

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 czerwca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz
Sędziowie	SSO Cezary Olszewski SSO Joanna Walczuk (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2018 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku P. K. i M. K.

z udziałem J. W. , M. W., Z. Ż. , A. G. , K. C. , I. O. , H. Z. i D. Ż.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji M. K. od postanowienia Sądu Rejonowego w Olecku z dnia 29 grudnia 2017r., sygn. akt I Ns 2543/16

p o s t a n a w i a:

- 1) apelację oddalić;
- 2) orzec, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania przed Sądem II – giej instancji.

SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Cezary Olszewski SSO Joanna Walczuk

**Sygn. akt: I.Ca.189/18**

## UZASADNIENIE

M. K. i P. K. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie B., gmina G., powiat (...), woj. (...)- (...), przy ul. (...), składającej się z działki o nr ewidencyjnym (...), o pow. 0,1073 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym zostały wyodrębnione trzy lokale mieszkalne, dla którego Sąd Rejonowy w Olecku prowadzi księgę wieczystą o nr (...), której współwłaścicielami są wnioskodawcy i uczestnicy postępowania, w ten sposób, aby nieruchomość podzielić w naturze na trzy części odpowiadające co do swojej wartości udziałom uczestników oraz dokonać zniesienia współwłasności budynku, poprzez jego podział w pionie, łącznie ze strychem, wzdłuż istniejącej ściany dzielącej kondygnację parteru na 3 części z pozostawieniem we współwłasności nieruchomości pod budynkiem, w jego obrysie.

W uzasadnieniu wskazali, iż istnieje konieczność podziału opisanej wyżej nieruchomości z uwagi na potrzebę zapewnienia im dostępu do komina w części strychowej. Małżonkowie Ż. bywają na swojej nieruchomości rzadko i nie

interesują się stanem komina, który wymaga naprawy zgodnie z wymogami kominiarskimi. Z uwagi na samowolną zabudowę strychu przez uczestników postępowania małż. Ż., stanowiącego część wspólną, nie mają oni dostępu do komina i możliwości jego przebudowania. Podkreślili, że w przypadku podziału w pionie komin będzie częścią wspólną i będzie w ścianie działowej budynku, zgodnie z projektem biegłego i wszyscy zainteresowani będą mieli do niego dostęp.

W odpowiedzi na przedmiotowy wniosek, uczestnicy postępowania Z. Ż. i D. Ż. wniesli o zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z przedstawionym przez nich załącznikiem z pozostawieniem budynku mieszkalnego bez podziału z powodu ustanowionej na nim odrębnej własności lokali. Nadto nie wyrazili zgody na podział działki zaproponowany przez wnioskodawców, wskazując, iż jest on nieracjonalny i uwzględnia interesy jedynie wnioskodawców. Podnieśli, iż strych jest częścią wspólną i nie może podlegać podziałowi.

Uczestniczka postępowania A. G. wyraziła zgodę na zniesienie współwłasności, lecz nie zgodziła się na ponoszenie kosztów postępowania.

Uczestnicy postępowania H. Z., K. C., I. O. i M. W. przyłączyli się do stanowiska małżonków Ż.. Wskazali, iż satysfakcjonuje ich istniejący stan rzeczy i wnoszą o niedzielenie budynku w pionie z uwagi na duże koszty z tym związane.

Uczestnik postępowania J. W. przychylił się do przedmiotowego wniosku w zakresie podziału budynku w pionie.

Postanowieniem z dnia 29 grudnia 2017 r., sygn. akt: I.Ns.2543/16, Sąd Rejonowy w Olecku I Wydział Cywilny zniósł współwłasność nieruchomości gruntowej zabudowanej, składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni ( po aktualizacji) 0,1043 ha, położonej w B. przy ul. (...), obręb (...) B., gmina B., powiat (...), województwo (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) w ten sposób, że:

1. zatwierdził podział ww. działki o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1043 ha na działki:

-o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0208 ha;

-o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0271 ha;

-o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0254 ha;

-o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0310 ha;

wedle projektu sporządzonego przez biegłego z zakresu geodezji i kartografii J. K. znajdującego się na k. 156 akt przedmiotowej sprawy, który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

2. działkę o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0208 ha pozostawił we współwłasności właścicieli praw odrębnej własności lokali mieszkalnych wyodrębnionych w budynku mieszkalnym posadowionym na tej działce, to jest:

- w udziale 1/3 (jednej trzeciej) części udziałów związanym z prawem własności lokalu, dla którego w Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (poprzednio (...));

- w udziale 1/3 (jednej trzeciej) części udziałów związanym z prawem własności lokalu, dla którego w Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzona jest księga wieczysta nr (...);

- w udziale 1/3 (jednej trzeciej) części udziałów związanym z prawem własności lokalu, dla którego w Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzona jest księga wieczysta nr (...);

3. działkę o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0271 ha przyznał uczestnikom postępowania J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z. w udziałach po 1/6 (jednej szóstej) części udziałów;
4. działkę o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0254 ha przyznał na wyłączną własność uczestników postępowania Z. Ż. i D. Ż. – do ich majątku wspólnego objętego wspólnością majątkową małżeńską;
5. działkę o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0310 ha przyznał na wyłączną własność wnioskodawców M. K. i P. K. – do ich majątku wspólnego objętego wspólnością majątkową małżeńską (pkt I);

nakazał jednocześnie uczestnikom postępowania Z. Ż. i D. Ż. wykonanie w budynku gospodarczym położonym na działkach (...) na poziomie poddasza, po linii przebiegającej w tym miejscu granicy tych działek, ścianki oddzielającej ten budynek na dwie części – ścianki murowanej z cegły ceramicznej lub silikatowej grubości 12 cm ewentualnie ścianki szkieletowej z obu stronnym obiciem z płyt gipsowo-włóknowych np. F., zgodnie ze wskazaniem biegłego z zakresu budownictwa lądowego A. T. zawartymi w opinii z dnia 11 listopada 2017 roku na kartach 1155 do 1156 i rzutach k. 1168-1169, 1171 akt sprawy, która to opinia w oznaczonym wyżej zakresie stanowi integralną część niniejszego postanowienia (pkt II), kosztami prac w zakresie wskazanym w pkt II postanowienia obciążył w całości uczestników postępowania Z. Ż. i D. Ż., nakazując jednocześnie pozostałym zainteresowanym nie przeszkadzać tym czynnościom (pkt III), nieruchomości gruntową – opisaną wyżej działkę o numerze geodezyjnym (...) obciążył na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) służebnością drogi koniecznej o powierzchni 40 m<sup>2</sup> zgodnie z załącznikiem do opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii J. K. na k. 157 akt sprawy, który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia (pkt IV), nieruchomości gruntową – opisaną wyżej działkę o numerze geodezyjnym (...) obciążył na rzecz każdorazowego właściciela prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, dla którego to prawa w Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzona jest księga wieczysta nr (...) służebnością gruntową polegającą na prawie korzystania z tej nieruchomości na użytek doprowadzania wody do tego lokalu za pośrednictwem odpowiednich urządzeń (wodociągu i przyłącza wodociągowego), wraz z prawem do wejścia na tą nieruchomość celem bieżącej konserwacji tych urządzeń i usuwania awarii przez właścicieli ww. lokalu bądź osoby, którymi w tych celach się posługuje, zgodnie z załącznikiem do opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii J. K. na k. 157 akt sprawy, który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia (pkt V), nieruchomości gruntową – opisaną wyżej działkę o numerze geodezyjnym (...) obciążył na rzecz każdorazowych właścicieli prawa odrębnej własności lokali mieszkalnych, dla których to praw w Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzone są księgi wieczyste nr (...) jak również (...) służebnością gruntową polegającą na prawie korzystania z tej nieruchomości na użytek odprowadzania wody i ścieków z tych lokali za pośrednictwem odpowiednich urządzeń, jak również korzystania z kolektora kanalizacyjnego wraz ze studzienkami i szambem posadowionego na działce (...), wraz z prawem do wejścia i wjazdu na tą nieruchomość celem bieżącej konserwacji tych urządzeń, cyklicznego opróżniania szamba i usuwania ewentualnych awarii przez właścicieli ww. lokali bądź osoby, którymi w tych celach się posługują, zgodnie z załącznikiem do opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii J. K. na k. 157 akt sprawy, który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia (pkt VI), nieruchomości gruntową – opisaną wyżej działkę o numerze geodezyjnym (...) obciążył nadto na rzecz każdorazowego właściciela prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego, dla którego w Sądzie Rejonowym w Olecku prowadzona jest księga wieczysta nr (...), służebnością przejazdu pasem o powierzchni 40 m<sup>2</sup> zgodnie z załącznikiem do opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii J. K. na k. 157 akt sprawy, który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia – w zakresie związanym z wykonywaniem służebności ustanowionej w punkcie VI postanowienia (pkt VII), tytułem dopłaty zasądził na rzecz wnioskodawców P. K. i M. K. od uczestników postępowania Z. Ż. i D. Ż. kwotę 1.259,34 złotych płatną w terminie do miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w razie uchybienia terminowi płatności; od uczestników postępowania J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z. kwoty po 103,06 złotych płatne w terminie do miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w razie uchybienia terminowi płatności (pkt VIII ppkt 1 i 2); zasądził na rzecz wnioskodawców P. K. i M. K. od uczestników postępowania Z. Ż. i D. Ż. kwotę 369 złotych płatną w terminie do miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w

razie uchybienia terminowi płatności, tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności wskazanej w pkt IV i V niniejszego postanowienia (pkt IX), zasądził od wnioskodawców P. K. i M. K. na rzecz uczestników postępowania Z. Ż. i D. Ż. kwotę 209 złotych płatną w terminie do miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w razie uchybienia terminowi płatności tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności wskazanej w pkt VI postanowienia (pkt X), zasądził od uczestników postępowania J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z. na rzecz uczestników postępowania Z. Ż. i D. Ż. kwoty po 83,83 złotych płatne w terminie do miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienia w razie uchybienia terminowi płatności tytułem wynagrodzenia za ustanowienie służebności wskazanej w pkt VI postanowienia (pkt XI), nakazał wnioskodawcom M. K. oraz P. K. wydać uczestnikom postępowania Z. Ż. i D. Ż. dotychczas zajmowane pomieszczenie w budynku gospodarczym – pierwsze patrząc od strony rzeki, przy czym wykonanie tego obowiązku odroczył do dnia 15 kwietnia 2018 roku (pkt XII), wartość przedmiotu postępowania określił na kwotę 192.797 złotych (pkt XIII), nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Olecku tytułem brakujących kosztów sądowych: - od wnioskodawców M. K. oraz P. K. solidarnie kwotę 4.283,70 złotych; - od uczestników postępowania Z. Ż. i D. Ż. kwotę 4.283,70 złotych (pkt XIV); odstąpił od obciążania uczestników postępowania J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z. brakującymi kosztami sądowymi (pkt XV) oraz stwierdził, iż w pozostałym zakresie zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt XVI).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Biegły sądowy z zakresu geodezji J. K. w opinii z dnia

31 października 2011 roku wskazał, że z uwagi na prawidłową gospodarkę w związku z istnieniem wspólnoty mieszkaniowej w jego ocenie podział przedmiotowej nieruchomości jest nieracjonalny i sprzeczny z wymogami prawidłowej gospodarki. Wykonując zlecenie Sądu I instancji biegły złożył wstępny projekt podziału nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) na działki o nr:

- (...) o pow. 0,0208 ha, wspólna należąca do Wspólnoty Mieszkaniowej;
- (...) o pow. 0,0271 ha, związana z lokalem A. G., J. W., M. W., H. Z., I. O. i K. C., na której znajduje się budynek gospodarczy;
- (...) o pow. 0,0254 ha, związana z lokalem Z. i D. Ż., na której znajduje się wspólna kanalizacja sanitarna i szambo oraz budynek gospodarczy;
- (...) o pow. 0,031 ha, związana z lokalem wnioskodawców P. i M. K..

Nadto biegły wskazał, że na działce nr (...) należy ustanowić służebność przesyłu ścieków, zaś na działce nr (...) ustanowić służebność drogi koniecznej oraz przesyłu wody do lokalu i do projektowanej nieruchomości Z. i D. Ż.. Wójt Gminy B. w opinii nr (...) wskazał, że projektowany podział nieruchomości gruntowej – działki nr (...) jest zgodny z wymogami z art. 94 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Jednocześnie zaznaczył, że w/w nieruchomość nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi B.. Natomiast biegły architekt Z. G. w opinii z dnia 15 lipca 2013 roku wskazał, że istniejące lokale mieszkalne spełniają wymóg samodzielności określony w ustawie o własności lokali i stanowią one samodzielne lokale mieszkalne. Natomiast wydzielenie pomieszczeń przynależnych na poddaszu wiąże się z koniecznością opracowania projektu budowlanego przebudowy istniejącego budynku ze zmianą sposobu użytkowania poddasza nieużytkowego na użytkowe oraz uzyskania pozwolenia na przebudowę w organie administracji architektoniczno-budowlanej. Wskazał, że nie ma możliwości podziału budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w B. wzdłuż ścian pionowych, przy zachowaniu powierzchni i układu ścian istniejących lokalu w dotychczasowym kształcie. Nadto biegły sporządził wariant podziału budynku w pionie. Jednakże wskazał, że podział fizyczny wymaga przeprowadzenia robót adaptacyjnych z niezbędnym wykonaniem dokumentacji projektowej. Przy czym przybliżona wartość robót adaptacyjnych wyniesie min. 120 880,00 zł netto, a max. 179 200,00 zł netto.

W toku przedmiotowej sprawy, w dniu 21 kwietnia 2017 roku przeprowadzono oględziny, podczas których Sąd Rejonowy ustalił, iż na teren nieruchomości - działki gruntu o nr ewidencyjnym (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym zostały wyodrębnione trzy lokale mieszkalne, oznaczonej w księdze wieczystej prowadzonej przez tut. Sąd nr (...) są dwa wjazdy – po lewej stronie budynku patrząc od strony ulicy, tj. od posesji zajmowanej przez uczestników A. G., J. W., M. W., H. Z., I. O. i K. C., oraz po prawej stronie budynku patrząc od strony ulicy, tj. od lokalu wnioskodawców K.. Posesja zajmowana przez A. G., J. W., M. W., H. Z., I. O. i K. C. ogrodzona jest kilkunastoletnim metalowym ogrodzeniem. Teren porośnięty jest trawą. Wjazd na tą część działki jest od strony ulicy. Na tej działce znajduje się budynek gospodarczy z cegły wraz z dobudówką schodzącą w kierunku rzeki. Od końca dobudówki do linii rzeki pozostaje ok. 6-8 m. Za budynkiem murowanym są dwie szopy drewniane. Szopa przy budynku gospodarczym należy do uczestników Z. i D. Ż.. Na linii budynku gospodarczego w stronę rzeki tą część działki od reszty odgradza siatka. Po prawej stronie od drugiego wjazdu znajduje się ogródek warzywny użytkowany przez wnioskownicę, zaś za nim ogródek uczestników postępowania Z. i D. Ż.. Z podwórka użytkowanego przez K. wchodzi się na podwórko Ż.. Od linii budynku do linii rzeki jest ok. 10-12 m. Teren opada w kierunku rzeki. Granica działki kończy się na ścianie szopy drewnianej od strony północnej. Przed wejściem do Ż. jest studzienka rewizyjna. W odległości ok. 10 m od budynku jest szambo, z którego korzystają trzy rodziny.

Sąd I instancji dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który wycenił wartości działek, powstałych w drodze podziału wg projektu biegłego z zakresu geodezji J. K. następująco:

- działka gruntowa (...) – 6 514,00 zł;
- działka gruntowa (...) – 8 791,00 zł;
- działka gruntowa (...) – 9 432,00 zł;
- działka gruntowa (...) – 6 295,00 zł.
- 

Nadto biegły A. T. określił wartość robót budowlanych, które należy wykonać na poddaszu budynku gospodarczego na kwotę 1 112,00zł oraz wartość służebności jako:

- 369,00 zł - wartość prawa służebności drogi koniecznej i doprowadzenia wody na rzecz właścicieli działki nr (...) obciążająca działkę nr (...);
- 503,00 zł – wartość prawa służebności kolektora kanalizacyjnego zlokalizowanego na działce nr (...) na rzecz właścicieli działki nr (...) obciążająca działkę nr (...);
- 209,00 zł – wartość prawa służebności kolektora kanalizacyjnego zlokalizowanego na działce nr (...) na rzecz właścicieli działki nr (...) obciążająca działkę nr (...).

Dodatkowo biegły ustosunkował się co do podziału budynku gospodarczego znajdującego się na działkach (...). Wskazał, że budynek ten nie posiada ścian oddzielenia pożarowego usytuowanego na całej wysokości budynku, a jedynie na poziomie parteru. Stąd biegły wskazał, że celem zniesienia współwłasności nieruchomości, na której jest położony, podzielić go na dwie części wedle pionowej płaszczyzny wytyczanej pkt 8-9 w opinii biegłego J. K. (k. 156 akt sprawy) od fundamentów aż po pokrycie dachowe, należy wykonać ściankę jak przy oddzieleniu przeciwpożarowym, tj. nad ścianą działową rozdzielającą pomieszczenia dokonać przedłużenia ścianki na poziomie poddasza, tak aby ściana ta od poziomu parteru aż po kalenicę stanowiła jedną płaszczyznę. Przy czym wymagania określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 roku, spełni ściana murowana np. z cegły ceramicznej lub silikatowej gr 12 cm lub ścianki szkieletowe z obustronnym obiciem z płyt gipsowo-włóknowych np. F..

Wskazując na treść art. 210 k.c., art. 211 k.c. i art. 622 k.p.c., Sąd I instancji podniósł, iż w niniejszej sprawie, wobec braku zgody, wniosek o zniesienie współwłasności wnieśli M. K. i P. K.. W istocie nie było możliwości wykonania postanowienia wstępnego. Z uwagi na brak aktywności wnioskodawcy P. K. jak i pozostałych zainteresowanych, ten sposób podziału (dotyczący również w istocie zniesienia lokali w dotychczasowym kształcie i utworzenia ich w nowym) stracił aktualność. Nie było również możliwości przyznania nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli ani też sprzedaży nieruchomości. Na nieruchomości gruntowej posadowiony jest budynek, w którym wyodrębniono 3 lokale, stanowiące odrębne od gruntu prawa. Żadna z zainteresowanych osób zapewne też nie dopuszczała możliwości przejęcia wszystkich lokali, czy też utraty ich własności wskutek sprzedaży wedle przepisów k.p.c. o egzekucji z nieruchomości. Nadto Sąd Rejonowy podkreślił, iż ani P. K. ani inni zainteresowani nie wykazywali inicjatywy w doprowadzeniu do realizacji postanowienia wstępnego. Nikt też nie zażądał wydania w tym zakresie tytułu wykonawczego celem przymuszenia P. K. do wykonania postępowania wstępnego.

Przytaczając treść art. 3 ust 1 zdanie drugie ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( t.j. Dz. U. z 2015 roku poz.1892 ze zm. – dalej. u.w.l. ) i art. 3 ust 2 u.w.l., Sąd Rejonowy przyjął, że w niniejszej sprawie celem zadośćuczynienia pierwotnym żądaniom zainteresowanych odnośnie modyfikacji kształtu ich lokali (i doprowadzenia do objęcia ich prawami powierzchni w budynku, jak korzystają dotychczas faktycznie na wyłączność z części wspólnych) było zniesienie lokali (jako praw) w dotychczasowym kształcie i utworzenie nowych lokali z uwzględnieniem stanowisk i żądań właścicieli. To jak wyżej wskazano z uwagi na zachowanie zainteresowanych nie było możliwe do osiągnięcia. Wskazane wyżej przepisy, w ocenie Sądu Rejonowego, nie pozwalały również na przyznanie nieruchomości wspólnej jednemu ze współwłaścicieli. Wypełnienie tego sposobu zniesienia współwłasności musiałoby polegać na przyznaniu nieruchomości wspólnej (jak w art. 3 ust 2 u.w.l.) jednemu z właścicieli lokali, co stało by w oczywistej sprzeczności z konstrukcją prawa odrębnej własności lokali. Z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej (w tym w gruncie na którym budynek jest posadowiony), bez którego ten w istocie nie ma racji bytu jako odrębne prawo. Jakkolwiek w porządku prawnym funkcjonują jeszcze sporadycznie prawa własności budynków, stanowiące odrębny od gruntu przedmiot własności, to jednak powyższe wynikało z zasłogi wynikającej z przepisów szczególnych (dot. zabezpieczenia społecznego rolników w związku z przekazaniem własności gospodarstwa za świadczenia rentowe) lub w konstrukcji prawa użytkowania wieczystego. W niniejszej sprawie nie zachodzi żaden z tych przypadków. Nie można jednocześnie tworzyć nowych praw rzeczowych poza wyraźnie wskazanymi w ustawie. Nie można również znieść współwłasności poprzez sprzedaż nieruchomości wspólnej. Powyższe również pozostawałoby w sprzeczności z konstrukcją prawa odrębnej własności lokali i mogłoby doprowadzić do powstania lokalu dosłownie „zawieszonoego” nad gruntem, bez klatki schodowej, strychu, dachu, piwnicy, korytarza i dostępu do drogi publicznej.

Zdaniem Sądu Rejonowego, jedyny sposób wyjścia - i to częściowego ze współwłasności – daje w opisanych wyżej okolicznościach przepis art. 5 u.w.l.

Przywołując treść art. 4 ust 3a) ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane ( t.j. Dz. U. z 2017 poz. 1332 ze zm. u.P.b.), Sąd Rejonowy wskazał, iż w niniejszej sprawie korzystanie przez zainteresowanych z nieruchomości gruntowej sprowadza się do wjazdu na posesję, składowania tam opału i wykorzystywania gruntu, w niewielkim zakresie, jako przydomowego ogródka. Powyższe, z uwzględnieniem czasowego charakteru współwłasności, dotychczasowego zakresu korzystania przez nich z nieruchomości wokół budynku i ich potrzeb w tym zakresie, możliwym było zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej w ten sposób, aby podzielić działkę nr (...) na cztery części, tj. wspólną pod budynkiem mieszkalnym i trzy pozostałe związane funkcjonalnie z poszczególnymi lokalami. Natomiast, co do podziału budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w B. zainteresowani wskazali, że satysfakcjonuje ich dotychczasowy sposób korzystania.

Odnośnie budynków gospodarczych zainteresowani doszli do porozumienia i wskazali, że małż. K. odstąpią budynek gospodarczy użytkowany dotychczas przez nich na rzecz uczestników Z. i D. Ż.. W/w uzgodnili, że z tego tytułu wnioskodawcy otrzymają 2.000 zł, przy czym wydanie tej części budynku gospodarczego i zapłata w/w kwoty nastąpi do dnia 15 kwietnia 2018 roku. Strony uznały, że podział i zniesienie istniejącej pomiędzy nimi współwłasności

powinien nastąpić w oparciu o sporządzony przez biegłego sądowego J. K. wstępny projekt podziału. Nadto w opinii uzupełniającej biegły wskazał, że inne propozycje zainteresowanych są nieracjonalne z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki.

Sąd I instancji uznał opinię biegłego z zakresu geodezji J. K. w zakresie sporządzonego projektu podziału za pełnowartościowy materiał dowodowy. Wstępny projekt planu podziału w sposób najbardziej adekwatny uwzględnia interesy zainteresowanych, co do zasady odpowiadając utrwalonemu faktycznemu sposobowi korzystania z nieruchomości. Sporządzona przez biegłego opinia wskazuje na dokonanie podziału z gwarancją otrzymania przez każdego z zainteresowanych części powierzchni w naturze, tj. działki oznaczonej nr (...) o pow. 0,0271ha, (...) o pow. 0,0254ha i (...) o pow. 0,0310 ha.

W ocenie Sądu Rejonowego, dokonany przez niego podział jest najbardziej sprawiedliwy i uwzględnia interesy wszystkich zainteresowanych.

Odnośnie budynku gospodarczego położonego na działkach (...) biegły wskazał na konieczność posadowienia na poziomie poddasza, po linii przebiegającej w tym miejscu granicy tych działek, ścianki oddzielającej ten budynek na dwie części – ścianki murowanej z cegły ceramicznej lub silikatowej grubości

12 cm ewentualnie ścianki szkieletowej z obustronnym obiciem z płyt gipsowo-włóknowych np. F.. Budynek ten dotychczas nie posiada ściany oddzielenia pożarowego utytułowanego na całej wysokości budynku od fundamentu aż do przykrycia dachu. Wobec tego, że część budynku dotychczas należąca do małż. K. przypadnie małż. Ż. to właśnie im Sąd I instancji nakazał wykonanie w/w prac, jednocześnie obciążając ich kosztami. W tym zakresie to właśnie ich żądania zostały w najpełniejszym zakresie uwzględnione.

Uczestnicy postępowania Z. i D. K. i wnioskodawcy zgodnie ustalili, iż wydanie pomieszczenia budynku gospodarczego zostało odroczone do dnia 15 kwietnia 2018 roku.

Wskazując na treść art. 212 § 1 k.c., Sąd I instancji uznał, iż nie było możliwym w przedmiotowej sprawie wyznaczenie działek ściśle związanych z własnością lokali o jednakowych powierzchniach, tak by idealnie odpowiadały wielkościom udziałów współwłaścicieli. Stąd zaistniała różnica w zakresie wielkości udziałów a wartości wydzielonych działek została wyrównana w drodze dopłat pieniężnych na rzecz M. i P. K.. Działki przyznane uczestnikom postępowania przekraczają ich udział. Wnioskodawcy M. K. i P. K., uczestnicy postępowania Z. i D. Ż., jako współwłaściciele wyodrębnionego lokalu oraz uczestnicy postępowania J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z. są współwłaścicielami wyodrębnionych trzech lokali w budynku mieszkalnym posadowionym na działce oznaczonej geodezyjnie numerem (...) w udziale 1/3 części udziałów związanym z prawem własności każdego lokalu. Wartość wydzielonych działek została ustalona w oparciu o opinię biegłego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości A. T. posiadającego stosowne uprawnienia. Wycenę sporządzono przy zastosowaniu podejścia mieszanego. Uwzględniając przedmiot wyceny oraz dostępność danych o cenach i cechach nieruchomości podobnych biegły zdecydował o wyborze do wyceny metody korygowania ceny średniej. Powyższej opinii zainteresowani nie kwestionowali. Stąd Sąd Rejonowy uznał ją za sporządzoną zgodnie ze stanem prawnym. Wnioski są logiczne i w pełni uzasadnione. Opinia jest pełna, jasna i rzetelna.

Biegły A. T. wycenił wartości działek, powstałych w drodze podziału wg projektu biegłego z zakresu geodezji J. K., a przypadające zainteresowanym w sposób wskazany powyżej, następująco:

- działka gruntowa (...) – 6 295,00 zł.
- działka gruntowa (...) – 9 432,00 zł;
- działka gruntowa (...) – 8 791,00 zł.

Wycena uwzględniła wartość naniesień w postaci budynków gospodarczych na działkach (...) przypadłych Z. i D. małżonkom Ż. oraz J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z..

Łączna wartość działek nr (...) wynosi 24 518 zł, przy czym należało podzielić w/w wartość przez liczbę wyodrębnionych lokali, tj. 3. Właściciele każdego z wyodrębnionych lokali winni otrzymać co do zasady w naturze grunt o wartości 8 172,66 zł. Wobec tego, że wnioskodawcy otrzymali grunt o wartości 6.295 zł, należało zasądzić stosowne dopłaty od pozostałych zainteresowanych. Należna im dopłata wyniosła 1 877,66 zł, w tym 1 259,34 zł od uczestników postępowania Z. Ż. i D. Ż. i kwot po 103,06 zł (łącznie 618,34 zł) od uczestników postępowania J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z..

Z uwagi na treść art. 212 § 3 k.c., Sąd I instancji przyjął, iż żaden z zainteresowanych nie domagał się rozłożenia zasądzonej kwoty na raty czy odroczenia terminu jej płatności. Zainteresowani nie wskazywali także na to, aby ich sytuacja materialna uniemożliwiała im jednorazową spłatę zasądzonej kwoty, która nie jest wygórowana. Sąd, w ocenie Sądu Rejonowego, brak jest jakichkolwiek podstaw uzasadniających rozłożenie zasądzonych kwot na raty czy odroczenie ich płatności. Sąd I instancji, biorąc pod uwagę interesy zarówno uczestników postępowania obciążonych spłatami jak również wnioskodawców będących osobami uprawnionymi do otrzymania zasądzonych spłat, określił termin płatności jako miesiąc od daty uprawomocnienia się orzeczenia i określił obowiązek płatności odsetek ustawowych. W ten sposób, w ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawcy zastaną w miarę szybko zaspokojeni, zaś uczestnicy zdołają zgromadzić zasądzone wartości pieniężne.

Nadto należało na działkach oznaczonych geodezyjnie numerami (...) ustanowić służebności gruntowe zgodnie z załącznikiem do opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii J. K. na k. 157 akt sprawy, który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

Wskazując na treść art. 285 § 1 k.c. i art. 145 § 1, 2 i 3 k.c., Sąd I instancji przyjął, że po dokonaniu podziału nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym o nr (...) oczywistym jest, iż utworzona w drodze podziału działka nr (...) związana z lokalem Z. i D. Ż. nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej w myśl w/w przepisu. W sprawie niniejszej ów nieodpowiedni dostęp oznacza brak w ogóle dostępu do drogi publicznej. W celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców po podziale należy zapewnić każdoczesnemu właścicielowi działki nr (...) służebność drogi koniecznej. W niniejszej sprawie biegły z zakresu geodezji wyznaczył wariant służebności drogi koniecznej obciążający działkę oznaczoną nr (...). Długość służebności to 6,254 m, a szerokość służebności drogi koniecznej to 5,8 m od strony południowej i 6,44 m od strony północnej. Powierzchnia pasa służebności to 40 m<sup>2</sup>.

Wariant ten, w ocenie Sądu Rejonowego, uwzględnia interes społeczno-gospodarczy nieruchomości władnącej i zarazem nieruchomości służebnej. Nie ma potrzeby wykonania nakładu prac i związanych z tym kosztów. Obecnie i tak jest ona aktualnie wykorzystywana, spełniając funkcje przejazdu i przechodu. W ocenie Sądu Rejonowego, jest to najmniej uciążliwy wariant dla nieruchomości obciążonych, nie obciążając ich nadto. Z uwagi na umiejscowienia na działkach oznaczonych numerami (...) wspólnej kanalizacji sanitarnej - przebiegu kolektora sanitarnego, szamba kopanego oraz przebiegu wodociągu na przedmiotowych działkach należało ustanowić na nich odpowiedniej treści służebności gruntowe. Działka oznaczona nr (...) została obciążona służebnością gruntową polegającą na prawie korzystania z niej na użytek doprowadzania wody do lokalu oznaczonego KW (...) za pośrednictwem odpowiednich urządzeń wraz z prawem wejścia na tą nieruchomość celem ich konserwacji i usuwania awarii przez właścicieli lokalu bądź osoby, którymi się posługuje. Wariant przebiegu tej służebności wyznaczył biegły z zakresu geodezji. Dodatkowo działka o numerze geodezyjnym (...) została obciążona służebnością gruntową polegającą na prawie korzystania z wody z tej nieruchomości na użytek odprowadzania wody i ścieków z tych lokali za pośrednictwem odpowiednich urządzeń, jak również korzystania z kolektora kanalizacyjnego wraz ze studzienkami i szambem posadowionego na działce (...), wraz z prawem do wejścia i wjazdu na tą nieruchomość celem bieżącej konserwacji tych urządzeń, cyklicznego opróżniania szamba i usuwania ewentualnych awarii przez właścicieli ww. lokali bądź osoby, którymi w tych celach się posługują. Przy czym w zakresie związanym z wykonywaniem tej służebności działkę o numerze geodezyjnym (...) obciążono służebnością przejazdu pasem o powierzchni 40 m<sup>2</sup>.

Ustanawiając służebność gruntową, Sąd Rejonowy był zobowiązany orzec również o wynagrodzeniu, o którym mowa w art. 145 § 1 k.c. W toku postępowania należne wynagrodzenie zostało wyliczone przez biegłego sądowego



z zakresu szacowania nieruchomości. Opinia ta, w ocenie Sądu I instancji, posiada niezaprzeczalny walor dowodowy. Jest kategorierna i przekonywująca, a tym samym dostatecznie wyjaśnia okoliczności dotyczące sposobu ustalenia wysokości wynagrodzenia za ustanowienie służebności drogi koniecznej. Sąd Rejonowy przyjmując ją za merytorycznie trafną i posłużył się nią przy ustalaniu należnego wynagrodzenia właścicielom działek obciążonych. Biegły, zgodnie z postanowieniem Sądu, wyliczył należne wynagrodzenie płatne jednorazowo.

Jednocześnie uczestnicy Z. Ż. i D. Ż. wyrazili zgodę na obciążenie przyznanej im działki służebnością związaną z korzystaniem z szamba przez pozostałych współwłaścicieli bez wynagrodzenia. W ocenie Sądu Rejonowego, obciążenie działki przyznanej małżonkom K. ww. służebnością nie wpływa na zwiększenie zakresu obciążenia ich nieruchomości w stosunku do uprzednio ustanowionej drogi koniecznej. W związku z tym, Sąd I instancji przyjął, iż nie zachodziła potrzeba dopuszczenia dowodu z opinii biegłego celem określenia wartości tej służebności. Będzie ona wykonywana w ramach istniejącej służebności drogi koniecznej. Opróżnienie szamba wymaga również współdziałania wszystkich współwłaścicieli będąc jednocześnie niezaprzeczalnie ich wspólnym interesem.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., stwierdzając, że uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania. Sąd I instancji odstąpił od obciążania kosztami uczestników postępowania J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z., gdyż ich aktywność w postępowaniu była znikoma, nie sprzeciwiali się zniesieniu współwłasności i co do zasady godzili na propozycje kierowane przez pozostałych zainteresowanych. Wobec powyższego uzasadnione było rozłożenie kosztów na pozostałych uczestników postępowania proporcjonalnie do ich zainteresowania. W ocenie Sądu Rejonowego, wnioskodawcy i uczestnicy małżonkowie Ż. byli w znacznym i równym względem siebie stopniu zainteresowani, stąd Sąd Rejonowy tylko ich obciążył kosztami.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła wnioskodawczyni M. K., zarzucając Sądowi I instancji działanie na jej szkodę poprzez:

- 1) przyznanie działki o nr geod. (...), o pow. 0,0254 ha, na wyłączną własność uczestników postępowania Z. Ż. i D. Ż. – do ich wspólnego majątku objętego wspólnością majątkową małżeńską;
- 2) wniesienie służebności drogi koniecznej o pow. 40 m<sup>2</sup>, a także opłaty za służebność w wysokości 369 zł zgodnie z załącznikiem do opinii sporządzonej przez biegłego Sądowego z zakresu geodezji i kartografii J. K. na k. 157 akt sprawy, który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia;
- 3) wniesienie służebności polegającej na prawie korzystania z tej nieruchomości (działki o nr (...), nr KW (...)) na użytek doprowadzania wody do tego lokalu za pośrednictwem odpowiednich urządzeń (wodociągu i przyłącza wodociągowego) wraz z prawem do wejścia na tą nieruchomość celem bieżącej konserwacji tych urządzeń i usuwanie awarii przez właściciela w/w lokalu, bądź osoby, którym w tych celach się posługuje, zgodnie z załącznikami do opinii sporządzonej przez biegłego sądowego J. K. na k. 157 akt sprawy, który to projekt stanowi integralną część niniejszego postanowienia;
- 4) wniesienie służebności gruntowej polegającej na prawie korzystania z nieruchomości (nr geod. (...), nr KW (...) i (...)) na użytek odprowadzania wody i ścieków z tych lokali za pośrednictwem odpowiednich urządzeń, jak również korzystania z kolektora kanalizacyjnego wraz ze studzienkami i szambem posadowionego na działce o nr (...), wraz z prawem do wejścia i wyjazdu na tą nieruchomość celem bieżącej konserwacji tych urządzeń, cyklicznego opróżniania.

W uzasadnieniu swojego stanowiska, skarżąca wskazała, iż działka o nr geod. (...) stanowi znaczną część podwórka, która jest utwardzona. Pozbawienie jej tej działki uniemożliwi parkowanie przez nią samochodu osobowego w bezpieczny sposób. Wniesienie służebności drogi koniecznej o pow. 40 m<sup>(2)</sup>, a także naliczenie opłaty za użytkowanie w wysokości 369 zł nie wystarczy na pokrycie kosztów utwardzenia działki nr (...), gdyż wcześniej ta nieruchomość użytkowana była, jako ogród warzywny. Zasądzenie służebności na działce o nr geod. (...) spowoduje pogorszenie się płynności finansowej skarżącej. Kwota 1.259,34 zł, jaka została zasądzona, a wskazana przez biegłego sądowego, jest za niska, gdyż w budynku gospodarczym przechowuje opał. Wskazana kwota nie jest wystarczająca na pokrycie

kosztów zakupu garażu blaszanego. W związku z tym skarżąca nie będzie miała miejsca na przechowywanie suchego opału. Nakazanie opuszczenia budynku gospodarczego do dnia 15 kwietnia 2018 roku jest niemożliwe, gdyż do tego czasu wnioskodawczyni nie jest w stanie utwardzić działki nr (...), a także zakupić garażu blaszanego. Nadto wnioskodawczyni podniosła, iż kwota 4.283,70 zł, którą ma uiścić na rzecz Skarbu Państwa, jest dla niej za wysoka i nie jest w stanie jej zapłacić.

Mając na uwadze powyższe, skarżąca wniosła o pozostawienie części budynku gospodarczego, która do niej należy na jej wyłączną własność, uznanie podziału podwórka według oznaczenia rozrysowanego na przedłożonym przez nią załączniku, ustanowienie drogi do budynku gospodarczego bez służebności odpłatnej, usunięcie belek drewnianych znajdujących się w ścianie szczytowej części budynku gospodarczego należącej do niej, zniesienie służebności oraz zwolnienie jej z opłaty ma rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Olecku tytułem brakujących kosztów sądowych w kwocie 4.283,70 zł.

W odpowiedzi na apelację, uczestnicy postępowania Z. i D. małż. Ż. wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawców na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja wnioskodawczyni M. K. nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jako że znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Aprobuje także wnioski wyprowadzone na podstawie tego materiału, oraz ocenę prawną zaprezentowaną w motywach zaskarżonego postanowienia. Argumenty podniesione przez wnioskodawczynię M. K. w niniejszej apelacji ustaleń tych nie podważają.

W świetle przepisów art. 211 k.c. i art. 212 § 2 k.c., podział fizyczny rzeczy (podział naturalny) jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. W postępowaniu o podział w pierwszej kolejności wziąć trzeba pod uwagę treść zgodnego wniosku zainteresowanych co do proponowanego przez nich sposobu dokonania tego podziału, jeżeli projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (zob. art. 622 § 1 i 2 k.p.c.). Dopiero w razie braku zgodnego wniosku uczestników sąd dokonuje podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli, jeżeli zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, a różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne (art. 623 k.p.c.). (por. postanowienie SN z dnia 9 września 2011 r., I. CSK. 674/10, LEX nr 960518).

W niniejszej sprawie podział składników majątkowych stanowiących przedmiot współwłasności zainteresowanych nastąpił na skutek zgodnych stanowisk stron. Dotychczasowy sposób korzystania przez wnioskodawców i uczestników postępowania z lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku położonym przy ul. (...) w miejscowości B., nie był między nimi sporny i satysfakcjonował każdą ze stron. Kwestią sporną było korzystanie przez zainteresowanych z budynku gospodarczego posadowionego na przedmiotowej nieruchomości, a także zniesienie współwłasności i podział między nimi nieruchomości gruntowej.

W celu ustalenia, w jakim zakresie, z uwagi na prawidłową gospodarkę w związku z istnieniem wspólnoty mieszkaniowej, można dokonać podziału działki, na której wzniesiony jest budynek mieszkalny, w którym wyodrębnione są lokale mieszkalne, Sąd I instancji dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, który dokonał podziału nieruchomości (...) na cztery części: nr (...) o pow. 0,0208 ha, nr (...) o pow. 0,0271 ha, nr (...) o pow. 0,02564 ha i nr (...) o pow. 0,0310 ha, wskazując na których działkach zachodzi konieczność ustanowienia służebności przesyłu ścieków, drogi koniecznej i przesyłu wody do lokalu. Przedstawiony przez biegłego projekt podziału przedmiotowej nieruchomości był tożsamy ze stanowiskiem uczestników postępowania w tej kwestii. Nadto biegły podkreślił, iż propozycja podziału zaproponowana przez wnioskodawców jest nieracjonalna z punktu widzenia zasad prawidłowej gospodarki. Wartości wskazanych wyżej działek zostały ustalone na podstawie opinii rzeczoznawcy

majątkowego A. T.. Biegły ten opracował również sposób podziału spornego budynku gospodarczego wskazując, iż należy dokonać przedłużenia ścianki działowej umiejscowionej na parterze, aż do kalenicy, tak aby ściana ta od poziomu parteru po kalenicę stanowiła jedną płaszczyznę. Nadto wskazał, z jakich materiałów winna być zbudowana ściana, by spełniać wymagania w tym zakresie wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia

12 kwietnia 2002 roku. Po sporządzeniu opinii przez biegłego A. T. w dalszej części niniejszego postępowania, wnioskodawczyni nie zgłaszała zarzutów odnośnie oszacowanych przez wskazanego biegłego wartości nieruchomości. Należy również podkreślić, iż zarówno na rozprawie w dniu 20 czerwca 2017 roku jak i w dniu 29 grudnia 2017 roku wnioskodawczyni M. K. wyraziła zgodę na przekazanie części budynku gospodarczego należącej do niej, na rzecz uczestników postępowania Z. i D. małż. Ż.. Sama także wyznaczyła termin opróżnienia części budynku gospodarczego stanowiącej jej własność w celu wydania jej wskazanym wyżej uczestnikom postępowania. W tych warunkach, zarzut apelacji podważający sposób podziału przedmiotowej nieruchomości i jej wyceny, a zatem również rozliczenia pomiędzy zainteresowanymi dopłat związanych z tym podziałem ustalony przez Sąd Rejonowy, jest nietrafny, zaś wniosek o pozostawienie wnioskodawczyni części budynku gospodarczego, która do niej należała spóźniony i bezzasadny.

Zgodnie z art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez odpowiednie dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

Sąd może więc znieść współwłasność przez podział w naturze, w sposób wskazany zgodnie przez wszystkich współwłaścicieli. Dochodzi wtedy do zgodnego podziału sądowego, który winien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu w księdze wieczystej, plan (mapa) winna być opatrzona klauzulą właściwego organu prowadzącego ewidencje gruntów i budynków, stwierdzając, że jest przeznaczony do dokonania wpisu w księdze wieczystej. Jeśli nie ma zgody stron, Sąd winien dokonując podziału w naturze, wydzielając części nieruchomości, odpowiadające wartościom udziałów współwłaścicieli, brać pod uwagę wszystkie okoliczności mające wpływ na sposób podziału zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Tak więc podziału dokonuje się generalnie nie w stosunku do wielkości nieruchomości, ale przede wszystkim do wartości nieruchomości odpowiadającej wielkości udziału współwłaścicieli.

Zgodnie z opinią biegłego sądowego A. T. wartość przyznanych wnioskodawcom nieruchomości wynosi łącznie 24.518 zł. Zainteresowani otrzymali nieruchomości o różnej wartości. Fakt nierównego podziału fizycznego nie ma znaczenia, gdyż to nie metraż jest wyznacznikiem podziału a wartość.

Wnioskodawczyni w uzasadnieniu swojej apelacji wskazała, iż zasądzona na jej rzecz dopłata nie pokryje kosztów zakupu blaszanego garażu i utwardzenia pod niego gruntu. W ocenie Sądu Okręgowego, uwzględniając powyższe rozważania, argument ten jest spóźniony i nie mógł odnieść efektu w postaci uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, gdyż okoliczność ta nie daje podstaw do uznania, że przedmiot zniesienia współwłasności i dopłaty z tym związane zostały wadliwie wycenione przez biegłego sądowego.

Konsekwencją zniesienia współwłasności pomiędzy zainteresowanymi było wyrównanie wartości ich udziałów dopłatami zasądzonymi na rzecz wnioskodawców od uczestników postępowania. Wbrew zarzutom zawartym w apelacji, zasądzając w niniejszym postępowaniu dopłaty w kwotach 1.259,34 zł od Z. i D. małż. Ż. oraz po 103,06 zł od J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z., płatne w terminie do miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, Sąd Rejonowy miał na uwadze art. 212 § 3 k.c. i usprawiedliwione interesy zarówno zobowiązanych do ich uiszczenia uczestników postępowania, jak i uprawnionych do tych świadczeń wnioskodawców. Dopłaty te stanowią realny ekwiwalent przysługujących im praw do nieruchomości. Jej zasądzenie nie stanowi nadużycia prawa, ani nie narusza zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.).

Mając na uwadze powyższe oraz analizę opinii biegłego sądowego A. T., Sąd Okręgowy przyjął, iż rozliczenie dopłat dokonane przez Sąd Rejonowy było uzasadnione i prawidłowe.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu podniesionego przez skarżącą, podkreślenia wymaga, iż możliwość obciążenia poszczególnych powstałych z podziału części potrzebnymi służebnościami gruntowymi ma na celu uregulowanie sposobu korzystania z nich. Wynika z tego, że ustanowienie służebności jest możliwe tylko, gdy są one „potrzebne”. Służebność drogi koniecznej na mocy art. 145 k.c. można ustanowić tylko, jeśli nieruchomość nie ma odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Dostęp oznacza możliwość dojazdu, dojścia, przepędu zwierząt, droga konieczna powinna zapewniać każdy rodzaj potrzebnego dostępu. Słowo „potrzebnego” jest szczególnie eksponowane w ustanawianych służebnościach przy zniesieniu współwłasności. Jest to spowodowane zmianą możliwości użytkowania nieruchomości z uwagi na to, że jej część została przekazana na własność i wyłączne korzystanie innemu współwłaścicielowi. Natomiast w dalszym ciągu dla prawidłowego korzystania z własnej nieruchomości, wnioskujący o służebność potrzebuje w jakiś sposób używać nieruchomości, która już wyszła z jego współwłasności.

W niniejszej sprawie, Sąd I instancji ustanowił odpowiednie służebności, a mianowicie obciążył działkę o nr geod. 400/29 służebnością drogi koniecznej i gruntową polegającą na prawie korzystania z tej nieruchomości na użytek doprowadzania wody za pośrednictwem odpowiednich urządzeń, zaś na nieruchomości o nr geod. 400/28 ustanowił służebność gruntową w celu odprowadzania wody i ścieków z lokali na niej posadowionych za pośrednictwem odpowiednich urządzeń oraz korzystania z kolektora kanalizacyjnego wraz ze studzienkami i szambem posadowionymi na tej działce. Było to uzasadnione właśnie przyznaniem tych działek różnym współwłaścicielom i dalszą koniecznością dostępu zainteresowanych do tych działek, w celu odpowiedniego połączenia z drogą publiczną, a także korzystania ze wspólnej kanalizacji sanitarnej. Nie budzi wątpliwości, że ustanowienie służebności stanowi formę ograniczenia prawa własności, w związku z tym interesy majątkowe właścicieli nieruchomości obciążonej są chronione przez ustawodawcę, poprzez zapewnienie im prawa do odpowiedniego wynagrodzenia. W badanej sprawie, Sąd I instancji, kierując się opinią biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i stanowiskiem uczestników postępowania Z. i D. małż. Ź. odnośnie wynagrodzenia za ustanowienie służebności korzystania ze wspólnego szamba, przyznał zainteresowanym wynagrodzenia za ustanowienie wymienionych wyżej służebności w wysokościach ustalonych szczegółowo za pomocą dowód z opinii biegłego sądowego. Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację wnioskodawczyni, nie znalazł podstaw do przyjęcia, że tak ustalone świadczenia nie są adekwatne do stopnia obciążenia nieruchomości w dany sposób i stanowią dodatkowe, niepotrzebne koszty.

Sąd Okręgowy w pełni podziela to stanowisko i wskazaną w tej części argumentację, zaś inny pogląd wnioskodawczyni jest tylko jej subiektywnym odczuciem i stanowi odzwierciedlenie jej postawy, aby zmienić ustalony stan faktyczny i prawny, bez potrzeby uwzględnienia społeczno-gospodarczego przeznaczenia współwłasności spornej nieruchomości oraz wielkości udziałów przypadających zainteresowanym.

Załączony do niniejszej apelacji plan podziału przedmiotowej nieruchomości, sporządzony przez skarżącą, w ocenie Sądu Okręgowego, nie pozwala na dokonanie odmiennej oceny materiału dowodowego i stanu faktycznego niż ta, której dokonał Sąd I instancji.

Zdaniem Sądu Okręgowego bezpodstawne są również zarzuty dotyczące rozstrzygnięcia Sądu I instancji w przedmiocie kosztów sądowych. Same zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego określa art. 520 k.p.c. Zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. zasadą jest, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. W myśl tego przepisu - uczestnika postępowania obciążają zarówno koszty czynności, której sam dokonał, jak i koszty czynności podjętej w jego interesie, przez sąd, na jego wniosek lub z urzędu. Co do zasady więc koszty poniesione przez uczestników, związane z ich udziałem w sprawie, odmiennie niż w procesie, nie podlegają wzajemnemu rozliczeniu między uczestnikami poprzez ich zwrot. Określona w art. 520 § 1 k.p.c. zasada nie doznaje wyjątków, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub chociaż nie są w równym stopniu zainteresowani, ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od tej zasady odstąpić i na żądanie uczestnika, albo z urzędu, jeżeli działa bez adwokata lub radcy prawnego orzec stosownie do reguł określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. Dla ich zastosowania istotne jest stwierdzenie, czy między uczestnikami postępowania w danej sprawie zachodzi sprzeczność interesów i czy są oni w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania (vide orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 03 grudnia 1959 roku, 2 CR 859/58, OSNCK 1961 nr 2, poz. 45, Legalis

nr 11742, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 roku, III CZ 46/10, OSN 2011 nr 7-8, poz. 88, str. 130, Legalis nr 375973).

W niniejszej sprawie, jak słusznie przyjął Sąd I instancji, stanowisko uczestników postępowania J. W., M. W., A. G., K. C., I. O. i H. Z. było od początku jasne i jednoznaczne. Ich udział w przedmiotowym postępowaniu był nieznaczny, stanowiska nie ulegały zmianie w toku postępowania, nawet po wydawaniu kolejnych opinii przez biegłych sądowych. Zatem koszty sądowe wygenerowane w niniejszej sprawie winny obciążać w równym stopniu uczestników postępowania, których sprzeczne stanowiska odnośnie wartości i sposobu podziału nieruchomości oraz podejmowane przez nich czynności, przyczyniły się do ich powstania. Sąd Okręgowy nie znajduje podstaw do odstąpienia od zasady ponoszenia przez strony kosztów postępowania sądowego. Czynności podejmowane w postępowaniu przed Sądem Rejonowym miały na celu uwzględnienie i ochronę interesów zarówno wnioskodawców jak i uczestników postępowania i dopiero ich przeprowadzenie dało podstawy dla rozstrzygnięcia wniosku z uwzględnieniem interesów i częściowym uwzględnieniem wniosków obu stron sporu.

Mając na względzie powyższe, apelacja wnioskodawczyni M. K., na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. Co do zasady, bowiem tak wnioskodawcy jak i uczestnicy postępowania jednakowo zainteresowani byli rozstrzygnięciem co do zniesienia współwłasności. Rozstrzygając sprawę, pomimo oddalenia apelacji, Sąd przesądził samą zasadę dopuszczalności zniesienia współwłasności oraz sposób takiego zniesienia, co niewątpliwie leży w interesie każdej ze stron.

SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz SSO Joanna Walczuk SSO Cezary Olszewski