

Sygn. akt III Ca 75/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 29 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś (sprawozdawca) SSO Mieczysław H. Kamiński SSR del. Monika Młynarczyk-Mościcka
Protokolant:	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2018r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku B. M.

przy uczestnictwie P. K. i R. K.

o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 10 listopada 2017 r., sygn. akt I Ns 956/16

***p o s t a n a w i a :***

1. ***oddalić apelację;***

2. ***orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.***

(...)

***Sygn. akt III Ca 75/18***

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 10 listopada 2017 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu ustalił sposób korzystania z nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę ewid. nr (...) o pow. 0,1670 ha, obj. KW nr (...), zabudowanej murowanym, piętrowym budynkiem mieszkalnym oraz usytuowanym w narożniku północno-zachodnim tej działki - murowanym, parterowym budynkiem, w którym usytuowany jest garaż i gabinet stomatologiczny, położonej w N. przy ul. (...), w ten sposób, że przyznał wnioskodawczyni B. M. prawo do wyłącznego korzystania z piętra budynku mieszkalnego oraz prawo do

wyłączonego korzystania z murowanego garażu (pkt I lit. a), uczestnikom R. K. i P. K. prawo do wyłączonego korzystania z parteru budynku mieszkalnego oraz dwóch blaszanych garaży, niezwiązanych trwale z gruntem, usytuowanych w południowo-zachodnim narożniku nieruchomości (pkt I lit. b), uczestnikom prawo do wyłączonego korzystania z pomieszczeń usytuowanych po prawej stronie korytarza piwnicy od strony wejścia do niej, a wnioskodawczyni przyznać prawo do wyłączonego korzystania z pomieszczeń usytuowanych po lewej stronie korytarza piwnicy od strony tego wejścia (pkt I lit. c), wnioskodawczyni i uczestnikom prawo do współkorzystania z klatki schodowej budynku mieszkalnego, strychu, a także pozostałych części nieruchomości, w tym przydomowego ogrodu i drogi dojazdowej do budynków od strony ul. (...) (pkt I lit. d), nakazał uczestnikom wydanie wnioskodawczyni do korzystania części budynku i garażu opisanych w pkt I a) oraz umożliwienie współkorzystania przez nią z części nieruchomości opisanych w pkt I d) (pkt II), nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Nowym Sączu od wnioskodawczyni i solidarnie od uczestników kwoty po 25 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa (pkt III), oddalił wnioski o zasądzenie kosztów postępowania i orzec, że wnioskodawczyni i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, że na działce oznaczonej ewid. nr (...) o pow. 0,1670 ha, położonej w N., przy ul. (...), obj. KW nr (...) zlokalizowane są piętrowy budynek mieszkalny oraz parterowy, położony w północno-zachodnim narożniku działki - murowany budynek, w którym usytuowany jest garaż i gabinet stomatologiczny. W południowo-zachodnim narożniku nieruchomości znajdują się, niezwiązane trwale z gruntem, dwa blaszane garaże. Współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są wnioskodawczyni w 7/9 części oraz uczestnicy postępowania P. K. i R. K., po 1/9 części każdy. Współwłaściciele nieruchomości nie dokonali określenia sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości. Uczestnicy zajmują całą nieruchomość odmawiając dostępu wnioskodawczyni, która udziały we współwłasności nieruchomości nabyła od rodziny uczestników umową z 25 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy ustalił, że budynek mieszkalny, zbudowany w okresie przedwojennym wymaga kapitalnego remontu. Parter budynku zajmowany przez uczestników składa się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, holu i werandy z bezpośrednim wyjściem na ogród od strony południowej. Na parterze budynku wydzielone są nadto dwa pomieszczenia, z których od lat korzysta szewc prowadząc tam bezczynszowo swój zakład, w zamian za doraźną opiekę nad uczestniczką. Mieszkanie to stanowi niewyodrębniony prawnie, samodzielny lokal, wykorzystywany przez R. K., która mieszka tam nieprzerwanie od 1968 r., P. K. zaś od 2004 r. Parter budynku ogrzewany jest centralnym ogrzewaniem gazowym - piec znajduje się w piwnicach budynku, po prawej stronie korytarza. Remontu wymaga także piętro budynku, do 2011-2012 r. zajmowane przez lokatora na podstawie stosunku najmu. Od tego czasu góra budynku nie jest stale wykorzystywana. Piętro budynku ma osobną łazienkę, kuchnię oraz niezbędne instalacje; ogrzewanie zapewnia piec kaflowy i kominek umiejscowiony w jednym z pokoi. Wejście do obydwu mieszkań odbywa się poprzez niezależną klatkę schodową.

Na tle korzystania z nieruchomości pomiędzy stronami w toku pozostaje kilka procesów sądowych. Toczy się nadto postępowanie z wniosku uczestników o stwierdzenie zasiedzenia udziałów we współwłasności (sygn. I Ns 591/16) oraz sprawa o uznanie za bezskuteczną umowę sprzedaży z 25 maja 2016 r. udziału na rzecz wnioskodawczyni (sprawa przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu do sygn. I C 969/16).

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawczyni ma 31 lat i prowadzi własną działalność gospodarczą. Wraz z mężem i dzieckiem, zamieszkuje w N., zmiennie - w domu teściów lub rodziców, gdzie mają do wyłącznej dyspozycji małe mieszkanie. Między mieszkańcami nie ma konfliktów. Wnioskodawczyni jest także właścicielem/współwłaścicielem co najmniej trzech niezabudowanych nieruchomości.

R. K. ma 70 lat i utrzymuje się z renty 1.600 zł miesięcznie. Leczy się psychiatrycznie, ma zaniki neurologiczne. Z uwagi na problemy z biodrem i kolanem, ma trudności z chodzeniem. Wobec dolegliwości zdrowotnych wymaga całodobowej opieki. P. K. ma 46 lat, wykształcenie średnie, bez matury. Utrzymuje się z prac dorywczych, z czego uzyskuje dochód rzędu 800-1.000 zł miesięcznie. Uczestnicy uzyskują dodatkowe dochody z tytułu najmu lokalu gabinetu stomatologicznego (160 zł) i jednego garażu blaszanego (80 zł miesięcznie). Nie mają oszczędności ani innego majątku, w tym nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy wskazał, że wniosek co do zasady zasługiwał na uwzględnienie. Wnioskodawczyni, pomimo większościowego udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, nie ma do niej dostępu. Ustalenie takie wykluczało uwzględnienie żądania oddalenia wniosku, także z punktu widzenia art. 5 k.c. W sprawie nie zachodziły szczególne okoliczności przemawiające za ograniczeniem przysługującego współwłaścicielowi uprawnienia dopuszczenia do współposiadania. Budynek mieszkalny będący przedmiotem postępowania, nie ma prawnie wyodrębnionych lokali, jednak Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, że znajdują się w nim dwa gospodarczo odrębne mieszkania. Przyznając uczestnikom do wyłącznego korzystania parter budynku mieszkalnego, Sąd I instancji uwzględnił dotychczas ukształtowany stan korzystania z nieruchomości, w szczególności zaś okoliczność, że parter budynku zajmowany jest przez uczestników nieprzerwanie od blisko 50 lat, uczestniczka jest osobą w podeszłym wieku, schorowaną a dolegliwości natury ortopedycznej, w dużym stopniu ograniczają jej mobilność, co znacząco ogranicza swobodne korzystanie z pierwszej kondygnacji budynku, z której przez lata uczestnicy nie korzystali. Sąd Rejonowy podkreślił, że wnioskodawczyni nie wykazała potrzeby takiego ukształtowania korzystania z nieruchomości, który uzasadniałby przyznanie jej do wyłącznego korzystania parteru budynku. Przyznała, że jest osobą majątną i w przeciwieństwie do uczestników ma do dyspozycji dwa samodzielne mieszkania w domach rodzin generacyjnych, w których jak podała, stale zamieszkują. Przyznała również, że w dacie zakupu wiedziała, że nieruchomość jest zamieszkiwana przez uczestników. Nie podejmowała z nimi rozmów co do zakupu ani też tego, jak w przyszłości ma wyglądać wspólne korzystanie z przedmiotu współwłasności.

Konsekwencją przyznania uczestnikom parteru, było przydzielenie im tej części piwnic rozdzielonych korytarzem, w której umiejscowiony jest piec grzewczy (pkt c). Przy uwzględnieniu tego, że uczestnik nie posiada samochodu, murowany garaż został przyznany wnioskodawczyni (pkt a). Blaszane garaże, z których jeden jest wynajmowany osobie trzeciej - stosownie do zgodnego porozumienia stron - Sąd Rejonowy pozostawił w wyłącznym władaniu uczestników (pkt b). Pozostałe części wspólne nieruchomości pozostawione zostały do współkorzystania współwłaścicieli (pkt d). O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Postanowienie to zaskarżyła apelacją wnioskodawczyni w zakresie pkt I i II zarzucając:

1. niezgodność ustaleń faktycznych Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez ustalenie, że interes uczestników i przysługujące im uprawnienia do bezpośredniego korzystania z rzeczy wspólnej w kontekście postulowanego przez nich sposobu podziału nieruchomości do korzystania, czyni zasadnym przyznanie uczestnikom prawa do wyłącznego korzystania z parteru budynku mieszkalnego oraz dwóch blaszanych garaży a także z pomieszczeń usytuowanych po prawej stronie korytarza piwnicy, w sytuacji gdy uzasadniony interes wnioskodawczyni i jej rodziny sprzeciwiał się takiemu rozstrzygnięciu sporu,
2. naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 206 k.c. poprzez błędną wykładnię wyrażającą się w przyjęciu, że wybór wariantu podziału nieruchomości do korzystania następuje niezależnie od kryterium bazującym na proporcjonalności udziałów w nieruchomości wspólnej,
3. naruszenie przepisów postępowania, a w szczególności art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 316 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. polegające na przekroczeniu przez Sąd I instancji zasady swobodnej oceny dowodów oraz niewłaściwym uzasadnieniu postanowienia, a także nienależytym uwzględnieniu okoliczności faktycznych wskazujących na niezasadność żądań uczestników, przy nienależytej ocenie wiarygodności i mocy dowodowej zeznań uczestników i dokumentów przedstawionych przez strony, a także polegające na dokonaniu tej oceny z całkowitym pominięciem części przeprowadzonych dowodów i sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że żądanie uczestników jest uzasadnione, w sytuacji gdy wnioskodawczyni jako współwłaścicielka w 7/9 części nieruchomości wspólnej powinna mieć możliwość zamieszkania w o wiele większej parterowej części budynku, gdyż potrzeby jej rodziny są o wiele większe niż potrzeby uczestników i planowany przez wnioskodawczynię konieczny remont kapitalny budynku, powinien być rozpoczęty od parterowej jego części, co wiąże się z zasadami prawidłowego i racjonalnego gospodarowania w sytuacji gdy wnioskodawczyni zamierza znieść

współwłasność i jako właściciel całości nieruchomości przystąpić następnie do remontu pozostałej części budynku mieszkalnego, dysponując w tym zakresie niezbędnymi środkami finansowymi.

Wskazując na powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt I i pkt II poprzez ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości w ten sposób, że:

1. wnioskodawczyni zostanie przyznane prawo do wyłącznego korzystania z parteru budynku mieszkalnego oraz murowanego garażu, jak również pomieszczeń usytuowanych po prawej stronie korytarza piwnicy od strony wejścia do niej, a także części ogrodu od strony ul. (...) do linii, która biegnie od czereśni wzdłuż tylnej ściany budynku mieszkalnego, w odległości 3 m od strony werandy,
2. uczestnikom zostanie przyznane prawo do wyłącznego korzystania z piętra budynku mieszkalnego oraz dwóch blaszanych garaży, jak również pomieszczeń usytuowanych po lewej stronie korytarza piwnicy od strony wejścia do niej, a także pozostała część ogrodu,
3. również wnioskodawczyni i uczestnikom zostanie przyznane prawo do współkorzystania z klatki schodowej budynku mieszkalnego, strychu oraz drogijazdowej do budynku od strony ul. (...),
4. uczestnicy zostaną zobowiązani do wydania wnioskodawczyni parterowej części budynku mieszkalnego, garażu, opisanej części ogrodu, a także zobowiązani do umożliwienia wnioskodawczyni współkorzystania z pozostałych części nieruchomości wspólnej,
5. względnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a których wystąpienie sąd odwoławczy ma obowiązek brać pod uwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia dotyczące wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności. Ustalenia te znajdują potwierdzenie w materiale dowodowym zebranym w sprawie, a ich ocena dokonana została właściwie i wszechstronnie. Ocena ta nie budzi zastrzeżeń Sądu Okręgowego i mieści się w granicach swobodnej oceny dowodów. Sąd Okręgowy podziela wszystkie ustalenia Sądu I instancji, przyjmując je za podstawę własnych rozważań, jak również podziela wyprowadzone z tych ustaleń wnioski natury prawnej.

Za nietrafne należało uznać zarzuty związane z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. Powołany przepis stanowi, że sąd ma obowiązek rozważyć wszystkie przeprowadzone w sprawie dowody z uwzględnieniem okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. Swobodna ocena w tym zakresie polega na logicznym powiązaniu ujawnionych w postępowaniu faktów w całość zgodną z doświadczeniem życiowym. Strona kwestionująca prawidłowość zastosowania art. 233 § 1 k.p.c. powinna przedstawić argumenty świadczące o niezachowaniu przez sąd powyższych reguł. Zarzut ten nie może natomiast polegać na zaprezentowaniu stanu faktycznego ustalonego przez skarżącego na podstawie własnej oceny dowodów. Dla skutecznego postanowienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c., nie jest wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie materiał dowodowy został przez Sąd I instancji oceniony prawidłowo, a wszelkie zarzuty zmierzające do podważenia tej oceny są nieuprawnione. Podobnie nie mogą zostać uznane za skuteczne zarzuty dotyczące dokonania przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Zarzut taki może zostać uznany za trafny jedynie wówczas, gdy skarżący wykaże, że poczynione przez Sąd ustalenia nie znajdują oparcia w całokształcie zebranego w sprawie materiału dowodowego, bądź że ocena poszczególnych dowodów pozostaje w sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego czy wskazaniem wiedzy, co jak już wskazano, w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca. Apelująca nie podała w rzeczywistości, które ustalenia Sądu Rejonowego są wadliwe, które dowody zostały błędnie

ocenione z naruszeniem reguł wynikających z art. 233 k.p.c. Formułując zarzuty związane z naruszeniem przepisów postępowania, forsowała wizję podziału nieruchomości do użytkowania, zgodną z jej wnioskiem. Okoliczność, że wystosowane przez nią żądania nie zostały uwzględnione przez Sąd Rejonowy, nie może jednak przesądzać o ich skuteczności. Sąd I instancji wydając zaskarżone postanowienie uwzględnił bowiem całokształt okoliczności sprawy mając na względzie nie tylko interes wnioskodawczyni, ale również słuszne interesy uczestników. Wbrew stanowisku apelującej, w rozpoznawanej sprawie nie doszło również do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera wszystkie elementy, o których mowa w tym przepisie, wyczerpująco wskazuje motywy zapadłego w sprawie orzeczenia i poddaje się kontroli instancyjnej, co czyni ten zarzut nieuzasadnionym. Niezrozumiałym jest zarzut naruszenia art. 316 k.p.c., który w § 1 stanowi, że po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy. Pojęcie „stan rzeczy” oznacza okoliczności faktyczne ustalone przed zamknięciem rozprawy oraz stan prawny, to jest obowiązujące przepisy, które mogą stanowić podstawę rozstrzygnięcia. O naruszeniu art. 316 § 1 k.p.c. można mówić wówczas, gdy wydając orzeczenie sąd nie uwzględnił między innymi zmiany stanu faktycznego zaistniałej w toku postępowania, co w niniejszej sprawie nie wystąpiło.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 206 k.c., należy zgodzić się z apelującą, że przy dokonywaniu podziału quoad usum, nie można zupełnie abstrahować od wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom. Równocześnie trzeba jednak zauważyć, że okoliczności te nie mają decydującego znaczenia. Apelująca słusznie zauważa, że to jej przysługuje udział większościowy wynoszący 7/9 części. Nie można jednak pomijać, że fizyczny podział rzeczy do użytkowania (quoad usum) w żadnym wypadku nie oznacza zniesienia współwłasności rzeczy, jest jedynie tymczasowym wydzieleniem części rzeczy w celu umożliwienia każdemu lub niektórym ze współwłaścicieli (zgodnie z wolą stron) korzystania w sposób wyłączny z części rzeczy. Tymczasem żądanie zgłoszone przez wnioskodawczynię zmierza nie tylko do przeprowadzenia podziału quoad usum, ale przede wszystkim do pełnej zmiany dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, w tym do umożliwienia wnioskodawczyni przeprowadzenia generalnego remontu budynku. Tego rodzaju żądania nie mogą jednak zostać uwzględnione w ramach sprawy o dokonanie podziału quoad usum, który ze swej istoty ma prowizoryczny, tymczasowy charakter, stanowi doraźne ułożenie wzajemnych stosunków pomiędzy współwłaścicielami. Związane z nieruchomością plany wnioskodawczyni może realizować w postępowaniu o zniesienie współwłasności, które ma na celu trwałe wyjście ze stosunku wspólności. Zgłoszeniu odpowiedniego wniosku nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że z inicjatywy uczestników została wszczęta sprawa o zasiedzenie pozostałych udziałów we własności. W sytuacji gdy apelująca wystąpi z żądaniem zniesienia współwłasności, sprawa o stwierdzenie zasiedzenia zostanie połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą o zniesienie współwłasności, co z kolei umożliwi apelującej wpływ na bieg postępowania o zasiedzenie. Próba całkowitej zmiany dotychczasowego sposobu użytkowania budynku podjęta w ramach postępowania, którego przedmiotem jest podział quoad usum, nie mogła zatem odnieść zamierzonego rezultatu.

Jak już zauważono, przy dokonywaniu podziału rzeczy quoad usum, nie można zupełnie pomijać wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom. Wynikające z art. 206 k.c. uprawnienie współwłaściciela do współposiadania rzeczy wspólnej nie oznacza jednak, że zakres korzystania przez niego z rzeczy wspólnej musi odpowiadać wielkości udziału we własności albo jakimkolwiek innemu określonym ułamkowi; o zakresie współposiadania i korzystania z rzeczy decyduje bowiem przede wszystkim sposób, jaki w konkretnych okolicznościach da się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (por. J. Gudowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, wyd. II, wyrok Sądu Najwyższego z 29 grudnia 1967 r., III CRN 306/67, uchwała Sądu Najwyższego z 28 maja 1973 r., III CZP 25/73, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 1973 r., III CRN 188/73).

W ocenie Sądu Okręgowego, żądanie wnioskodawczyni jest sprzeczne z dotychczasowym sposobem korzystaniem z budynku przez pozostałych uprawnionych, wobec czego nie zasługuje na aprobatę. Uwzględnienie proponowanego przez nią sposobu podziału nieruchomości, godziłoby w zasady współżycia społecznego. Uczestniczka R. K. mieszka w budynku będącym przedmiotem współwłasności od kilkadziesiąt lat. Jest osobą w podeszłym wieku, cierpi

na schorzenia ortopedyczne, które utrudniają jej swobodne poruszanie się. Cały czas zajmuje to samo mieszkanie. W związku z tym żądanie wnioskodawczynie by nakazać jej przeprowadzkę na piętro budynku, do lokalu którego nigdy wcześniej nie zajmowała i który nie nadaje się do zamieszkania bez uprzedniego remontu, nie zasługuje na akceptację. Na prawidłowość tego rozstrzygnięcia nie wpływa akcentowana przez apelującą okoliczność, że zamierza doprowadzić do zniesienia współwłasności poprzez przyznanie jej nieruchomości na wyłączną własność za spłatą uczestników. Aktualnie bowiem uczestnikom przysługują udziały we własności, a tym samym są oni uprawnieni do korzystania z przedmiotu współwłasności. Zamiary wnioskodawczynie dotyczące remontu i modernizacji budynku nie mogą prowadzić do uniemożliwienia uczestnikom korzystania z niego w ramach przysługujących im udziałów. Jak podnosi sama apelująca, pomieszczenia na piętrze budynku, znajdują się w lepszym stanie niż na parterze i po odświeżeniu, pomalowaniu, można korzystać z nich w komfortowy sposób. Uczestnicy aktualnie zajmują pomieszczenia na parterze, które są przystosowane do ich potrzeb. Z materiału dowodowego nie wynika, by planowali tam jakieś prace remontowe, bez przeprowadzenia których dalsze zamieszkiwanie nie jest możliwe. Niezależnie od powyższych argumentów, zmiana dotychczasowego sposobu korzystania z lokali, wiązałaby się dla nich zatem z koniecznością przeprowadzenia określonych prac adaptacyjnych, co przy tymczasowym podziale do użytkowania nie jest racjonalnie uzasadnione. Wnioskodawczynie chcąc zamieszkać w przedmiotowym budynku, niezależnie od tego czy otrzymałaby do dyspozycji pomieszczenia na piętrze, czy na parterze, i tak musiałaby wykonać określone prace związane z dostosowaniem mieszkania do jej potrzeb, jednak jej sytuacja majątkowa jest nieporównywalnie lepsza od sytuacji uczestników. Ponadto uczestnicy nie mają innej nieruchomości, na której mogliby zamieszkać, a potrzeby mieszkaniowe uczestniczki są zaspokojone.

Przyznanie uczestnikom prawa do korzystania z parteru budynku wiązało się z koniecznością upoważnienia ich do korzystania z części piwnicy zlokalizowanej po prawej stronie korytarza – tam bowiem znajduje się kotłownia służąca do ogrzewania parteru budynku. Przeznaczenie im blaszanych garaży było zgodne z żądaniem wnioskodawczynie. W związku z tym należało uznać, że Sąd I instancji decydując o dokonaniu podziału, słusznie zwrócił uwagę na okoliczności związane z wiekiem i stanem zdrowia uczestniczki, zaś przeciwne twierdzenie apelującej nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak już wskazano, przy dokonywaniu podziału przedmiotu współwłasności do użytkowania, powierzchnia nieruchomości przekładająca się na wielkość udziałów, nie ma decydującego znaczenia. Istotną rolę odgrywa też wartość poszczególnych jej części. W niniejszej sprawie na nieruchomości oprócz budynku mieszkalnego, znajduje się również parterowy budynek murowany, w którym usytuowany jest garaż i gabinet stomatologiczny. Z uwagi na większościowy udział apelującej, budynek ten został przyznany jej na wyłączność.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że brak podstaw do odstąpienia od generalnej zasady ponoszenia kosztów w postępowaniu nieprocesowym.

(...)

(...)