

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 5 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Łowiczu, w sprawie z wniosku J. S., z udziałem S. Ś., M. Ś. i A. K. o zniesienie współwłasności postanowił:

1. ustalić, że przedmiotem współwłasności J. S. w 1/2 części, S. Ś. i jego żony M. Ś. w 2/6 części oraz A. K. w 1/6 części jest zabudowana nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Łowiczu prowadzona jest księga wieczysta KW (...), oznaczona jako działki nr (...) o łącznej powierzchni (...), opisana na mapie sporządzonej przez biegłego sądowego E. G. dnia 27.07.2012r., wpisanej do ewidencji gruntów prowadzonej przez (...) Ośrodek (...) w Ł. w dniu 24 sierpnia 2012 r., za numerem 011.8- (...);

2. znieść współwłasność w/w nieruchomości w ten sposób, że:

a) J. S., synowi J. i A. przyznać na własność zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 723 mkw,

b) S. Ś., synowi K. i J. oraz M. Ś., córce H. i J. przyznać na własność na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej zabudowane działki nr (...) o powierzchni 24 mkw oraz nr (...) o powierzchni 377 mkw

c) A. K., synowi R. i W. przyznać na własność zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 194 mkw

- bez spłat i dopłat;

3. ustanowić na działce (...) nieodpłatnie na rzecz każdorazowego właściciela działek nr (...):

a) służebność drogi koniecznej w granicach oznaczonych punktami 70-68-54-55-14-48-57-8-15-16-5-20-21-71-70 opisanymi na mapie powołanej w pkt 1. postanowienia o powierzchni 150 mkw, z zakazem wznoszenia w granicy pomiędzy działką (...) a działkami (...), wzdłuż przebiegu drogi koniecznej, ogrodzenia lub innej budowli mogącej zasłonić światło dzienne na odcinku od ul. (...), wzdłuż ściany frontowej prawej oficyny do pkt 70;

b) służebność przeprowadzenia sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz linii elektrycznej w zakresie istniejącym na dzień zniesienia współwłasności, przedstawionym na mapie powołanej w pkt 1 postanowienia

4. ustanowić na działce (...) nieodpłatnie na rzecz każdorazowego właściciela działek numer (...) służebność przeprowadzenia sieci kanalizacyjnej oraz linii elektrycznej w zakresie istniejącym na dzień zniesienia współwłasności; przedstawionym na mapie powołanej w pkt 1 postanowienia;

5. ustanowić na działce (...) nieodpłatnie na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) służebność przeprowadzenia linii elektrycznej w zakresie istniejącym na dzień zniesienia współwłasności;

6. przejąć na Skarb Państwa nieuiszczone koszty sądowe i znieść wzajemnie pomiędzy stronami pozostałe koszty postępowania.

W sprawie ustalono, że zabudowana nieruchomość, położona w Ł. przy ulicy (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,1318 ha, objęta księgą wieczystą KW (...), stanowi współwłasność J. S. w 1/2 części, S. Ś. i M. Ś. w 2/6 części oraz A. K. w 1/6 części. Nieruchomość jest zabudowana budynkami mieszkalno-usługowymi, w postaci: budynku frontowego wpisanego do rejestru zabytków i dwóch oficyn mieszkalnych w podwórku. Nieruchomość jest zlokalizowana przy jednej z głównych ulic (...), w ścisłym historycznym i handlowym centrum miasta. Według planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł. nieruchomość jest zlokalizowana na terenach zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej użyteczności publicznej. Dla nieruchomości Z. 25 obowiązują szczególne zasady i warunki zagospodarowania - w zabudowie pierzejowej ulicy wysokość budynku frontowego jest ograniczona do dwóch kondygnacji, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym.

J. S. nabył udział wynoszący 1/2 część nieruchomości wspólnej w drodze umowy sprzedaży z 10 kwietnia 1985 r. i objął w posiadanie lewą stronę posesji patrząc od ul. (...), tj. połowę budynku frontowego i przylegającą do niego lewą oficynę, do której dobudował piętro (lokale mieszkalne nr (...) oraz sień nr 2), a także garaż. W północnej części budynku frontowego w pomieszczeniach nr 4 i 5 J. S. prowadzi zakład zegarmistrzowski. Dalsza, niezabudowana, lewa część działki przeznaczona jest przez wnioskodawcę na cele rekreacyjne.

S. Ś. nabył udział wynoszący 2/6 w nieruchomości wspólnej od swoich dziadków w wyniku umowy darowizny z dnia 8 grudnia 2003 r., a po zawarciu związku małżeńskiego, umową z dnia 13 listopada 2007r. uczestnik rozszerzył małżeńską wspólność majątkową na udział w tej nieruchomości na żonę M. Ś.. Małżonkowie Ś. objęli w posiadanie część nieruchomości wspólnej w granicach posiadania poprzedników prawnych obejmujących południową część budynku frontowego, stanowiącą lokal użytkowy nr (...) oraz wschodnią połowę piętrowej oficyny mieszkalnej, znajdującej się po prawej stronie podwórka w końcu działki - lokale mieszkalne nr (...). Obecnie S. Ś. wynajmuje osobom trzecim lokal użytkowy nr (...), znajdujący się w budynku frontowym. Małżonkowie Ś. są w faktycznej separacji. Ze względu na stan zdrowia S. Ś. nie zamieszkuje w nieruchomości przy ulicy (...), gdyż podczas prac remontowych w oficynie spadł, doznając ciężkich obrażeń i obecnie pozostaje pod opieką matki. Uczestnik A. K. nabył udział wynoszący 1/6 część w nieruchomości wspólnej od matki w drodze umowy darowizny z dnia 10 lutego 2004r. W wyniku nieformalnego podziału do użytkowania uczestnik zajmuje lokal użytkowy składający się z dwóch pomieszczeń nr 2 i 3 na tyłach budynku frontowego po prawej stronie bramy oraz zachodnią część prawej oficyny, lokale nr (...), w granicach posiadania jego poprzedników prawnych. Przejście i przejazd przez bramę od ulicy (...) jest wykorzystywana przez wszystkich współwłaścicieli.

Ustalono, że poszczególne części nieruchomości użytkowane przez współwłaścicieli istotnie różnią się od siebie pod względem stanu technicznego i wyglądu zewnętrznego. Ich obecny stan wynika z osobistego i finansowego zaangażowania osób użytkujących poszczególne lokale. Dysproporcja w wartości części nieruchomości mającej przypaść J. S. jest tylko wynikiem nakładów poniesionych przez wnioskodawcę. Inwestorem remontu obejmującego część budynku frontowego, gdzie działalność gospodarczą prowadzi wnioskodawca, był w latach osiemdziesiątych Urząd Miasta. Kosztami tego remontu zostali obciążeni właściciele a do księgi wieczystej została wpisana hipoteka. Wnioskodawca J. S. spłacił należność z tego tytułu w 1991 r. Pozostałe remonty i rozbudowę lewej części budynku frontowego i lewej oficyny wnioskodawca finansował z własnych środków

Strony po licznych zmianach stanowisk ustaliły ostatecznie zgodny sposób podziału fizycznego nieruchomości wspólnej w zakresie zabudowy i zgodnie rozdzielili między siebie i wykonały prace adaptacyjne, niezbędne do wydzielenia poszczególnych nieruchomości w postach demontażu drzwi i zamurowania otworów, wykonania nowych drzwi wejściowych do części prawej oficyny, przypadającej A. K. oraz wymurowania ścian rozdzielających strych nad budynkiem frontowym i nad prawa oficyną.

W świetle tych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy ocenił, że wniosek znajduje oparcie w przepisie art. 210 kc. Sąd, mając na względzie ostateczne zgodne stanowisko stron co do zniesienia współwłasności, treść opinii biegłego do spraw budownictwa oraz sytuację majątkową współwłaścicieli i stan poszczególnych części nieruchomości im przypadających, uznał, że wyjście ze współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości jest możliwe. Uznał, że ustalony przez strony sposób podziału nie narusza prawa, nie jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Stwierdził, że podział quo ad usum nieruchomości obowiązywał od kilkudziesięciu lat i został utrwalony w wyniku nakładów czynionych przez poszczególnych współwłaścicieli na będące w ich władaniu części nieruchomości wspólnej. Taki sposób podziału sankcjonujący funkcjonujący od kilkudziesięciu lat nieformalny podział do użytkowania.

Użytkownicy poszczególnych części czynili na nie nakłady za wyraźną bądź dorozumianą zgodą pozostałych współwłaścicieli. Zakres dotychczasowego faktycznego posiadania nieruchomości jest proporcjonalny do wielkości udziałów we współwłasności i determinuje ich plany życiowe. Wnioskodawca mieszka na nieruchomości wspólnej a w części budynku frontowego od kilkudziesięciu lat osobiście prowadzi działalność gospodarczą, tj. zakład zegarmistrzowski. Uczestnicy Ś. remontowali posiadaną przez siebie część prawej oficyny w celu zamieszkania. Dokonując zniesienia współwłasności Sąd Rejonowy ustanowił służebności gruntowe, mające na celu zapewnienie

możliwości korzystania z nowopowstałych nieruchomości. Najbardziej optymalny podział nieruchomości gruntowej na dwie połowy wzdłuż środkowej osi bramy wjazdowej i urządzenie wzdłuż tej linii podziału wjazdu po działkach wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli, poprzez ustanowienie wzajemnych służebności, nie był możliwy z uwagi na zabytkowy charakter budynku frontowego i jego archaiczną konstrukcję. Uniemożliwia ona wymurowanie na stropie nad bramą ścianki działowej rozdzielającej przestrzeń strychu nad budynkiem frontowym w celu poprowadzenia wzdłuż tej ściany granicy podziału. Ścianka rozdzielająca strych mogła być wymurowana jedynie nad ścianą parteru, a tym samym granica podziału budynku frontowego wypadła wzdłuż jednej ze ścian bramy wjazdowej. Rzutowało to w sposób pośredni na rozwiązanie kwestii dostępu do ulicy (...) do działek w głębi podwórka, w szczególności do działek nr (...). Natomiast dalsze pozostawienie we współwłasności działki z przeznaczaniem na drogę mogłoby powodować nowe spory między właścicielami, co sprzeciwiałoby się celom postępowania o zniesienie współwłasności. W ocenie Sądu Rejonowego równie skuteczną gwarancją odpowiedniego dostępu do drogi publicznej daje ustanowienie służebności drogi koniecznej, w przebiegu ustalonym przez biegłego geodetę.

Ostatecznie uczestnicy wnosili o zniesienie współwłasności bez spłat i dopłat. Stanowisko to koreluje z faktem, że wielkość przydzielonym uczestnikom nieruchomości odpowiada wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej.

Powyższe orzeczenie zaskarżył uczestnik S. Ś..

Apelujący zarzucił Sądowi Rejonowemu zniesienie współwłasności w sposób pomijający możliwość jej zniesienia w bardziej optymalny i prospołeczny dla wszystkich stron sposób. Zdaniem apelującego zastosowany sposób faworyzuje wnioskodawcę.

Nadto skarżący zarzucił Sądowi I. instancji naruszenie:

- przepisu art. 212 kc poprzez zniesienie współwłasności, wbrew opozycji uczestników, nie uwzględnienie ich żądań, wyłączne przyjęcie propozycji wnioskodawcy, która nie jest optymalnym rozwiązaniem, wyraźnie preferującym wnioskodawcę tak na dziś jak i na jutro,

- przepisów art. 145 kc w zw. z art. 285 § 2 kc, przez błędne ustanowienie służebności gruntowej przy możliwości zastosowania innych bardziej dogodnych i pewnych dla stron rozwiązań, chociażby przez wyodrębnienie osobnej nieruchomości pozostającej we współwłasności według posiadanych udziałów dla zapewnienia przechodu i przejazdu, zgodnie z wolą stron i ich żądaniem, które wyraźnie Sąd I. instancji zignorował, i która to służebność zamiast zwiększyć użyteczność nieruchomości władnących ją ograniczyła,

- przepisu art. 321 kpc poprzez objęcie postanowieniem żądania nieobjętego roszczeniem wnioskodawcy, który ani we wniosku jak i w toku postępowania nie opowiadał się za ustanowieniem służebności a raczej za wydzieleniem osobnej działki, co akceptowali w całym procesie uczestnicy postępowania,

- zasad współżycia społecznego, przez przyjęcie nierównego dla stron rozstrzygnięcia - mogącego rodzić w przyszłości szereg konfliktów, czego można uniknąć przez przyjęcie wariantu wydzielenia osobnej nieruchomości dla potrzeb przejazdu i przechodu, co de facto funkcjonowało przez wiele lat,

- przepisów art. 93 pkt 1 i 2, Ustawy o gospodarce nieruchomościami w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U.2002.75.890 ze zm.) poprzez nieuwzględnienie planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ł., a w szczególności projektowanej drogi (...)KD-D której prawdopodobny przebieg zmieni w dużej mierze możliwości zagospodarowania objętej postępowaniem nieruchomości, przez pominięcie kategorię wymogu prawa co do 4 m odległości w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi zwróconymi w stronę granicy (w tym przypadku służebności),

- przepisów art. 227 kpc, w zw. z art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 5 kc przez dokonanie sprzecznych ustaleń faktycznych, pominięcie istotnych dowodów mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, nie ustosunkowanie się do całości

zebranego w sprawie materiału dowodowego, szczególnie do żądań i wniosków uczestników, co jest naruszeniem przepisów proceduralnych.

Powołując się na te zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie żądania uczestnika S. Ś., tj. o dokonanie zniesienia współwłasności według jego koncepcji, koncepcji uczestnika A. K. oraz koncepcji wnioskodawcy z daty jego pierwotnego wniosku, tj. poprzez wyodrębnienie osobnej nieruchomości, a nie służebności dla potrzeb przechodu i przejazdu.

Wnioskodawca wnosił o oddalenie apelacji.

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

dostrzegając pewien walor zawarty w argumentach podnoszonych przez skarżącego, ostatecznie należało ocenić, że apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy ocenił, że ustalenia poczynione przez Sąd Rejonowy są dostateczne dla wydania rozstrzygnięcia w sprawie i przyjął je za własne, czyniąc podstawą faktyczną obecnego rozstrzygnięcia.

Skarżący ma rację o tyle, że w sprawie nie można przyjmować, iż doszło do uzgodnienia zgodnego projektu zniesienia współwłasności nieruchomości. Skutki tego faktu są jednak inne, niż by chciał tego skarżący. Nawet apelujący przyznaje, że wnioskodawca wnosił o zniesienie współwłasności ciągu komunikacyjnego wchodzącego w skład nieruchomości wspólnej. W tej sytuacji w świetle przepisu art. 211 kc sprzeciw pozostałych uczestników postępowania nie mógł być dostateczną przeszkodą do orzekania w tym przedmiocie. Należy więc odrzucić zarzut orzekania ponad żądanie.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności, nawet w przypadku sformułowania przez wszystkich uczestników (w tym wnioskodawcę) wniosku zgodnego co do sposobu podziału, sąd orzekający nie jest takim stanowiskiem bezwzględnie związany. Wynika to z przepisu art. 622 § 2 kpc, oraz wypracowanego na jego tle dorobku orzecznictwa (tak choćby Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 1372/00). Jest natomiast bezsporne, że na chwilę zamknięcia rozprawy przez Sąd Rejonowy, jak również w toku postępowania apelacyjnego stanowiska uczestników nie były zgodne, zaś wnioskodawca wnosił o zniesienie współwłasności także niezbędnego do korzystania z nowopowstałych nieruchomości ciągu komunikacyjnego. W takiej sytuacji podział nieruchomości musiał nastąpić z uwzględnieniem przepisów art. 211 i następnych kc. Wynika zaś z nich, że pierwszeństwo przed innymi sposobami podziału ma podział fizyczny, zaś odstępstwo od tej zasady możliwe jest tylko, gdyby podział fizyczny był sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu I. instancji, że w sprawie jednocześnie zaszyły przesłanki uzasadniające zniesienie współwłasności przez podział rzeczy (brak zgodnego stanowiska stron), oraz nie zaszyły wspomniane okoliczności uzasadniające odstąpienie od tej zasady.

Skarżący obszernie opisuje jakie to niedogodności sprowadzi na uczestników orzeczenie Sądu Rejonowego, znoszące współwłasność ciągu komunikacyjnego. Wywód ten, niezależnie od subiektywnego przeświadczenia uczestnika, należy uznać za błędny. Bez względu na to jaki byłby formalny status prawny kluczowego fragmentu nieruchomości sposób jego używania zależy wyłącznie od postawy uczestników. Pozostaje poza wszelkim sporem, że jest to fragment nieruchomości, z którego zmuszeni są korzystać wszyscy współwłaściciele. W ocenie Sądu Okręgowego w obecnej sprawie nie ma większego praktycznego znaczenia, czy grunt ten pozostanie we współwłasności, czy zostanie przydzielony jednemu ze współwłaścicieli z jednoczesnym ustanowieniem służebności - z tym jedynie zastrzeżeniem, że norma zawarta w przepisie art. 211 kc nakazuje zastosowanie drugiego z wymienionych rozwiązań, jako pełniej rozwiązującego problem wyjścia ze współwłasności. Unormowania zawartego w tym przepisie sądy obu instancji nie są władne zignorować.

Podkreślenia wymaga, że wszyscy uczestnicy, czy to jako współwłaściciele, czy to jako uprawnieni z tytułu służebności gruntowej, mają zapewnione prawo do korzystania z ciągu komunikacyjnego. Są także wyposażeni w możliwość

sięgnięcia po ochronę prawną w celu wyegzekwowania swych uprawnień. Nie jest zatem tak jak przedstawia to skarżący, że są zdani na kaprysy właściciela. Podkreślenia wymaga, że bez względu na formalny status prawny tego fragmentu nieruchomości to od wszystkich uczestników zależy, czy współkorzystanie z gruntu będzie miało spokojny przebieg. Ustalone okoliczności faktyczne sprawy nie dają podstaw do przyjmowania, że utrzymanie współwłasności w odniesieniu do tego fragmentu gruntu zapewniłoby możliwość spokojnego wykorzystywania go przez uczestników w stopniu dalej idącym, niż zapewnia to ustanowienie służebności. Powyższe okoliczności, tkwiące w przeważającej mierze w przepisach prawa materialnego, przesadzają o konieczności oddalenia apelacji.

By w pełni odnieść się do wywodów skarżącego dodać można, że w pełni trafny był wywód przedstawiony przez Sąd Rejonowy na kartach uzasadnienia pierwszoinstancyjnego w odniesieniu do kwestii projektowanej przebudowy dróg w okolicy nieruchomości. Słuszność tego wyводу zwalnia Sąd Okręgowy z konieczności ponownego jego przytaczania. Dodać należy, że choć skarżący kwestionuje niektóre ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, m.in. co do zamieszkiwania przez wnioskodawcę na nieruchomości, to okoliczności te zasadniczo nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zniesienie współwłasności jest czynnością, która w założeniu ma mieć trwałe skutki i zapewniać możliwość prawidłowego korzystania z nieruchomości w dającym się przewidzieć okresie czasu, bez względu na osobę właściciela i posiadacza nieruchomości. Nie ma więc znaczenia dla rozstrzygnięcia to, czy S. Ś. bądź J. S. zamieszkują na nieruchomości przy ulicy (...). Orzeczenie znoszące współwłasność powinno mieć taki walor, by zapewniało każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości, oraz posiadaczom zależnym, możliwość korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem.

W apelacji (jak również we wcześniejszych pismach procesowych, w tym w zastrzeżeniach do opinii biegłego ds. budownictwa) skarżący powołuje się przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W sprawie jest jasne, że budynek podlegający podziałowi nie będzie sytuowany, gdyż już istnieje. Nadto skarżący powołuje się na unormowanie § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia pomijając to, że z § 9 ust. 3 i 4 wynika, że określone w rozporządzeniu wymagania odnośnie odległości budynków od innych budynków, urządzeń budowlanych lub granicy działki budowlanej nie dotyczą ścian budynku usytuowanych bezpośrednio przy granicy działki. Skoro zaś zniesienie współwłasności doprowadzi do powstania odrębnych budynków (stanowiących elementy składowe nieruchomości gruntowych, ale stanowiących odrębne obiekty budowlane w stosunku do pozostałych części kamienicy), to powołany przepis § 9 ust. 4 Rozporządzenia znajdzie zastosowanie, zaś podnoszony zarzut nie jest zasadny. Z treści opinii biegłego wynika zresztą, że przy wydawaniu opinii uwzględnił on treść powoływanego rozporządzenia.

Wywód apelującego argumentującego, iż możliwe było wzniesienie ścianki działowej na poziomie 1. piętra w płaszczyźnie innej niż pokrywająca się ze ścianami parteru, należy uznać za gołosłowną polemikę z wnioskami wynikającymi z opinii biegłego ds. budownictwa.

Oczywiście chybione jest twierdzenie, że biegły ds. budownictwa dopuścił możliwość wzniesienia na strychu nieruchomości, w osi bramy wjazdowej, ściany działowej spełniającej wymogi bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Szkic na k. 415 należy uznać za błędnie oznaczony. Wynika nie tylko z analizy jego treści (opis „ściana p.poż” nie koreluje z planowanym przebiegiem ścian), ale także z zestawienia ze szkicem na k. 416 oraz ze zdjęciem na k. 418. Jest to jasne także jeśli wziąć pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, a w szczególności całość wypowiedzi biegłego, sformułowanych zarówno w opiniach pisemnych, jak i w opinii ustnej.

Zgłoszone w toku rozprawy apelacyjnej wnioski dowodowe skarżącego podlegały oddaleniu, gdyż skarżący w żadne sposób nie wskazał, że przesłuchanie go na wskazywane w tezach dowodowych okoliczności nie było możliwe bądź też uzasadnione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (art. 381 kpc)

Z tych wszystkich względów apelacja podlegała oddaleniu (art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc). Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do odstąpienia od zasady wyrażonej w przepisie art. 520 § 1 kpc.