

Sygn. akt II Ca 257/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 5 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Puchalska
Sędziowie:	SSO Renata Tabor SSO Urszula Wynimko
Protokolant:	Sekr. Sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z wniosku „ (...) „ spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

z udziałem Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

K. S. , Ś. D. S. i Ł. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników postępowania Ł. S., K. S. i Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B., od postanowienia Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 31 grudnia 2012 r. sygn. akt II Ns 2678/10

**postanawia:**

***I. sprostować oczywistą omyłkę w punkcie II podpunkt 1 zaskarżonego postanowienia , w ten sposób , iż słowa :”lokal nr (...) znajdującego się na pierwszym piętrze budynku” zastąpić słowami :”lokalu nr (...) znajdującego się na pierwszym piętrze budynku”;***

***II. zmienić zaskarżone postanowienie :***

***1. w punkcie I o tyle ,że wartość przedmiotu współwłasności ustalić na***

***3 001 119 złotych ,***

***2. w punkcie II o tyle ,że jako podstawę ustanowienia odrębnej własności lokali wskazać opinię biegłego J. J. (1) znajdującą się na k.(...) akt oraz na k.(...) akt,***

3. w punkcie II podpunkt 1 w ten sposób ,że po opisie lokalu nr (...) dodać słowa :”wraz z udziałem w 15811/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)”, po opisie lokalu nr (...) dodać słowa :”wraz z udziałem w 8246/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)” , po opisie lokalu nr (...) dodać słowa :”wraz z udziałem w 17362/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)” , po opisie lokalu nr (...) w miejsce słów :”wraz z udziałem w 58582/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o łącznej wartości 2 376 949 zł” wpisać słowa : „wraz z udziałem w 17163/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o łącznej wartości 2 044 679 złotych „ ,

4. w punkcie II podpunkt 2 o tyle ,że wartość lokalu nr (...) ustalić na kwotę 563 019 złotych ,

5. w punkcie II podpunkt 3 o tyle ,że wartość lokalu nr (...) ustalić na kwotę 393 421 złotych,

6. w punkcie IV w ten sposób ,że zasądzić na rzecz uczestnika postępowania *Przedsiębiorstwa Produkcyjno –Usługowo- Handlowego (...)* spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. od :

-K. S. kwotę 4 650,63 złotych

-Ł. S. kwotę 13 951,87 złotych

-małżonków Ś. D. i K. S. kwotę 18 602,50 złotych płatną w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym na wypadek zwłoki w terminie płatności ,

7. w punkcie V i obniżyć wysokość dopłaty na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością od :

- K. S. do kwoty 7 013 złotych

-Ł. S. do kwoty 21 039 złotych

-małżonków Ś. D. i K. S. do kwoty 28 052 złotych płatnych w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym na wypadek zwłoki w terminie płatności ;

III. oddalić apelacje Ł. S. i K. S. w pozostałym zakresie ;

IV. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa /Sąd Okręgowy w Białymstoku /

- od wnioskodawcy (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 4 734,50 złotych

- od *Przedsiębiorstwa Produkcyjno –Usługowo- Handlowego (...)* spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. kwotę 1352,71 złotych

**- od K. S. i Ś. małżonków S. kwotę 338,18 złotych**

**- od Ł. S. kwotę 338,18 złotych tytułem brakujących wydatków w sprawie ;**

**V. uznać , iż zainteresowani we własnym zakresie ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu odwoławczym.**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 31 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy w Białymstoku:

I. ustalił, że przedmiotem współwłasności: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z udziałem w 21/30 częściach, Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowo - Handlowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z udziałem 6/30 częściach, K. S. z udziałem w 1/80 części, Ł. S. z udziałem w 3/80 częściach, K. S. i Ś. S. (wspólność ustawowa małżeńska) z udziałem w 3/60 częściach jest nieruchomości położona w obrębie ewidencyjnym S. P.. (nr (...)), jednostka ewidencyjna B. ((...)\_1), powiat m. B., województwo (...), przy ulicy (...), oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0497 ha oraz numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0231 ha, zabudowana budynkiem handlowo usługowym, dla której w Sądzie Rejonowym w Białymstoku IX Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta (...) o łącznej wartości 3.613.831 zł;

II. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie I-szym postanowienia w ten sposób, że w budynku handlowo usługowym ustanowił odrębną własność lokali zgodnie z opinią sporządzoną przez biegłego sądowego W. J. znajdującą się na k. (...)akt oraz opinią biegłego sądowego J. J. (1) k. 561 akt, stanowiącymi integralną część niniejszego postanowienia:

1. na rzecz wnioskodawcy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przyznał własność: lokalu nr (...) znajdującego się w piwnicy budynku składającego się z pomieszczeń oznaczonych numerami 1-6, 8, 11,12 o łącznej powierzchni 158,11m<sup>2</sup>, lokalu numer (...) znajdującego się na parterze budynku składającego się z pomieszczeń oznaczonych numerami 4,5,6,10 o łącznej powierzchni 82,46 m<sup>2</sup>, lokal nr (...) znajdującego się na pierwszym piętrze budynku składającego się z pomieszczeń nr 1- 14 o łącznej powierzchni 173,62 m<sup>2</sup>, lokalu nr (...) znajdującego się na drugim piętrze budynku składającego się z pomieszczeń oznaczonych numerami 1 – 16 o łącznej powierzchni 171,63 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w 58582/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o łącznej wartości 2.376.949 zł;

2. na rzecz uczestnika postępowania Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowo - Handlowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. przyznał własność lokalu nr (...) znajdującego się na trzecim piętrze budynku składającego się z pomieszczeń oznaczonych numerami 1 -14 o łącznej powierzchni 166,87 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w 16687/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o wartości 739.032 zł;

3. na współwłasność K. S. z udziałem w 1/8 części, Ł. S. z udziałem w 3/8 częściach, małżonków K. S. i Ś. D. S. (wspólność ustawowa małżeńska ) z udziałem w 4/8 częściach przyznał własność lokalu nr (...) znajdującego się na parterze budynku, składającego się z pomieszczeń nr 1,2,3,9 o łącznej powierzchni 98,11 m<sup>2</sup> wraz z udziałem w 9811/85080 części we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o wartości 497.851 zł;

4. do wspólnego korzystania wnioskodawcy i uczestników postępowania przyznał pomieszczenia znajdujące się w piwnicy oznaczone numerami 7,9,10,13,14 o łącznej powierzchni 30,66 m<sup>2</sup>, pomieszczenia na parterze oznaczone numerami 7, 8 o łącznej powierzchni 17,24 m<sup>2</sup>, pomieszczenie na pierwszym piętrze oznaczone numerem 15

o powierzchni 15,14 m<sup>2</sup>, pomieszczenie na drugim piętrze oznaczone numerem 16 o powierzchni 15,14 m<sup>2</sup>, pomieszczenie na trzecim piętrze oznaczone numerem 15 o powierzchni 15,14 m<sup>2</sup>;

III. ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela odrębnej własności lokalu nr (...) służebność polegającą na prawie dostępu do liczników wodomierzy znajdujących się w pomieszczeniu nr 1 w lokalu numer (...) stanowiącego własność wnioskodawcy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. raz w miesiącu w ostatnim dniu każdego miesiąca;

IV. zasądził od uczestnika postępowania Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowo - Handlowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz wnioskodawcy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. tytułem dopłaty kwotę 16.266 zł płatną w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek zwłoki w terminie płatności;

V. zasądził na rzecz wnioskodawcy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. tytułem dopłaty od uczestników postępowania:

1. Ł. S. kwotę 51.176 zł płatną w ratach pierwsza rata w kwocie 30.000 zł płatna w terminie sześciu miesięcy, druga rata w kwocie 21.176 zł płatna w terminie dwunastu miesięcy – wszystkie raty licząc od daty uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek zwłoki w terminie płatności;

2. od K. S. kwotę 17.059 zł płatną w terminie czterech miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek zwłoki w terminie płatności;

3. małżonków Ś. D. S. i K. S. – solidarnie kwotę 68.234 zł płatną w ratach w kwotach po 34.117 zł każda, pierwsza w terminie ośmiu miesięcy, druga w terminie szesnastu miesięcy - wszystkie raty licząc od daty uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym na wypadek zwłoki w terminie płatności;

VI. wydatki w sprawie ustalił na kwotę 13.615,05 zł;

VII. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania od wnioskodawcy (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. kwotę 4.210,50 zł, od uczestników postępowania K. S. kwotę 61,50 zł, od Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowo - Handlowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. kwotę 1.923 zł;

VIII. stwierdził, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie pozostałe koszty postępowania związane z udziałem w sprawie.

Sąd I instancji ustalił, iż nieruchomości będąca przedmiotem postępowania stanowi współwłasność: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z udziałem w 21/30 częściach, Przedsiębiorstwa Produkcyjno - Usługowo - Handlowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. z udziałem w 6/30 częściach, K. S. z udziałem w 1/80 części, Ł. S. z udziałem w 3/80 częściach, K. S. i Ś. S. (wspólność ustawowa małżeńska) z udziałem w 3/60 częściach. W akcie notarialnym, umowie sprzedaży, z dnia 06.02.1992 roku, rep. (...), sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w B. Notariusza A. B., dokonano podziału quod usum rzeczzonego budynku handlowo usługowego.

Strony postępowania po początkowym sprecyzowaniu stanowisk, zgodnie wniosły o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnych własności lokali. Pierwotnie każda ze stron wносиła o dokonanie podziału zgodnie ze rzeczywistym stanem posiadania oraz rozliczenia poniesionych przez nie nakładów na wspólną nieruchomość.

Na okoliczność sporządzenia projektu podziału nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku, znajdującym się na nieruchomości zgodnie z ustaleniami stron poczynionymi w toku oględzin, a także dokonania wyceny wartości nieruchomości, poszczególnych wyodrębnionych lokali oraz nakładów poczynionych przez poszczególnych współwłaścicieli Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu (...). Biegły W. J. w opinii z dnia 04.07.2011 roku ustalił wartość rynkową przedmiotowej nieruchomości na kwotę 3.617.600 złotych.

Ustalił ponadto, że wnioskodawca użytkuje: lokal nr (...), podpiwniczenie, o pow. użytkowej 158,11 m<sup>2</sup> (w tym pomieszczenie przynależne o pow. 15,37m<sup>2</sup>), udział (...) w części wspólnej, o wartości 264.600 złotych; lokal nr (...), parter, o pow. użytkowej 66,56 m<sup>2</sup>, udział (...) w części wspólnej, o wartości 344.222 złotych; lokal nr (...), piętro I, o pow. użytkowej 173,62m<sup>2</sup>, udział (...) w części wspólnej, o wartości 858.070 złotych; lokal nr (...), piętro II, o pow. użytkowej 171,73m<sup>2</sup>, udział (...) w części wspólnej, o wartości 808.880 złotych. Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowo - Handlowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. użytkuje lokal nr (...), piętro III, o pow. 166,87m<sup>2</sup>, udział (...) w części wspólnej, o wartości 748.180 złotych; zaś uczestnicy postępowania K. S., Ł. S. i Ś. D. S. lokal nr (...), parter, o pow. użytkowej 114,79m<sup>2</sup>, udział (...) w części wspólnej, o wartości 593.648 złotych. Biegły sporządził także: rzut piwnicy, rzut parteru, rzut I piętra, rzut II piętra, rzut III piętra.

Biegły w piśmie z dnia 16.08.2011 roku odniósł się do zarzutów do powyższej opinii zgłoszonych przez uczestników postępowania, a wysłuchany na rozprawie dnia 27 września 2011 roku podtrzymał sporządzoną opinię i wywody zawarte w odpowiedzi na zarzuty. W opinii uzupełniającej z dnia 10.10.2011 roku biegły wskazał, że należy również rozliczyć wartości udziałów w częściach wspólnych budynku. Dokonał korekty dokonanej wyceny o wartości rynkowe udziałów części wspólnej wraz z wartością rynkową powierzchni użytkowej nowopowstałych lokali. Ustalił wartość: lokal nr (...) - 262.708 złotych, wartość powierzchni wspólnej - 43.876 złotych, ogółem 306.584 złotych; lokal nr (...) - 321.720 złotych, wartość powierzchni wspólnej 18.471 złotych, ogółem 340.191 złotych; lokal nr (...) - 554.842 złotych, wartość powierzchni wspólnej - 31.855 złotych, ogółem - 586.697 złotych; lokal nr (...) - 799.383 złotych, wartość powierzchni wspólnej - 48.180 złotych, ogółem 847.563 złotych; lokal nr (...) - 750.861 złotych, wartość powierzchni wspólnej 47.628 złotych, ogółem 798.076 złotych; lokal nr (...) - 691.768 złotych, wartość powierzchni wspólnej 46.308 złotych, ogółem 738.076 złotych. Ustalił ponadto wartość całej nieruchomości w zakresie lokali użytkowanych przez strony postępowania na kwotę 3.381.282 złotych, wartości powierzchni wspólnej ogółem na kwotę 236.318 złotych. Ogólna wartość nieruchomości w stosunku do pierwotnej opinii nie uległa zmianie.

W piśmie z dnia 10.10.2011 roku uczestnicy postępowania Ś. D. S., K. S. oraz Ł. S. zgłosili uwagi do opinii, zaś uczestnik postępowania PPUH (...) Sp. z o. o. w B. wniósł zarzuty do opinii uzupełniającej z dnia 10.10.2011 roku. Biegły w wyjaśnieniach z dnia 07.11.2011 roku ustosunkował się do pisma z dnia 10.10.2011 uczestników postępowania Ś. D. S., K. S. oraz Ł. S. i uczestnika postępowania PPUH (...) Sp. z o.o. W piśmie z dnia 07.11.2011 roku uczestnicy postępowania Ś. D. S., K. S. oraz Ł. S. zgłosili zarzuty do opinii biegłego. Biegły sądowy wysłuchany na rozprawie z dnia 8 listopada 2011 roku podtrzymał sporządzoną opinię uzupełniającą.

Uczestnik postępowania Ł. S. domagał się oddalenia opinii biegłego z uwagi na brak uprawnień W. J. jako biegłego z zakresu budownictwa, lecz Sąd I instancji mając na uwadze wyjaśnienia biegłego, że posiada uprawnienia budowlane wydane przez Wojewodę (...), dopuścił dowód z jego opinii również jako biegłego z zakresu budownictwa. Zdaniem Sądu Rejonowego biegły W. J. posiadał uprawnienia do poczynienia ustaleń w zakresie stanu technicznego budynku, dokonania wyceny nieruchomości i możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali. Sąd Rejonowy uzasadniając swoje stanowisko powołał się na art. 174 ust. 3a pkt 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami i oddalił wnioski uczestników postępowania Ś. D. S., K. S. i Ł. S. o powołanie biegłego z zakresu budownictwa.

Z uwagi na zarzuty do opinii zgłoszone przez wszystkich uczestników postępowania oraz z uwagi na fakt, iż uczestnicy postępowania Ś. D. S., K. S. oraz Ł. S. wnieśli o wydzielenie na ich rzecz lokalu na parterze o zmniejszonej powierzchni, odpowiadającej ich udziałowi w przedmiotowej nieruchomości, a uczestnik postępowania PPUH (...) Sp. z o. o. nie oponował temu wnioskowi, Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego W. J. na okoliczność ustalenia powierzchni lokalu nr (...) projektowanego na przyznanie na rzecz uczestników postępowania K. S., Ś. D. S. oraz Ł. S., odpowiadającej udziałowi uczestników przedmiotowej nieruchomości oraz rodzaju i zakresu prac adaptacyjnych, jakie należy wykonać, aby wydzielić powierzchnię z pomieszczenia nr 1, znajdującego się na parterze budynku przy założeniu, że wydzielona powierzchnia zostanie przyłączona do pomieszczeń zaprojektowanych na rzecz wnioskodawcy, oznaczonych nr 5 i 4.

W opinii uzupełniającej z dnia 02.04.2012 roku biegły sądowy W. J. wskazał, że bezpośrednio oględziny powierzchni lokalu pozwoliły na przyjęcie możliwości podziału pomieszczenia nr 1 w lokalu nr (...) na wydzielenie powierzchni w pomieszczeniu nr 1 z przyłączeniem do lokalu nr (...). Zaproponował dwie wersje. W wersji I zaaprobowanej przez wszystkie strony postępowania – wydzielona miałaby być pow. 2,84m x 2,60 m, co daje 15,90 m<sup>2</sup> + powierzchnia ściany działowej 0,12 m x 5,60 m = 0,67 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia zmniejszająca lokal numer (...) wyniosłaby 16,57m<sup>2</sup>. Wartość rynkowa tak wydzielonej powierzchni, biegły ustalił na kwotę 84.690 złotych. Wartość robót budowlanych związanych z wybudowaniem ściany działowej dla wydzielenia pow. 18,20m<sup>2</sup> została przez biegłego oszacowana na kwotę 7.600 złotych po zaokrągleniu. Biegły sporządził szczegółowy kosztorys tych robót budowlanych.

Zarzuty do powyższej opinii wniósł wnioskodawca. Biegły wysłuchany na rozprawie z dnia 22 maja 2012 roku podtrzymał opinię uzupełniającą i zasadniczą, zarówno w zakresie wartości lokali, jak i możliwości ustalenia odrębnych lokali. W piśmie z dnia 14.11.2012 roku biegły wskazał, że sporządzone przez niego opinie są aktualne i nie zachodzi konieczność dokonania przeszacowania wartości przedmiotowej nieruchomości. Sąd Rejonowy podzielił w całości opinie sporządzone w sprawie wraz ze szczegółowymi wyjaśnieniami.

Prawomocnym postanowieniem wstępnym z dnia 5 czerwca 2012 roku wydanym w niniejszym postępowaniu, Sąd I instancji uznał za usprawiedliwiony wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku usługowym usytuowanym na wspólnej nieruchomości, a także upoważnił wnioskodawcę (...) sp. z o.o. w B. do wykonania prac adaptacyjnych w budynku usługowym usytuowanym na nieruchomości opisanej w punkcie I-szym postanowienia w postaci: wydzielenia z projektowanego lokalu na parterze oznaczonego numerem 3 z pomieszczenia nr 1 powierzchni 15,90 m<sup>2</sup> o wymiarach 2,84 m x 5,60 m poprzez wybudowanie ściany działowej grubości 12 cm, wykonania otworu drzwiowego, zamontowania ościeżnicy i skrzydła drzwiowego o wymiarach 90 cm x 200 cm w ścianie między pomieszczeniami nr 1 i nr 5, wykonanie prac ekлекtycznych, malowania pomieszczeń - zgodnie załącznikiem nr 1 do opinii biegłego W. J. k. 442 akt, uznając, że stanowi ona integralną część niniejszego postanowienia w terminie czterech miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia. Zobowiązał uczestników postępowania Ł. S., Ś. D. S. i K. S., aby udostępnił pomieszczenie nr 1 w projektowanym lokalu nr (...) i nie przeszkadzali wnioskodawcy w wykonaniu prac adaptacyjnych.

Na okoliczność ustalenia, czy wykonano prace adaptacyjne, określone w postanowieniu Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 5 czerwca 2012 roku z jednoczesnym ustaleniem, aktualnej powierzchni całego budynku i poszczególnych zaprojektowanych lokali Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego J. J. (1). W opinii z dnia 01.10.2012 roku biegły stwierdził, że zostały wykonane nakłady w postaci prac adaptacyjnych w budynku usługowym. Dokonał również ustaleń w zakresie powierzchni oraz wielkości udziałów stron postępowania w częściach wspólnych budynku, nie będących własnością właścicieli lokali i gruntu. Obliczył, iż ścianka działowa posiada powierzchnię 0,78m<sup>2</sup>, zatem o taką powierzchnię się zmniejszyła ogólna powierzchnia budynku.

W związku ze zgłoszoną przez uczestnika postępowania w piśmie z dnia 12.11.2012 roku uwagą co do omyłki pisarskiej w obliczeniach powierzchni Sąd Rejonowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego J. J. (1) na okoliczność sporządzenia korekty rachunkowej powierzchni budynku, tudzież poszczególnych lokali oraz sporządzenia rzutu graficznego pomieszczeń znajdujących się na parterze z uwzględnieniem wydzielenia powierzchni z pomieszczenia nr 1 oraz ustalenia powierzchni pomieszczenia nr 9, z uwagi na postawienie ścianki oraz drzwi wejściowych do tego pomieszczenia.

Biegły sądowy J. J. (1) w opinii z dnia w opinii uzupełniającej z dnia 23.11.2012 roku ustalił, że wnioskodawcy w piwnicy (mającej ogólnie pow. 188,77m<sup>2</sup>) przypadną pomieszczenia o łącznej powierzchni 158,11m<sup>2</sup>, a w powierzchni wspólnej – 30,66m<sup>2</sup>; na parterze (posiadającym ogólną powierzchnię – 197,81 m<sup>2</sup>) pomieszczenia o pow. 82,46m<sup>2</sup>. Uczestnikom postępowania Ś. D. S., K. S. oraz Ł. S. przypadną pomieszczenia o łącznej powierzchni 98,11m<sup>2</sup>, a powierzchni wspólnej – 17,24m<sup>2</sup>. Wnioskodawcy na pierwszym piętrze (o ogólnej powierzchni 188,76m<sup>2</sup>)

pomieszczenia o łącznej powierzchni 173,62 m<sup>2</sup>, a w części wspólnej 15,14m<sup>2</sup>; na drugim piętrze (o ogólnej powierzchni 186,77m<sup>2</sup>) pomieszczenia o pow. 171,63m<sup>2</sup>, a w powierzchni wspólnej – 15,15m<sup>2</sup>. Uczestnikowi postępowania PPUH (...) Sp. z o.o. w B. na III piętrze (o pow. ogólnej 182,01m<sup>2</sup>) przypadną pomieszczenia o pow. ogólnej 166,87m<sup>2</sup>, a w powierzchni wspólnej – 15,14m<sup>2</sup>. Biegły ustalił, że powierzchnia użytkowa budynku to 850,80m<sup>2</sup>, powierzchnia wspólna 93,32 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia ogólna 944,12m<sup>2</sup>. Strony postępowania w powierzchni użytkowej otrzymają: wnioskodawca – 585,82 m<sup>2</sup>, uczestnicy postępowania Ś. D. S., K. S. oraz Ł. S. – 98,11m<sup>2</sup>, zaś PPUH (...) Sp. z o.o. w B. – 166,87m<sup>2</sup>. Wskazał ponadto, że udział stron postępowania w częściach wspólnych budynku i gruntu, nie będących własnością właścicieli lokali z funkcji użytkowej wyniosą: udział wnioskodawcy – (...), uczestnicy postępowania Ś. D. S., K. S. oraz Ł. S. – (...), uczestnik postępowania PPUH (...) Sp. z o.o. w B. – (...). Biegły sporządził także rzut parteru. Biegły wysłuchany z rozprawie z dnia 18 grudnia 2012 roku podtrzymał sporządzoną opinię, a strony nie wnosiły zastrzeżeń do uzupełnionej opinii.

Mając na względzie ustalenia poczynione w opiniach biegłych powołanych w sprawie, w związku z wybudowaniem ścianki działowej, Sąd I instancji dokonał obliczeń, jak się zmieniła wartość przedmiotowej nieruchomości po utracie powierzchni – 0,78m<sup>2</sup>, a także jaką wartość mają lokale użytkowe nr (...) (których powierzchnia uległa zmianie). Opierając się na metodzie wskazanej w opinii biegłego W. J., nowe powierzchnie lokali ustalone przez biegłego J. J. (1), Sąd Rejonowy ustalił, że wartość lokalu nr (...), parter, o pow. 82,46 m<sup>2</sup>, biorąc pod uwagę cenę 1m<sup>2</sup> – 4833,54 zł – wyniesie 398.574 złotych; zaś lokalu nr (...), parter, pow. 98,11m<sup>2</sup> biorąc pod uwagę cenę 1m<sup>2</sup> – 4833,54 zł wyniesienie – 474.219 złotych. W wyniku zmniejszenia się powierzchni lokalu na parterze poprzez wybudowanie ścianki o 0,78 m<sup>2</sup> uległa obniżeniu wartość całej nieruchomości o kwotę 3769 zł względem pierwotnej wartości całej nieruchomości ustalonej przez biegłego na kwotę 3 617 600 zł. W konsekwencji wartość całej nieruchomości do rozliczenia została przyjęta w kwocie 3.613.831 zł.

Ceny pozostałych lokali Sąd I instancji ustalił zgodnie z opinią biegłego W. J. z dnia 10.10.2011 roku. Mając na względzie, że udziały stron postępowania w częściach wspólnych budynku i gruntu, nie będących własnością właścicieli lokali z funkcji użytkowej (ustalonych przez biegłego sądowego J. J. (1)) wyniosą: udział wnioskodawcy – (...), uczestników postępowania Ś. D. S., K. S. oraz Ł. S. – (...), uczestnika postępowania Przedsiębiorstwa Produkcyjno – Usługowo- Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. – (...), biorąc pod uwagę ogólną wartość powierzchni wspólnej (236.318 złotych), Sąd I instancji ustalił, że:

- wartość udziału wnioskodawcy w powierzchni wspólnej wyniesie – 165.423 złotych;
- uczestników postępowania Ś. D. S., K. S. oraz Ł. S. – 23.632 złotych;
- uczestnika postępowania PPUH (...) Sp. z o.o. w B. – 47.254 złotych.

Sąd Rejonowy uwzględniając ostateczne, zgodne wnioski stron, dokonał zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku handlowo usługowym zgodnie z opinią sporządzoną przez biegłego sądowego W. J. z czerwca 2011 roku oraz opinią biegłego sądowego J. J. (1) znajdującą się na k. 561 akt. Sąd Rejonowy ponadto przyznał do wspólnego korzystania pomieszczenia znajdujące się w piwnicy oznaczone numerami 7,9,10,13,14 o łącznej powierzchni 30,66 m<sup>2</sup>, pomieszczenia na parterze oznaczone numerami 7, 8 o łącznej powierzchni 17,24 m<sup>2</sup>, pomieszczenia na pierwszym piętrze oznaczonego numerem 15 o powierzchni 15,14 m<sup>2</sup>, pomieszczenia na drugim piętrze oznaczonego numerem 16 o powierzchni 15,14 m<sup>2</sup>, pomieszczenia na trzecim piętrze oznaczonego numerem 15 o powierzchni 15,14 m<sup>2</sup>. Sąd ten uwzględniając zgodne żądanie stron ustanowił na rzecz każdorazowego właściciela odrębnej własności lokalu nr (...) służebność polegającą na prawie dostępu do liczników wodomierzy znajdujących się w pomieszczeniu nr 1 w lokalu numer (...) stanowiącego własność wnioskodawcy (...) Sp. z o.o. w B. raz w miesiącu w ostatnim dniu każdego miesiąca.

Sąd I instancji miał na uwadze, że uczestnicy postępowania K. S., Ś. D. S. oraz Ł. S. zgodnie zrzekli się ewentualnych dopłat między sobą.

Sąd Rejonowy zasądził na rzecz wnioskodawcy tytułem dopłaty: od uczestnika postępowania Ł. S. kwotę 51.176 złotych (posiadał on bowiem udział we współwłasności nieruchomości 9/240 części); od uczestników postępowania K. S. i Ś. D. S. solidarnie kwotę 68.234 złotych (posiadali oni bowiem udział we współwłasności nieruchomości 12/240 części); od uczestnika postępowania K. S. kwotę 17.059 złotych (posiadał on bowiem udział we współwłasności nieruchomości 3/240 części); zaś od uczestnika postępowania PPUH (...) Sp. z o.o. w B. kwotę 16.266 złotych.

Sąd Rejonowy oznaczył termin i sposób uiszczenia dopłat na mocy art. 212 § 3 k.c. mając na uwadze stanowiska zainteresowanych oraz ich sytuację majątkową. Uwzględnił też, że postępowanie w niniejszej sprawie toczy się od 24 czerwca 2010 roku, a stanowiska stron co do sposobu zniesienia współwłasności były faktycznie sprecyzowane od samego początku, zatem uczestnicy postępowania zobligowani do spłat na rzecz wnioskodawcy winni byli odpowiednio wcześniej gromadzić środki finansowe na ewentualne spłaty.

Orzekając o kosztach sądowych Sąd Rejonowy uznał, że zainteresowani powinni w nich partycypować stosownie do swych udziałów w nieruchomości, gdyż udziały te odzwierciedlają ich stopień zainteresowania rozstrzygnięciem sprawy (art. 520 § 1 k.p.c.).

***Apelacje od powyższego postanowienia złożyli uczestnicy postępowania PPUH (...) sp. z o.o. w B. oraz Ł. S. i K. S..***

***Uczestnik postępowania PPUH (...) sp. z o.o. w B. zaskarżył powyższe postanowienie w części, to jest w punkcie IV ustalającym wysokość kwoty 16.266 zł należnej wnioskodawcy postępowania od uczestnika tytułem dopłaty.***

***Zaskarżonemu postanowieniu zarzucił:***

***I. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie art. 212 § 1 i 3 k.c. polegające na zawyżonym określeniu wartości samodzielnego lokalu użytkowego w stosunku do przypadającego uczestnikowi udziału z współwłasności oraz błędnym ustaleniu dopłaty na rzecz wnioskodawcy oraz jej wielkości;***

***II. naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy poprzez:***

***1) naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dowolną oceną materiału, z przekroczeniem zasady dozwolonej uznaniowości, polegające na:***

- niewłaściwym uznaniu, iż wartość samodzielnego lokalu użytkowego uczestnika PPUH (...) sp. o.o. wraz z wartością części wspólnych wynosi 739.032 zł zamiast 696.861 zł;***
- przyjęciu, że wartość udziału uczestnika w częściach wspólnych stanowi kwotę 47.264, pomimo ustalenia, że wielkość ułamkowa udziału wynosi (...) a więc z rachunkowego wyliczenia wartość winna wynosić 46.349 zł, i niezasadne doliczenie tej kwoty do nieskorygowanej wartości początkowej lokalu (691.781 zł) gdy wartość udziału części wspólnych została zawarta w wartości skorygowanej samodzielnego lokalu określonej przez biegłego na kwotę 696.826 zł;***
- przyjęciu, że wartość otrzymanego lokalu uczestnika przewyższa jego udział o kwotę 16.266 zł i niezasadne zasądzenie tej kwoty tytułem dopłaty na rzecz wnioskodawcy;***

***2) naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie polegające na sporządzeniu uzasadnienia zaskarżonego postanowienia w sposób***



*niepełny, albowiem nic zawiera ono wskazania, dlaczego Sąd uznał, że wartość lokalu to kwota 691.768 zł bez części wspólnych, gdy z opinii biegłego J. wynika, że skorygowana wartość lokalu wraz z wartością udziału w częściach wspólnych to kwota 696.826 zł, a po uwzględnieniu zmian powierzchni z racji wydzielenia dodatkowego lokalu to wartość 696.861 zł.*

**Wskazując na powyższe wniósł o:**

-.

- zmianę postanowienia w zaskarżonym zakresie i zasądzenie solidarnie od uczestników postępowania Ł. S., Ś. D. S. i K. S. na rzecz skarżącego uczestnika postępowania kwoty 25.905 zł (722.766 – 696.861) tytułem dopłaty w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia;*
- na wypadek nieuwzględnienia tego wniosku uchylenie postanowienia w zaskarżonej części (pkt IV) i przekazanie w uchylonym zakresie sprawy Sądowi Rejonowemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach instancji odwoławczej,*
- zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.*

**Uczestnicy postępowania K. S. i Ł. S. zaskarżyli powyższe postanowienie w całości zarzucając mu:**

**1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyrokowania, a polegający na:**

- a) przyjęciu przez Sąd, iż W. J. posiada uprawnienia jako biegły z zakresu budownictwa, podczas gdy z przedłożonych przez W. J. dokumentów wynika, że nie posiada on uprawnień biegłego z tego zakresu,*
- b) przyjęciu przez Sąd, iż pomimo nieposiadania przez W. J. uprawnień budowlanych legitymował się on uprawnieniami w zakresie sporządzenia opinii w przedmiotowej sprawie, podczas gdy W. J. nie był uprawniony do wykonania rzutów poszczególnych kondygnacji budynku oraz ustalenia rodzaju i zakresu prac adaptacyjnych jakie należy wykonać, aby wydzielić powierzchnię z pomieszczenia nr 1 lokalu numer (...);*

**2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia:**

- a) art. 622 § 2 k.p.c. poprzez niewydanie postanowienia odpowiadającego treścią zgodnemu wnioskowi wszystkich współwłaścicieli nieruchomości złożonego na rozprawie dnia 22 maja 2012 r.,*
- b) art. 233 oraz art. 217 kpc w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przejawiające się w przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów, polegające na:*
  - braku wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego przejawiającemu się w ustaleniu przez Sąd wartości wyodrębnionych lokali wyłącznie na podstawie opinii uzupełniającej z dnia 6 października 2011 r. sporządzonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego W. J., z całkowitym pominięciem wartości wyodrębnionych lokali ustalonych przez ww. biegłego w opinii uzupełniającej z 23 marca 2012 r.,*
  - dokonaniu ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającemu na ustaleniu przez Sąd w skarżonym postanowieniu wartości lokalu nr (...) na kwotę: 262.708 zł, lokalu nr (...) na kwotę: 398.574 zł, lokalu nr (...) na kwotę: 474.219 zł, lokalu nr (...) na kwotę: 799.382 zł, lokalu nr (...) na kwotę: 750.861 zł, lokalu numer (...) na kwotę:*

691.768 zł, podczas gdy z materiału dowodowego zebranego w sprawie wynika, że wartość poszczególnych lokali powinna zostać ustalona w odniesieniu do lokalu nr I na kwotę: 722.738 złotych, lokalu nr (...): 345.713 złotych, lokalu nr (...): 411.325 złotych, lokalu nr (...): 722.683 złotych, lokalu nr (...): 715.046 złotych, lokalu nr (...): 696.826 złotych,

- dokonaniu ustaleń sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającym na ustaleniu wysokości dopłat na rzecz wnioskodawcy płatnych od uczestników postępowania: R. w kwocie 16.266 złotych oraz uczestników Ś. S., K. S. oraz Ł. S. w wysokości 136.469 złotych, podczas gdy z drugiej opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz w związku z opinią biegłego budownictwa J. J. (1) wynika, iż uczestnicy: Ś. S., K. S. oraz Ł. S. powinni zapłacić na rzecz wnioskodawcy oraz uczestnika R. dopłaty w niższej wysokości,
  - przyjęciu, że wartość udziału wnioskodawcy w powierzchni wspólnej wynosi 165.423 złotych, pomimo ustalenia, że udział wnioskodawcy w częściach wspólnych budynku i gruntu, nie będących własnością właścicieli poszczególnych lokali wynosi (...), podczas gdy z rachunkowego wyliczenia wynika, że wartość ta powinna wynosić 162.717 złotych,
  - przyjęciu, że wartość udziału uczestników postępowania Ś. S., K. S. oraz Ł. S. w powierzchni wspólnej wynosi 23.632 złotych, pomimo ustalenia, że udział wnioskodawcy w częściach wspólnych budynku i gruntu, nie będących własnością właścicieli poszczególnych lokali wynosi (...), podczas gdy z rachunkowego wyliczenia wynika, że wartość ta powinna wynosić 27.252 złotych,
  - przyjęciu, że wartość udziału uczestnika R. w powierzchni wspólnej wynosi 47.254 złotych, pomimo ustalenia, że udział uczestnika R. w częściach wspólnych budynku i gruntu, nie będących własnością właścicieli poszczególnych lokali wynosi (...), podczas gdy z rachunkowego wyliczenia wynika, że wartość ta powinna wynosić 46.349 złotych,
  - ustaleniu istotnych elementów stanu faktycznego przyjętego za podstawę postanowienia w oparciu o opinię uzupełniającą z dnia 6 października 2011 r. sporządzoną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego W. J., co do której należało zachować daleko idącą ostrożność w ocenie wiarygodności, wobec licznych uwag i zastrzeżeń złożonych przez uczestników Ś. S. oraz K. S. w piśmie procesowym z dnia 7 listopada 2011 r. oraz pełnomocnika uczestników w piśmie procesowym z dnia 15 listopada 2011 r. oraz wobec niespójnej oraz niejednoznacznej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dnia 8 listopada 2011 r.;
- c) art. 328 § 2 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie wyjaśnienia podstawy prawnej postanowienia oraz poprzez zaniechanie wskazania jego podstawy faktycznej, tj. zaniechanie wskazania faktów, które Sąd uznał za udowodnione i wskazanie dowodów, na których Sąd ten się oparł, jak i przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej innym dowodom, w szczególności w zakresie, w jakim Sąd odmówił wiarygodności opinii uzupełniającej drugiej w zakresie wartości poszczególnych lokali i wysokości spłat.

Wskazując na powyższe wnieśli o:

- a) zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie ze zgodnym wnioskiem uczestników postępowania, z określeniem wysokości dopłat zgodnie z wariantem I wskazanym w pierwszej opinii uzupełniającej, tj. z dnia 23 marca 2012 r. sporządzonej przez biegłego z zakresu (...) i zaakceptowanej przez wszystkich uczestników postępowania na rozprawie dnia 22 maja 2012 r.,

b) **zasądzenie kosztów postępowania od wnioskodawcy na rzecz uczestników K. S. oraz Ł. S., w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych;**

c) **ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.**

**SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

**Apelacja uczestnika postępowania Przedsiębiorstwa Produkcyjno -Usługowo-Handlowego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. okazała się zasadna w całości. Apelacja uczestników postępowania Ł. S. i K. S. zasługiwała na uwzględnienie w części.**

Zasadny okazał się zarzut podniesiony w apelacji uczestników postępowania Ł. S. i K. S. wskazujący na brak uprawnień biegłego W. J. w zakresie wykonania rzutów poszczególnych kondygnacji budynku i samodzielnego sporządzania dokumentacji technicznej budynku. Biegły sądowy W. J. jest biegłym wyłącznie z zakresu szacowania nieruchomości. Wprawdzie biegły na rozprawie w dniu 8 listopada 2011 roku oświadczył, iż posiada uprawnienia budowlane wydane przez Wojewodę (...) (k. 352), niemniej z kserokopii dokumentu złożonej do akt przez biegłego wynika, że posiada przygotowanie zawodowe upoważniające do wykonywania samodzielnej funkcji kierownika budowy i robót w specjalności konstrukcyjno - inżynierskiej w zakresie linii, węzłów i stacji kolejowych i jest upoważniony do kierowania, nadzorowania i kontrolowania budowy i robót, kierowania i kontrolowania wytwarzania konstrukcyjnych elementów budowlanych oraz oceniania i badania stanu technicznego w zakresie budowli linii, węzłów i stacji kolejowych, peronów, ramp oraz typowych przepustów i mostów (k. 491 ). W ocenie Sądu Okręgowego nie są to uprawnienia budowlane w zakresie koniecznym do sporządzenia opinii zleconej biegłemu przez Sąd Rejonowy również jako biegłemu z zakresu budownictwa.

Zdaniem Sądu Okręgowego przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego W. J. w zakresie zleconym przez Sąd Rejonowy nie było uzasadnione również w świetle art. 174 ust. 3a pkt 4 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 j.t.), na który to przepis powołał się Sąd I instancji. Zgodnie z treścią tego przepisu rzeczoznawca majątkowy może sporządzać opracowania i ekspertyzy, niestanowiące operatu szacunkowego, dotyczące oznaczania przedmiotu odrębnej własności lokali. W ocenie Sądu Okręgowego przepis ten nie może być wykładany w oderwaniu od przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 j.t. ze zm.), zgodnie z którymi odbywa się ustanawianie odrębnej własności lokali. W myśl art. 2 ust. 5 i 6 ww. ustawy lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym - także na wyrzysie z operatu ewidencyjnego; dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu. Natomiast w razie braku dokumentacji technicznej budynku, zaznaczeń, o których mowa w ust. 5, dokonuje się, zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego, na koszt dotychczasowego właściciela nieruchomości, o ile strony umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu nie postanowiły inaczej. Analiza cytowanych przepisów prowadzi do wniosku, iż o ile dopuszczalne wydaje się zaznaczenie lokalu na rzucie kondygnacji budynku przez rzeczoznawcę majątkowego, o tyle w przypadku braku dokumentacji technicznej budynku konieczne jest wykonanie inwentaryzacji budynku przez osobę posiadającą stosowane uprawnienia budowlane. Wskazuje na to w szczególności treść art. 2 ust. 6 ustawy o własności lokali, zgodnie z którym odpowiednich zaznaczeń dokonuje się zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego.

W tym stanie rzeczy należy podzielić stanowisko uczestników postępowania Ł. S. i K. S., iż biegły W. J. nie był uprawniony do sporządzenia rzutów poszczególnych kondygnacji budynku z uwagi na brak stosownych uprawnień. W konsekwencji opinia biegłego sądowego W. J., wbrew odmiennej ocenie Sądu I instancji, nie mogła stanowić podstawy rozstrzygnięcia w zakresie dotyczącym ustanowienia odrębnej własności lokali.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 156 ust. 3 cytowanej wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu,

dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia. W myśl art. 156 ust. 4 ww. ustawy operat szacunkowy może być wykorzystywany po upływie tego okresu po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził. Należy zaznaczyć, że jeżeli postępowanie, w którym operat jest wykorzystywany, trwa dłużej niż 12 miesięcy, prowadzący je organ i odpowiednio sąd, powinien w stosownym czasie zwrócić się do rzeczoznawcy majątkowego o potwierdzenie ważności sporządzonego wcześniej operatu albo o sporządzenie nowego operatu szacunkowego.

Opinia zasadnicza została sporządzona przez biegłego W. J. w czerwcu 2011 roku, pierwsza opinia uzupełniająca, na podstawie której Sąd Rejonowy ustalił wartość nieruchomości wspólnej i wyodrębnionych lokali, została sporządzona w dniu 6 października 2011 roku, zaś druga opinia uzupełniająca w dniu 23 marca 2012 roku. W dacie pierwszej rozprawy apelacyjnej operat szacunkowy nie był zatem aktualny. Wprawdzie biegły na rozprawie w dniu 22 maja 2012 roku podtrzymał opinię zasadniczą wraz z opinią uzupełniająca, lecz w ocenie Sądu Okręgowego taki ustny sposób potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego jest niewystarczający, tym bardziej, iż Sądowi Okręgowemu z urzędu wiadomym jest, iż na rynku nieruchomości nadal utrzymuje się spadkowy trend wartości z uwagi na znaczącą przewagę podaży nad popytem.

Z uwagi na powyższe, opinie sporządzone w sprawie przez biegłego W. J. nie mogły stanowić podstawy rozstrzygnięcia ani jeśli chodzi o ustanowienie odrębnej własności lokali, ani jeśli chodzi o wartość nieruchomości. W konsekwencji żądania skarżących, by dokonać rozliczenia w oparciu o drugą opinię uzupełniająca biegłego W. J., to jest opinię z dnia 23 marca 2012 roku, nie mogły zostać uwzględnione.

Ze względu na omówione powyżej nieprawidłowości Sąd Okręgowy z urzędu dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości J. J. (1) na okoliczność sporządzenia projektu zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali, tak jak w postanowieniu Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 31 grudnia 2012 roku, przy czym biegły został zobowiązany do sporządzenia rzutów kondygnacji z oznaczeniem poszczególnych lokali poza rzutem parteru, a ponadto na okoliczność oszacowania przedmiotu współwłasności, wartości poszczególnych lokali i wyliczenia dopłat.

Biegły sądowy J. J. (1) sporządził opinię zgodnie z postanowieniem dowodowym Sądu Okręgowego (zob. opinia z dnia 06 czerwca 2013 roku – k. 700-736). Wykonał rzuty poszczególnych kondygnacji budynku, poza parterem, dołączając stosowne szkice do opinii. Do oszacowania wartości biegły przyjął podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej. Do analizy porównawczej biegły przyjął 12 aktów notarialnych sprzedaży nieruchomości zabudowanych budynkami, w których zlokalizowane są lokale usługowe, biurowe, handlowe, co do których transakcje sprzedaży zawarto w okresie 2012r. – I kwartał 2013 r. Biegły dla potrzeb wyceny przyjął typ rynku nieruchomości usługowo-handlowo-biurowych z terenu miasta B.. Na podstawie analizy cen i cech nieruchomości z transakcji na lokalnym rynku biegły określił wagi cech rynkowych i przyjął następujący udział poszczególnych cech w cenie: lokalizacja – udział w cenie 30 %; wyposażenie w media – 15 %; powierzchnia nieruchomości – 15 %; położenie na kondygnacji – 20 %, stan techniczny budynku-prezentacja budynku – 20 %. Następnie wartość poszczególnych lokali będących przedmiotem wyceny biegły określił w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości.

Wartość poszczególnych lokali biegły określił na kwoty: lokal nr (...) o pow. 158,11 m<sup>(2)</sup> - 460.416 złotych wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych nieruchomości; lokal nr (...) o pow. 82,46 m<sup>(2)</sup> - 309.472 złotych wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych nieruchomości; lokal nr (...) o pow. 98,11 m<sup>(2)</sup> - 393.421 złotych wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych nieruchomości; lokal nr (...) o pow. 173,62 m<sup>(2)</sup> - 652.117 złotych wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych nieruchomości; lokal nr (...) o pow. 171,63 m<sup>(2)</sup> - 622.674 złotych wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych nieruchomości; lokal nr (...) o pow. 166,87 m<sup>(2)</sup> - 563.019 złotych. wraz z udziałem (...) w częściach wspólnych nieruchomości. Wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem usługowo-handlowym nr

geod. (...) i (...) biegły określił jako sumę wartości wydzielonych lokali z udziałem w częściach wspólnych budynku i gruntu działki na kwotę 3.001.119 złotych.

Zarzuty do powyższej opinii zgłosił wnioskodawca wskazując na drastyczne zniżenie wartości nieruchomości, pominięcie, iż tereny przy ul. (...) stały się bardziej atrakcyjne pod względem inwestycyjnym, nie wykonanie rzutu parteru budynku oraz niezasadne obniżenie dopłaty na rzecz wnioskodawcy o nakłady (zob. pismo procesowe z dnia 15.07.2013 roku – k. 749).

Zastrzeżenia do opinii zgłosili również uczestnicy postępowania Ł. S. i K. S. (zob. pismo procesowe z dnia 22 lipca 2013 r. – k. 755-763). Zarzucili: brak doboru nieruchomości podobnych przy sporządzeniu opinii, gdyż biegły przyjął tylko 11 nieruchomości, o różnej powierzchni, różnym okresie budowy budynków, z terenu całego miasta B., a nie z II strefy – co skutkowało zawyżeniem wartości całej nieruchomości; zniżenie przez biegłego wartości lokalu nr (...) poprzez zniżenie współczynnika korygującego przyjętego z uwagi na brak sanitariatu w lokalu; zastosowanie przez biegłego wyższego współczynnika korygującego dla lokalu nr (...), przyjęcie różnych przedziałów powierzchni przy ustalaniu współczynnika korygującego, przyjęcie współczynników o dowolnie ustalonych wartościach.

Uczestnicy postępowania Ł. S. i K. S. dodatkowo zarzucili opinii nieuwzględnienie prezentacji lokalu przy określeniu ceny rynkowej  $1m^2$  lokalu i zniżenie wartości lokalu nr (...) poprzez nieuwzględnienie dobrego stanu technicznego lokalu i jego prezentacji wskazując, iż biegły dla każdego z lokali, poza lokalem nr (...), przyjął współczynnik korygujący równy 0,213, podczas gdy lokale te zdecydowanie różnią się od siebie w zakresie prezentacji, co powinno znaleźć odzwierciedlenie w wartości współczynników korygujących. Mianowicie lokal nr (...) jest położony wzdłuż ulicy, podczas gdy lokal nr (...) jest położony w całości wzdłuż przeciwległej ściany budynku, od strony gospodarczej i nie jest w ogóle widoczny od ulicy. Ponadto, zdaniem skarżących, co do lokalu nr (...) biegły powinien był przyjąć wyższy, niż minimalny współczynnik korygujący w odniesieniu do cechy stan techniczny lokalu, prezentacja (zob. pismo procesowe z dnia 13 sierpnia 2013 roku – k. 780-782). W piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2013 roku uczestnicy postępowania zarzucili dodatkowo wadliwe określenie pomieszczenia nr 3 jako łazienki i nieuwzględnienie przez biegłego stanu technicznego budynku (k. 784-786).

Biegły sądowy J. J. (1) wezwany na rozprawę apelacyjną w dniu 5 września 2013 roku podtrzymał opinię i w sposób bardzo szczegółowy i przekonujący odniósł się do zarzutów do opinii zgłoszonych przez zainteresowanych. Zastrzeżenia zgłoszone przez zainteresowanych nie znalazły potwierdzenia, a w konsekwencji nie było podstaw, by zakwestionować miarodajność opinii.

Odnosząc się do zarzutów zgłoszonych przez wnioskodawcę biegły wskazał, iż wartość rynkowa nieruchomości na terenie B. w segmencie lokali usługowych w 2012 roku w porównaniu do roku poprzedniego uległa znacznemu obniżeniu. Trend spadkowy istnieje od 2007 roku i trwa nadal w tym segmencie z uwagi na brak koniunktury, zatem aktualne ceny rynkowe nieruchomości w porównaniu do stanu z czerwca 2011 roku uległy obniżeniu. Co do nakładów ujętych przez biegłego na stronie 33 opinii należy wskazać, iż w tym zakresie biegły wyszedł poza tezę dowodową postanowienia. W konsekwencji należało pominąć zarzut niezasadnego obniżenia przez biegłego dopłaty należnej wnioskodawcy o wysokość nakładów / wnioskodawca żadnych nakładów na nieruchomość nie zgłosił przed sądem I instancji /. Co do zarzutu niewykonania rzutu parteru budynku przez biegłego J. J. (1) należy wskazać, iż zgodnie z tezą dowodową biegły miał sporządzić rzuty kondygnacji budynku poza rzutem parteru, gdyż rzut parteru został wykonany przez biegłego J. J. (1) na potrzeby opinii sporządzonej w dniu 21 listopada 2012 roku (k. 552-559). Z tych przyczyn zarzuty do opinii zgłoszone przez wnioskodawcę należało uznać za bezzasadne.

Równie chybione okazały się zarzuty zgłoszone przez uczestników postępowania Ł. S. i K. S.. Biegły do analizy przyjął 12 nieruchomości podobnych, które zostały szczegółowo opisane, a taka ilość, uwzględniając przyjętą przez biegłego metodę wyceny, jest wystarczająca. Zarzut, iż nieruchomości przyjęte przez biegłego do analizy porównawczej nie są nieruchomościami podobnymi, okazał się nietrafiony. Przepis art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi, że ilekroć w ustawie jest mowa o nieruchomości podobnej - należy przez to rozumieć nieruchomość, która jest porównywalna z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny, ze względu na położenie, stan prawny,

przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Przepis ten wśród cech wiodących nie wymienia powierzchni nieruchomości, ani położenia lokalu na kondygnacji. Z wyjaśnień biegłego wynika, że jeśli chodzi o cechę położenia, to nieruchomości podobne nie muszą być położone w tej samej strefie, co nieruchomość wyceniana. Do porównania mogą zostać przyjęte nieruchomości z terenu całego miasta, również z miast podobnych, a ewentualne różnice koryguje się współczynnikami. Nie jest zatem tak, jak twierdzą skarżący, iż na potrzeby opinii należało przyjąć nieruchomości podobne z II strefy. (...) muszą być podobne jeśli chodzi o stan prawny, czyli w tym przypadku powinny stanowić przedmiot własności. (...) analizowane przez biegłego są podobne również pod względem przeznaczenia, gdyż biegły do analizy przyjął nieruchomości usługowo-handlowe. Jeśli chodzi o sposób korzystania to ocenia się, czy nieruchomość jest wykorzystywana zgodnie z przeznaczeniem. Rzeczoznawca majątkowy ma przy tym sporządzić operat szacunkowy w oparciu o dostępne dane. Z wyjaśnień biegłego wynika, że powierzchnia lokalu nie jest cechą wpływającą na to, czy nieruchomość jest podobna, czy nie. Różnice powierzchni koryguje się zaś stosownymi współczynnikami. Rok budowy budynku nie ma znaczenia sam z siebie, gdyż istotny wpływ na szacowaną wartość ma stan techniczny budynku. Przy wycenie wartości każdego z lokali biegły uwzględnił zaś stan techniczny lokali, co wynika z tabel zawartych w opinii. Ponadto na stronie 20 i 21 opinii biegły wyjaśnił, w jaki sposób wyliczył wysokość % udziałów cech w cenie nieruchomości, w tym również wpływ cechy takiej, jak stan techniczny budynku.

Co do zarzutu zaniżenia wartości lokalu nr (...) biegły wyjaśnił, iż przyjął współczynnik 0,123 przy maksymalnej wartości tego współczynnika 0,197 z tytułu wyposażenia w media - z uwagi na brak sanitariatów w lokalu i pod tym względem jest to zależność liniowa. W opinii został opisany sposób, w jaki biegły wyliczył współczynniki korygujące. W ocenie biegłego nie ma zależności liniowej między wartością całej nieruchomości a wartością poszczególnych wyodrębnionych lokali.

Co do zarzutu dotyczącego wyceny lokalu nr (...) biegły wyjaśnił, iż na bazie analizy 12 nieruchomości podobnych wyliczył, jaki wpływ dana cecha ma na cenę, w tym powierzchnia lokalu, gdzie przyjął trzy przedziały uzależnione od powierzchni lokalu: do 50 m<sup>2</sup>; 50-100 m<sup>2</sup>; powyżej 100 m<sup>2</sup>. Skoro lokal nr (...) ma powierzchnię powyżej 150 m<sup>2</sup>, to nie ulega wątpliwości, iż jest to również powierzchnia powyżej 100 m<sup>2</sup>.

Biegły odnosząc się do zarzutu nieuwzględnienia prezentacji lokalu wskazał, iż każdy z szacowanych lokali jest lokalem usługowym. Biegły przyjął jednakowy współczynnik 0,213 dla wszystkich lokali jeśli chodzi o prezentację, poza lokalem nr (...) znajdującym się w piwnicy, wskazując, iż wszystkie te lokale są jednakowo prezentowane. Zdaniem biegłego okoliczność, na którą stronę wychodzą okna lokalu usługowego, nie ma znaczenia przy wycenie lokalu. W grę nie wchodzi tu okna wystawowe, z uwagi na przeznaczenie szacowanych lokali – są to lokale usługowe, a nie handlowe. Wprawdzie w lokalu nr (...) jest prowadzona sprzedaż części motoryzacyjnych, lecz budynek ten nie jest traktowany jako handlowy, gdyż nie jest do tego przystosowany. Pomieszczenia znajdujące się w budynku posadowionym na przedmiotowej nieruchomości to biura i magazyny.

Co do zarzutu zaniżenia wartości lokalu nr (...) znajdującego się w piwnicy należy podkreślić, iż biegły w pisemnej opinii przyjął współczynnik korygujący 0,116 z uwagi na brak normowego oświetlenia pomieszczeń na stały pobyt ludzi. To zaś niewątpliwie może wpływać tylko na obniżenie wartości lokalu, a nie na jej podwyższenie, gdyż nie jest „zaletą” lokalu.

Co do zarzutu wadliwego określenia pomieszczenia numer 3 w lokalu numer (...) jako łazienki należy wskazać, iż zgodnie z wyjaśnieniami biegłego, jest to pomieszczenie przeznaczone na łazienkę, a jedynie nie jest tam urządzona łazienka. Jest tam poprowadzona rura kanalizacyjna, w tym pionie znajdują się łazienki. Okoliczność, iż w pomieszczeniu nr 3 zostało urządzone wyjście, jest bez znaczenia, gdyż jest to samowola budowlana. Wprawdzie ten ciąg komunikacyjny, tj. drzwi w pomieszczeniu nr 3, istnieje od samego początku wybudowania budynku, ale nie jest to zgodne z planem.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż opinia biegłego sądowego J. J. (1) jest prawidłowa i rzetelna, zawiera wszystkie niezbędne elementy i jako taka stanowi miarodajny dowód w sprawie.

W konsekwencji opinia ta mogła stać się podstawą ustaleń ,w oparciu o które Sąd Okręgowy wydał niniejsze rozstrzygnięcie.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy ustalił wartość przedmiotu współwłasności na kwotę 3.001.119 złotych mając za podstawę opinię biegłego J. J. (1) z dnia 6 czerwca 2013 roku, co skutkowało zmianą punktu I zaskarżonego postanowienia.

Sposób zniesienia współwłasności nie był kwestionowany. Ze wskazanych powyżej przyczyn punkt II zaskarżonego postanowienia podlegał zmianie o tyle, iż jako podstawę ustanowienia odrębnej własności lokali należało wskazać opinię biegłego J. J. (1) znajdującą się na k. 559 oraz k. 700-736 akt.

W tym miejscu należy wskazać, iż Sąd Rejonowy w sposób nieprawidłowy ustalił wysokość udziału we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...), jeśli chodzi o odrębną własność lokali nr (...) przyznanych wnioskodawcy (...) Sp. z o.o. w B. w tym sensie, że zsumował udziały w nieruchomości wspólnej za wszystkie cztery lokale. Tymczasem, jak wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 j.t.), w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. W dalszych ustępach przepis ten określa zasadę ustalania wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej. W myśl ogólnej zasady wyrażonej w art. 3 ust. 3 ww. ustawy, udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej są ułamkowe, a ułamek ten określony jest przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku (wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do tych wszystkich lokali). Z punktu widzenia omawianego przepisu najważniejsze jest zatem, aby udziały były związane z samodzielnymi lokalami. Odrębna własność lokalu może być przedmiotem obrotu, zatem konieczne jest określenie udziału w nieruchomości wspólnej dla każdego lokalu oddzielnie, jako prawa związanego z własnością lokali.

Z przedstawionych powyżej przyczyn Sąd Okręgowy, mimo braku stosownego zarzutu, z urzędu uwzględnił naruszenie prawa materialnego i zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie II podpunkt 1 w ten sposób, że po opisie lokalu nr (...) dodał słowa: „wraz z udziałem w 15811/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)”, po opisie lokalu nr (...) dodał słowa: „wraz z udziałem w 8246/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)”, po opisie lokalu nr (...) dodał słowa: „wraz z udziałem w 17362/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)”, zaś po opisie lokalu nr (...) w miejsce słów: „wraz z udziałem w 58582/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o łącznej wartości 2 376 949 zł” wpisał słowa: „wraz z udziałem w 17163/85080 częściach we współwłasności części wspólnych budynku i urządzeń nie służących do wyłącznego korzystania poszczególnych właścicieli lokali oraz we współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o łącznej wartości 2.044.679 złotych”.

Konsekwentnie zmianie podlegał również punkt II podpunkt 2 zaskarżonego postanowienia o tyle, że wartość lokalu nr (...) należało ustalić na kwotę 563.019 złotych oraz punkt II podpunkt 3 o tyle, że wartość lokalu nr (...) należało ustalić na kwotę 393.421 złotych, gdyż na taką kwotę lokale zostały oszacowane przez biegłego J. J. (1).

Zmiana w zakresie dotyczącym wartości przedmiotu współwłasności i wartości lokali skutkowałą koniecznością określenia na nowo dopłat tytułem wyrównania udziałów we współwłasności.

Uwzględniając wartość przedmiotu współwłasności i wysokość udziałów przypadających zainteresowanym we współwłasności, wartość udziałów kształtuje się następująco: (...) Sp. z o.o. w B. – 2.100.783 zł ( $21/30 \times 3.001.119$  zł), Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowo - Handlowe (...) Sp. z o.o. w B. – 600.224 zł ( $6/30 \times 3.001.119$  zł), K. S. – 37.514 zł ( $1/80 \times 3.001.119$  zł), Ł. S. - 112.542 zł ( $3/80 \times 3.001.119$  zł), K. S. i Ś. S. (wspólność ustawowa małżeńska) - 150.056 złotych ( $3/60 \times 3.001.119$  zł). Wskutek zniesienia współwłasności poszczególnym zainteresowanym przypadł majątek o wartości: (...) Sp. z o.o. w B. – 2.044.679 złotych; Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowo - Handlowe (...) Sp. z o.o. w B. – 563.019 złotych; na współwłasność uczestnikom postępowania K. S., Ł. S. oraz małżonkom K. S. i Ś. S. – majątek o wartości 393.421 złotych. W konsekwencji dopłata należna wnioskodawcy wynosi 56.104 złote, zaś dopłata należna uczestnikowi postępowania PPUH (...) Sp. z o.o. wynosi 37.205 złotych. Uczestnicy postępowania K. S., Ł. S. oraz małżonkowie K. S. i Ś. S. otrzymali majątek o wartości większej o kwotę 93.309 złotych ponad przypadające im udziały, dlatego też zostali obciążeni obowiązkiem uiszczenia dopłat na rzecz pozostałych zainteresowanych.

Skoro uczestnikowi postępowania PPUH (...) Sp. z o.o. należy się dopłata w kwocie 37.205 złotych, to należało zasądzić na jego rzecz od K. S. kwotę 4.650,63 złotych ( $1/8 \times 37.205$  zł), od Ł. S. kwotę 13.951,87 złotych ( $3/8 \times 37.205$  zł), zaś od małżonków Ś. D. i K. S. kwotę 18.602,50 złotych ( $4/8 \times 37.205$  zł) – uwzględniając udziały uczestników postępowania w lokalu nr (...). Natomiast skoro wnioskodawcy należy się dopłata w kwocie 56.104 złote, czyli w niższej kwocie, niż określona przez Sąd I instancji, to wysokość dopłaty należnej wnioskodawcy należało obniżyć od K. S. do kwoty 7.013 złotych ( $1/8 \times 56.104$  zł), od Ł. S. do kwoty 21.039 złotych ( $3/8 \times 56.104$  zł), zaś od małżonków Ś. D. i K. S. do kwoty 28.052 złotych ( $4/8 \times 56.104$  zł).

Uwzględniając wysokość dopłat oraz sytuację majątkową i osobistą uczestników postępowania obciążonych obowiązkiem spłaty Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zasądzone dopłaty powinny mieć jednorazowy charakter i niecelowe jest rozkładanie ich na raty. W ocenie Sądu Okręgowego termin jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia jest wystarczający, by uczestnicy postępowania mogli wykonać orzeczenie. Wysokość przyznanych dopłat jest relatywnie niska w stosunku do majątku uzyskanego wskutek zniesienia współwłasności, ponadto kwoty zasądzonych dopłat są znacznie niższe, niż określone przez Sąd I instancji. Należy mieć przy tym na uwadze, że uczestnicy postępowania obciążeni obowiązkiem dopłat uzyskują stałe dochody. Ponadto od ogłoszenia zaskarżonego postanowienia do daty orzekania przez Sąd Okręgowy upłynęło ponad osiem miesięcy, czyli wystarczający czas na poczynienie stosownych oszczędności celem pokrycia dopłat, gdyż powinni byli liczyć się z obowiązkiem spłaty. Podkreślenia wymaga przy tym, iż dopłata zasądzona tytułem wyrównania udziału ma stanowić swego rodzaju rekompensatę, która może być jako taka odczuwalna jedynie, gdy jest uiszczana w krótkim czasie. Wnioskodawca i uczestnik postępowania PPUH (...) Sp. z o.o. w B. mają zatem prawo otrzymać należne im dopłaty tak szybko, jak to możliwe. Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku skarżącego PPUH (...) Sp. z o.o. o zasądzenie dopłaty w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia uznając, iż tak określony termin jest zbyt krótki.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż uczestnik postępowania PPUH (...) Sp. z o.o. w B. ostatecznie otrzymał dopłatę w kwocie wyższej, niż żądana w apelacji oraz że zakresem zaskarżenia objął jedynie punkt IV postanowienia Sądu Rejonowego. Niemniej jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, taka zmiana rozstrzygnięcia jest dopuszczalna, a to z uwagi na tryb postępowania i przedmiot sprawy. Orzeczenia wydane w sprawach tzw. działowych stanowią integralną całość w tym sensie, że wszystkie dyspozycje orzeczenia są wzajemnie zależne i wzajemnie uwarunkowane. W szczególności taki ścisły związek zachodzi między rozstrzygnięciem o zniesieniu współwłasności a rozstrzygnięciem przyznającym spłatę. Dlatego też zasadą jest, że wadliwość jednego z tych dwóch rozstrzygnięć wpływa na drugie. W orzecznictwie wskazuje się, że zaskarżenie przez uczestnika postępowania, któremu został przyznany przedmiot działu na własność, orzeczenia sądu I instancji w części orzekającej o spłatach może uzasadniać zmianę orzeczenia także w części orzekającej o przyznaniu własności. Konsekwencją zasady integralności orzeczenia jest możliwość zmiany postanowienia działowego przez sąd odwoławczy nawet na niekorzyść skarżącego, jeżeli przedmiot zaskarżenia pozostaje w nierozzerwalnym związku z inną częścią lub z całością tego postanowienia (zob. uzasadnienie uchwały SN z dnia 11.03.1977r., III CZP 7/77, OSNC 1977/11/205).



Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jak w sentencji.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 350 § 1 i § 3 k.p.c. sprostował oczywistą omyłkę pisarską w punkcie II podpunkt 1 zaskarżonego postanowienia w zakresie numeracji lokalu nr (...) przyznanego na rzecz wnioskodawcy.

O nieuiszczonych kosztach sądowych pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa w związku z przeprowadzeniem w postępowaniu odwoławczym dowodu z opinii biegłego sądowego J. J. (1) rozstrzygnięto zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010r., Nr 90, poz. 594 j.t.) stosownie do udziałów zainteresowanych we współwłasności uwzględniając, iż biegłemu za sporządzenie opinii przyznano wynagrodzenie w kwocie 6.763,57 złotych.

O pozostałych kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c. mając na uwadze, iż w sprawach tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów między tymi uczestnikami (tu: współwłaścicielami), którzy domagają się podziału (tu: zniesienia współwłasności), niezależnie od tego, jaki sposób dokonania podziału proponują i jakie wnioski składają w tym względzie (zob. m.in. postanowienie SN z dnia 19.11.2010r., III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88). Osoby uprawnione mogą dążyć do zniesienia współwłasności w taki sposób, jaki ich zdaniem jest najkorzystniejszy i nie ma to znaczenia dla oceny, że ich interesy są wspólne i niesprzeczne. Sprzeczności takiej nie można upatrywać w samym fakcie wniesienia apelacji przez poszczególnych uczestników postępowania, którzy zakwestionowali poszczególne rozstrzygnięcia zaskarżonego postanowienia.