

# POSTANOWIENIE

Dnia 6 października 2015r.

Sąd Rejonowy Gdańsk - Południe w Gdańsku Wydział XII Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Mariusz Auda

Protokolant Klaudia Kozak

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2015r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z wniosku K. C., U. C. (1),

z udziałem H. S., S. S. (1), E. A. (1)

o zniesienie współwłasności

1. znosi współwłasność pomieszczeń przynależnych znajdujących się w budynku przy ul. (...) w G. stanowiących pomieszczenia piwniczne o numerach 0.1 o powierzchni 11,01m<sup>2</sup>, 0.2 o pow. 8,88 m<sup>2</sup>, 0.3 o pow. 10,5 m<sup>2</sup>, 0.4b o pow. 2,53 m<sup>2</sup>, 0.5 o pow. 2,43 m<sup>2</sup>, 0.6 o pow. 1,80m<sup>2</sup>, 0.7 o pow. 2,94 m<sup>2</sup>, 0.8b o pow. 5,82 m<sup>2</sup>, oraz pomieszczenia strychowe o numerach S1 o pow. 3,59 m<sup>2</sup>, S2 o pow. 10,05m<sup>2</sup>, 3.3 o pow. 4.31 m<sup>2</sup>, 3.7 o pow. 6.33m<sup>2</sup>, określonych w opinii biegłej W. K. (1) z dnia 31.07.2015r. na kartach 1024 – 1026, o łącznej wartości 63355zł (sześćdziesiąt trzy tysiące trzysta pięćdziesiąt pięć złotych) w ten sposób że:

a) pomieszczenia 0.2, 0.3, 0.4b, S1 o łącznej powierzchni 25,5 m<sup>2</sup> i wartości 17807zł (siedemnaście tysięcy osiemset siedem złotych) stają się pomieszczeniami przynależnymi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) składającego się z czterech pokoi, przedpokoju, kuchni, dwóch łazienek, werandy, o łącznej powierzchni 149,64m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), ustalając iż udział w częściach wspólnych związany z prawem własności tego lokalu na skutek zniesienia współwłasności wynosi (...) części,

b) pomieszczenia 0.1, 0.5, 0.6, 0.7, S2 o łącznej powierzchni 28,23 m<sup>2</sup> i wartości 23904zł (dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset cztery złote) stają się pomieszczeniami przynależnymi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...) składającego się z czterech pokoi, jadalni, przedpokoju, kuchni, łazienki, spiżarni, o łącznej powierzchni 144,76 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), ustalając iż udział w częściach wspólnych związany z prawem własności tego lokalu na skutek zniesienia współwłasności wynosi (...) części,

c) pomieszczenia 0.8b, 3.3, 3.7 o łącznej pow. 16,46 m<sup>2</sup> i wartości 21644zł (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset czterdzieści cztery złote) stają się pomieszczeniami przynależnymi lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, przedpokoju, łazienki, o łącznej powierzchni 68,58 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), ustalając iż udział w częściach wspólnych związany z prawem własności tego lokalu na skutek zniesienia współwłasności wynosi (...) części,

2. integralną częścią niniejszego postanowienia czyni opinię biegłej W. K. (1) z dnia 31.07.2015r. znajdującą się w aktach sprawy na kartach 1020 – 1027, 1030 – 1031,

3. zasądza solidarnie od wnioskodawców K. i U. C. (1) na rzecz uczestniczki E. A. (1) kwotę 9118,88zł (dziewięć tysięcy sto osiemnaście złotych osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem dopłaty płatną w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia,
4. zasądza solidarnie od wnioskodawców K. i U. C. (1) solidarnie na rzecz uczestników H. i S. S. (1) kwotę 931,16zł (dziewięćset trzydzieści jeden złotych szesnaście groszy) tytułem dopłaty płatną w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia,
5. oddała wniosek wnioskodawców o zasądzenie kosztów postępowania,
6. nakazuje ściągnąć solidarnie od wnioskodawców K. i U. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Gdańsk - Południe w Gdańsku kwotę 40,30zł (czterdzieści złotych trzydzieści groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
7. nakazuje ściągnąć solidarnie od uczestników H. i S. S. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Gdańsk - Południe w Gdańsku kwotę 1228,40zł (tysiąc dwieście dwadzieścia osiem złotych czterdzieści groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych,
8. nakazuje ściągnąć od uczestniczki E. A. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego Gdańsk - Południe w Gdańsku kwotę 1415,99zł (tysiąc czterysta piętnaście złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt XII Ns 973/12

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy K. i U. C. (1) domagali się zniesienia współwłasności części wspólnych budynku położonego w G. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą kw nr (...), którego współwłaścicielami są wnioskodawcy, uczestnicy S. i U. A. oraz H. i S. S. (1). Wnioskodawcy wnieśli o zniesienie współwłasności strychów i piwnic na podstawie podziału do korzystania ustalonego na podstawie postanowienia Sądu z dnia 21.11.2001r. sygn.. akt II Ns 2766/98. Będąc właścicielami lokalu nr (...) wnioskodawcy domagali się przyznania na ich rzecz pomieszczenia piwnicznego nr 0.8b oraz pomieszczenia strychowego o pow. 6,51m<sup>2</sup>, uczestniczce postępowania E. K. właścicielce pomieszczenia nr 1 pomieszczenia piwnicznego nr 2 pow. 8,92, numer 3 o pow. 10,52m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia strychowego numer 2 o pow. 3,83m<sup>2</sup>, przyznanie uczestnikom postępowania H. i S. S. (1) właścicielom lokalu nr (...) pomieszczeń piwnicznych nr 1 o pow. 11,04m<sup>2</sup>, numer 4b o pow. 2,44m<sup>2</sup> i numer 7 o pow. 2,86m<sup>2</sup> a także pomieszczenia strychowego nr 3 o pow. 8,34m<sup>2</sup> określonych w załączniku nr 1 opinii biegłego G. W. z 20.05.1999r.

Na rozprawie w dniu 10.10.2007r. Sąd wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki E. K. (obecne nazwisko A.) jako nabywcy lokalu numer (...).

Uczestniczka E. A. (1) poparł wniosek o zniesienie współwłasności części wspólnych nieruchomości wskazując, że powinien on nastąpić w sposób inny niż ten zaproponowany przez wnioskodawców, zaś określenie udziałów w nieruchomości wspólnej powinno uwzględniać iż pomieszczenia o numerach 3.3. i 3.7 nie przynależą do lokalu (...), ponieważ pierwsze z nich nie zostało objęte treścią umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokali nr (...) a drugie z nich zagospodarowane zostało przez wnioskodawców w drodze samowoli budowlanej. Ostatecznie uczestniczka domagała się, aby do jej lokalu przynależały pomieszczenia piwniczne 0.3, 0.4b i 0.8b oraz pomieszczenia strychowe S.1 i 3.7.

Uczestnicy H. i S. S. (1) poparli wniosek, proponując jednakże sposób podziału, obejmujący również pomieszczenia 3.3 i 3.7, który zminimalizowałby różnice w stosunku do udziałów każdego ze współwłaścicieli. Ostatecznie wskazywali oni na przyłączenie do ich lokalu pomieszczenia strychowego S.2 oraz pomieszczeń piwnicznych 0.1, 0.5, 0.6, 0.7,

Postanowieniem z dnia 26.05.2011r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła uczestniczka E. A. (1).

Postanowieniem z dnia 13.03.2012r. Sąd Okręgowy w Gdańsku uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu Gdańsk – Południe w Gdańsku.

W uzasadnieniu Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego przyjmując jej za własne. Jednakże uznał, iż Sąd I instancji dokonał błędnej oceny prawnej przyjmując iż w niniejszej sprawie brak zgody wnioskodawców na zniesienie istniejącej odrębnej własności lokali i ustalenie na nowo udziałów w nieruchomości wspólnej, uniemożliwia dokonanie zniesienia współwłasności pomieszczeń wspólnych znajdujących się na strychu i w piwnicy.

Zdaniem Sądu Okręgowego zakaz ustanowiony w zd. 2 art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. nr 80, poz. 903 ze zm.) nie odnosi się do takich elementów nieruchomości wspólnej, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru jak elementy niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dachu tworzące część nieruchomości wspólnej. Te części budynku ustawa określa jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4) zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż. Tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. Zatem powyższy zakaz nie dotyczy tych elementów wspólnej nieruchomości, które mają charakter wyodrębnionych ustawowo pomieszczeń przynależnych. W tym zakresie wprowadzanie korekt w drodze postępowania o zniesienie współwłasności jest dopuszczalne (uzasad. Uchwały SN z 03.10.2003r., III CZP 65/03 OSNC z 2004. Z. 12, poz. 189).

Zdaniem Sądu odwoławczego wnioskodawcy K. i U. C. byli uprawnieni do wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności pomieszczeń przynależnych ułatwiających korzystanie z pomieszczeń lokali, nie mających charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. Zniesienie współwłasności tych pomieszczeń może odbyć się bez znoszenia istniejących obecnie odrębnych własności lokali a poprzez przyłączenie do tych lokali poszczególnych pomieszczeń przynależnych będących dotychczas częścią nieruchomości wspólnej. Natomiast ustalenie na nowo udziałów w nieruchomości wspólnej nastąpi w oparciu o pomieszczenia już wchodzące w skład istniejących lokali oraz pomieszczenia przynależne przypisane do tych lokali w wyniku zniesienia współwłasności części wspólnych zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 3 ust. 3 uwl. Nie ma wpływu na możliwość rozpoznania wniosku okoliczność ewentualnego błędnego określenia wielkości udziałów przypadających właścicielom lokali we wspólnej nieruchomości dokonane w czynnościach prawnych wyodrębnienia i sprzedaży lokali. Sformułowania zawarte w art. 3 ust. 3 uwl wskazują, że właściciele lokali mają udziały we wspólnej nieruchomości w częściach ułamkowych obliczonych w sposób ściśle w tych przepisach ustalony, wywołując skutek określony w art. 58 § 1 kc. W konsekwencji w miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi regulacja wynikająca z art. 3 ust. 3 uwl. Nie ma zatem przeszkód dla ustalenia rzeczywistych udziałów w nieruchomości wspólnej (postan. SN z 14.03.2002r. IV CKN 896/00, OSNC z 2003r. z. 6, poz. 81; wyrok SN z 14.05.2004r., V CK 492/03)

Sąd Okręgowy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji ustali, czy pomieszczenia, których zniesienia współwłasności żądają strony są pomieszczeniami, które ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. O ile pomieszczenia te spełniają powyższe kryteria, to mogą być one przedmiotem zniesienia współwłasności i włączenia ich w skład wyodrębnionych lokali. Natomiast udział w nieruchomości wspólnej poszczególnych lokali winien być ustalony w oparciu o pomieszczenia już wchodzące w skład istniejących lokali oraz pomieszczenia przypisane do tych lokali w wyniku zniesienia współwłasności części wspólnych zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 3 ust. 3 uwl.

### ***Sąd Rejonowy po ponownym rozpoznaniu sprawy ustalił, co następuje:***

W budynku znajdującym się w G. przy ul. (...) znajdują się trzy samodzielne lokale stanowiące odrębne przedmioty własności.

Właścicielem lokalu nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...) jest uczestniczka E. A. (1). Lokal ten znajdujący się na parterze budynku został wyodrębniony na podstawie umowy sprzedaży przez państwo lokalu w małym domu mieszkalnym z dnia 16.05.1977r. określającej iż składa się on z 4 pokoi, kuchni, pomieszczenia o pow. 5,4m<sup>2</sup>, łazienki, werandy, spiżarni i korytarza. Wskazano wówczas, iż łączna powierzchnia lokalu wynosi 131m<sup>2</sup> zaś udział w częściach wspólnych 42/100.

Właścicielami lokalu nr (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...), są małżonkowie H. i S. S. (1) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Lokal ten znajdujący się na pierwszym piętrze budynku został wyodrębniony na podstawie umowy oddania terenu w użytkowanie wieczyste i sprzedaży lokali z dnia 24.01.1977r. określającej, iż składa się on z 5 izb, pomieszczenia o pow. 5,4m<sup>2</sup>, łazienki, spiżarni, korytarza. Wskazano wówczas, iż łączna powierzchnia lokalu wynosi 120,8m<sup>2</sup> zaś udział w częściach wspólnych 39/100.

Na podstawie tej samej umowy został wyodrębniony lokal nr (...) dla którego prowadzona jest księga wieczysta kw nr (...) znajdujący się na drugim piętrze budynku (poddaszu). Jego właścicielami są K. i U. C. (1) na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Zgodnie z treścią tejże umowy Lokal ten składa się z 3 izb oraz przedpokoju i łazienki. Wskazano wówczas, iż łączna powierzchnia lokalu wynosi 57,54m<sup>2</sup> zaś udział w częściach wspólnych 19/100.

(Dowód: Umowa k. 1 – 2, akt kw nr 28097

Umowa k. 42 – 43 kw nr (...)

Umowa k. 1 – 4 akt kw nr 26972

Odpis księgi wieczystej kw nr (...) k. 55

Wypis z rejestru gruntów k. 223,

Wyrys z mapy ewidencyjnej k. 224

Odpis z księgi wieczystej kw nr (...) k .53,

Odpis z księgi wieczystej kw nr (...) k. 54,

Odpis z księgi wieczystej kw nr (...) k. 56)

Pierwotne określenie powierzchni lokali oraz udziałów w częściach wspólnych nastąpiło na podstawie pomiarów dokonanych przez Z. S. (1) na zlecenie Urzędu Miejskiego w G. na potrzeby sprzedaży samodzielnych lokali dnia 03.04.1975r. W pomiarach tych doszło do rachunkowej pomyłki w określeniu powierzchni pokoju I (obecnie oznaczonego jako 3.1) wchodzącego w skład lokalu nr (...), poprzez wskazanie zamiast 20,8m<sup>2</sup> błędnej powierzchni 21,8m<sup>2</sup> ( $3,70 \times 5,00 + 1,00 \times 2,30 \text{m}^2 = 20,80 \text{m}^2$  nie zaś 21,80). W konsekwencji według rzeczywistych danych wynikających z powyższych pomiarów powierzchnia lokalu nr (...) wynosiła 131m<sup>2</sup>, lokalu nr (...)m<sup>2</sup>, lokalu nr (...)m<sup>2</sup>, zaś udziały w częściach wspólnych odpowiednio (...), (...), (...). Przy czym pomiary te nie uwzględniały pomieszczenia 3.3 wykazanego w opinii biegłej W. K. (1) z 15.01.2009r. jako pomieszczenia zajmowanego przez wnioskodawców K.i U. C..

(dowód: opinia szacunkowa wraz ze szkicami pomieszczeń domu, decyzja UM w G. z dnia 25. 11.1976r. o sprzedaży lokali w aktach Urzędu Miejskiego w G.,

Opinia biegłej z 25.02.2013r. k. 690 – 702,

Uzupełniająca ustna opinia biegłej k. 746 -747,

Opinia biegłej z 15.01. 2009r. k. 266 – 305)

W budynku położonym w G. przy ul. (...) znajdują się pomieszczenia piwniczne o numerach o.1 o powierzchni 11,01m<sup>2</sup>, o.2 o pow. 8,88 m<sup>2</sup>, o.3 o pow. 10,5 m<sup>2</sup>, o.4b o pow. 2,53 m<sup>2</sup>, o.5 o pow. 2,43 m<sup>2</sup>, o.6 o pow. 1,80m<sup>2</sup>, o.7 o pow. 2,94 m<sup>2</sup>, o.8b o pow. 5,82 m<sup>2</sup>, oraz pomieszczenia strychowe o numerach S1 o pow. 3,59 m<sup>2</sup>, S2 o pow. 10,05m<sup>2</sup>, 3.3 o pow. 4.31 m<sup>2</sup>, 3.7 o pow. 6.33m<sup>2</sup>, o łącznej wartości 63355zł.

(dowód: opinia biegłej W. K. (1) z dnia 31.07.2015r k. 1024 – 1031

Ustna opinia uzupełniająca z 01.12.2014r. k. 925 -926

Opinia biegłej z 20.02.2015. k. 946 – 964

Ustna opinia uzupełniająca z 17.06.2015r. k. 1009)

Z pomieszczeń 3.3 i 3.7 znajdujących się na poddaszu korzystają wyłącznie wnioskodawcy. Pomieszczenie 3.3 pozostawało w posiadaniu każdorazowych właścicieli lokalu nr (...). Przy czym wnioskodawcy docieplili znajdujące się tam okno oraz doprowadzili instalację grzewczą. Pomieszczenie 3.7 powstało w wyniku samowolnego postawienia przez wnioskodawców na początku lat 90 – tych ścianki działowej oddzielającej fragment pomieszczenia strychowego od pozostałej części strychu. W wyniku tego doszło do powstania w obecnym kształcie pomieszczenia 3.7 stanowiącego kuchnię z aneksem łazienkowym połączonym z pokojem nr (...)1 lokalu wnioskodawców oraz pomieszczenia strychowego S.1 z którego korzysta uczestniczka E. A. (1). Zajęcie części strychu przez wnioskodawców wynikało z konieczności zapewnienia podstawowych warunków higieniczno-sanitarnych w związku z poważnymi problemami zdrowotnym uzasadniającymi znaczny stopień niepełnosprawności ich małoletniej wówczas córki oraz braku łazienki w lokalu, w którym istniało tylko WC w pomieszczeniu nr 3.6. Pozostali członkowie wspólnoty mieszkaniowej wyrazili zgodę na zajęcie części strychu i wykonanie przez wnioskodawców ścianki działowej mającej znajdować się 1,5 metra bliżej otworu okiennego niż obecnie. Wykonanie tychże prac sprzecznie z pierwotną zgodą doprowadziło do wszczęcia postępowania administracyjnego zmierzającego do usunięcia samowoli budowlanej. Do chwili obecnej postanowienie organu administracyjnego nakazujące przywrócenie stanu poprzedniego nie zostało wykonane.

(dowód: wyjaśnienia wnioskodawczyni k. 459 – 461, 646 – 647, 1044-1045

Wyjaśnienia uczestnika H. S. k. 462 – 463,647,650-651, 1045 – 1046,

Wyjaśnienia uczestniczki E. A. (1) k. 464, 649, 1046 - 1047

Protokół oględzin k. 798 – 799

Akta sprawy administracyjnej Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego , akta spraw (...) SA (...), (...) SA (...), (...) SA (...), (...) SA (...)

Prawomocnym postanowieniem z dnia 21.11.2001r. Sąd Rejonowy w Gdańsku ustalił sposób korzystania z części wspólnych budynku położonego w G. przy ul. (...) w ten sposób że właścicielom lokalu nr (...) przyznał pomieszczenia piwniczne 2 i 3 (według aktualnego oznaczenia o.3 i o.2) oraz pomieszczenie strychowe nr 2 (obecnie S.1), właścicielom lokalu nr (...) przyznał pomieszczenia piwniczne nr 1, 4b, 7 (o.1, o.4b, o.7) oraz strychowe nr 3 (S.2), zaś właścicielom lokalu nr (...) pomieszczenie piwniczne 8b (o.8b) i pomieszczenie strychowe nr 1 (3.7).

(dowód: postanowienie k. 298 – 299 akt II Ns 2766/98)

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27.02.2004r. Sąd Rejonowy w Gdańsku wyraził zgodę właścicielom lokali nr (...) na dokonanie zmiany systemu ogrzewania ze wspólnego na systemy ogrzewania indywidualnego.

(dowód: postanowienie k. 349 – 350 akt II Ns 3001/01)

W związku ze zmianą systemu ogrzewania na ogrzewanie indywidualne gazowe właściciele lokali usunęli instalację grzewczą doprowadzającą energię ciepłą dostarczaną przez (...), w szczególności węzeł cieplny znajdujący się w pomieszczeniu piwnicznym o.6.

Bezsporne

W części piwnicznej pomieszczenie o.8b zostało wydzielone od pozostałej części korytarza przez właścicieli lokalu nr (...), którzy obecnie je użytkują.

Właściciele lokalu nr (...) korzystają obecnie z pomieszczeń piwnicznych nr o.1 i o.7 oraz strychowego nr S.2.

Uczestniczka E. A. (1) korzysta natomiast z pomieszczeń piwnicznych nr o.2 i o.3 oraz pomieszczenia strychowego S.1.

bezsporne

W lutym 2015r. staraniem E. A. (1) oraz H. S. doszło do wyodrębnienia części korytarza piwnicznego oznaczonej jako pomieszczenie o.4b.

Bezsporne a ponadto (dowód: opinia biegłej z dnia 20.02.2015r. k. 946 – 964)

Powierzchnia pomieszczeń przynależnych o.2, o.3, o.4b, S1 o wartości 17807zł wynosząca 25,5 m<sup>2</sup> wraz z powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego nr (...) tj. 124,14m<sup>2</sup> składającego się z czterech pokoi, przedpokoju, kuchni, dwóch łazienek, werandy, wynosi łącznie 149,64m<sup>2</sup>,

Powierzchnia pomieszczeń przynależnych o.1, o.5, o.6, o.7, S2 o wartości 23904zł wynosząca 28,23 m<sup>2</sup> wraz z powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z czterech pokoi, jadalni, przedpokoju, kuchni, łazienki, spiżarni, wynosi łącznie 144,76 m<sup>2</sup>. Powierzchnia pomieszczeń przynależnych o.8b, 3.3, 3.7 o wartości 21644zł wynosząca 16,46m<sup>2</sup> wraz z powierzchnią użytkową lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z trzech pokoi, przedpokoju, łazienki, o łącznej powierzchni 68,58 m<sup>2</sup>.

(dowód: opinia pisemna z 31.07.2015. k. 1020 – 1031)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów, a także dokumentów zgromadzonych w aktach ksiąg wieczystych, prawomocnych postanowień sądu, dokumentacji urzędu miejskiego w G. na potrzeby sprzedaży samodzielnych lokali. Sąd uznał powyższe dokumenty za autentyczne, zaś strony nie podważyły ich prawdziwości. Sąd dał wiarę również wyjaśnieniom stron, które w istocie dotyczyły okoliczności niespornych, znajdujących potwierdzenie w zgromadzonych dokumentach. Sąd nie dał wiary wnioskodawczyni odnośnie przynależności lokalu (...)3 do lokalu nr (...) biorąc pod uwagę treść umowy ustanawiającej odrębną własność tego lokalu, w której pomieszczenie to nie zostało ujęte. Ponadto dokumentacja obrazująca kształt lokali (w szczególności szkice wykonane przez Z. S.) sporządzona na potrzeby ich wyodrębnienia nie wskazywała na istnienie pomieszczenia 3.3, które w tej sytuacji stanowiło fragment części wspólnej nieruchomości tj przestrzeni strychowej podskosowej znajdującej się między ścianą pomieszczenia 3.1 a powierzchnią dachową. Przy czym faktyczny sposób wykorzystywania tej części strychu przez osoby władające lokalem nr (...) nie miał znaczenia dla kwestii sytuacji prawnej tego pomieszczenia, skoro jego objęcie własnością lokalu wynikać mogło jedynie z czynności prawnej statuującej byt prawny nieruchomości lokalowej. Wniosek ten potwierdza również opinia biegłej W. K. z 25.02.2013r. uzupełniona w opinii ustnej z 22.05.2013r..

Sąd dał wiarę opiniom biegłej W. K., ponieważ łącznie z opiniami uzupełniającymi dostarczały wiedzy o charakterze specjalnym niezbędnym dla rozstrzygnięcia sprawy. Zauważyć należy, iż wobec podnoszonej przez strony kwestii niezgodności wielkości udziałów w częściach wspólnych z rzeczywistym stanem prawnym w pierwszej kolejności

niezbędnym było określenie czy dokonując ustanowienia odrębnej własności lokali w sposób prawidłowy określono wielkość tychże udziałów. W tym zakresie Sąd dał wiarę opinii biegłej z 25.02.2013r. uzupełnionej w opinii ustnej z 22.05.2013r, ponieważ odpowiadała ona w pełni na postawione w tezie dowodowej zagadnienie oraz zgodnie z nią uwzględniała normy techniczne regulujące pomiary pomieszczeń obowiązujące w okresie powstania odrębnej własności lokali. Biegła trafnie ustaliła, iż pomyłka zaistniała jedynie w przypadku określenia powierzchni pomieszczenia 3.1, będącego skutkiem błędu rachunkowego popełnionego przez Z. S. dokonującego w 1975r. inwentaryzacji i wyceny zbywanych lokali, powtórzonego następnie w decyzji UM w G. a następnie w umowach ustanowienia własności lokali. Zdaniem Sądu biegła określając wielkość udziałów trafnie oparła się na dokumentach znajdujących się w aktach sprawy, w szczególności dokumentacji UM w G. jako materiale obiektywnym a wobec braku innych wniosków dowodowych w tym zakresie jedynym obrazującym stan lokali na dzień ustanawiania odrębnej własności lokali. Ponadto biegła wyjaśniła, że różnice w powierzchni lokali w stosunku do tej wyliczonej wg ich stanu aktualnego wynikają z odmiennych zasad ich pomiaru trafnie wskazując, iż obecnie obmiar sporządzany jest z uwzględnieniem wyprawionych ścian poprzednio zaś pomijano tynki. W konsekwencji aktualnie powierzchnia wykończonych lokali zawsze będzie mniejsza w porównaniu do obliczeń wcześniejszych.

Sąd dał wiarę także opinii biegłej W. K. z 11.06.2014. (k.849 – 867) uzupełnionej opinią ustną z dnia 01.12.2014r. (k.925 – 926). Wprawdzie opinia pisemna nie znalazła bezpośredniego zastosowania jednakże wynikało to ze zmiany stanu faktycznego w niniejszej sprawie tj. niewyodrębnienia pomieszczenia piwnicznego nr 0.4b na tamym etapie postępowania, którego uwzględnienia domagali się uczestnicy H.i.S. S. oraz E. A.. W konsekwencji Sąd narzucił biegłej określony sposób rozdziału pomieszczeń przynależnych, jako kwestii będącej wynikiem przedmiotem oceny Sądu orzekającego po uwzględnieniu całokształtu okoliczności sprawy, zaś biegła wywiązała się z postawionego zadania zgodnie z tezą dowodową. Zarzuty stron sprowadzały się w istocie do kwestionowania sposobu podziału wskazanego w postanowieniu dowodowym nie zaś kwalifikacji biegłej. W tym kontekście warto zauważyć, że biegła słusznie stwierdziła, iż za pomieszczenie można uznać część budynku, która jest wydzielona w sposób trwały. W konsekwencji fragment korytarza piwnicznego określony jako 0.4b mógłby stać się pomieszczeniem, gdyby został oddzielony drzwiami. Ponadto w toku rozprawy ujawniły się takie okoliczności, które wskazały za potrzebę ponownej wyceny pomieszczenia 3.3 biorąc pod uwagę, iż jego przeznaczenie od samego początku miało charakter mieszkalny. Uwzględniając również deklarowaną przez strony gotowość do podjęcia czynności zmierzających do wyodrębnienia pomieszczenia 0.4b Sąd dopuścił kolejny dowód z opinii biegłej. Sąd dał w pełni wiarę opinii biegłej z dnia 20.02.2015r. (k. 946), która wraz z ustną opinią uzupełniającą z 17.06.2015r. (k.1009) w sposób jednoznaczny odpowiadała na wszystkie postawione biegłej pytania. Biegła określiła, iż część korytarza oznaczona numerem 0.4b ma charakter pomieszczenia, co poparła dołączoną dokumentacją fotograficzną. Zgodzić należało się również z wartością pomieszczeń przynależnych, w szczególności pomieszczenia 3.3, odpowiadającą jego rzeczywistemu przeznaczeniu, co do której uczestniczka E. A. ostatecznie wycofała się ze swoich zarzutów. Biorąc pod uwagę wnioski biegłej odnośnie wyodrębnienia pomieszczenia 0.4b zaszła potrzeba sporządzenia dodatkowej opinii według wariantu zakładającego stosownie do woli stron przyznanie tegoż pomieszczenia uczestniczce E. A., zaś pomieszczeń 0.5, 0.6., 0.7. uczestnikom H.i S. S.. W realizacji tegoż zlecenia biegła W. K. sporządziła opinię z 31.07.2015. (k.1020 – 1031), która stała się podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Zdaniem Sądu opinia ta odpowiada stanowi faktycznemu na dzień zamknięcia rozprawy oraz wszystkim założeniom wynikającym z tezy dowodowej. Skonkretyzowane zarzuty do jej treści sformułowała uczestniczka E. A. wskazująca ponownie z jednej strony na niedopuszczalność przyznania pomieszczenia 3.7 wnioskodawcom z uwagi na ich samowolę budowlaną oraz sprzeczność z treścią ostatecznych decyzji administracyjnych z drugiej zaś domagając się włączenia tegoż pomieszczenia do jej lokalu. Zdaniem Sądu opinia dostarczyła wiadomości o charakterze specjalnym wystarczającym do rozstrzygnięcia sprawy zaś podnoszone przez uczestniczkę zarzuty nie podważały wiarygodności i przydatności opinii opierając się na odmiennej ocenie okoliczności niniejszej sprawy nie zaś nie kwestionując rzetelności i kwalifikacji biegłej.

Zdaniem Sądu wnioskodawcy K. i U. C. byli uprawnieni do wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności pomieszczeń przynależnych ułatwiających korzystanie z pomieszczeń, nie mających charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania.

Stosownie do treści art. 3 ust. 2 u.w.l. nieruchomości wspólna obejmuje te fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania właścicielowi lokali. W skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one część nieruchomości wspólnej, określanej w piśmiennictwie mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru; ustawa określa je jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4), zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż. Nie ulega wątpliwości, że tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. Z tego punktu widzenia trzeba uznać, że przewidziany w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko tej jej części, do której należą elementy pierwszej kategorii, tworzących wspólną nieruchomość, mające charakter jej składników koniecznych. Bez istnienia współwłasności wspólnej w takim zakresie niemożliwe byłoby w ogóle funkcjonowanie odrębnych własności lokali. Zakaz ten nie dotyczy natomiast tych elementów wspólnej nieruchomości, które mają charakter wyodrębnionych ustawowo pomieszczeń przynależnych. W tym zakresie wprowadzanie korekt w drodze postępowania o zniesienie współwłasności należy uznać za dopuszczalne (uzasad. Uchwały SN z 03.10.2003r., III CZP 65/03 OSNC z 2004. Z. 12, poz. 189).

Uwzględniając treść stanowisk właścicieli wszystkich lokali stanowiących odrębny przedmiot własności, znajdujących się w budynku położonym przy ul. (...) w G. stwierdzić należy, iż przedmiotem postępowania były pomieszczenia piwniczne o numerach 0.1 o powierzchni 11,01m<sup>2</sup>, 0.2 o pow. 8,88 m<sup>2</sup>, 0.3 o pow. 10,5 m<sup>2</sup>, 0.4b o pow. 2,53 m<sup>2</sup>, 0.5 o pow. 2,43 m<sup>2</sup>, 0.6 o pow. 1,80m<sup>2</sup>, 0.7 o pow. 2,94 m<sup>2</sup>, 0.8b o pow. 5,82 m<sup>2</sup>, oraz pomieszczenia strychowe o numerach S1 o pow. 3,59 m<sup>2</sup>, S2 o pow. 10,05m<sup>2</sup>, 3.3 o pow. 4.31 m<sup>2</sup>, 3.7 o pow. 6.33m<sup>2</sup>.

Rozstrzygnięcie sprawy wymagało zatem oceny, zgodnie z zapatrywaniami prawnymi Sądu Odwoławczego oraz jego wytycznymi, w pierwszej kolejności czy powyższe części budynku stanowią pomieszczenia, które nie są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, tj na ile ścisły jest ich związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami.

Zdaniem Sądu w przypadku wskazanych pomieszczeń piwnicznych i strychowych uznać należy, iż korzystanie z nich nie jest konieczne do korzystania z wszystkich samodzielnych lokali a związek z tymi lokalami nie jest tak ścisły i porównywalny z jak korzystanie ze wspólnej klatki schodowej, dachu czy elewacji. Nie ulegało wątpliwości, iż pomieszczenia piwniczne 0.1, 0.2., 0.3, 0.8b są wykorzystywane przez właścicieli poszczególnych lokali, ułatwiając im korzystanie z tychże lokali poprzez uzyskanie dodatkowej powierzchni o charakterze magazynowym. Charakter pomieszczenia ma również część piwnicy oznaczona numerami 0.5, 0.6. 0.7, ponieważ posiada ona poprzez drzwi w pomieszczeniu 0.6. trwałe odgródnienie od wspólnego korytarza a jednocześnie od czasu demontażu centralnego węzła ciepłowniczego w pomieszczeniu 0.6. nie jest ono konieczne dla korzystania z wszystkich lokali mieszkalnych. W konsekwencji pomieszczenia 0.5, 0.6. 0.7. W razie przyłączenia ich do jednego z lokali mogą stanowić jedną przestrzeń. Ponadto w toku sprawy charakter pomieszczenia uzyskała część korytarza oznaczoną jako 0.8b w wyniku wykonania ścianki z płyty (...) oraz montażu drzwi. Przy czym nie ulega wątpliwości, iż trwałość wyodrębnienia nie zakłada spełnienia wszelkich wymogów budowlanych, stanowiąc kwestię faktu ocenianą poprzez możliwość ułatwienia w korzystaniu z danego lokalu mieszkalnego.

Przechodząc do oceny części wspólnych znajdujących się na poddaszu zauważyć należy, że nie budził wątpliwości charakter pomieszczeń nr S.1 i S.2 jako przynależnych, służyły one bowiem już uprzednio jako dodatkowe powierzchnie magazynowe właścicielom poszczególnych lokali, będąc również oddzielnymi od wspólnej klatki schodowej. Jeśli chodzi o pomieszczenie 3.3. to stanowiło ono konsekwentnie dodatkową powierzchnię mieszkalną dla kolejnych posiadaczy lokalu nr (...). Uwzględniając zaś, iż z chwilą wyodrębnienia lokalu nr (...) nie stało się ono w sensie prawnym jego częścią (nie zostało wskazane w umowie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu), pozostawało ono częścią wspólną. Jest to konsekwencją tego, iż wpis do księgi wieczystej nie tylko kreuje nowe prawo rzeczowe (własność lokalu), ale również jego przedmiot (nieruchomość lokalową). Z chwilą wyodrębnienia (ustanowienia



odrębnej własności) dochodzi do powstania w danej nieruchomości budynkowej swoistego podziału i powstania jakby kilku nieruchomości. I tak można wyróżnić nieruchomość lokalową powstałą w wyniku wyodrębnienia lokalu, nieruchomość w skład której wchodzi niewyodrębnione lokale oraz nieruchomość wspólną (tak SN w postan. z 05.04.2012, II CSK 432/11). Biorąc pod uwagę umiejscowienie tego lokalu w przestrzeni podskosowej oraz bezpośrednie połączenie wyłącznie z lokalem nr (...) nie ulegało wątpliwości, iż ułatwiało ono korzystanie z tegoż lokalu.

Jeśli chodzi o ocenę charakteru pomieszczenia nr 3.7 to na wstępie należy podkreślić iż wyodrębnienie architektoniczne stanowiące warunek kwalifikowania części nieruchomości wspólnej jako pomieszczenia jest kwestią określonego stanu faktycznego istniejącego w danym budynku. Jeśli pomieszczenie to nie zostało w sensie prawnym przypisane do danej nieruchomości lokalowej, jak w niniejszym przypadku, stanowi ono część wspólną. Następnie od nateżenia faktycznego związku z danym lokalem lub lokalami zależy zakwalifikowanie tegoż pomieszczenia jako przynależnego bądź też stanowiącego część współwłasności koniecznej. Zdaniem Sądu pomieszczenie to nie jest konieczne do korzystania z pozostałych samodzielnych lokali mieszkalnych, zaś infrastruktura wodno-kanalizacyjna znajdująca się w tym pomieszczeniu służy właścicielom tego lokalu. Brak jest tam również innych elementów wspólnych instalacji. Istnienie na dzień orzekania faktycznego wyodrębnienia tegoż pomieszczenia oraz jego funkcjonalny związek z lokalem nr (...), dla którego pełni funkcję kuchni z aneksem łazienkowym, czyni prawnie indyferentną kwestię wykonania prac budowlanych przez wnioskodawców w drodze samowoli budowlanej. Oceny tej nie zmienia również fakt stwierdzenia samowoli budowlanej przez organ administracyjny oraz wydany nakaz przywrócenia stanu poprzedniego. Niewątpliwie Sąd w postępowaniu cywilnym związany jest ostateczną decyzją administracyjną co jednakże nie wyłącza dopuszczalności odmiennej oceny stanu faktycznego przyjętego za podstawę decyzji ani wnioskowania o skutkach prawnych innych niż te, dla których przewidziane zostało orzekanie na drodze administracyjnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 1965 r., I PR 88/65, OSNCP 1966, nr 2, poz. 23, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 1993 r., II PZP 1/93, OSNCP 1993, nr 12, poz. 211, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 1994 r., II PZP 4/94, OSNAPUS 1994, nr 11, poz. 170, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 1999 r., III CKN 244/98, OSNC 1999, nr 12, poz. 210). Uprawnienie sądu do samodzielnego ustalania obiektywnych zdarzeń tworzących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia nie może być w świetle art. 233 k.p.c. podawane w wątpliwość. Ewentualne ograniczenia w tym względzie musiałyby wynikać z uregulowania ustawowego, co ma miejsce w przypadku skazującego wyroku karnego (art. 11 k.p.c.). Kognicja sądu nie może być ograniczona również co do możliwości wywodzenia dalszych skutków cywilnoprawnych z faktów poddanych ocenie organu administracyjnego w sytuacji, w której decyzja administracyjna tych dalszych skutków nie dotyczy (tak też uchwała 7 sędziów SN z dnia 9 października 2007 r., III CZP 46/07). W konsekwencji Sąd w niniejszej sprawie zobowiązany jest ustalić, iż pomieszczenie 3.7 powstało w wyniku samowoli budowlanej, ponieważ wnioskodawcy nie posiadali zgody pozostałych członków wspólnoty mieszkaniowej na wykonanie tychże prac oraz zobowiązani są do przywrócenia stanu poprzedniego. Jak jednak wskazano powyżej istota niniejszej sprawy nakazuje wziąć pod uwagę istniejący układ architektoniczny oraz ocenić jego skutki w świetle dopuszczalności oraz sposobu podziału części wspólnych co wykracza poza zakres dotychczasowych postępowań administracyjnych. Ponadto należy podkreślić, iż kwestia ta nie stała również na przeszkodzie ustaleniu sposobu korzystania z części wspólnych orzeczonego prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 21.11.2001r. w sprawie II Ns 2766/98.

Skoro zatem ustalono przedmiot zniesienia współwłasności koniecznym było określenie jego wartości. W tym zakresie Sąd oparł się na opinii biegłej G. K. której ostatecznie żadna ze stron nie kwestionowała. W dalszej kolejności wobec potrzeby dokonania podziału pomieszczeń przynależnych oraz zasądzenia ewentualnych dopłat a także podnoszonych przez strony zarzutów odnośnie nieprawidłowości odnośnie wielkości udziałów w częściach wspólnych wynikających z treści umów, zachodziła konieczność określenia prawidłowej wielkości tychże udziałów wg stanu na dzień wyodrębnienia lokali oraz norm wówczas obowiązujących jako kwestii istotnej dla sposobu dokonania podziału.

Dopuszczalność badania kwestii wielkości udziałów wynika z brzmienia art. 3 ust. 3 uwl wskazującego, że właściciele lokali mają udziały we wspólnej nieruchomości w częściach ułamkowych, obliczonych w sposób ściśle w tych przepisach ustalony. Przy kategorijskich sformułowaniach wymienionych przepisów: "stanowią ich współwłasność

w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi" oraz "udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi", uznać trzeba, że przepisy te wywołują skutek, o którym mowa w art. 58 § 1 in fine k.c. W miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi przepis ustawy, nie zachodzi więc nieważność całej czynności prawnej (tak postan. SN z 14.03.2002r. IV CKN 896/00, OSNC z 2003r. z. 6, poz. 81).

Zdaniem Sądu jedynie w odniesieniu do lokalu nr (...) doszło do błędnego określenia jego powierzchni w wyniku nieprawidłowego obliczenia powierzchni pokoju nr (...).1. W konsekwencji stosunek powierzchni poszczególnych lokali do sumy powierzchni wszystkich lokali samodzielnych wynosił w przypadku lokalu nr (...), co odpowiadało rzeczywistej wielkości udziałów w częściach wspólnych oznaczonych zgodnie z art. 3.ust. 3 uwl zastępujących wielkość udziałów wynikających z czynności prawnych na podstawie, których doszło do wyodrębnienia lokali. Wprawdzie wówczas nie obowiązywała ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (jedn. tekst: Dz.U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903 ze zm.) lecz ustawa z 1974 r prawo lokalowe, należy jednak zwrócić uwagę na ogólną zasadę dającą się wyprowadzić z art. XXXVIII przepisów wprowadzających kodeks cywilny, iż treść praw rzeczowych powstałych w poprzednim stanie prawny określa się w świetle aktualnego brzmienia przepisów regulujących te prawa.

Przechodząc do kwestii sposobu podziału pomieszczeń przynależnych należy podkreślić, iż wielkość udziałów jakie stronom przysługują w częściach wspólnych nie jest, wbrew zapatrywaniom uczestników, wyłącznym kryterium podziału w świetle art. 211 kc. Wprawdzie podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez Kodeks cywilny nie zakłada to jednak konieczności ścisłego dostosowania wydzielanych części do wielkości udziałów. Zgodnie bowiem z art. 623 kpc jeśli zachodzą warunki do podziału w naturze sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. W konsekwencji rozstrzygnięcie w tym zakresie wymaga oceny całokształtu okoliczności danej sprawy takich jak umiejscowienie danego pomieszczenia, jego związek z lokalem, dotychczasowy sposób korzystania czy sytuacja osobista i materialna właścicieli lokali. W tym kontekście nie sposób nie zauważyć ścisłego związku pomieszczeń 3.3 i 3.7 z lokalem nr (...), skoro aktualny układ architektoniczny pozwala jedynie właścicielom tegoż lokalu na korzystanie z nich. Istotnym jest również znaczenia jakie w szczególności odgrywa dla rodziny wnioskodawców pomieszczenie 3.7, ponieważ zaspokaja ich potrzeby higieniczno – sanitarne tym większe jeśli się zważy na poważne problemy zdrowotne córki wnioskodawców przy braku łazienki w lokalu w jego pierwotnym kształcie. Zestawiając zatem sytuację osobistą i materialną wnioskodawców z sytuacją uczestniczki E. A., posiadającej 124metrowe mieszkanie z 2 łazienkami, będącej jedynym właścicielem lokalu nr (...) nie mającym na swym utrzymaniu innych osób i deklarującej chęć wykorzystania pomieszczenia 3.7 celem przechowywania książek swej córki czy też urządzenia tam pomieszczenia mieszkalnego nie sposób przyjąć iż kwestie te mają pierwszeństwo przed potrzebami rodziny z niepełnosprawnym dzieckiem pozbawionym pełnowymiarowej łazienki korzystającej z pomieszczenia wc o wymiarach 1,92 x 0,92. Zdaniem Sądu oceny tej nie przekreśla samowola budowlana jakiej dopuścili się wnioskodawcy doprowadzając do wyodrębnienia pomieszczenia 3.7. Zwrócić bowiem należy na motywację jaką kierowali się podejmując się tych działań zmierzającą do stworzenia kuchni oraz łazienki z możliwością montażu wanny a jednocześnie wyrażenie zgody przez pozostałych właścicieli lokali na zajęcie przez nich części strychu. Stąd też wykonanie ściany działowej przesuniętej o 1,5 metra w stosunku do wcześniejszej zgody nie podważa prawa wnioskodawców do zajętej części poddasza. Odnośnie pozostałych pomieszczeń strychowych w istocie nie było sporu iż pomieszczenie S.1 przypaść ma uczestniczce E. A. zaś S.2 uczestnikom H.iS. S.. Jeśli chodzi o pomieszczenia piwniczne Sąd kierował się częściowo zgodnym stanowiskiem stron, dotychczasowym sposobem korzystania z nich oraz wartością udziałów w częściach wspólnych. Przyznając wnioskodawcom pomieszczenie 0.8b Sąd uwzględnił, iż doprowadzili oni własnym nakładem do jego wyodrębnienia stosownie do treści postanowienia o podziale do korzystania oraz władają nim od ponad 10 lat. Wobec powyższego brak było podstaw, wbrew stanowisku uczestników, do przyznawania im pomieszczenia 0.2, tym bardziej iż wartość przyznanych wnioskodawcom pomieszczeń przekracza wartość ich udziału kosztem przede wszystkim udziału uczestniczki E. A.. Przyznanie zatem większego pomieszczenia piwnicznego niż 0.8b zwiększałoby jedynie tę dysproporcję. W konsekwencji zatem na rzecz uczestniczki E.A. przyznano tą część z której korzysta ona a także stosownie do jej wniosku nowo powstałe pomieszczenie 0.4b oraz 0.3. Jeśli chodzi o pomieszczenia przydzielone właścicielom lokalu nr (...) to w istocie strony nie sprzeciwiały się takiemu rozstrzygnięciu.

Należy stwierdzić iż podział pomieszczeń przynależnych wiąże się ściśle ze zwiększeniem się powierzchni lokali. Zmienia się zatem wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej przysługującym właścicielom lokali. O skutku takim przesądza ustawa w art. 3.3 uwl, co obligowało Sąd do oznaczenia aktualnej wielkości udziałów powstałych na skutek zniesienia współwłasności.

W konsekwencji wyniosły one w przypadku lokalu nr (...) z uwzględnieniem aktualnej powierzchni lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Mając powyższe na uwadze Sąd na mocy art. 211kc, art. 3 ust. 3 uwl, orzekł jak w pkt 1 sentencji postanowienia.

O. jak w pkt 2 Sąd wziął pod uwagę iż wartość pomieszczeń stanowiących przedmiot podziału wynosiła 63355zł. Przy czym każdy z właścicieli lokali powinien otrzymać ekwiwalent odpowiadający swemu udziałowi w częściach wspólnych według stanu na dzień wyodrębnienia poszczególnych lokali. W konsekwencji wartość ta w przypadku wnioskodawców wynosić powinna 11593,96zł, uczestników H.S S. 24835,16zł, uczestniczki E. A. 26925,87zł. Biorąc pod uwagę, iż wartość składników przyznanych wnioskodawcom (21644zł) przewyższa ich udział, zaś wartość składników majątkowych przyznanych pozostałym uczestnikom (17807zł w przypadku E. A. oraz 23904zł w przypadku H.i S. S.) jest niższa niż wartość ich udziałów w częściach wspólnych, wnioskodawcy zobowiązani są do wyrównania tejże różnicy, co oznacza obowiązek uiszczenia dopłaty w kwocie 9118,88zł na rzecz uczestniczki E. A. oraz kwoty 931,16zł na rzecz uczestników. H. i S. S..

Oznaczając termin zapłaty Sąd miał na uwadze, iż wnioskodawcy dysponują kwotą około 10000zł przeznaczoną na zaspokojenie roszczeń uczestników.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt 3 i 4 sentencji postanowienia.

Oddalając wniosek wnioskodawców o zasądzenie kosztów postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 520 § 1 kpc uznając że brak jest podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd uznał, iż prezentowanie przez strony różnych stanowisk odnośnie sposobu podział, nie wiążących Sądu, nie wskazuje, iż interesy stron są sprzeczne skoro każda z nich zainteresowana jest w wyjściu ze współwłasności.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, na które składały się wydatki Skarbu Państwa związane z opiniami biegłych orzeczono zgodnie z art. 113 ust. 1 uksc w zw. z art. 520 § 1 kpc uznając iż związek tychże wydatków z udziałem stron postępowania odpowiada ich udziałom w częściach wspólnych. W tym też zakresie wnioskodawcy i uczestnicy zostali nimi obciążeni