

**Sygn. akt II Ca 388/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 4 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Sławomir Buras

Sędziowie: SSO Teresa Strojnowska

SSO Bartosz Pniewski

Protokolant: starszy protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2016 roku w Kielcach

na rozprawie sprawy

z wniosku J. K. (1)

z udziałem M. K. (1) i K. B. (1)

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Opatowie z dnia 28 grudnia 2015 roku w sprawie sygn. I Ns 17/15

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach:

- I (pierwszym) w całości i znieść współwłasność nieruchomości położonej w Ć., gmina Ć. o powierzchni 0,0214 ha, oznaczonej jak działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Opatowie urządzona jest księga wieczysta Nr (...) – przez przyznanie opisanej nieruchomości na wyłączną własność J. K. (1) c.A. i M.;

- II (drugim) i III (trzecim) w całości przez uchylenie zawartych w nich rozstrzygnięć ;

- IV (czwartym) w całości i zasądzić tytułem spłaty od J. K. (1) na rzecz M. K. (1) kwotę 6 600, 00 (sześć tysięcy sześćset) złotych płatną do dnia 5 grudnia 2016 r. z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności;

- V (piątym) i zasądzić tytułem spłaty od J. K. (1) na rzecz K. B. (1) kwotę

2 200,00 (dwa tysiące dwieście) złotych płatną do dnia 5 grudnia 2016 r. z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności;

2. orzec, że wnioskodawczyni i uczestniczki ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.

**II Ca 388/16**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2015 roku sygn. I Ns 17/15, Sąd Rejonowy w Opatowie zniósł współwłasność nieruchomości stanowiącej działkę zabudowaną, oznaczoną w ewidencji nr (...) o pow. 0,0214 ha, położoną w Ć., gmina Ć., powiat (...), województwo (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Opatowie prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że w/w nieruchomość podzielił na dwie działki:

- działkę o numerze (...) o powierzchni 0,0023 ha wartości 3 600,00 zł, opisaną na mapie, sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. K. (2), zarejestrowanej w (...) Ośrodku (...) w O. dnia 25 listopada 2014 roku za numerem(...)którą przyznał na współwłasność uczestniczkom M. K. (1) w udziale wynoszącym  $\frac{3}{4}$  części oraz K. B. (1) w udziale wynoszącym  $\frac{1}{4}$  części oraz

- działkę o numerze (...) o pow. 0,0191 ha wartości 43 700,00 zł, opisaną na mapie sporządzonej przez geodetę uprawnionego J. K. (2) zarejestrowanej w (...) Ośrodku (...) w O. dnia 25 listopada 2014 roku za numerem (...)którą przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni J. K. (1) (pkt I);

- zobowiązał uczestniczki M. K. (1) i K. B. (1) do wykonania na ich koszt prac adaptacyjnych, polegających na wykonaniu wyprowadzenia ściany budynku mieszkalnego położonego na działce o nr (...) na minimum 30 cm ponad powierzchnię pokrycia dachowego i zamurowania otworu drzwiowego znajdującego się w tej ścianie zgodnie z opinią biegłego M. N. (1) z dnia 9 maja 2013 roku, w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia (pkt II);

- zobowiązał wnioskodawczynię J. K. (1) do wykonania na jej koszt prac adaptacyjnych poprzez wykonanie wewnętrznego wejścia na strych w postaci schodów składanych według własnego wyboru w przybudówce albo w kuchni lub pokojach budynku mieszkalnego położonego na działce o nr (...) zgodnie z opinią biegłego M. N. (1) z dnia 17 lutego 2015 roku, w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia (pkt pkt III);

- zasądził od wnioskodawczyni J. K. (1) na rzecz uczestniczki M. K. (1) kwotę 3.212,50 zł tytułem dopłaty płatną w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności (pkt IV) ;

- zasądził od wnioskodawczyni J. K. (1) na rzecz uczestniczki K. B. (1) kwotę 1.070,83 zł tytułem dopłaty płatną w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności (pkt V);

- nakazał pobrać od uczestniczki K. B. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Opatowie kwotę 275,15 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych (pkt VI);

- nakazał pobrać od uczestniczki M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Opatowie kwotę 825,43 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych (pkt VII);

- nakazał pobrać od wnioskodawczyni J. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Opatowie kwotę 5.502,90 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych (pkt VIII);

- orzekł, że w pozostałym zakresie wnioskodawczyni i uczestniczki ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt IX).

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny, z którego wynika, że właścicielami nieruchomości będącej przedmiotem podziału w dacie złożenia wniosku byli: J. K. (1) w łącznym udziale 5/6, J. G. w udziale 1/18, M. G. w udziale 1/18 oraz D. G. w udziale 1/18. W toku postępowania J. G. umową darowizny, sporządzoną w formie aktu notarialnego z dnia 30 sierpnia 2010 roku przed notariuszem W. K. rep. (...)przekazał swój udział 1/18 w nieruchomości stanowiącej działkę objętą wnioskiem, na rzecz syna D. G.. Umową sprzedaży z dnia 1 kwietnia 2011 roku, zawartą w formie aktu notarialnego D. G. i M. G. zbyli swoje udziały w nieruchomości objętej wnioskiem na rzecz M. K. (1) i J. K. (3), którzy nabyli udział 3/18 we własności przedmiotowej nieruchomości na zasadzie współwłasności małżeńskiej ustawowej.

W dniu 14 stycznia 2012 roku J. K. (3) zmarł i spadek po nim nabyli jego spadkobiercy ustawowi: M. K. (1) i K. B. (1) w udziale wynoszącym po 1/2 części spadku.

Nieruchomość objęta wnioskiem przedstawia obecnie wartość rynkową 55 800,00 zł. Nieruchomość ta zabudowana jest domem mieszkalnym, parterowym, wybudowanym w 1924 roku o pow. użytkowej 63,40 m<sup>(2)</sup>, w tym kuchnia – 11,10 m<sup>(2)</sup>, pokój I – 18,40 m<sup>(2)</sup>, pokój II - 19,20 m<sup>(2)</sup>, sień + WC – 7,30 m<sup>(2)</sup>, korytarz – 7,40 m<sup>(2)</sup>.

Podział przedmiotowej nieruchomości na dwie działki jest możliwy w sposób przedstawiony na mapie sporządzonej przez biegłego J. K. (2).

Przy uwzględnieniu takiego podziału w skład nieruchomości nr (...) wchodzić będzie część domu mieszkalnego w postaci korytarza, który w chwili obecnej stanowi wejście do domu położonego na nieruchomości bezpośrednio sąsiadującej z nieruchomością objętą wnioskiem, w którym mieszkają uczestniczki, a którego właścicielem jest M. K. (1). Z korytarza tego korzystały i korzystają uczestniczki. Wartość tak wydzielonej działki nr (...) wynosi

3 600,00 zł.

Z kolei nowopowstała działka nr (...) obejmowałaby w swoim zakresie pozostałą część budynku mieszkalnego drewnianego, w skład którego wchodzi: kuchnia, pokój I, pokój II, sień + WC. Pomieszczenia te znajdują się w posiadaniu wnioskodawczyni J. K. (1), a obecnie zajmowane są przez matkę wnioskodawczyni. Wartość tej działki o nr (...) stanowi kwotę 43 700,00 zł.

Dokonanie takiego podziału będzie możliwe po wykonaniu prac adaptacyjnych, tj. zbudowaniu ściany oddzielenia przeciwpożarowego, biegnącej po ścianie rozdzielającej budynek od korytarza i wyprowadzonej minimum 30 cm ponad powierzchnię pokrycia dachowego, zamurowaniu otworu drzwiowego w pokoju nr II, wychodzące na korytarz, w budynku usytuowanym na działce (po podzieleniu nr (...) podlegającej podziałowi), przeniesieniu wjazdu znajdującego się obecnie w korytarzu do innego pomieszczenia użytkowego – kuchni lub pokoiów znajdujących się w budynku na działce po podziale nr (...).

Wnioskodawczyni J. K. (1), sprzeciwiająca się fizycznemu podziałowi działki, nie mieszka na nieruchomości objętej wnioskiem. Nieruchomość tę zamieszkuje jej matka M. Cyprach, która obecnie ma 84 lata i jest osobą schorowaną.

Z kolei uczestniczki korzystają z przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że z korytarza domu mieszkalnego i znajdującego się tam wejścia wchodzi do budynku posadowionego na sąsiedniej nieruchomości.

Strony postępowania nie utrzymują ze sobą kontaktów. Wnioskodawczyni J. K. (1) mieszka w O. wraz z mężem i synem. Oprócz współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem posiada mieszkanie własnościowe. Wraz z mężem otrzymuje stały, miesięczny dochód w łącznej wysokości 6 500,00 zł oraz spłaca kredyt na kwotę 55 000,00 zł, którego miesięczna rata wynosi 1 500,00 zł. Ponadto ponosi miesięczne wydatki w łącznej wysokości ok. 2 670,00 zł.

Uczestniczka M. K. (1) mieszka wspólnie z córką K. B. (1), zięciem i wnuczką na działce nr (...) (bezpośrednio sąsiadującej z działką nr (...)). Otrzymuje rentę w wysokości 1 010,00 zł, nie posiada innego majątku oprócz domu, w którym mieszka i udziału w nieruchomości objętej wnioskiem.

Uczestniczka K. B. (1) wraz z mężem uzyskuje stały miesięczny dochód w łącznej wysokości 2 500,00 zł. Wraz z mężem spłaca kredyt w kwocie 10 000,00 zł, którego miesięczna rata wynosi 250,00 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości za zasadny w świetle art. 211 k.c. i art.212-218 k.c.

Sąd dokonał podziału nieruchomości nr (...) na dwie działki: nr (...).

W ocenie Sądu Rejonowego dokonanie fizycznego podziału nieruchomości, przy uwzględnieniu propozycji uczestniczek, przedstawionego na mapie biegłego geodety J. K. (2), po spełnieniu określonych warunków tj. wykonaniu prac adaptacyjnych, jest możliwy i nie spowoduje znacznego obniżenia wartości nieruchomości.

W oparciu o opinię biegłego M. N. (1), Sąd wskazał, że po podziale działka nr (...) będzie miała powierzchnię 23 m<sup>2</sup>, a druga działka nr (...) powierzchnię 191 m<sup>2</sup>.

Ponadto biegły wskazał, że wartość nieruchomości przed podziałem wynosi 55 800,00 zł, zaś wartość nowopowstałych działek będzie przedstawiać odpowiednią wartość: dla działki nr (...) – 3 600,00 zł, zaś dla działki nr (...) – 43 700,00 zł (łącna wartość obu działek stanowi kwotę 47 300,00). Tak więc wartość działek po podziale, zdaniem Sądu Rejonowego, nie spowoduje znacznego zmniejszenia wartości całej nieruchomości (wartość nieruchomości nie podzielonej to kwota 52 800,00 zł zaś wartość nieruchomości po podziale to kwota

47 300,00 zł.).

Ponadto odnosząc się do zarzutu J. K. (1), że w wyniku podziału fizycznego nieruchomości zostanie ona pozbawiona dostępu do strychu, Sąd wskazał, że w świetle opinii biegłego M. N. (1), możliwe będzie wykonanie wejścia na strych w innym miejscu niż jego dotychczasowe, a mianowicie jako najbardziej odpowiednie biegły wskazał pokój nr I, pokój nr II lub kuchnię. Sąd stwierdził, że takie rozwiązanie nie zajmie dużej powierzchni użytkowej i nie będzie wpływało niekorzystnie na wygląd pomieszczenia ani jego użyteczność.

Uczestniczki M. K. (1) i K. B. (1) posiadają udział w nieruchomości w 1/6 części. W zakupionym przez M. K. (1) wraz z mężem J. K. (3) udziale 3/18 w nieruchomości objętej wnioskiem, posiadali udziały po 1/12 części każdy z nich ( $3/18:2 = 3/18 \times 1/2 + 3/36 = 1/12$ ). Po śmierci męża M. K. (1) odziedziczyła po nim spadek w części 1/2 ( $1/12:2 = 1/12 \times 1/2 = 1/24$ ).

Zatem udział uczestniczki M. K. (1) w nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 3/24 ( $1/12 + 1/24 = 2/24 + 1/24$ ).

Z kolei uczestniczka K. B. (1) w nieruchomości objętej wnioskiem w drodze dziedziczenia po ojcu J. K. (3) nabyła spadek w udziale 1/2 ( $1/12$  udział w nieruchomości J. K. (3)  $\times 1/2 = 1/24$ ), zatem posiada 1/24 udziału w przedmiotowej nieruchomości.

Wnioskodawczyni J. K. (1) posiada udział w tej nieruchomości wynoszący 20/24 części.

Uwzględniając poszczególne udziały wnioskodawczyni oraz uczestniczek, w ocenie Sądu R., zasadnym było przyznanie nieruchomości nr (...) na współwłasność dla M. K. (1) i K. B. (1), proporcjonalnie do udziałów przez nie posiadanych, zaś działki nr (...) przyznanie na wyłączną własność wnioskodawczyni J. K. (1) (pkt I).

Z uwagi na konieczność wykonania prac adaptacyjnych Sąd wyznaczył uczestniczkom i wnioskodawczyni 3 - miesięczny termin na ich wykonanie (pkt II, III).

Udział wnioskodawczyni J. K. (1) w tej nieruchomości wynosi 5/6 części (tj. 20/24 części), zaś uczestniczek: M. K. (1) i K. B. (1) wynosi łącznie 1/6 część ( $3/24 + 1/24 = 4/24$ , czyli 1/6 część).

Przyznając na wyłączną własność na rzecz wnioskodawczyni J. K. (1) działkę nr (...) o powierzchni 0,0192 ha wartości 43 700,00 zł, zaś na współwłasność uczestniczkom M. K. (1) i K. B. (1) działkę nr (...) o powierzchni 0,0023 ha wartości 3 600,00 zł, w udziale 3/4 części dla M. K. (1) i 1/4 część dla K. B. (1), Sąd Rejonowy, stosownie do wysokości udziałów, orzekł o dopłatach (pkt IV, V), o kosztach sądowych (pkt VI, VII, VIII), a co do kosztów postępowania orzekł, że wnioskodawczyni i uczestniczki ponoszą je we własnym zakresie (art.520 § 1 k.p.c.) .

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczyni J. K. (1), zaskarżając je w całości i zarzuciła:

1.naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, w szczególności sprzecznie z zasadami doświadczenia życiowego i logiką przyjęcie, że opinie sporządzone przez biegłych zostały w sposób profesjonalny sporządzone, a ich wnioski są logiczne i nie budzą żadnych wątpliwości sądu mimo, że wszystkie były kwestionowane przez wnioskodawczynię;

2.naruszenie prawa materialnego tj. art. 211 k.c. poprzez przyjęcie, że podział fizyczny nieruchomości nie stoi w sprzeczności ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy w sytuacji poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, gdy rzecz nie będzie mogła być przy podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu.

Podnosząc przedmiotowe zarzuty J. K. (1) wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i przyznanie całej przedmiotowej nieruchomości na jej rzecz z obowiązkiem spłaty uczestniczek postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Opatowie.

Uczestniczki M. K. (1) i K. B. (1) w odpowiedzi na apelację wniosły o jej oddalenie w całości jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od wnioskodawczyni na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. Podniosły, że dokonany podział jest prawidłowy, nie stoi w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni J. K. (1) zasługuje na uwzględnienie w zakresie, w jakim prowadzi do zmiany zaskarżonego postanowienia i dokonania zniesienia współwłasności poprzez przyznanie całej nieruchomości nr (...) o powierzchni 0,0214 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym drewnianym parterowym na wyłączną własność J. K. (1) i zasądzenie spłat na rzecz uczestniczek M. K. (1) i K. B. (1) stosownie do wysokości ich udziałów w przedmiotowej nieruchomości.

Ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego co do nieruchomości będącej przedmiotem podziału, dotyczące jej gospodarczego przeznaczenia, wartości wydzielanych działek, wysokości udziałów poszczególnych współwłaścicieli są bezsporne i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne, jednakże argumenty przytoczone przez Sąd Rejonowy, jako przemawiające za zniesieniem współwłasności nieruchomości, poprzez jej fizyczny podział na dwie działki nr (...) są wadliwe i nie zasługują na akceptację.

Przytoczony przez Sąd I instancji w motywach pisemnych art. 211 k.c. przewiduje sposoby zniesienia współwłasności dając prymat wyjścia ze współwłasności poprzez fizyczny podział rzeczy. Może on polegać na podziale w naturze przedmiotu wspólności lub ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych i użytkowych.

Jednakże należy zauważyć, że art 211 k.c. oraz art. 623 k.p.c. uzależniają zniesienie współwłasności przez podział rzeczy, a także sposób tego podziału, od zgodności ze społeczno–gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, bądź zgodności z interesem społeczno – gospodarczym. Te przesłanki nabierają szczególnego znaczenia w sprawach, w których przedmiotem podziału ma być siedlisko, działka zagrodowa lub inna nieruchomość, mogąca stanowić zaplecze mieszkalno – gospodarcze dla gospodarstwa rolnego (zob. postanowienie SN z dnia 20 czerwca 1997 r., II CKN 45/96, Lex nr 78441).

Zatem dokonanie zniesienia współwłasności poprzez jej podział fizyczny musi poprzedzać ocena sądu co do tego, czy podział ten nie jest sprzeczny z przepisami lub społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo czy nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości.

Przesłance społeczno–gospodarczego przeznaczenia nieruchomości nie czyni zadość podzielenie małej działki, na działki znikomej wielkości, pozbawione wielkiego funkcjonalnego znaczenia (zob. post. SN z dnia 17 listopada 2000 r., V CKN 543/00, Lex nr 536948).

Mając na względzie niewielki rozmiar i dotychczasowe zagospodarowanie działki nr (...) (powierzchnia 0, 0214 ha), w ocenie Sądu Okręgowego, jej podział fizyczny naruszałby kryterium, o którym mowa w art. 211 k.c. Nie sposób bowiem nie zauważyć, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomość gruntowa o powierzchni około 214 m<sup>2</sup>, zabudowana drewnianym domem mieszkalnym, jednorodzinny, parterowy o powierzchni 63,40 m<sup>2</sup>.

Wskazany przez biegłego M. N. i zaaprobowany przez Sąd I instancji, sposób podziału fizycznego nieruchomości, zakłada podział działki na dwie mniejsze działki nr (...), której powierzchnia wynosi 23 m<sup>2</sup> i nr (...) o pow. 191 m<sup>2</sup>.

Dla realizacji takiego podziału koniecznym byłoby jednak przeprowadzenie szeregu kosztownych prac adaptacyjnych, szczegółowo opisanych w opinii biegłego M. N. (1) (k. 241- 245,538 – 539), do których wykonania sąd I instancji zobowiązał wnioskodawczynię, jak i uczestniczki postępowania.

Już z przytoczonej opinii biegłego M. N. (1) wynika, że jakkolwiek taki podział przedmiotowej działki jest możliwy, to spowoduje on zmniejszenie jej wartości oraz konieczność dokonania wielu przeróbek.

Z opinii biegłego M. N. (1) jednoznacznie wynika, że wartość nieruchomości przed podziałem wynosi 52 800,00 zł, zaś po dokonaniu podziału na dwie działki będzie wynosić 47 300,00 zł, a zatem podział działki prowadzi do zmniejszenia wartości nieruchomości ( o 5 500,00 zł, co stanowi ok. 10 % wartości działki przed podziałem).

Ponadto biorąc pod uwagę stan budynku biegły wskazał, że jedynym sposobem wykonania wjazdu na poddasze jest przeniesienie go do pomieszczenia przybudówki, w której znajduje się sień i WC, bądź też montaż schodów w jednym z pomieszczeń użytkowych – kuchni lub pokoju I lub II.

W przypadku usytuowania schodów na poddasze w którymś z pokoi, czy też kuchni na wydzielonej działce nr (...), poszczególne pomieszczenia w budynku będą нефункционалне, zaś przeróbki pociągają za sobą istotną zmianę rzeczy, doprowadzając do sytuacji, w której co najmniej utrudnionym, będzie racjonalne zagospodarowanie pomieszczeń o i mniejszy ich użyteczność.

Także przeniesienie wjazdu na poddasze znajdującego się obecnie w korytarzu nie będzie „odpowiednie”, chociaż zgodne z przepisami prawa budowlanego. Warto przy tym podkreślić, że biegły nie potrafił określić stopnia ryzyka tych prac z uwagi na wiek i stan techniczny budynku, ograniczając się do stwierdzenia, że prace te są możliwe do wykonania”, chociaż ekspertyza techniczna nie została sporządzona.

Wymaga także zaznaczenia, że dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny, Sąd powinien rozważyć, min., czy możliwe będzie prawidłowe korzystanie z nieruchomości przydzielonej jednemu dotychczasowemu współwłaścicielowi ze względu na jej usytuowanie wobec nieruchomości przyznanej innemu dotychczasowemu współwłaścicielowi (zob. post. SN z dnia 12 września 2001 r., V CKN 442/00, Lex nr 553746).

Zauważyć bowiem należy, że podział budynku jest dopuszczalny w wypadku, gdy budynek może być podzielony biegnącą od granicy gruntu w górę płaszczyzną pionową (ścianą) już istniejącą, bądź możliwą do wykonania, przy czym przy ocenie możliwości wykonania ściany w budynku istotne jest to, czy w wyniku wykonania ściany powstaną samodzielne części budynku. Takimi częściami są nie tylko te, które powstają jako zamknięte w sobie funkcjonalne całości, lecz także te, w których uzasadnione interesy właścicieli znajdują gwarancję w drodze ustanowienia odpowiednich służebności.

Nie mogą być natomiast uznane za samodzielne części budynku te, które w razie wzniesienia ściany w budynku wymagałyby, chociażby w jednej jego części, daleko idących przeróbek, których koszt wykonania byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego. W takim wypadku zachodzi niedopuszczalność podziału budynku wraz z gruntem (zob. wyr. SN z dnia 5 stycznia 1970 roku, I CR 5/71, Lex nr 6643).

W wyniku dokonanego przez Sąd Rejonowy podziału nieruchomości nr (...) o powierzchni 214 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym parterowym, drewnianym, na dwie działki: nr (...) o powierzchni 23 m<sup>2</sup> i nr (...) o powierzchni 191 m<sup>2</sup>, nie powstaną dwie nieruchomości zabudowane samodzielnymi budynkami mieszkalnymi. Na działce nr (...) powierzchni 23 m<sup>2</sup> znajdzie się bowiem korytarz, z którego prowadzą schody na strych oraz drzwi do budynku posadowionego na sąsiedniej nieruchomości (nie jest to zatem samodzielny budynek mieszkalny ani też lokal mieszkalny).

W ocenie Sądu Okręgowego za istotną przeszkodę takiego rozstrzygnięcia, jakie przyjął Sąd Rejonowy, należy także uznać umotywowany sprzeciw wnioskodawczyni J. K. (1), mającej większościowy udział w nieruchomości – wynoszący 5/6 części, przy udziale uczestniczek M. K. (1) i K. B. (1), których łączny udział wynosi 1/6 części.

Wnioskodawczyni od chwili zainicjowania postępowania sądowego nie zgadzała się na zniesienie współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości, lecz wnosiła o przyznanie całej nieruchomości na jej wyłączną własność z obowiązkiem spłaty uczestniczek zgodnie z ich udziałami.

Składała zarzuty do opinii sporządzonych przez biegłego geodetę J. K. i biegłego M. N.. W piśmie z dnia 28 sierpnia 2014 roku wskazywała, że wydzielenie dwóch działek w znaczący sposób obniży wartość nieruchomości, zaś wykonanie prac adaptacyjnych poprzez przeniesienie włazu na strych, znajdującego się w części działki nr (...), która została przyznana uczestniczkom i umiejscowienie go w pokoju, czy kuchni w części przyznanej skarżącej jest nieracjonalne.

Ponadto wnioskodawczyni J. K. (1) na rozprawie apelacyjnej 21 października 2016r. wskazała, że sporny wschodni korytarz stanowi główne wejście prowadzące do pokoju nr II, w którym mieszka jej matka, a do którego drzwi w projekcie biegłego M. N. (1) mają być zamurowane (k. 242). Z kolei korytarz znajdujący się po drugiej stronie budynku mieszkalnego, stanowi przybudówkę, w którym zostało urządzone WC, natomiast ze spornego korytarza prowadzą także schody na strych, który znajduje się nad częścią mieszkalną budynku(...)

W tym miejscu należy wskazać na kolejną przeszkodę, która, zdaniem Sądu Okręgowego, negatywnie wpływa na fizyczny podział nieruchomości.

W orzecznictwie wielokrotnie analizowane było zagadnienie wpływu konfliktu istniejącego pomiędzy współwłaścicielami jako przesłanki wyłączającej (co najmniej mającej istotny wpływ na możliwość dokonania fizycznego podziału nieruchomości) i jakkolwiek sam tylko konflikt między stronami nie stanowi bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, albowiem art. 211 k.c. nie wymienia stosunków osobistych między współwłaścicielami jako czynnika limitującego taki podział, ale może i powinien być on rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno – gospodarczym jej przeznaczeniem i faktu, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu (zob. post. SN z dnia 19 października 2011 r., II CSK 50/11, Lex nr 1147738).

Nie może zaś postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny (art. 211 k.c.), zamiast prowadzić do zlikwidowania sporów między dotychczasowymi współwłaścicielami, stanowić źródła nowych sporów na skutek nie przeprowadzenia postępowania w taki sposób, który umożliwia wydanie dającego się wytłumaczyć rozstrzygnięcia, wskazującego na obiektywnie jednakowe dbanie o interesy prawne wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli uczestniczących w tym postępowaniu (zob. post. SN z dnia 4 marca 2015 roku, IV CSK 407/14, Lex nr 1677134, post. SN z dnia 4 października 2002 r, III CKN 1283/00, OSNC 2003, nr 12, poz. 170).

Bezspornym jest, że pomiędzy wnioskodawczynią J. K. (1), a uczestniczkami M. K. (1) i K. B. (1) istnieje konflikt, co wynika już choćby z faktu, że nie były w stanie podzielić się wspólną nieruchomością w sposób ugodowy, i w toku postępowania przed sądem przedstawiały różne, wzajemnie wykluczające się sposoby zniesienia współwłasności.

Wnioskodawczyni J. K. (1) w czasie trwania postępowania wymieniła drzwi wejściowe do korytarza z obu stron i nie udostępniając uczestniczkom kluczy uniemożliwiła im wejście drzwiami na nieruchomości objętą wnioskiem, której były współwłaścicielkami. Pomiedzy stronami postępowania dochodziło do awantur i kłótni, w kwestii sposobu korzystania z nieruchomości objętej wnioskiem, a w związku z konfliktem pomiedzy wnioskodawczynią, a uczestnikami miały miejsce interwencje Policji oraz wszczynane były sprawy karne (k. 600).

W związku z tym, zdaniem Sądu Okręgowego, co najmniej wątpliwym jest aby dokonany przez Sąd Rejonowy podział nieruchomości, przyczynił się do zlikwidowania istniejącego konfliktu.

W związku z zarzutami zawartymi w apelacji wnioskodawczyni J. K. (1), sprowadzającymi się do tego, że uczestniczki M. K. (1) i K. B. (1) posiadają wejście do swojego domu od ul. (...) i z niego mogą w pełni korzystać, Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego M. N. (1) na okoliczność, czy przejście ze spornego korytarza do budynku mieszkalnego, posadowionego na działce nr (...) jest jedynym ciągiem komunikacyjnym, przez które wiedzie wejście do budynku mieszkalnego uczestniczek, czy istnieje możliwość zapewnienia innego wejścia do ich budynku (k. 651).

Ponieważ ze sporządzonej przez biegłego pisemnej opinii uzupełniającej nie wynikało wprost, czy istnieje możliwość zapewnienia innego wejścia do budynku nr (...), Sąd Okręgowy na rozprawie w dniu 21 października 2016 roku odebrał od biegłego M. N. (1) wyjaśnienia do złożonej opinii i z wyjaśnień biegłego wynika, że nie dokonał on oględzin budynku nr (...), nie zweryfikował, czy budynek mieszkalny nr (...) był modernizowany. Nie był też w stanie jednoznacznie odpowiedzieć, czy sporny korytarz stanowi część budynku nr (...), czy też budynku nr (...).

Jednakże biegły wskazał, że sporny korytarz jest częścią budynku nr (...), posadowionego na działce nr (...). Nie był w stanie odpowiedzieć na pytanie, kiedy ten korytarz został wykonany, czy w tym samym czasie, co pozostała część budynku mieszkalnego nr (...).

Nie stwierdził też, czy wejście do budynku, w którym zamieszkują uczestniczki, było zmienione i czy utworzono z niego drzwi balkonowe. Wnioskodawczyni w licznych pismach procesowych składanych w toku postępowania, także w zastrzeżeniach do sporządzonych opinii przed Sądem Rejonowym, zgłaszała że pokój z drzwiami balkonowymi w budynku zajmowanym przez uczestniczki, został utworzony z innego pomieszczenia.

Biegły nie wykluczył także, że drzwi balkonowe, które prowadzą z pokoju, znajdującego się w budynku nr (...) na taras, mogłyby stanowić wejście główne do tego budynku, albowiem przepisy prawa budowlanego jednoznacznie nie zakazują urządzenia wejścia głównego, prowadzącego od razu do pokoju. Ponadto działka nr (...) wbrew twierdzeniom uczestniczek ma zapewniony dostęp do drogi publicznej od strony ul. (...) przez działkę nr (...), której właścicielem jest uczestniczka M. K. (1) i razem z działką nr (...) stanowią jedną nieruchomość.

Biegły po okazaniu fotografii przedstawiającej dojazd do działki nr (...), na której mieszkają uczestniczki, od strony ul. (...) potwierdził, że tą drogą uczestniczki dojeżdżają na swoją nieruchomość, gdyż tam znajdują się budynki gospodarcze (k.740 v., 00:06:10 – 00:13:35 – k.740 i n.).

Wskazać należy, że ze znajdujących się w aktach sprawy fotografii wynika, iż szlak ten jest wykorzystywany przez uczestniczki na cele dojazdowe, a droga wjazdowa jest szeroka i utwardzona (k. 697). Podkreślenia także wymaga fakt, że uczestniczki (poza zaprzeczeniem twierdzeniom wnioskodawczyni o modernizacji wejścia do ich domu, prowadzącego z ich działki oznaczonej nr (...), że takim działaniem pozbawiły się dostępu do drogi gminnej od strony ul. (...), pozostawiając sobie tylko jedno wyjście z korytarza domu posadowionego na działce (...) od strony ul. (...), że wreszcie brak dostępu do drogi gminnej, jest rezultatem ich działań, jakie podejmowały na nieruchomości nr (...)nie przedstawiły stosownej dokumentacji, na podstawie której dokonały modernizacji swojego domu, czy i w jaki sposób zmieniły, znajdujące się w nim pomieszczenia, w szczególności w odniesieniu do korytarza i kuchni,



Nie bez znaczenia wreszcie pozostaje okoliczność wielkości udziałów w nieruchomości przysługujących współwłaścicielom, gdyż wnioskodawczyni dysponuje udziałem wynoszącym 20/24 części nieruchomości, uczestniczka M. K. (1) - 3/24 części, a K. B. (1) 1/24 część tej nieruchomości.

Za przyznaniem całej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni przemawia nie tylko stanowisko wnioskodawczyni, wnoszącej o przyznanie na jej rzecz całej nieruchomości ze stosowną spłatą na rzecz uczestniczek zgodnie z udziałami, zamieszkiwanie w budynku mieszkalnym matki wnioskodawczyni, ale także łącznie, przedstawione powyżej powody, w tym min. społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, niewielka powierzchnia całej nieruchomości (214 m<sup>2</sup>), fakt iż wskutek podziału nieruchomości i posadowionego na niej budynku, nie powstaną samodzielne budynki mieszkalne (na działce nr (...) o powierzchni 23 m<sup>2</sup> pozostanie wydzielony z budynku tylko korytarz), obniżenie o ok. 10% wartości nieruchomości po podziale w odniesieniu do wartości nieruchomości przed podziałem (wartość nieruchomości nr (...) przed podziałem wynosi 52 800,00 zł, wartość dwóch działek po podziale: nr (...) o powierzchni 23 m<sup>2</sup> stanowi kwotę 3 600,00 zł, działki nr (...) o powierzchni 191 m<sup>2</sup> stanowi kwotę 43 700,00 zł, co łącznie daje kwotę 47 300,00 zł), większościowy udział wnioskodawczyni w całej nieruchomości wynoszący 20/24 części, uczestniczki M. K. (1) - 3/24 części, a K. B. (1) 1/24 część tej nieruchomości, skonfliktowanie wnioskodawczyni i uczestniczek.

W świetle powyższych ustaleń, zdaniem Sądu Okręgowego, zaproponowany przez Sąd I instancji sposób zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny i zobowiązanie wnioskodawczyni oraz uczestniczek do wykonania szeregu prac budowlanych, niezbędnych do takiego podziału fizycznego (pkt III), nie może zyskać aprobaty Sądu Odwoławczego - z przyczyn wyżej wskazanych - co spowodowało zmianę zaskarżonego orzeczenia w punkcie I, II i III w ten sposób aby całą nieruchomość oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 214 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalnym drewnianym, parterowym, przyznać na wyłączną własność na rzecz wnioskodawczyni J. K. (1).

Konsekwencją przyjętego sposobu zniesienia współwłasności jest konieczność dokonania stosownych rozliczeń finansowych pomiędzy stronami.

W toku postępowania apelacyjnego strony zgodnie oświadczyły, że akceptują wartość nieruchomości z ostatniego operatu szacunkowego biegłego M. N. (1) z dnia 17 lutego 2015 roku i nie wnoszą o jego aktualizację (k. 741 v.). Dlatego też brak jest podstaw do kwestionowania wysokości wartości przedmiotowej nieruchomości.

Zatem aktualna wartość nieruchomości wraz ze wzniesionym na niej budynkiem mieszkalnym, według biegłego M. N. (1) wynosi 52 800,00 zł.

Udział uczestniczki M. K. (1) w nieruchomości objętej wnioskiem wynosi 3/24. Tym samym należna jej spłata od wnioskodawczyni J. K. (1) stanowi kwotę 6 600,00 zł (52 800,00 x 3/24).

Z kolei uczestniczka K. B. (1) jest właścicielem udziału wynoszącego 1/24 część nieruchomości, więc wartość jej udziału wynosi 2 200,00 zł (52 800,00 x 1/24).

I takie też spłaty zostały zasądzone od wnioskodawczyni J. K. (1) na rzecz tych uczestniczek: M. K. (1) kwotę 6 600,00 zł, i K. B. (1) kwotę 2 200,00 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalony termin zapłaty do 5 grudnia 2016 r. uwzględnia interesy uczestników postępowania i możliwości finansowe wnioskodawczyni, zobowiązanej do zapłaty zasądzonych na rzecz uczestniczek spłat.

Zmiana punktu I postanowienia i przyznanie całej nieruchomości dla wnioskodawczyni J. K. (1) skutkowałą zmianą punktu II i III postanowienia przez uchylenie zawartych w nich rozstrzygnięć (zawierających zobowiązanie wnioskodawczyni i uczestniczek do wykonania określonych tam prac w budynku mieszkalnym) oraz punktu IV i V w

całości przez zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczek M. K. (1) i K. B. (1) stosownych spłat, odpowiednich do wielkości ich udziałów w nieruchomości wspólnej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w punktach: I, II, III, IV i V, o czym orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art.520 § 1 k.p.c. uznając, że interesy wnioskodawczyni i uczestniczek nie są sprzeczne. Zarówno wnioskodawczyni J. K. (1) jak i uczestniczki M. K. (1) oraz K. B. (1) zgodnie wnosiły o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości, chociaż wskazywały różne sposoby zniesienia tej współwłasności.

SSO Teresa Strojnowska SSO Sławomir Buras SSO Bartosz Pniewski

## ZARZĄDZENIE

(...)

(...)