Sygn. akt IX Ca 107/18

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lipca 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek (spr.),
Sędziowie :	SO Agnieszka Żegarska, SO Jacek Barczewski,
Protokolant:	po. sekr. sądowy Adrianna Szynszecka

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2020 r. w Olsztynie

na rozprawie,

sprawy z wniosku Gminy O.,

z udziałem K. A. (1) i W. A.

o zniesienie współwłasności,

na skutek apelacji uczestników postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego w Piszu z dnia 26 września 2017 r., sygn. akt I Ns(...)

p o s t a n a w i a:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie I nadając mu następujące brzmienie :

„znieść częściowo współwłasność nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu o nr geodezyjnym (...), o powierzchni (...)ha, położonej w obrębie N., gmina O., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której założona i prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Piszu księga wieczysta Kw. Nr (...), w ten sposób, że wyodrębnić w tym budynku dwa samodzielne lokale mieszkalne:

a) lokal mieszkalny nr (...), położony na parterze budynku, o powierzchni 49,87 m2, składający się z : dwóch pokoi, kuchni, łazienki, wiatrołapu, kotłowni wraz z udziałem (...)w prawie własności działki gruntu nr (...) i prawie własności części wspólnych budynku, który przyznać uczestnikom postępowania K. A. (2) i W. A. na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej,

b) lokal mieszkalny nr (...), położony na parterze budynku, o powierzchni 39,19 m2, składający się z: pokoju, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, wiatrołapu wraz z udziałem (...) w prawie własności działki gruntu nr (...) i prawie własności części wspólnych budynku, który przyznać wnioskodawczyni Gminie O.,

zgodnie z projektem znajdującym się w opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. Z. na k. 423 akt sprawy, stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia, „ ;

II. oddalić apelację uczestników postępowania w pozostałej części,

III. koszty postępowania za instancję odwoławczą wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania ponoszą każdy w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Jacek Barczewski Beata Grzybek Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 107/18

UZASADNIENIE

Gmina O. złożyła wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej usytuowanej na działce gruntu o numerze geodezyjnym (...), położonej w Gminie O., w miejscowości N. nr (...), powstałej z podziału działki o numerze geodezyjnym (...), na mocy decyzji Burmistrza O. z dnia 6 maja 2016 roku, za numer (...)(...) (...), której współwłaścicielami są: wnioskodawca i uczestnicy postępowania K. A. (1) i W. A., poprzez wydzielenie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych i ustanowienie odrębnej własności lokalu o powierzchni 39,97 m2 oznaczonego nr 27a wraz z pomieszczeniem przynależnym, który ma być przyznany na wyłączną własność Gminy O. oraz lokalu o powierzchni 49,83 m2 oznaczonego jako 27 wraz z pomieszczenie przynależnym, który ma być przyznany na wyłączną własność uczestników postępowania.

W uzasadnieniu wnioskodawca podniósł, iż przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność Gminy O., której przysługuje (...) części udziału w prawie własności budynku oraz K. i W. A. w (...)części udziału w tymże budynku, na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Budynek posadowiony jest na działce numer (...), powstałej z podziału działki numer (...) na podstawie decyzji Burmistrza O. z dnia 6 maja 2016 roku, za numer (...).6830.15.2016. (...), dla której Sąd Rejonowy w Piszu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W w/ w budynku znajdują się dwa fizycznie wyodrębnione i samodzielne lokale. Współwłaściciele nie zawarli żadnej umowy wyłączającej możliwość zniesienie współwłasności owej nieruchomości. Jednocześnie wnioskodawca wskazał, iż brak jest możliwości fizycznego podziału nieruchomości, co wynika z rzutu poziomu parteru oraz poddasza uwidocznionego w inwentaryzacji sporządzonej przez rzeczoznawcę majątkowego i dołączonej do akt sprawy. Jednocześnie podział nieruchomości proponowany przez Gminę O. jest zgodny z aktualnym sposobem korzystania z niej przez współwłaścicieli, gdyż każdy z nich korzysta z własnego lokalu, brak jest zaś możliwości ugodowego zniesienia współwłasności.

Precyzując swoje stanowisko, pismem z dnia 7 lutego 2017 roku pełnomocnik wnioskodawcy oprócz zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych stanowiących odrębną nieruchomość, wniósł także o zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) poprzez jej podział na dwie nieruchomości i przyznanie każdej z nowoutworzonych nieruchomości poszczególnym współwłaścicielom. Pełnomocnik Gminy O. zwrócił także uwagę na niezgodność istniejącą pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w treści księgi wieczystej nr (...), a rzeczywistym stanem prawnym, albowiem z treści tejże księgi wynika, iż Gminie O. oraz uczestnikom postępowania przysługują inne udziały w nieruchomości objętej w/w księgą, a inne we własności budynku posadowionego na działce (...), z podziału której powstała w późniejszym czasie działka numer (...).

Uczestnicy postępowania nie wyrazili zgody na zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę. Wskazali, iż w lokalu, jakim dysponuje Gmina O. mieszkają lokatorzy, którzy wciąż zakłócają porządek i piją alkohol. Dodali, że chcieliby wyremontować cały budynek i woleliby, aby zniesienie współwłasności nastąpiło poprzez przyznanie całego budynku na ich rzecz.

Odnosząc się do stanowiska uczestników postępowania pełnomocnik Gminy O. podniósł, iż że nie wyraża zgody na to, aby zabudowana działka numer (...) została przyznana na wyłączną własność K. i W. A.. Lokal będący we władaniu

wnioskodawcy jest bowiem wynajmowany na czas nieoznaczony i przyznanie całej przedmiotowej nieruchomości na rzecz małżonków A. powodowałoby konieczność wypowiedzenia tej umowy. Gmina O. nie może jednak tego uczynić, ponieważ nie zachodzą przesłanki do wypowiedzenia umowy najmu, a obecny najemca lokalu gminnego, nie posiada tytułu prawnego do żadnego innego lokalu mieszkalnego, w którym mógłby zamieszkać. Opłaca on regularnie czynsz za wynajmowany lokal, a poza tym poczynił na niego określone nakłady. Nie zgodził się on także na przyznanie mu innego lokalu socjalnego do zamieszkania.

Na rozprawie w dniu 20 września 2017 roku przed zamknięciem rozprawy uczestniczka postępowania W. A. oświadczyła, że rozmawiała z panem z nadzoru budowlanego, który powiedział jej, że można podzielić budynek na dwa odrębne.

Postanowieniem z dnia 26 września 2017 roku Sąd Rejonowy w Piszu postanowił znieść częściowo współwłasność nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Piszu prowadzi księgę wieczystą Kw. Nr (...), a mianowicie odnośnie działki gruntu o nr geod. (...) o powierzchni 0,0531 ha, położonej w obrębie N. gmina O., zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w ten sposób, że wyodrębnić w tym budynku mieszkalnym dwa samodzielne lokale mieszkalne:

a) lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej 49,87 m^2, składający się z sieni, kotłowni, kuchni, łazienki, dwóch pokoi – usytuowanych na parterze oraz przynależnego pomieszczenia - strychu o powierzchni 37,63 m^2, dla którego udział w prawie własności działki gruntu nr (...) i prawie własności wspólnych części budynku wynosi (...) który to lokal przyznać K. A. (1) i W. A. na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej;

b) lokal mieszkalny nr (...), o powierzchni użytkowej 39,19 m^2, składający się z sieni, łazienki, pokoju z aneksem kuchennym i pokoju – usytuowanych na parterze oraz przynależnego pomieszczenia - strychu o powierzchni 20,68 m^2, dla którego udział w prawie własności działki gruntu nr (...) i prawie własności wspólnych części budynku wynosi (...), który to lokal przyznać Gminie O.;

zgodnie z opinią biegłego D. Ż. dołączoną do akt na kartach 106 -113, która stanowi integralną część orzeczenia oraz zasądził od wnioskodawcy Gminy O. na rzecz uczestników postępowania K. A. (1) i W. A. solidarnie tytułem dopłaty kwotę 5.491,00 zł, płatną w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia. Ponadto Sąd nakazał pobrać od wnioskodawcy Gminy O. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Piszu kwotę 1 239,83 zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania oraz orzekł, iż zainteresowani ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie we własnym zakresie. Orzeczenie te zapadło na podstawie następującego stanu faktycznego:

Prawomocną decyzją Naczelnika Miasta i Gminy w O. z dnia 12 października 1988 roku za numer (...) W. i K. małżonkom A. została oddana w użytkowanie wieczyste na 99 lat działka gruntu położona w miejscowości N., oznaczona numerem geodezyjnym (...), w udziale (...) części, stanowiąca własność Skarbu Państwa, objęta księgą wieczystą nr (...). Jednocześnie, na mocy tej samej decyzji W. i K. małżonkowie A. nabyli udział w budynku mieszkalnym i gospodarczym znajdującym się na w/w działce w wysokości (...). Celem wykonania przedmiotowej decyzji została zawarta w formie aktu notarialnego umowa oddania gruntu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży budynków z dnia 21 listopada 1988 roku przed Notariuszem W. G. prowadzącą Państwowe Biuro Notarialne w P., Rep. A. Nr (...).

Decyzją z dnia 5 kwietnia 2000 roku, nr RL.II. (...)- (...) Burmistrz Miasta i Gminy O. przekształcił prawo użytkowania wieczystego przysługującego W. i K. A. (1) w udziale (...) w działce gruntu numer (...) w prawo własności.

Zgodnie z aktualną treścią działu II księgi wieczystej (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Piszu IV Wydział Ksiąg Wieczystych Gmina O. jest właścicielką działki numer (...), powstałej z podziału działki numer (...) w udziale 30/100 części, a W. i K. A. (1) są jej właścicielami w udziale (...) na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Właścicielem budynku posadowionym na w/w działce jest Gmina O. w (...)części i K. i W. małżonkowie A. w (...)części – zgodnie z treścią komentarza do działu II KW nr (...).

Burmistrza O. decyzją z dnia 6 maja 2016 roku za numer (...).(...) (...) zatwierdził projekt podziału działki o numerze geodezyjnym (...) na działki o numerze: (...)o powierzchni 0,0531 ha – wydzielona działka z budynkiem mieszkalnym oraz (...) o powierzchni 0,0283 ha - pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

K. i W. A. niejednokrotnie zwracali się do Gminy O. z propozycją wykupienia części działki i budynku stanowiącego własność gminy, jednakże ta nie wyrażała na to zgody.

Sąd Rejonowy wskazał, że zainteresowani zajęli odmienne stanowiska odnośnie sposobu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawca wniósł o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości wspólnej, poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, natomiast uczestnicy postępowania o przyznanie im na własność całej zabudowanej nieruchomości. Na marginesie należy podkreślić, iż wprawdzie tuż przed zamknięciem rozprawy W. A. oświadczyła, iż chce, aby doszło do fizycznego podziału budynku poprzez ustanowienie dwóch odrębnych budynków. Uczestniczka postępowania nie złożyła jednak dodatkowo żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie. Nadto, w ocenie Sądu, należy tu zgodzić się ze stanowiskiem wnioskodawcy wyrażonym we wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości, iż z rzutu poziomego parteru i poddasza, głównie z przebiegu ścian pomiędzy lokalami oraz ich pomieszczeniami przynależnymi – strychami, jasno wynika, że niemożliwym było zniesienie współwłasności nieruchomości właśnie poprzez podział budynku mieszkalnego na działce (...) na dwa odrębne budynki.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji w celu sporządzenia projektu podziału nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Biegły sądowy z zakresu geodezji sporządził opinię, w której przedstawił projekt zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej – działki gruntu numer (...), poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych znajdujących w budynku posadowionym na przedmiotowej działce wraz z udziałem przysługującym właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Zdaniem Sądu Rejonowego, zastosowany przez Sąd sposób podziału przedmiotowej nieruchomości przede wszystkim odpowiada dotychczasowemu faktycznemu korzystaniu z obydwu lokali znajdujących się w ramach budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr (...), odpowiada także udziałom uczestników w nieruchomości wspólnej oraz uwzględnia społeczno-gospodarcze przeznaczenie. Przy czy należy podkreślić, iż na skutek zniesienia współwłasności nieruchomości zgodnie z wnioskiem Gminy O., zmieniły się nieznacznie udziały, jakie przypadały dotychczas stronom w prawie własności działki numer (...) – w przypadku uczestników postępowania udział ten wyniósł ostatecznie (...) w stosunku do poprzedniego udziału – 70/100, natomiast w przypadku wnioskodawcy udział w nieruchomości wspólnej zwiększył się z (...) do udziału w wysokości (...). Nadto, zmiana proporcji powierzchni lokali do powierzchni użytkowej ogółem wynika jedynie ze zmiany metodologii pomiaru i obliczeń powierzchni użytkowej oraz drobnych przeróbek sposobu użytkowania wewnątrz poszczególnych lokali.

Biegły z zakresu szacowania nieruchomości w sporządzonej przez siebie opinii wskazał, iż różnica w wartości udziału, który dotychczas przysługiwał uczestnikom postępowanie w prawie własności działki numer (...), a tym, jaki będzie im przysługiwał w razie ustanowienia odrębnej własności lokali wynosi 5.491,00 zł.

Sąd w całości podzielił zarówno opinię biegłego geodety D. Ż., jak i biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – J. O. nie znajdując żadnych podstaw do ich kwestionowania. Opinie biegłych cechują się wysokim profesjonalizmem. Biegli w sposób jasny, fachowy i przejrzysty uzasadnili wnioski przedstawione w opinii

Orzekając o kosztach sądowych niniejszego postępowania, na które złożyły się nie pokryte z zaliczek koszty wynagrodzenia biegłych, Sąd w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c., nakazał pobrać te koszty w kwocie 1.239,83 zł od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Piszu, albowiem to głównie w interesie wnioskodawcy leżało, by Sąd dokonał zniesienia współwłasności działki numer (...), właśnie w sposób wskazany przez wnioskodawcę. Natomiast o pozostałych kosztach postępowania związanych z udziałem zainteresowanych w postępowaniu Sąd rozstrzygnął w myśl art. 520 § 1 k.p.c.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wywiedli uczestnicy postępowania, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu naruszenie następujących przepisów:

1. art. 233 § 1 k.p.c.. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, polegającą na:

a. pominięciu okoliczności przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności, iż uczestnicy postępowania posiadali większościowe udziały zarówno w prawie własności gruntu ((...)) jak i w prawie własności budynku ((...)). W. i K. A. (1) co do zasady wyrażali zgodę na zniesienie współwłasności, jednakże nie w sposób zaproponowany przez Gminę O.. Wnosili, aby przyznać na ich wyłączną własność działkę o nr (...) o pow. 0,00531 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, przedstawiając na uzasadnienie swojego stanowiska istotne informacje;

b. pominięciu przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności, iż uczestnicy postępowania sygnalizowali Sądowi I instancji jak też w odrębnym piśmie Urzędowi Miejskiemu w O., że lokatorzy sąsiedniego lokalu mieszkalnego zakłócają im swobodne korzystanie z ich mieszkania, albowiem spożywają alkohol, organizują głośne imprezy, awanturują się, co jest dla nich bardzo uciążliwe i zakłócające ich spokój. Burmistrz O. w odpowiedzi na ich pismo stwierdził, że nie jest organem, który rozwiązuje problemy sąsiedzkie, co w ich ocenie jest niesłuszne. Z tego powodu wnosili, aby w wyniku zniesienia współwłasności całą nieruchomość zabudowaną budynkiem przyznać na ich wyłączną własność. Z informacji posiadanych przez uczestników lokator w budynku znany jest ze swojego zachowania na Policji oraz w (...). Pomimo zgłaszania tych okoliczności Sąd Rejonowy okoliczność tę całkowicie pominął. Skoro do tej pory wnioskodawca nie reagował na zgłaszane problemy z lokatorami sąsiedniego mieszkania, to też nie podejmie w tym zakresie żadnych działań w przyszłości. Uczestnicy natomiast zostaną sami z tym problemem.

c. Uznaniu za prawdziwego i słuszne jedynie twierdzeń wnioskodawcy co do wyboru sposobu zniesienia współwłasności z pominięciem tych zgłaszanych przez małżonków A.. Nie do zaakceptowania jest stanowisko wnioskodawcy, że nie jest możliwe przyznanie całej działki o nr (...) na wyłączną własność uczestników, gdyż drugi lokal, jaki znajduje się w budynku posadowionym na tej nieruchomości jest zajmowany przez lokatorów i nie zachodzą żadne przesłanki uzasadniające wypowiedzenie im umowy. Zgodnie z art. 11 ust. 2 pkt 1 ustawy o ochronie praw lokatorów w przypadku, gdy lokator wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, właściciel lokalu może wypowiedzieć stosunek prawny. Przy określeniu sposobu zniesienia współwłasności należy uwzględniać całokształt okoliczności mających dla niego znaczenie, tj. okoliczności specyficznych dla poszczególnych spraw i takie okoliczności zostały przez uczestników przedstawione, lecz nie zostały zbadane przez Sąd Rejonowy;

2. Art. 211 k.c. poprzez nieuwzględnienie całokształtu okoliczności sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do podziału nieruchomości wspólnej poprzez wyodrębnienie odrębnych własności lokali.

Na rozprawie w dniu 2 lipca 2020 r. uczestnicy oświadczyli, iż ostatecznie rezygnują z przejęcia całości, chcą „mieć własną część".

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja uczestników okazał się być częściowo zasadna.

Sąd Rejonowy dokonał szczegółowej analizy przedłożonego przez strony materiału dowodowego. Sąd Odwoławczy podziela poczynione ustalenia w zakresie dotyczącym dotychczasowego stanu prawnego nieruchomości i rozważania prawne w zakresie zasad zniesienia współwłasności, i przyjmując je za własne.

Na wstępie wskazać należy, że Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Ocena prawidłowości dokonanej oceny dowodów nie ogranicza się do tego, że wyprowadzone na podstawie analizy zgromadzonego w sprawie materiału wnioski są odmienne od wniosków wyprowadzonych przez stronę, a polega na rozważeniu, czy przyjęte rozumowanie było prawidłowe. Oceny tej sąd drugiej instancji dokonuje w oparciu o wymagania prawa procesowego, doświadczenie życiowe, reguły logicznego myślenia. Zauważyć jednocześnie należy, iż strona, która chce podważyć sędziowską ocenę dowodów, nie może ograniczyć się do przedstawienia własnej ich oceny, bądź wskazania stanu faktycznego, który zdaniem skarżącego odpowiada rzeczywistości. Jest to bowiem zwykła polemika, która nie może odnieść skutku. Konieczne jest wskazanie, umiejscowionych w realiach danej sprawy przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c., a zatem błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych.

Po analizie akt sprawy i uzasadnienia zaskarżonego postanowienia należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy dokonał częściowego zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości m.in. na podstawie dowodu z opinii biegłego geodety, który to biegły nie ma wiedzy specjalnej w części dotyczącej budynku, a w której to wydał opinię (nie jest bowiem biegłym sądowym w zakresie budownictwa).

Powyższe stanowiło podstawę do dopuszczenia przez Sąd Okręgowy z urzędu dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, na okoliczność jak w tezie dowodowej.

Przepis art. 211 k.c. wskazuje, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności chyba, że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli taki podział jest bowiem najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze i nie zostaje „wywłaszczony", choćby za odpowiednim wynagrodzeniem (spłatą). Z tych przyczyn podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę, wyłączonym tylko wyjątkowo, tj. gdy dokonanie podziału byłoby sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Wyliczenie to jest wyczerpujące i niedopuszczalna jest w tym zakresie wykładnia rozszerzająca. Mimo, iż podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy wspólnej, to nie znaczy to oczywiście, że każde postępowanie o zniesienie współwłasności rzeczy, która daje się podzielić, powinno doprowadzić do jej fizycznego podziału.

Dopuszczony w sprawie dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa wykazał, że w sprawie możliwe jest dokonanie częściowego zniesienia współwłasności, poprzez wyodrębnienie lokali mieszkalnych i pozostawieniem we współwłasności części wspólnych budynku i gruntu.

Poczynione w sprawie ustalenia wykazały jednocześnie, że podział fizyczny budynku w pionie wraz z podziałem nieruchomości gruntowej, byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym jej przeznaczeniem.

W orzecznictwie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/2000, OSNC 2003, nr 12 poz. 170) przyjmuje się, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., nie może być utożsamiane ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności). (...), o jakim mowa w art. 211 k.c., dotyczy rzeczy, a więc przedmiotu materialnego (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć. Przesłanki zgodności zniesienia współwłasności (podziału majątku wspólnego, działu spadku) przez podział rzeczy ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy bądź zgodności z interesem społeczno-gospodarczym nabierają szczególnego znaczenia w sprawach, w których przedmiotem podziału ma być siedlisko, działka zagrodowa lub inna nieruchomość, mogąca stanowić zaplecze mieszkalno-gospodarcze dla gospodarstwa rolnego. Przesłankom tym nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki o niewielkiej powierzchni, pozbawione znaczenia funkcjonalnego, utworzenie enklawy usytuowanej wewnątrz innych działek lub pozbawionej łączności z drogami publicznymi, a

także wydzielenie gruntu zajętego bezpośrednio przez sam budynek, bez odpowiedniego placu i obejścia (vide: postanowienie SN z dnia 20 czerwca 1997 r., III CKN 45/96, LexPolonica nr 344837 oraz z dnia 17 listopada 2000 r., V CKN 543/00, LEX nr 536948).

Powyższe rozważania odnoszą się wprost do sytuacji występującej w niniejszej sprawie.

Podział fizyczny strychu, jak to wynika z opinii biegłego, ze względu na jego stan techniczny, wiązałby się z koniecznością wydatkowania kwoty ok 30.000 zł- 50.000 zł, podczas gdy, ani wnioskodawczyni, ani uczestnicy postępowania środkami finansowymi na ten cel nie dysponują. Dlatego też tą część budynku pozostawiono we współwłasności. Strony mogą i korzystają z niej w sposób quoad usum, który n chwilę obecną jest wystarczający.

Natomiast co do działki gruntu, to jak wynika to z ustaleń poczynionych przez Sąd, dokonanie podziału fizycznego, pozbawiłoby wnioskodawczynię dostępu/dojazdu do części nieruchomości znajdującej się na tyłach budynku. Taki podział wiązałby się z koniecznością wybudowania nowego wejścia (od drogi publicznej) do lokalu, przez co powierzchnia mieszkalna lokalu należącego do Gminy uległaby zmniejszeniu. Wiązałoby się to nadto z dodatkowymi kosztami, a jak wynika to ze stanowiska wnioskodawczyni, nie posiada ona środków finansowych na taki cel. Podkreślić należy, co istotne, sam uczestnik na ostatniej rozprawie stwierdził : ”że jak płot się postawi, to nie ma wyjścia”. Dodatkowo występują jeszcze inne przeszkody związane z zagrożeniem życia i zdrowi w sytuacji wybudowania wejścia/wyjście z tego lokalu bezpośrednio z/na drogę publiczną, braku miejsca do parkowania, czy kosztów z ewentualnym przestawieniem słupa energetycznego.

Te wszystkie względy zadecydowały o tym, że zniesiono tylko częściowo współwłasność nieruchomości w sposób tak, jak w pkt I postanowienia. (art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

W pozostałej części rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest prawidłowe, co do wysokości i terminu spłaty. Mając powyższe na uwadze apelację jako częściowo bezzasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Jednocześnie odstąpiono od obciążania wnioskodawczyni i uczestników postępowania kosztami sądowymi, które pojawiły się w II instancji, mając na względzie przed wszystkim okoliczność, iż potrzeba dopuszczenia z urzędu dowodu z opinii biegłego pojawiła się w związku z tym, iż w I instancji zamiast biegłego sądowego z zakresu budownictwa, opinię wydał biegły sądowy geodeta.

Agnieszka Żegarska Beata Grzybek Jacek Barczewski