

Sygn. akt II Ca 314/17

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lipca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Grażyna Kobus

Sędziowie: SO Barbara Nowicka

SO Agnieszka Terpiłowska

Protokolant: Elżbieta Janus

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2017 r. w Świdnicy na rozprawie

sprawy z wniosku **W. J.**

przy udziale **S. N.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestnika postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 26 stycznia 2017r. ,sygn. akt I Ns 1467/13

p o s t a n a w i a:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w pkt VI w ten sposób, że zasądzić od uczestnika postępowania S. N. na rzecz wnioskodawczyni W. J. dopłatę w kwocie 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy)zł, płatną w terminie do dnia 6 lipca 2018r. z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności tej kwoty;

II. oddalić apelację wnioskodawczyni w pozostałej części i w całości apelację uczestnika postępowania;

III. oddalić wnioski wnioskodawczyni i uczestnika o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego .

(...)

UZASADNIENIE

W. J. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,34ha położonej w R. przy ul.(...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), przez jej fizyczny podział na dwie równe części w sposób, jaki wskaże biegły, o zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni stosownych spłat celem wyrównania jej udziału we współwłasności zgodnie z opinią biegłego sądowego oraz o zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych. Do wniosku W. J. przedłożyła mapę geodezyjną z proponowanym sposobem podziału nieruchomości.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania S. N. wyraził zgodę na zniesienie współwłasności nieruchomości według dotychczasowego sposobu korzystania z niej poprzez przyznanie w budynku mieszkalnym dla uczestnika kilku

pomieszczeń i kilku pomieszczeń dla wnioskodawczyni, po 1/2 budynku gospodarczego dwupoziomowego, po 1/2 piwnicy, po 1/2 działki siedliskowej (podwórza), pozostawienie do wspólnego użytkowania stron istniejącej drogi na działce nr (...), zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania. Uczestnik postępowania nie zgodził się na zniesienie współwłasności nieruchomości wg propozycji wyrażonej na mapach ewidencyjnych sporządzonych przez wnioskodawczynię przez geodetę na zlecenie wnioskodawczyni.

W piśmie procesowym z dnia 13.07.2015r. (k.161-163) wnioskodawczyni zaaprobowała propozycje biegłego z zakresu budownictwa lądowego i wyceny nieruchomości zawartą w kolejnej opinii (k.151), domagając się jednak zasądzenia od uczestnika postępowania na jej rzecz kwoty 54.000zł, celem wyrównania jej udziału we współwłasności, który w wyniku zniesienia, będzie odpowiadał mniejszej części nieruchomości niż połowie.

Na rozprawie w dniu 14 grudnia 2015r. (k.200) wnioskodawczyni i uczestnik postępowania wyrazili także stanowisko wspólne co do tego, by nie rozliczać nakładów którejkolwiek ze stron na wspólną nieruchomość.

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 26 stycznia 2017r. Sąd Rejonowy w Świdnicy:

I. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej składającej się z działki nr (...) o powierzchni 0,34 ha położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 533.000zł (pięćset trzydzieści trzy), stanowiącej współwłasność:

- wnioskodawczyni, W. J., córki F. i H., w 1/2 części,
- uczestnika postępowania S. N. syna F. i H., w 1/2 części

w ten sposób, że z działki nr (...) wydzielił:

- A. działkę nr (...) o powierzchni 0,2025ha o wartości 206.000zł,
- B. działkę (...) o powierzchni 0,1361ha o wartości 327.000zł,

- zgodnie z projektem podziału z załącznikiem nr (...) zawartym w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. P. K. z dnia 18 sierpnia 2016r. i wpisanym do państwowego zasobu geodezji i kartografii pod nr (...)

II. działkę nr (...) o pow. 0,2025ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym piętrowym ze strychem przy drodze powiatowej, budynkiem gospodarczym piętrowym przy drodze powiatowej, wiatą na sprzęt rolniczy i wiatą na kombajn, dwoma pomieszczeniami piwnic w murach dawnej stodoły, silosem na ziarno z tyłu za piwnicami w murach dawnej stodoły, przyznał na własność uczestnika S. N.;

III. działkę nr (...) o pow. 0,1361ha zabudowaną budynkiem gospodarczo- mieszkalnym i wiatą drewnianą przyznał na własność wnioskodawczyni W. J.;

IV. orzekł obowiązek:

1. wobec uczestnika postępowania S. N. wykonania otworów wejściowych z nieruchomości (...) do dwóch pomieszczeń piwnic sąsiadujących z pomieszczeniem gospodarczym, w murach dawnej stodoły oznaczonych nr (...) o pow. 21,39m⁽²⁾ i nr (...) o pow.24,04m⁽²⁾, oznaczone na planie sytuacyjnym budynku gospodarczo-mieszkalnego - rzut przyziemia opinii biegłego sądowego K. B. z dnia 3 czerwca 2016r. kolorem czerwonym,
2. wobec wnioskodawczyni W. J. zamurowania otworów wejściowych z pomieszczenia gospodarczego nr (...) w murach dawnej stodoły oznaczone na planie sytuacyjnym budynku gospodarczo-mieszkalnego - rzut przyziemia opinii biegłego sądowego K. B. z dnia 3 czerwca 2016r. kolorem zielonym,
3. wobec wnioskodawczyni odprowadzenia wody opadowej z dachu rynną dachową i rurą spustową na nieruchomość (...) należącą do W. J.,

4. wobec uczestnika S. N. przemieszczenie zbiornika bezodpływowego na ścieki na nieruchomości (...) należąca do tego uczestnika na odległość nie mniejszą od 2m licząc od przykrywy zbiornika do granicy nieruchomości,

5. zamurowania otworów w ścianie pomiędzy budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczo - mieszkalnym w ten sposób, że wnioskodawczyni dokona zamurowania otworu na parterze budynku, uczestnik na piętrze budynku,

- w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;

V. ustanowił służebność osobistą dożywotnią mieszkania dla S. N. w zakresie pomieszczenia oznaczonego nr (...) kolorem niebieskim na planie sytuacyjnym budynku gospodarczo-mieszkalnego - rzut przyziemia, opinii biegłego sądowego K. B. z dnia 3 czerwca 2016r., tj. łazienki o powierzchni 5,21 m⁽²⁾ znajdującej się na parterze budynku gospodarczo- mieszkalnego, należącego do wnioskodawczyni;

VI. oddalił wniosek w pozostałym zakresie;

VII. nakazał wnioskodawczyni i uczestnikowi uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwoty po 5.644,17zł tytułem kosztów opinii biegłych w sprawie;

VIII. nakazał uczestnikowi postępowania uiścić na rzecz wnioskodawczyni kwotę 500 zł tytułem połowy opłaty od wniosku;

IX. ustalił, że w pozostałym zakresie każdy z zainteresowanych ponosi koszty postępowania związane z jego udziałem w sprawie.

Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny:

Położona w R. przy ul.(...) nieruchomość składa się z działki nr (...) o powierzchni 0,34ha. Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi dla niej księgę wieczystą o nr Kw (...). Jej współwłaścicielami w udziałach po 1/2 są wnioskodawczyni W. J. i S. N. i mieszkają w spornej nieruchomości od urodzenia.

Nieruchomość zabudowana jest:

1/ budynkiem mieszkalnym piętrowym ze strychem usytuowanym szczytem do drogi powiatowej (budynek wpisany do wykazu zabytków),

2/budynkiem gospodarczo – mieszkalnym w zabudowie ciągłej z budynkiem mieszkalnym jak w pkt 1 wraz z garażem,

3/budynkiem gospodarczym piętrowym przy drodze powiatowej, (...)/wiatami dobudowanymi przy granicy z działką nr (...),

5/murami ścian zewnętrznych dawnego budynku stodoły,

6/ silosem stalowym bezpośrednio za murami dawnej stodoły,

7/ wiatą drewnianą w szczycie budynku jak w pkt 2.

Wnioskodawczyni W. J. użytkuje: budynek gospodarczo- mieszkalny wraz z garażem jak w pkt 2. W budynku tym na parterze jest pomieszczenie łazienki przylegające do budynku mieszkalnego nr (...), a pomieszczenie to użytkuje uczestnik. Wnioskodawczyni korzysta z gruntów pomiędzy budynkiem mieszkalno- gospodarczym jak w pkt 2, a drogą publiczną stanowiącą działkę nr (...). Do budynków dojeżdża z drogi (działka (...)).

Uczestnik postępowania S. N. użytkuje: część budynku mieszkalnego jak w pkt 1, pomieszczenie łazienki w budynku nr (...), budynek gospodarczy piętrowy przy drodze jak pkt 3, wiaty jak w pkt 4, mury ścian zewnętrznych stodoły. Przestrzeń między tymi ścianami wykorzystywana jest na parking maszyn rolniczych. Sam korzysta w zasadzie z całego

podwórza. Ma dojazd z drogi głównej (powiatowej) do podwórza, ma przejazd przez wrota i klepisko dawnej stodoły (obecnie otwory w ścianach zewnętrznych dawnej stodoły) aż do działki gruntu (...), której był właścicielem. Obecnie korzysta także z dojazdu z drogi publicznej (działka nr (...)) przez działkę (...), której jest współwłaścicielem.

Przedmiotowy teren działki nr (...) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...) z wyłączeniem wsi S. oznaczony jest na rysunku planu symbolem (...) i na funkcję istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej jednorodzinnej.

Dojazd do nieruchomości jest bezpośredni z drogi publicznej powiatowej o nawierzchni asfaltowej oraz z drogi bocznej. Nieruchomość posiada uzbrojenie w sieci elektryczne i wodociągowe. Nie ma sieci kanalizacyjnych, wodociągowych i gazowych. Ścieki sanitarne odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych na ścieki usytuowanych na tej nieruchomości.

Budynek mieszkalny przy drodze powiatowej jest w zabudowie łącznej z budynkiem gospodarczo - mieszkalnym, piętrowy ze strychem w mansardzie (poziom pierwszy strychu) i strychem na drugim poziomie, częściowo podpiwniczony. Wpisany jest do wykazu zabytków. Do budynku dobudowano od strony zachodniej (od strony bocznej drogi) pomieszczenie gospodarcze z pomieszczeniem łazienki na parterze oraz pomieszczeniem gospodarczym i tarasem na piętrze. Do budynku dobudowano od strony wschodniej (od strony podwórza) ganek z tarasem nad gankiem. W budynku jest w całości funkcja mieszkalna: budynek mieszkalny jednorodzinny. Na parterze są dwa pokoje, kuchnia i pomieszczenia komunikacji, na piętrze pięć pokoi. Strych na pierwszym i drugim poziomie użytkowany jest jako strych. Obecnie w budynku użytkowane są tylko pomieszczenia przez uczestnika S. N.. Na parterze jest ganek, sień z kotłownią, kuchnia, łazienka w budynku przyległym gospodarczo - mieszkalnym oraz pomieszczenie gospodarcze wraz z komunikacją, na piętrze są trzy pokoje wraz z komunikacją, na strychu część od strony południowej. Budynek jest przypuszczalnie sprzed (...) wielu. Stan techniczny jest zróżnicowany. Stan techniczny ścian jest średni, stan techniczny sklepień jest średni oprócz sklepienia w piwnicy pod pomieszczeniem nr (...) gdzie sklepienie pod piwnicą zawaliło się. Stan techniczny stropów drewnianych jest średni, stan techniczny konstrukcji dachu jest średni, a pokrycia zadowolający. Elementy wykończeniowe i instalacje są w stanie technicznym poniżej średniego, a w pomieszczeniach użytkowanych obecnie po remoncie, są w stanie zadowolającym. Budynek w całości jest użytkowany przez uczestnika S. N..

Budynek gospodarczy przy drodze powiatowej to budynek wolnostojący, piętrowy ze strychem niepodpiwniczony. Od strony południowej budynku wybudowano wiatę na sprzęt i maszyny rolnicze. W budynku główną funkcją jest funkcja gospodarcza (na parterze warsztat dla własnego gospodarstwa i garaż na ciągnik), na piętrze pomieszczenia gospodarcze. Strych nie jest użytkowany. Budynek użytkowany jest przez uczestnika S. N.. Przypuszczalnie budynek jest z przełomu (...)wieku, nie był remontowany (poza remontami koniecznymi związanymi z utrzymaniem budynku). Stan techniczny (ścian, stropów, konstrukcji dachu) jest średni.

Wiaty wybudowane przy granicy z działką nr (...) znajdują się na podwórzu na maszyny i sprzęt rolniczy. Konstrukcja szkieletowa stalowa. Słupy rurowe, podciągi z dwuteowników, więzary kratowe, pokrycie dachu blacha falistą. Wybudował je uczestnik S. N.: wiatę na maszyny rolnicze w 1997r., jej stan techniczny jest zadowolający, a wiatę na kombajn w 2007r., jej stan techniczny jest dobry.

Silos stalowy na ziarno znajduje się poza murami dawnej stodoły wybudowany został w ostatnich latach przez uczestnika S. N..

Budynek gospodarczo - mieszkalny znajduje się w zabudowie łącznej z budynkiem mieszkalnym, parterowy z poddaszem i w części ze strychem, częściowo podpiwniczony. W części południowej rozbudowany został z dobudowanymi pomieszczeniami, klatka schodową i wiatą. Jest to dawny budynek inwentarski ze strychem adaptowany na budynek gospodarczo - mieszkalny z pomieszczeniami gospodarczymi i garażowymi na parterze oraz pomieszczeniami mieszkalnymi na poddaszu. W części południowo - wschodniej w murach po dawnej stodole wykonano pomieszczenie gospodarcze z kotłownią. Od strony wschodniej pomieszczenie to łączy się z pomieszczeniem piwnicy dawnej stodoły. W budynku główną funkcją jest funkcja mieszkalna na poddaszu budynku.

Na parterze budynku jest 12 pomieszczeń gospodarczych i garażowych (w tym dwa pomieszczenia piwnic). Jest też łazienka użytkowana z pomieszczeniami przyległego budynku mieszkalnego przez uczestnika postępowania S. N.. Na poddaszu w głównej części jest pięć pokoi, hol, kuchnia, spiżarnia, łazienka, WC, dwie garderoby, pralnia i pomieszczenia komunikacji. W dalszej części przy budynku mieszkalnym jest mieszkanie z dwoma pokojami, łazienką i przedpokojem. Jest także pomieszczenie na strych. Budynek użytkowany jest przez wnioskodawczynię W. J.. Budynek jest przypuszczalnie z przełomu (...)wieku jako budynek inwentarski parterowy ze strychem na siano, słomę. W latach 2000-2014 budynek został rozbudowany, wyremontowany oraz zaadaptowany w zakresie strychu na część mieszalną. Stan techniczny części istniejącej (ścian, stropów, konstrukcji dachu) jest średni. Stan techniczny części nowych po remoncie (część dobudowana, elementy wykończeniowe i instalacyjne) jest zadowalający.

Wiata dobudowana do szczytu gospodarczo - mieszkalnego znajduje się pomiędzy szczytem budynku, a dobudowaną klatką schodową i częścią szczytu dawnej stodoły. Wiata jest o konstrukcji szkieletowej drewnianej, pokrycie blachą stalową powlekaną niskofałdową na łąkach drewnianych. Wiatę wybudowała W. J. w ostatnich latach, a jej stan techniczny jest dobry.

Na rynku Ś. jest mało transakcji do oceny trendu cen nieruchomości. Nie ma istotnych zmian cen w tym segmencie rynku nieruchomości. Trend cenowy określa się jako zerowy. Wyceniana jest nieruchomość zabudowana budynkami głównie sprzed 1945r., a z analizy i charakterystyki rynku wynika, że nieruchomości podobnej do wycenianej jest mało. Nakłady były ponoszone odpowiednio na części nieruchomości użytkowane oddzielnie przez strony (str.45 opinii).

W roku 1992 wnioskodawczyni na mocy umowy darowizny od rodziców stała się współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości. Od 2008r. wnioskodawczyni, po zakończeniu adaptacji budynku gospodarczo - mieszkalnego, korzysta wyłącznie z niego. Wówczas przeprowadziła się do niego wraz z mamą i swoją rodziną z budynku mieszkalnego w której zamieszkiwali rodzice stron, wnioskodawczyni ze swoją rodziną i uczestnik ze swoją rodziną. Prace adaptacyjne wnioskodawczyni prowadziła za zgodą uczestnika, który miał świadomość o chęci odseparowania się siostry od niego. Do czasu zamieszkiwania w budynku mieszkalnym, wnioskodawczyni partycypowała w wydatkach związanych z remontami w tym budynku. Do 1993r. na nieruchomości znajdowała się również stodoła, która wówczas uległa spaleni. Jako pozostałości po niej do chwili obecnej pozostały jedynie mury. Za zgodą uczestnika wnioskodawczyni odbudowała część tej stodoły, z której obecnie korzysta. Wnioskodawczyni nie korzysta z podwórza nieruchomości, a do użytkowanej przez siebie nieruchomości dojeżdża przez wybudowany przez siebie osobny wjazd z drogi o nr działki (...).

Uczestnik w użytkowanej przez siebie części nieruchomości – budynku mieszkalnym, mieszka ze swoją rodziną: żoną i dwoma synami. Swój udział w nieruchomości nabył w drodze umowy kupna – sprzedaży od znajomego, P. H.. W ramach tej części dokonywał nakładów przeprowadzając remonty. Sam wybudował wiaty, postawił silos na zboże. Aktualnie uczestnik postępowania prowadzi produkcję rolną, uprawia rzepak i pszenicę na 20 hektarach ziemi. Przez podwórko można przejechać ciągnikiem, ale nie można przejechać dużym, 25-cio tonowym samochodem ciężarowym. Z takich pojazdów uczestnik postępowania nigdy nie korzystał. Ładuje zboże na ciągnik i ciągnikiem wywozi do skupu zbóż. Uczestnik nie użytkuje części budynku mieszkalnego, którą wcześniej, do czasu przeprowadzki, zajmowała wnioskodawczyni z rodziną i ich rodzice. Na parterze, około 5 lat temu, w części, którą zajmowali rodzice stron, zawalił się strop, a uczestnik nic nie zrobił, by zapobiec takiemu stanowi. Obecnie nie chce być właścicielem tej części budynku mieszkalnego.

W dniu 17 lipca 2014r. uczestnik postępowania S. N. darował swojemu synowi M. N. nieruchomość rolną bez zabudowań o powierzchni 5,9200ha o nr (...) położoną w miejscowości R. gmina D. , dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczystą o nr (...), sąsiadującą z przedmiotową nieruchomością.

Biegły sądowy z zakresu budownictwa lądowego i (...) zaprojektował zniesienie współwłasności nieruchomości wydzielając nieruchomość (...) o powierzchni około 2.000 m⁽²⁾, której właścicielem będzie uczestnik postępowania

S. N., a nieruchomości (...) o powierzchni około 1.400m⁽²⁾ stanie się własnością wnioskodawczyni W. J.. Granice nieruchomości będą przebiegać:

- granica podłużna - przez zewnętrzną krawędź rzutu poziomego ściany pomieszczenia gospodarczego z kotłownią nr (...) około 5,4m od budynku gospodarczo- mieszkalnego w tej części),

- granica poprzeczna - po zewnętrznej krawędzi rzutu poziomego ściany szczytowej na strychu budynku mieszkalnego. Składniki nieruchomości stanowiące zabudowę należeć będą odpowiednio do położenia do nieruchomości. Składniki nieruchomości (...) należące do uczestnika S. N. stanowiąc będą: budynek mieszkalny przy drodze powiatowej, budynek gospodarczy przy drodze powiatowej, wiata na sprzęt rolniczy i wiata na kombajn, dwa pomieszczenia piwnic w murach dawnej stodoły, silos na ziarno z tytlu za piwnicami w murach dawnej stodoły. Składniki nieruchomości (...) należące do wnioskodawczyni W. J. stanowiąc będą: budynek gospodarczo – mieszkalny, wiata drewniana.

Zniesienie współwłasności nieruchomości wymagać będzie na granicy pomiędzy pomieszczeniem gospodarczym nr (...) (na mapie) i pomieszczeniami piwnic nr (...) (na mapie) – pomieszczenia (...) będą należące do nieruchomości (...) wykonania otworów wejściowych z nieruchomości (...) do dwóch pomieszczeń, zamurowania otworów wejściowych z pomieszczenia gospodarczego nr (...) do pomieszczeń piwnic nieruchomości (...) odprowadzenia wody opadowej z dachu rynną dachową i rurą spustową na nieruchomość (...) na granicy z budynkiem mieszkalnym ustanowienia służebności osobistej dożywotniej mieszkania dla S. N. w zakresie pomieszczenia nr (...) tj. łazienki o powierzchni 5,21m⁽²⁾ położonej na parterze budynku gospodarczo- mieszkalnego nieruchomości (...) zamurowania otworów w ścianie pomiędzy budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczo- mieszkalnym, przemieszczenia zbiornika bezodpływowego na ścieki (szamba położonego obecnie na projektowanej granicy nieruchomości) na nieruchomość na odległość nie mniejszą od 2m licząc od przykrywy zbiornika do granicy nieruchomości, rozebrania (w razie potrzeby dla przejazdu) nadproży w murach dawnej stodoły.

Określając wartość rynkową nieruchomości zabudowanej po projektowanym zniesieniu współwłasności biegły K. B. ustalił wariant (...) według obecnego stanu z uwzględnieniem projektowanego podziału na nieruchomość (...) i nieruchomość (...) według stanu na datę darowizny (przed poniesieniem nakładów) oraz wartość poniesionych nakładów. Biegły określił wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy drodze powiatowej z uwzględnieniem nakładów – nieruchomość (...) na kwotę 206.000zł, a nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym bez uwzględnienia nakładów - na kwotę 167.000zł. Biegły określił wartość rynkową nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem gospodarczo- mieszkalnym wraz z dobudową po poniesieniu nakładów – nieruchomość (...) na kwotę 327.000zł, bez dobudowy na kwotę 273.000zł. Wartość nieruchomości zabudowanej budynkiem gospodarczym przed poniesieniem nakładów – nieruchomość (...) to 58.000zł.

Nakłady ponoszone były odpowiednio na części nieruchomości użytkowane oddzielnie przez strony. Wnioskodawczyni poniosła nakłady na nieruchomość (...), a uczestnik na nieruchomość (...). Uwzględniając projektowany podział, nakłady nie były ponoszone na nieruchomość wspólną.

Po podziale obie nieruchomości będą mogły być użytkowane niezależnie (samodzielnie). Będą miały dostęp do dróg publicznych oraz dostęp do uzbrojenia w sieci elektroenergetyczne i wodociągowe. W opinii biegły K. B. nie uwzględnił nakładów na dobudowane wiaty i silos.

Biegły sądowy z zakresu geodezji i kartografii P. K. w opinii z dnia 18 sierpnia 2016r., na podstawie własnych pomiarów wskazał, iż istnieje możliwość podziału spornej nieruchomości według wariantów:

(...)przewidującego:

- wydzielenie dla wnioskodawczyni W. J. działki nr (...) o powierzchni 0,1361ha,

- wydzielenie dla uczestnika S. N. działki nr (...) o powierzchni 0,2025ha.

(...) przewidującego:

- wydzielenie dla wnioskodawczynie W. J. działki nr (...) o powierzchni 0,1213ha,
- wydzielenie dla uczestnika S. N. działki nr (...) o powierzchni 2173ha.

Wariant (...) biegły sporządził w celu ewentualnego procedowania mając na względzie wnioski uczestnika oraz biorąc pod uwagę funkcjonalność prowadzonego przez niego gospodarstwa rolnego Zdaniem biegłego, ponieważ uczestnik postępowania użytkuje maszyny rolnicze wielkogabarytowe, którymi nie będzie miał możliwości manewrowania (zakręcania) na wydzielonym podwórzu, pożądanym będzie wydzielenie dodatkowego wjazdu po południowej stronie działki nr (...). Wjazd taki o szerokości 5m zaprojektowany został przez biegłego wzdłuż południowej granicy dzielonej działki i umożliwi bezkolizyjny przejazd przez wydzielaną działkę nr (...).

W dniu 1 marca 2000r. zmarł F. N., a w dniu 26.03.2016r. zmarła H. N. – rodzice wnioskodawczynie i uczestnika postępowania, na rzecz których ustanowione było ograniczone prawo rzeczowe w postaci służebności osobistej dwóch pokoi, kuchni i łazienki położonych na parterze budynku mieszkalnego. Po śmierci uprawnionych, dokonano wykreślenia obciążenia w księdze wieczystej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, iż właściwy w sprawie pozostawał podział fizyczny nieruchomości w oparciu o treść art. 210 k.c. i art. 212 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji wskazał, iż w toku postępowania wnioskodawczynie i uczestnik zmieniali swoje stanowisko, niemniej zgłaszano wnioski co do przejęcia całej nieruchomości ze spłatą udziałów uczestnika przez wnioskodawczynię. Aktualna wartość nieruchomości została wskazana w opinii biegłego sądowego. Jednocześnie na takie stanowisko nie zgadzała się wnioskodawczynie żądająca zniesienia współwłasności przez jej podział fizyczny.

Właściwszym w ocenie Sądu pierwszej instancji pozostawał fizyczny podział nieruchomości, co było o tyle łatwiejsze, że, jak należy interpretować ostateczne stanowiska zainteresowanych, wnioskodawczynie i uczestnik wyrazili zgodę, co do zasady na podział fizyczny nieruchomości przez przyznanie im tych części nieruchomości, które aktualnie użytkują. Sporne pozostawało między nimi ustalenie dojazdu do nieruchomości uczestnika po zniesieniu współwłasności oraz pomieszczenie łazienki w budynku gospodarczo - mieszkalnym. O ile w toku dalszej części postępowania wnioskodawczynie i uczestnik doszli w tym zakresie do porozumienia, o tyle spornym pozostało między nimi do końca ustalenie drogi dojazdowej z działki nr (...). Uczestnik chce mieć dojazd ciężkim sprzętem rolniczym i samochodami z drogi publicznej (działka (...)) do silosu na ziarno, na co nie wyrażała zgody wnioskodawczynie.

Rozważając wybór wariantu przedstawionego przez biegłego sądowego podziału oraz propozycji wnioskodawcy i uczestnika postępowania Sąd miał na uwadze powyższe oraz ich zeznania wskazujące sposób korzystania z nieruchomości, sytuację mieszkaniową i majątkową zainteresowanych. Z budynku mieszkalnego korzysta stale tylko uczestnik z żoną i dwoma synami. Stanowi on ich centrum życiowe. Uczestnik nie wskazał możliwości innego zaspokojenia swych potrzeb mieszkaniowych. Celowym pozostawało zatem przydzielenie go uczestnikowi postępowania. Z kolei wnioskodawczynie wyprowadziła się z tejże nieruchomości około 10 lat temu, mieszka w zaadaptowanym budynku gospodarczo - mieszkalnym, gdzie do śmierci mieszkała także matka wnioskodawczynie i uczestnika postępowania. Tym bardziej uzasadnionym było przyznanie budynku mieszkalnego uczestnikowi, bez jak to wskazywał w jednym z wniosków, wydzielenia także części nieruchomości dla wnioskodawczynie. Jednocześnie wnioskodawczynie poczyniła znaczne nakłady, by budynek poprzednio gospodarczy, zaadaptować na gospodarczo - mieszkalny. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, że uczestnik godził się na opuszczenie zajmowanego przez niego budynku mieszkalnego przez siostrę i nich matkę. Godził się także od samego początku na prace adaptacyjne budynku – wówczas gospodarczego, na gospodarczo - mieszkalny wiedząc, że wnioskodawczynie właśnie tam przeniesie swoje centrum życiowe pozostawiając dla rodziny uczestnika budynek mieszkalny. Uczestnik wiedział o takim zamiarze wnioskodawczynie, co najmniej od około 2000r, kiedy to wnioskodawczynie W. J. rozpoczęła prace adaptacyjne, rezygnując również od około 2008r. z korzystania ze wspólnego podwórza. Tym samym tylko uczestnik wykorzystywał tę część nieruchomości niezabudowanej uzyskując na to zgodę siostry. Istotną okolicznością pozostawała również

wielkość nieruchomości zaproponowana przez biegłego w projekcie, a następnie w opinii. Dla uczestnika, pomimo ich równych udziałów we współwłasności przypadło 0,2025m⁽²⁾.

Z opinii biegłych sądowych wynikało nadto spójnie, iż obiektywnie bardziej uzasadniony jest wariant wskazany w załączniku nr 1 opinii biegłego P. K.. Działka wydzielona dla wnioskodawczyni jest wprawdzie mniejsza niż 1/2 powierzchni całej nieruchomości, ale zgodziła się ona na taką wielkość nieruchomości po zniesieniu współwłasności. Stąd też niezrozumiałe jest dążenie uczestnika do jeszcze większego powiększenia przypadającej mu w ramach zniesienia współwłasności wielkości działki, przez pozbawienie wnioskodawczyni pasa ziemi w części południowej nieruchomości i przeznaczenie go na kolejną drogę dojazdową do nieruchomości dla uczestnika w postaci służebności.

Zrozumiałe jest dla Sądu dążenie przez uczestnika do jak najszerszego korzystania z dojazdu dla potrzeb prowadzonej przez niego działalności rolniczej, jednak takie stanowisko nie jest uzasadnione dotychczasowym sposobem prowadzenia tejże działalności i godzi w interes wnioskodawczyni, która w wyniku zniesienia współwłasności, uzyskała mniejszą część nieruchomości, niż wynikało to uprzednio z jej udziału we współwłasności. Jak wskazał w toku przesłuchania sam uczestnik, nigdy dotychczas nie korzystał i nie korzysta z ciężkiego sprzętu w postaci aut o wadze powyżej 25 ton. Nie ulega wątpliwości, że dotychczas ładował zboże na ciągnik i tak odwoził je do skupu. Biegły w opinii zaproponował, a Sąd w pełni zaakceptował rozwiązanie korzystne dla uczestnika w tym zakresie z uwzględnieniem interesu wnioskodawczyni. W oparciu o opinie biegłego wskazać należy, że jeżeli w przyszłości uczestnik będzie chciał skorzystać z ciężkiego sprzętu, a jego zdaniem bez dodatkowego pasa ziemi przeznaczonego na drogę dojazdową, jaką wykorzystuje dotychczas przez pas ziemi, który po zniesieniu współwłasności należeć będzie do wnioskodawczyni, nie będzie mógł swobodnie manewrować sprzętem rolniczym, możliwym będzie stworzenie dojazdu z podwórza po rozebraniu nadproży w otworach ścian dawnej stodoły. Zdaniem biegłego, po rozebraniu tych nadproży przez otwory w ścianach przejedzie sprzęt i samochody o dużych rozmiarach. W tym miejscu wymaga rozważenia stanowisko uczestnika twierdzącego, że rozebranie nadproży dawnej stodoły nie jest dla niego korzystne, bowiem zamierza odbudować stodołę. Niewątpliwie jednak podkreślenia wymaga, że stodoła spłonęła w 1993r. i pomimo prowadzenia działalności rolnej, uczestnik nie podjął żadnych działań świadczących o rzeczywistym zamiarze odbudowania stodoły tym bardziej, że wnioskodawczyni już kilka lat temu zagospodarowała tę część, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie obecnego budynku gospodarczo - mieszkalnego. Biegły zaproponował również dojazd przez własną działkę uczestnika nr (...), którą stanowił grunt orny. Jednak tuż po wydaniu wstępnej opinii przez biegłego (31.03.2014r), w dniu 17 lipca 2014r. uczestnik postępowania S. N. darował swojemu synowi M. N. tę właśnie nieruchomość rolną bez zabudowań o powierzchni 5,9200ha. Słuchany na tę okoliczność przez Sąd wskazał, że postanowił tak w związku z uzyskaniem przez syna M. pełnoletniości. Taka decyzja uczestnika uniemożliwiła więc dalsze rozważania w zakresie wykorzystania ówczesnej jego działki, jako drogi dojazdowej do gospodarstwa. Spowodowało to także przerzucenie żądania dalszego obciążania wnioskodawczyni w tym zakresie. Z tego względu Sąd nie mógł zaakceptować propozycji zawartej w opinii biegłego, by udostępnić uczestnikowi kolejny dojazd z drogi publicznej (działka nr (...)) przez ustanowienie służebności gruntowej drogi koniecznej.

Nawet jednak przyjmując twierdzenia uczestnika za prawdziwe, biegły wskazał w opinii, że w sąsiedztwie silosu na ziarno, na terenie leżą obecnie elementy budowlane oraz ziemia uczestnika postępowania. Teren ten po uporządkowaniu może stanowić powierzchnię do manewrowania sprzętem i samochodami, a przy takim rozwiązaniu nie będzie potrzebna ingerencja w cudze nieruchomości związane ze służebnością dojazdu.

Mając powyższe na uwadze zgodnie z opinią biegłego sądowego K. B. z dnia 31 marca 2014r., z dnia 3 czerwca 2013r. i 3 września 2015r. oraz załącznikiem nr (...) opinii biegłego sądowego P. K. z dnia 18 sierpnia 2016r. i 10 września 2016r. wydzielono dla uczestnika postępowania S. N. działkę nr (...) o powierzchni 0,2025ha o wartości 206.000zł, a dla wnioskodawczyni W. J. działkę nr (...) o powierzchni 0,1361ha o wartości 327.000zł - zgodnie z projektem podziału z załącznikiem nr 1 zawartym w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii inż. P. K. z dnia 18 sierpnia 2016r. i wpisanym do państwowego zasobu geodezji i kartografii pod nr (...) Tym samym działkę nr (...) o pow. 0,2025ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym piętrowym ze strychem przy drodze powiatowej, budynkiem gospodarczym piętrowym przy drodze powiatowej, wiatą na sprzęt rolniczy i wiatą na kombajn, dwoma

pomieszczeniami piwnic w murach dawnej stodoły, silosem na ziarno z tyłu za piwnicami w murach dawnej stodoły, Sąd przyznał na własność uczestnikowi postępowania S. N.. Działkę nr (...) o pow. 0,1361ha zabudowaną budynkiem gospodarczo- mieszkalnym i wiatą drewnianą Sąd przyznał na własność wnioskodawczyni W. J..

Jednocześnie Sąd pierwszej instancji orzekł obowiązek:

1. wobec uczestnika postępowania S. N. wykonania otworów wejściowych z nieruchomości (...) do dwóch pomieszczeń piwnic sąsiadujących z pomieszczeniem gospodarczym, w murach dawnej stodoły oznaczonych nr (...) o pow. 21,39m⁽²⁾ i nr (...) o pow.24,04m⁽²⁾, oznaczone na planie sytuacyjnym budynku gospodarczo-mieszkalnego - rzut przyziemia opinii biegłego sądowego K. B. z dnia 3 czerwca 2016r. kolorem czerwonym,
2. wobec wnioskodawczyni W. J. zamurowania otworów wejściowych z pomieszczenia gospodarczego nr (...) w murach dawnej stodoły oznaczone na planie sytuacyjnym budynku gospodarczo-mieszkalnego - rzut przyziemia opinii biegłego sądowego K. B. z dnia 3 czerwca 2016r. kolorem zielonym,
3. wobec wnioskodawczyni odprowadzenia wody opadowej z dachu rynną dachową i rurą spustową na nieruchomość (...) należącą do W. J.,
4. wobec uczestnika S. N. przemieszczenie zbiornika bezodpływowego na ścieki na nieruchomość (...) należącą do tego uczestnika na odległość nie mniejszą od 2m licząc od przykrywy zbiornika do granicy nieruchomości,
5. zamurowania otworów w ścianie pomiędzy budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczo - mieszkalnym w ten sposób, że wnioskodawczyni dokona zamurowania otworu na parterze budynku, uczestnik na piętrze budynku,
- w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, zaś wobec uczestnika postępowania rozebranie w razie potrzeby dla przejazdu nadproży w murach dawnej stodoły.

Przedstawiony zakres prac jest niezbędny do prawidłowego funkcjonowania dwóch wyodrębnionych w ramach podziału nieruchomości. Wobec zgody zainteresowanych, Sąd postanowił ustanowić służebność osobistą dożywotnią mieszkania dla S. N. w zakresie pomieszczenia oznaczonego nr 9 kolorem niebieskim na planie sytuacyjnym budynku gospodarczo-mieszkalnego - rzut przyziemia, opinii biegłego sądowego K. B. z dnia 3 czerwca 2016r., tj. łazienki o powierzchni 5,21m² znajdującej się na parterze budynku gospodarczo - mieszkalnego, należącego do wnioskodawczyni.

Podstawą oddalenia wniosku w pozostałym zakresie, tj. przede wszystkim w zakresie rozliczenia nakładów, ale i dopłat, była opinia biegłego K. B.. Wskazał on, że nakłady na nieruchomość (budowa, rozbudowa, adaptacja i remont) poniesione przez strony na części nieruchomości przez strony użytkowane, będą w zakresie nieruchomości powstałych po podziale, zatem nie będą wymagane wzajemne spłaty. Z uwagi na to, że wnioskodawczyni będąc współwłaścicielką nieruchomości mimo ciężącego na niej obowiązku utrzymywania i partycypowania w kosztach utrzymania tej nieruchomości, pozostawiła zabudowania nieruchomości wspólnej, w tym przede wszystkim, budynku mieszkalnego w bardzo złym stanie technicznym (zawalony strop) Sąd uznał, że zasądzenie ewentualnej dopłaty do udziału w związku ze zniesieniem współwłasności jest nieuzasadnione.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art.618 1 k.p.c. w zw. z art. 622 k.p.c. oraz art. 210 k.c. i 211 k.c. rozstrzygnięto jak w punktach I-VI postanowienia.

Zarazem wnioskodawczyni i uczestnik postępowania byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania, skoro w jego toku uzyskali fizyczną część nieruchomości. Zgodnie z ogólną regułą z art. 520 § 1 k.p.c. winni, zatem we własnym zakresie ponieść koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. To zaś czyni niezasadnym żądania zasądzenia wzajemnie kosztów zastępstwa prawnego. Nie dotyczy to jednak kosztów sądowych w postaci opłaty od wniosku i kosztów opinii biegłych, które stanowiły o możliwości dokonania zniesienia współwłasności. Dlatego orzeczono jak w punkcie VII – IX postanowienia.

Apelację od postanowienia złożyła wnioskodawczyni zaskarżając postanowienie w pkt VI – oddalającym wniosek o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwoty 50.000 zł tytułem wyrównania wartości jej udziału we współwłasności nieruchomości. Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła obrazę przepisów prawa materialnego a to przepisu art. 212 § 1 k.c. popełnioną przez bezzasadne oddalenie żądania wnioskodawczyni w kwocie 50.000 zł tytułem wyrównania wartości jej udziału we współwłasności, mimo, iż jak wynika z opinii biegłego sądowego K. B. z dnia 3 czerwca 2015r. wartość rynkowa nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym przypadającej w udziale na własność uczestnika bez uwzględnienia na nią nakładów wynosi 167.000 zł (strona 39 opinii) natomiast wartość nieruchomości stanowiącej w zasadzie budynek inwentarski przypadający wnioskodawczyni bez uwzględnienia poczynionych na nią nakładów przez wnioskodawczyni wynosi jedynie kwotę 58.000 zł (strona 44 opinii) wobec czego wnioskodawczyni należała się dopłata w wysokości 54.500 zł, którą ostatecznie wnioskodawczyni obniżyła do 50.000 zł.

Wskazując na powyższe zarzuty, na podstawie art. 368 § 1 k.p.c. pkt 5 wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt VI przez:

1. zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wymagalności;
2. zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kosztów za drugą instancję według norm przepisanych.

Apelacje od postanowienia złożył również uczestnik postępowania zaskarżając postanowienie w całości, zaskarżonemu postanowieniu zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń z zebrany materiał dowodowy wobec dowolnego przyjęcia, że:
 - uczestnik zajmował i nadal zajmuje cały budynek mieszkalny piętrowy ze strychem usytuowanym szczytem do drogi powiatowej, zaś uczestniczka tylko budynek gospodarczo – mieszkalny opisany w pkt II postanowienia w sytuacji kiedy to uczestnik zajmuje jedynie część budynku mieszkalnego po stronie lewej od wejścia z podwórka w takim zakresie w jakim nabył od poprzedniego właściciela, zaś od 2009r. dodatkowo jeszcze jeden pokój na parterze, natomiast wnioskodawczyni oprócz budynku gospodarczo – mieszkalnego drugą część budynku mieszkalnego po stronie prawej od wejścia do tego budynku;
 - ma przejazd przez wrota i klepisko dawnej stodoły, aż do działki gruntu (...) której był właścicielem, zaś obecnie korzysta także z dojazdu z drogi publicznej na działkę nr (...) poprzez działkę (...) której jest współwłaścicielem, z jednoczesnym pominięciem zeznań uczestnika oraz sytuacji faktycznej tegoż, iż biorąc pod uwagę prowadzoną przez niego działalność gospodarczą w zakresie przyjmowania, składowania oraz dystrybucji zboża, a także własnych zbiorów ze swego gospodarstwa rolnego i używania w związku z tym wielkogabarytowych pojazdów mechanicznych w tym samochodów i traktorów powyżej 25 ton, co przemawiało za pozostawieniem do wspólnego korzystania z istniejącej wcześniej drogi na działce nr (...) biegnącej wzdłuż działki (...) będącej własnością wnioskodawczyni;
 - na podwórzu znajduje się złom uczestnika postępowania w sytuacji, kiedy taka sytuacja nie miała i nie ma miejsca;
2. nie wyjaśnienie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przez nieuwzględnienie, że:
 - ustanowienie dla uczestnika służebności tylko osobistej, nie zaś lokalowej mieszkania w zakresie pomieszczenia oznaczonego nr (...) kolorem niebieskim na planie sytuacyjnym – rzut przyziemia opinii biegłego K. B. z dnia 3.06.2015r. – Łazienki na parterze budynku gospodarczo – mieszkalnego nie uwzględnia interesu uczestnika, bowiem z prawa tego nieb będą mogli korzystać następnymi właścicielami po uczestniku;
 - biegły sądowy P. K. w opinii z dnia 18.08.2016r. sporządził także (...) wariant uwzględniający użytkowanie przez uczestnika maszyn i sprzętu rolniczego wielkogabarytowego, którymi nie będzie miał możliwości poruszania się na

wydzielonym podwórzu (...) wobec czego pożądanym jest wydzielenie dodatkowo wjazdu od strony południowej działki (...) o szerokości 5 m wzdłuż południowej granicy dzielonej działki co umożliwi bezkolizyjny przejazd przez wydzieloną działkę nr (...)

- wykonanie przez uczestnika obowiązków określonych w pkt VI pp 1,4 i 5 stanowić będzie dla niego zbyt ciężkie i nie możliwe do realizacji obciążenie finansowe

Mając powyższe na uwadze uczestnik postępowania wniosł:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia przez zniesienie współwłasności nieruchomości w sposób wnioskowany przez uczestnika;
2. zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów postępowania za II Instancję.

W odpowiedzi na apelację uczestnika wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczyni kosztów procesu za II instancję według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja uczestnika postępowania została oddalona w całości zaś wnioskodawczyni jedynie w części odnoszącej się do wymagalności zasądzonej dopłaty w okresie do dnia 6 lipca 2018r.

Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie i Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne w całości.

Apelacja uczestnika kwestionowała sposób dokonania podziału i w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy odniósł się do jej zarzutów. W ocenie Sądu Okręgowego wnioski apelacji zmierzały do zaspokojenia jedynie interesów uczestnika z pominięciem interesów wnioskodawczyni, w oderwaniu od zasad, jakie kierują podziałem tj. uwzględnieniem udziałów we współwłasności i możliwości fizycznego jej wyodrębnienia. Uczestnik domagał się przyznania mu części wspólnej nieruchomości, które uznał za użyteczne, tj. w części, w jakiej wystarczające w jego ocenie pozostaje korzystanie przez niego z budynku (...) opisanego w pkt I zaskarżonego postanowienia i części z gruntu. Dokonany podział według sposobu proponowanego uczestnika, nie uwzględniałby udziału we współwłasności stosownie do powierzchni posadowionych na nieruchomości budynków i budowli i jej ogólnej powierzchni. Taki podział nie uwzględniałby również sposobu, w jaki wnioskodawczyni i uczestnik zgodnie korzystali z nieruchomości i czynili na nią nakłady. Należy również zaznaczyć, iż uczestnik postępowania domagał się fizycznego podziału a nie sprzedaży nieruchomości.

Zarzut, iż Sąd pierwszej instancji dokonał sprzecznych ustaleń faktycznych z zebrany materiał dowodowy pozostaje nieuzasadniony. Sąd pierwszej instancji w ustaleniach przyjął, iż uczestnik użytkuje część budynku mieszkalnego (k: 249) oraz że w budynku (...)użytkowane są pomieszczenia tylko przez uczestnika (k: 300). W ustaleniach rzeczywiście znalazło się również stwierdzenie, iż budynek w całości jest użytkowany przez uczestnika postępowania (k: 301). Ale równocześnie Sąd wskazywał na zawalenie się stropu w części zajmowanej przez wnioskodawczyni i fakt, iż uczestnik z tych pomieszczeń nie korzysta (k: 303). Można dostrzec pewną niekonsekwencję ale niewątpliwie ustalenia te pozostają zgodne z zarzutami apelacji i prowadzą do jednoznacznego ustalenia, iż wnioskodawczyni nie zajmuje żadnych pomieszczeń w budynku (...). Istotne w sprawie pozostawało, iż jedyne uczestnik korzysta w różnym zakresie z pomieszczeń znajdujących się w budynku (...). Powyższe ustalenia zatem, co do zasady pozostają zgodne z zebrany materiał dowodowy.

Sposób korzystania z nieruchomości pozostawał zgodny z wolą zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnika – od kiedy wnioskodawczyni przystąpiła do remontu części gospodarczej i ostatecznie w 2008r. zamieszkała w niej wraz z matką obojga i opuszczając budynek (...). Sam uczestnik postępowania w zarzucie sformułowanym w tym zakresie w apelacji przyznał, iż zakres korzystania przez niego z budynku (...) nie jest tożsamy z zakresem, w jakim korzystał z tej części nieruchomości przed jej opuszczeniem przez wnioskodawczynię. Z zarzutu tego nie

wynika natomiast, by wnioskodawczyni w jakikolwiek sposób korzystała z nieruchomości. A powyższa okoliczność pozostawała najistotniejsza przy ocenie sposobu dotychczasowego korzystania z nieruchomości przez oboje. Apelujący nie uzasadnia jak powyższe błędne w jego ocenie ustalenie miałyby wpłynąć na zaskarżone rozstrzygnięcie. Dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości jest jedną z przesłanek pozwalających Sądowi dokonać wyboru sposobu zniesienia współwłasności i nie determinuje orzeczenia. Sąd dokonując fizycznego podziału nieruchomości w pierwszej kolejności ustala, iż podział jest możliwy, w dalszej czy pozostaje zgodny z przeznaczeniem rzeczy i czy nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub zmniejszenia jej wartości (art. 211 k.c.). I w sprawie takie ustalenie zostało poczynione. Strony zgodnie korzystały z nieruchomości w wydzielonych częściach i zakres korzystania nie był kwestionowany w toku postępowania. Dokonany podział uwzględnia faktyczne możliwości w zakresie przeznaczenia poszczególnych części, pozostawia nienaruszone przeznaczenie poszczególnych części nieruchomości, zapewnia dostęp do drogi i mediów i nie ingerując w dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości. Sposób, jaki proponuje uczestnik postępowania miałby zapewnić mu korzystanie z nieruchomości a właściwie z jej części, tylko w takim zakresie, który uwzględniałby jego potrzeby.

Należy zwrócić uwagę, iż kwestionowane przez apelującego rozstrzygnięcie w zakresie zapewnienia uczestnikowi dogodnego dostępu ograniczyłoby przyznaną wnioskodawczyni części w dzielonej nieruchomości niewspółmiernie do udziału w prawie do nieruchomości. Apelujący uzasadniał zarzut w tym zakresie ograniczeniami, jakie dla przejazdu dużymi samochodami stanowią wrota na granicy nieruchomości w części przyznanej uczestnikowi. Zasadnie w tym zakresie Sąd pierwszej instancji wskazywał na fakty ustalone w sprawie, iż uczestnik nie korzystał z maszyn czy samochodów, którym wrota utrudniałyby dostęp. Ponadto zasadnie Sąd pierwszej instancji wskazał, iż nie ma przeszkód by uczestnik postępowania dokonał w tym zakresie niezbędnych prac rozbiórkowych. Argumenty, iż uczestnik będzie remontował stodołę i w jakiś sposób ma to wpłynąć na ograniczenie tej możliwości pozostaje mało wiarygodne. Stodoła spaliła się w 1993r. i jedynie wnioskodawczyni podjęła czynności w tym zakresie w części przez siebie użytkowanej. Uczestnik postępowania w toku postępowania zbył sąsiadującą nieruchomość (w drodze darowizny na rzecz 18 letniego syna). Należy dodać, iż rozporządzenie powyższe dotyczy nieruchomości (działka nr (...)), która zapewniała mu nieograniczony dostęp, w zakresach, w jakich jak można założyć, jedynie przewiduje rozwój swojego gospodarstwa. Nie można w tych okolicznościach uznać, iż wnioskodawczyni ma ponosić dodatkowe konsekwencje rozporządzeń uczestnika w postaci zmniejszenia i tak już niewspółmiernego udziału w działce, jedynie żeby zapewnić uczestnikowi dojazd, który w okolicznościach sprawy i na dzień rozstrzygnięcia nie jest mu potrzebny.

Trudno odnieść się do zarzutu, iż Sąd ustalił, iż na podwórzu znajduje się złom uczestnika a dodatkowo wpływ tego ustalenia na prawidłowość orzeczenia - co nie zostało wyjaśnione w uzasadnieniu apelacji. Sąd pierwszej instancji wskazywał jedynie w rozważaniach, uzasadniając sposób podziału działek, iż w sąsiedztwie silosu na ziarno leżą elementy budowlane oraz ziemia uczestnika i teren ten po uporządkowaniu może stanowić powierzchnię do manewrowania sprzętem. Powyższe prawidłowe wnioski Sąd pierwszej instancji wyciąga z opinii biegłego. Jak należy podkreślić, dodatkowo uzasadniając, iż nie ma potrzeby ograniczania udziału wnioskodawczyni, skoro uczestnik postępowania będzie dysponował możliwościami, jeśli podejmie się trudu uprzątnięcia podwórza.

Ustanowienie służebności na rzecz uczestnika postępowania, w ogóle w okolicznościach sprawy pozostawało by nieuzasadnione. Sąd pierwszej instancji przyjął stanowisko wnioskodawczyni, iż jest skłonna ograniczyć swoje uprawnienia do własnej nieruchomości na rzecz uczestnika. Przyznana części nieruchomości w postaci budynku (...) pozwala na zaspokojenie potrzeb uczestnika również w zakresie pomieszczeń łazienki i nie tylko. Ustalenie tej służebności zwalnia uczestnika od natychmiastowej konieczności wykonania łazienki we własnej części nieruchomości i poniesienia w tym zakresie niezwłocznie kosztów.

Ustanowienie służebności pozostaje uzasadnione jedynie w sytuacji gdy jest to niezbędne w celu zwiększenia użyteczności nieruchomości władnącej (art. 285 k.p.c.). Powierzchnia budynku (...) nie wymaga dla poprawy jego użyteczności ingerencji w prawa właściciela nieruchomości sąsiadującej. Zakres i możliwy sposób wykonywania ustanowionej służebności jak najbardziej odpowiada zasadom współzycia społecznego (art. 298 k.c.)

Zakres obowiązków, jakie zostały nałożone na uczestnika postępowania zaskarżonym postanowieniem w jego pkt VI pp 1,4 i 5 obejmuje wykonanie otworów wejściowych z nieruchomości (...) do dwóch pomieszczeń piwnic sąsiadujących z pomieszczeniem gospodarczym, przemieszczenia zbiornika bezodpływowego na ścieki na nieruchomość (...) należąca do tego uczestnika na odległość nie mniejszą od 2m licząc od przykrywy zbiornika do granicy nieruchomości i zamurowania otworów w ścianie pomiędzy budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczo - mieszkalnym w ten sposób, że wnioskodawczyni dokona zamurowania otworu na parterze budynku, uczestnik na piętrze budynku. Wykonanie nowych i zamurowanie starych otworów wejściowych, co do zasady nie jest obowiązkiem, który można by uznać za nadmiernie kosztowny czy uciążliwy. Obowiązki te mają zapewnić korzystanie z nieruchomości samodzielnie przez właściciel połączonych fizycznie nieruchomości. Temu samemu celowi ma służyć przemieszczenie zbiornika znajdującego się na granicy nieruchomości. Apelujący nie uzasadnia natomiast, w jakim zakresie ten obowiązek przekracza jego możliwości.

Mając powyższe na uwadze apelacja uczestnika postępowania w całości podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Apelacja wnioskodawczyni pozostawała uzasadniona, co do zasady. Sąd pierwszej instancji uzasadniając rozstrzygnięcie w tym zakresie wskazał, iż wnioskodawczyni mimo, iż jako współwłaściciel obowiązana była do utrzymywania i partycypowania w kosztach utrzymania nieruchomości pozostawiła budynek mieszkalny w bardzo złym stanie technicznym. I dlatego ewentualne dopłaty Sąd uznał za nieuzasadnione. Wnioskodawczyni zarzuciła w tym zakresie naruszenie art. 212 § 1 k.c. powołując się na opinię biegłego sądowego K. B. z dnia 3 czerwca 2015r.

Zarzut pozostawał uzasadniony. Sąd pierwszej instancji poczynił ustalenia odnoszące się do wartości części nieruchomości przed poniesieniem na nie nakładów przez wnioskodawczynię i uczestnika. Niezasadnie Sąd pierwszej instancji w prawidłowo poczynionych ustaleniach uznał, iż dopłata pozostaje nieuzasadniona ze względu na stan budynku (...) w jakim pozostawiła go wnioskodawczyni. Obowiązek ponoszenia nakładów i utrzymania nieruchomości obciąża oboje współwłaściciele. W sytuacji gdy zgodnie określili sposób korzystania z nieruchomości nie można było uznać, iż nakłady pozostają do rozliczenia skoro zostały poczynione na części nieruchomości, jakie zostają przyznane osobom, które te nakłady czyniły. I w tym zakresie stanowisko Sądu pierwszej instancji pozostaje poprawne. W konsekwencji trudno obciążać wnioskodawczynię stanem nieruchomości w części, z której korzystał jedynie uczestnik. Niewątpliwie wartość udziałów we współwłasności została ustalona przez biegłego również bez wartości nakładów z momentu, kiedy strony dokonywały swobodnego podziału do korzystania. Wnioskodawczyni w zasadzie w całości przekształciła budynek gospodarczy o wartości początkowej 58.000 zł w budynek gospodarczo - mieszkalny o wartości 327.000zł. Wartość początkowa tej części nieruchomości pozostawała niewspółmierna do wartości budynku, z jakiego w dalszym ciągu i bez ponoszenia aż tak kosztownych nakładów uczestnik mógł korzystać. Nie ma powodów by dokonując podziału nieruchomości nie uwzględnić, iż przyznane części nieruchomości nie odpowiadają wartości udziałów we współwłasności. W konsekwencji wyrównanie wartości poszczególnych udziałów musi zostać dokonane przez dopłaty pieniężne (art. 212 § 1 k.c.). Dochodzona w tym zakresie kwota mieści się w połowie różnicy pomiędzy wartościami części nieruchomości.

Sąd Okręgowy przyjął, iż w relacjach pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikiem uzasadnione pozostaje odroczenie terminu spłaty na rok od daty wydania ostatecznego postanowienia Sądu Okręgowego. Apelacją zaskarżone zostało postanowienie w pkt VI w całości i żądanie obejmowało zasądzenie powyższej dopłaty od daty jej wymagalności. Ustalany przez sąd, na podstawie art. 212 § 3 k.c., termin płatności spłaty udziałów współwłaścicieli rzeczy będącej przedmiotem zniesienia współwłasności powinien uwzględniać datę zniesienia współwłasności rzeczy. Dopiero bowiem zniesienie współwłasności rzeczy przez przyznanie jej własności na rzecz jednego (bądź kilku) z jej dotychczasowych współwłaścicieli aktualizuje obowiązek jej dokonania (por. postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z 2012-04-04, I CSK 326/11, Legalis). Należało zatem przyjąć, iż obowiązek dopłaty miałby zaktualizować się z chwilą wydania prawomocnego postanowienia przez Sąd Okręgowy. Stosownie zatem to żądania i ostatecznego rozstrzygnięcia o nim, odroczenie terminu płatności dopłaty skutkowało oddaleniem apelacji w tej części żądania na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oparł się na zeznaniach wnioskodawczyni (k:

231), która w toku postępowania deklarowała, iż możliwy do zaakceptowania termin spłaty to 12 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia o podziale. Taki sposób rozliczeń pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikiem postępowania pozwala na przyjęcie, iż dopłata nie obciąża nadmiernie uczestnika postępowania a wskazany termin pozwoli mu na zebranie powyższej kwoty, nawet jeśli uczestnik postępowania prowadzi gospodarstwo rolne i nie uzyskuje stałych dochodów. Nie wynika z akt sprawy by termin dopłaty miał wpłynąć na sytuację wnioskodawczynie – w szczególności wobec przytoczonej treści jej zeznań.

Bezzasadne pozostawały wnioski wnioskodawczynie i uczestnika postępowania o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zgodnie przyjmuje się, iż sprawach, których przedmiotem jest zniesienie współwłasności samo występowanie sporów pomiędzy współwłaścicielami, co do wartości i sposobu ich podziału, oraz co do innych kwestii cząstkowych, nie oznacza, iż zachodzi pomiędzy uczestnikami postępowania sprzeczność interesów. Sam fakt, iż strony zmagają się do zniesienia współwłasności w sposób, jaki uznają za najkorzystniejszy dla siebie i mają odmienne w tym zakresie stanowisko, nie oznacza, iż konieczność rozstrzygnięcia tychże sporów ma wpływ na ocenę celu postępowania, jakim jest wyjście ze stanu współwłasności, a w tym zakresie interesy uczestników postępowania działowego pozostają wspólne i niesprzeczne (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2013r. II CZ 28/13, z dnia 9 sierpnia 2012 r., V CZ 30/12, z dnia 6 czerwca 2012 r., IV CZ 13/12, z dnia 3 lutego 2012 r., I CZ 133/11, z dnia 19 listopada 2011 r., III CZ 46/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 88, z dnia 19 listopada 2011 r., III CZ 47/11, z dnia 16 września 2011 r., IV CZ 40/11).

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego należało oprzeć na treści art. 520 § 1 k.p.c. i oddalić oba wnioski.

Mając powyższe na uwadze apelacja wnioskodawczynie podlegała uwzględnieniu w części na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. a w części oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.. Apelacja uczestnika podlegała oddaleniu w całości w oparciu o treść art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

(...)