwalifikuje to wydanego orzeczenia, albowiem podział quod usum może wybiegać poza granice przysługującego udziału. Podkreślić przy tym należy, iż chociaż formalnie dobudówka wzniesiona przez uczestników stanowi jako część wspólna nieruchomości współwłasność uczestników i wnioskodawcy, to Sąd Rejonowy nie zaliczył jej powierzchni do części wspólnych, co stanowiło w efekcie niezakwestionowany przez wnioskodawcę wyraz faworyzowania uczestników. Tym bardziej, że ich zachowanie w sposób trwały pozbawiło wnioskodawcę możliwości korzystania z gruntu pod tą przybudówką.

Również zarzut niedopuszczenia dowodu z opinii biegłego geodety nie był zasadny. Podkreślić należy, iż celem toczącego się postępowania było wyłącznie zbadanie dotychczasowego, faktycznego zakresu posiadania i określenie sposobu korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli, do czego niewątpliwie odpowiednie kompetencje posiadał biegły z zakresu budownictwa. Do rozpoznania wniosku nie było potrzeby ustalania granic prawnych działki, czy rozstrzyganie konfliktów granicznych z sąsiadami, a jedynie dokonanie pomiarów działki w granicach dotychczasowego władztwa stron.

Nie sposób również zgodzić się z zarzutem odnoszącym się do ustalonego sposobu korzystania z przewodów kominowych. Za zupełnie chybione uznać należy żądanie nakazania wnioskodawcy odłączenia pieca z przewodu kominowego nr 2 i podłączenie go do przewodu kominowego nr 3, skoro oba te kominy zostały przyznane do wyłącznego korzystania wnioskodawcy.

Odnosnie zaś nałożonego na uczestników obowiązku wykonania i zamontowania furtki oraz wykonania chodnika prowadzącego do ich wejścia – to takie rozstrzygnięcie uznać należy za słuszne. Ponieważ furtka i ścieżka będą wykorzystywane wyłącznie przez uczestników, nie jest celowym nałożeniem tegoż obowiązku na wnioskodawcę. Trudno uznać za racjonalne oczekiwanie uczestników, aby wnioskodawca dokładał osobistych starań celem wykonania furtki, wjazdu czy dojścia do nieruchomości przyznanej do wyłącznego korzystania uczestnikom, skoro uczestnicy są w pełni sprawnymi osobami, zaś swoich umiejętności organizacyjnych w zakresie prac budowlanych dowiedli wnosząc przybudówkę. Interesy uczestników w żadnej mierze nie zostały naruszone skoro wnioskodawca musi w połowie partycypować w kosztach inwestycji. Na zmianę rozstrzygnięcia w tym zakresie nie mogła wpłynąć obawa, że środki te nie zostaną dobrowolnie przekazane przez wnioskodawcę, albowiem spełnienie obowiązku strona zawsze może dochodzić w odrębnym postępowaniu.

Mając na uwadze powyższe na mocy art. 385 k.p.c. należało orzec jak w sentencji.

O kosztach postępowania przed Sądem II instancji orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy nie stwierdził okoliczności, które przemawiałyby stosownie do treści art. 520 § 2 i 3 k.p.c. za odmiennym rozstrzygnięciem. Wskazać należy, iż w sprawach nieprocesowych zasadniczo nie występuje sprzeczność interesów między uczestnikami, którzy domagają się podziału do korzystania niezależnie od tego, jaki sposób dokonania podziału proponują i jakie wnioski składają.