

Sygn. akt: I Ns 1586/13

POSTANOWIENIE

Dnia 6 lutego 2017 r.

Sąd Rejonowy w Grudziądzu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Andrzej Antkiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Klaudia Schoen

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2017 r. w Grudziądzu

na rozprawie

sprawy z wniosku A. Ł.

z udziałem H. P.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

postanawia:

I ustalić, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i garażem nieruchomość gruntowa położona w P., gmina G., o powierzchni 00.06.15 ha, działka ewidencyjna numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Grudziądzu prowadzi księgę wieczystą o oznaczeniu (...);

II dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie I. sentencji postanowienia poprzez ustanowienie odrębnych własności lokali i przyznanie na wyłączną własność następujących lokali:

1) lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku, obejmującego następujące pomieszczenia: cztery pokoje, dwie kuchnie, łazienkę z ubikacją, łazienkę, pomieszczenie WC, sień, kotłownię, korytarz, pomieszczenie gospodarcze i klatkę schodową, o łącznej powierzchni użytkowej 114,17 m² oraz jako pomieszczenia przynależne odrębnie położone: dwa pokoje, kuchnię, łazienkę, korytarz i wiatrołap, o łącznej powierzchni 46,51 m², przy czym udział właściciela wyodrębnionego lokalu w gruncie oraz częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi (...) – **H. P.**,

2) lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na pierwszym piętrze budynku, obejmującego następujące pomieszczenia: cztery pokoje, kuchnię, sień, hol, łazienkę z ubikacją, spiżarnię i klatkę schodową, o łącznej powierzchni użytkowej 94,60 m² oraz jako pomieszczenie przynależne odrębnie położone na parterze pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 78,37 m², przy czym udział właściciela wyodrębnionego lokalu w gruncie oraz częściach budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali wynosi (...) – **A. Ł.**;

III tytułem dopłaty zasądzić od H. P. na rzecz A. Ł. kwotę 26.250 zł (dwadzieścia sześć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) płatną w dwóch ratach:

- pierwsza w kwocie 10.250 zł (dziesięć tysięcy dwieście pięćdziesiąt złotych) w terminie miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia;

- druga w kwocie 16.000 zł (szesnaście tysięcy złotych) w terminie roku od uprawomocnienia się postanowienia,

z odsetkami ustawowymi za opóźnienie na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat;

IV oddalić wniosek A. Ł. o rozliczenie pożytków uzyskiwanych przez uczestniczkę z najmu wydzielonej jej do korzystania części wspólnej nieruchomości;

V ustalić, że opinia biegłego sądowego A. Ł. (1) z dnia 25 stycznia 2016 r. wraz z rzutami poszczególnych kondygnacji budynku (k. 87-100 akt sprawy) stanowić będzie integralną część postanowienia;

VI cofnąć wnioskodawczyni A. Ł. i uczestniczce H. P. zwolnienie od kosztów sądowych;

VII nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Grudziądzu następujące kwoty:

- od wnioskodawczyni A. Ł. kwotę 1000 zł (jeden tysiąc złotych) tytułem opłaty od wniosku i kwotę 2.622,31 zł (dwa tysiące sześćset dwadzieścia dwa złote trzydzieści jeden groszy) tytułem połowy kosztów biegłego sądowego, wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa,

- od uczestniczki H. P. kwotę 2.622,31 zł (dwa tysiące sześćset dwadzieścia dwa złote trzydzieści jeden groszy) tytułem połowy kosztów biegłego sądowego, wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa;

VIII ustalić, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ns 1586/13

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 6 lutego 2017 r.

A. Ł. we wniosku z dnia 28 października 2013 r. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w P., stanowiącej zabudowaną budynkiem mieszkalnym i garażem działkę numer (...) o powierzchni 615 m², poprzez przyznanie zgodnie ze stanem posiadania: wnioskodawczyni piętra budynku mieszkalnego i części garażu o powierzchni 75 m², a uczestniczce H. P. parteru budynku mieszkalnego i części garażu o powierzchni 25 m². Wniosła też o rozliczenie dochodu w wysokości 36.000 zł uzyskanego przez uczestniczkę przez okres trzech lat przed złożeniem wniosku o zniesienie współwłasności w związku z najmem dwóch pokoi we wspólnej nieruchomości i zasądzenie z tego tytułu spłaty od uczestniczki w kwocie 18.000 zł (k. 2-3, 166 i 217, 218v akt).

Uczestniczka H. Ł. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości wskazanej we wniosku w oparciu o pionowy podział budynku wraz z podziałem działki oraz oddalenie wniosku A. Ł. o rozliczenie dochodów uzyskiwanych przez uczestniczkę z najmu części nieruchomości, albowiem została jej wydzielona do wyłącznego korzystania. Wskazała, że podział poziomy nie zniesienie całkowicie współwłasności, wnioskodawczyni jest wobec niej agresywna i się jej obawia, istnieje potrzeba remontu dachu za kwotę ok. 20 tys. zł, zdarzają się zalania zajmowanych przez nią pomieszczeń na parterze przez wnioskodawczynię, nadto przy współwłasności nie może wziąć kredytu pod hipotekę (k. 31-33, 69, 120-122, 169 i 217 akt).

Sąd Rejonowy ustalił i zważył, co następuje:

Nieruchomość gruntowa położona w P., gmina G., stanowiąca działkę ewidencyjną o numerze (...), zabudowana piętrowym domem mieszkalnym i garażem, stanowi współwłasność A. Ł. i H. P. na mocy ugody zawartej w dniu 17

lutego 2012 r. w sprawie o podział majątku wspólnego małżeńskiego H. P. i jej męża A. P. (ojca wnioskodawczyni) oraz o dział spadku po A. P.. W wyniku tej ugody z jednej działki – o numerze 75/7 wyodrębniono trzy, tj. dwie działki niezabudowane (o numerach 75/23 i 75/24) i jedną zabudowaną – numer 75/22. Każda z uczestniczek otrzymała po jednej działce niezabudowanej, a działka zabudowana domem i garażem została przyznana we współwłasności po 1/2 (jednej drugiej) części.

Dowody: ugoda sądowa – k. 6-6v akt sprawy i k. 156-156v akt I Ns 292/09

zawiadomienia o wpisie do księgi wieczystej - k. 7-11 akt

a nadto wydruki treści księgi wieczystej nr (...) – k. 220-221 akt sprawy

W sprawie o podział majątku wspólnego małżeńskiego H. P. i A. P. oraz o dział spadku po A. P. uczestniczki ustaliły, że A. Ł. będzie korzystała z lokalu na górze, do którego prowadzi odrębne wejście i z części garażu, w którym urządziła kotłownię, a H. P. z pomieszczeń na parterze, tj. dwóch mieszkań z oddzielnymi wejściami oraz jednego pokoju urządzonego w garażu. Był to podział do korzystania ustalony zgodnie z dotychczasowym sposobem korzystania. Każda z uczestniczek posiadała klucze do swoich pomieszczeń.

Okoliczności niesporne – przesłuchanie uczestniczek (k. 217v i 218 akt sprawy)

H. P. od 2011 r. najmuje ok. 60 m² powierzchni lokalu przyznanego jej do korzystania na mocy ustaleń w sprawie I Ns 292/09 i z tego tytułu uzyskiwała następujące dochody: w 2011 r. – 4000 zł, w 2012 – 3000 zł, w 2013 r. – 3000 zł.

Po zawarciu ugody w sprawie I Ns 292/09, ok. dwa lata temu, H. P. otrzymała od wnioskodawczyni kwotę 70.000 zł tytułem zachowku po mężu na mocy ugody zawartej w 2010 r. przed Sądem Okręgowym w Toruniu w sprawie I C 2243/09, z czego część już wydała. Dysponuje jednak nadal kwotą ok. 25.000 zł. Utrzymuje się z emerytury w kwocie 1200 zł. W lokalu na parterze mieszka sama.

A. Ł. od około roku mieszka i pracuje na terenie Niemiec. Lokal położony na piętrze budynku w P. do września 2016 r. był zajmowany przez jej małoletnią córkę i byłego męża. Teraz córka mieszka z wnioskodawczynią w Niemczech, a lokal w P. stoi pusty. W Niemczech wnioskodawczyni pracuje jako fryzjerka, zarabia 645 euro netto, opłaty za najmowane przez nią mieszkanie opłaca państwo, gdyż samotnie wychowuje 16-letnią córkę, płaci tylko za Internet 15 euro miesięcznie. Za resztę mediów płaci państwo. Wnioskodawczyni otrzymuje na córkę 100 euro i 192 euro świadczenia rodzinnego. Lokal w Polsce wnioskodawczyni zamierza darować drugiej córce i wspólnie z nią w nim zamieszkiwać po powrocie do Polski.

Po śmierci A. P. uczestniczka kupiła papę na dach wspólnego budynku mieszkalnego, a wnioskodawczyni sfinansowała jej położenie.

W listopadzie lub grudniu 2016 r. z mieszkania zajmowanego przez wnioskodawczynię przeciekła woda do pomieszczenia na parterze użytkowanego przez lokatora. Z tego względu były mąż wnioskodawczyni naprawiał dach. Lokale na piętrze i parterze mają oddzielne ogrzewanie. Wnioskodawczyni zrobiła dla siebie kotłownię w garażu ok. 6 lat temu. Każdy lokal posiada odrębną instalację wodociągową i elektryczną, jedynie szambo jest wspólne, usytuowane na działce uczestniczki nr (...), przyznanej jej w sprawie I Ns 292/09.

Dowody: zeznania podatkowe o wysokościach osiągniętych dochodów – k. 132-137v akt sprawy

przesłuchanie uczestniczek - k. 217v-218v akt sprawy

ugoda sądowa w sprawie o zachówek – k. 124 akt sprawy

zdjęcia pomieszczeń oraz murów budynku i garażu – k. 216 akt sprawy

Sąd dał w całości wiarę zeznaniom uczestniczek, gdyż były zgodne i niejednokrotnie znajdowały potwierdzenie w przedłożonych do akt dokumentach, co do których nie było podstaw, aby je kwestionować.

Celem ustalenia, czy możliwy jest fizyczny podział budynku i wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku zajmowanym przez uczestniczki, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa w osobie A. L. (1), który wykluczył pionowy podział budynku mieszkalnego ze względu na brak ściany działowej od fundamentów do dachu oraz konieczność poniesienia znacznych kosztów związanych z przebudową ścian (zamurowaniem otworów drzwiowych), zarówno konstrukcyjnych, jak i działowych, przebudową (rozdzieleniem) instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz centralnego ogrzewania. Ponoszenie takich kosztów biegły uznał za nieracjonalne. Za jedyny możliwy podział z punktu widzenia konstrukcji budynków biegły uznał podział na lokale mieszkalne zgodnie z obecnym stanem posiadania. Biegły wskazał, że przy podziale pionowym proponowanym przez uczestniczkę jest problem w zapewnieniu komunikacji między parterem a piętrem w tej części, która miałaby przypaść H. P.. Trzeba by było wybudować klatkę schodową na piętro oraz przeciąć część płyty podestu schodowego, który zapewnia dostęp do tarasu na górze, żeby nie było do niego dojścia ze strony wnioskodawczyni – taras miałby przypaść uczestniczce. Natomiast, żeby uzyskać samodzielność lokali, nie są konieczne żadne prace adaptacyjne.

Dowody: opinia biegłego A. L. z 25 stycznia 2016 r. i opinia uzupełniająca z dnia 22 marca

2016 r. – k. 87-100 i 148 akt sprawy

zeznania biegłego na rozprawie – k. 157-159 akt sprawy

Sąd podzielił w całości opinię biegłego co do możliwości wyodrębnienia samodzielnych lokali, niemożliwości dokonania fizycznego podziału budynku w obecnej sytuacji oraz konieczności wykonania określonych prac w celu ewentualnego fizycznego podziału budynku w przyszłości. Biegły nie określił kosztów tych prac, wskazując na potrzebę uprzedniego wypowiedzenia się biegłych innych specjalności – w zakresie rozłączenia instalacji. Opinią biegłego nie kwestionowały ostatecznie uczestniczki, a H. P. deklarowała jedynie pokrycie samodzielnie kosztów doprowadzenia budynku do stanu, w którym można by uzyskać samodzielność każdej z wydzielonych części budynku.

Sąd podzielił w pełni wnioski płynące z opinii biegłego A. L. oraz przyjął za podstawę rozstrzygnięcia zaprojektowany sposób podziału nieruchomości poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali, albowiem opinia była jasna, została sporządzona przez specjalistę, posiadającego szeroką wiedzę i doświadczenie w zakresie będącym przedmiotem opinii, a co do meritum nie była kwestionowana przez uczestniczki.

Art. 211 k.c. przewiduje, iż każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do wniosku uczestniczki o zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości wraz z podziałem budynku, gdyż taki podział byłby dalej idący niż żądanie wyodrębnienia samodzielnych lokali, zgłoszone przez wnioskodawczynię, przy którym pewna część nieruchomości pozostaje nadal we współwłasności.

W tym zakresie trzeba najpierw zwrócić uwagę, że zgodnie z art. 93 ust. 3 b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 2147), jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielienia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu.

W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części.

Kwestia podziału budynku (wzdłuż płaszczyzn pionowych) w postępowaniu o zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym była też przedmiotem licznych wypowiedzi Sądu Najwyższego. Nie ulega wątpliwości, że w sytuacji, gdy budynek stanowi część składową nieruchomości gruntowej, może być przedmiotem zniesienia współwłasności tylko razem z podziałem gruntu (postanowienie Sądu Najwyższego z 4 grudnia 1973 r., III CRN 290/73, OSP 1974, nr 12, poz. 259; postanowienie Sądu Najwyższego z 10 września 1979 r., III CRN 143/79, OSN 1980, nr 6, poz. 119). Według Sądu Najwyższego podział budynku według płaszczyzn pionowych może być wraz z gruntem dokonany wówczas, gdy linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki, przy czym może być to ściana już w całości istniejąca lub wykonana w tym celu, a jeżeli w wyniku takiego podziału zajdzie konieczność korzystania przez użytkowników jednego z nowopowstałych budynków z niektórych pomieszczeń drugiego budynku, możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności (postanowienie z 13 maja 1966 r., III CR 103/66, OSP 1967, nr 5, poz. 110; postanowienie z 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, L.; postanowienie z 12 listopada 1976 r., III CRN 243/76, L.; postanowienie z 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, L. oraz postanowienie z 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, L.). W postanowieniach z 28 września 1978 r. (III CRN 173/78, L.) i 10 marca 1993 r. (I CRN 13/93, L.) Sąd Najwyższy uznał za niedopuszczalny pionowy podział budynku w taki sposób, by linia podziału przebiegała przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieliła go na części nieregularne, jak również taki podział, w którym linia podziału budynku nie pokrywa się z granicą nowo utworzonych działek, w związku z czym sfery własności właścicieli działek i budynków nachodzą na siebie, co koliduje z podstawowymi zasadami prawa rzeczowego wyrażonymi w art. 46, 47 i 48 k.c. We wskazanym postanowieniu z 20 stycznia 2000 r. (I CKN 355/98, L.) Sąd Najwyższy podkreślił, że dopuszczalność przeprowadzenia podziału pionowego budynku nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej określonym wymaganiom prawa budowlanego (np. ściany przeciwpożarowej lub ściany nośnej), a od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym takiemu rozdzieleniu podziałem gruntu. W uzasadnieniu uchwały z 23 stycznia 2007 r. (III CZP 136/06, OSN 2007, Nr 11, poz. 163) Sąd ten uznał, że nie jest także wykluczona możliwość dokonania omawianego podziału w sytuacji, w której ściana dzieląca budynek na dwie samodzielne i odrębne części przebiega nie przez wszystkie kondygnacje budynku, a jedynie przez ich większość i może być poprowadzona dalej, dzieląc budynek do końca (np. ściana działowa przebiega przez trzy górne kondygnacje, nie dochodząc do najniższej, na której może zostać dobudowana jako dalszy ciąg już istniejącej wyżej zabudowy). W szczególności może tak być wówczas, gdy dotychczasowy sposób korzystania z budynku ma zostać zachowany po podziale lub gdy ustanowiona jest odpowiednia służebność nieoddzielonej części budynku. Natomiast w wyroku z dnia 5 stycznia 1970 r. w sprawie I CR 5/71 (Legalis nr 14261) Sąd Najwyższy stwierdził, że podział budynku jest dopuszczalny w wypadku, gdy może być on podzielony biegnącą od granicy gruntu w górę płaszczyzną pionową (ściana) już istniejącą bądź możliwą do wykonania. Przy ocenie możliwości wykonania ściany w budynku istotne jest to, czy w wyniku wykonania ściany, powstaną samodzielne części budynku. Takimi częściami są nie tylko te, które powstają jako zamknięte w sobie funkcjonalne całości lecz także te, w których uzasadnione interesy właścicieli znajdują gwarancje w drodze ustanowienia odpowiednich służebności. **Nie mogą być natomiast uznane za samodzielne części budynku te, które w razie wzniesienia ściany w budynku wymagałyby, chociażby w jednej jego części daleko idących przeróbek, których koszt wykonania byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego. W takim wypadku zachodzi niedopuszczalność podziału budynku wraz z gruntem.** Podzielając ten pogląd i mając na względzie opinię biegłego A. L., który w obecnej sytuacji wykluczył pionowy podział budynku mieszkalnego ze względu na brak ściany działowej od fundamentów do dachu, a dla uzyskania podziału wskazał na konieczność poniesienia znacznych kosztów związanych z przebudową ścian (zamurowaniem otworów drzwiowych), zarówno konstrukcyjnych, jak i działowych, przebudową (rozdzieleniem) instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej oraz centralnego ogrzewania, co według biegłego jest nieracjonalne, uznać należało, że podział fizyczny budynku proponowany przez uczestniczkę

jest sprzeczny z art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a przez to niedopuszczalny w świetle art. 211 k.c.

Biegły A. L. wskazał na dopuszczalność zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez wydzielenie samodzielnych lokali. Uczestniczka oponując temu żądaniu wskazywała na brak porozumienia z wnioskodawczynią, potrzebę wykonania remontu dachu, zalewanie pomieszczeń na parterze oraz niemożność zaciągnięcia kredytu hipotecznego po wyodrębnieniu lokali.

W postanowieniu z dnia 4 października 2002 r. (III CKN 1283/00, OSN 2003, Nr 12, poz. 170) Sąd Najwyższy przyjął, że konflikt osobisty istniejący między współwłaścicielami budynku mieszkalnego nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali z powołaniem się na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy (podobnie post. SN z 12.10.2000 r., IV CKN 1525/00, L.; post. SN z 2.2.2001 r., IV CKN 251/00, Biul. SN 2002, Nr 1, poz. 38; post. SN z 13.1.2012 r., I CSK 358/11, L.; post. SN z 15.3.2013 r., V CSK 168/12, L.; post. SN z 2.4.2014 r., IV CSK 431/13, L.; odmiennie wyr. SN z 3.10.1080 r., III CRN 126/80, OSNC 1981, Nr 8, poz. 150, post. SN z 7.4.2000 r., IV CKN 8/00, L.). Jednak w postanowieniu z 19 października 2011 r. (II CSK 50/11, L.) Sąd Najwyższy złagodził to stanowisko i przyjął, że istniejący między współwłaścicielami budynku poważny konflikt może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Występujący między współwłaścicielami konflikt nie stanowi wprawdzie bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, albowiem nie wymienia stosunków osobistych między współwłaścicielami jako czynnika limitującego taki podział, ale czynnik ten może i powinien być rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem i faktu, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu. Uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych występujących w konkretnym przypadku może uzasadniać odstąpienie przez sąd od jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego współwłaściciela. Takie samo stanowisko zajęł również Sąd Najwyższy w postanowieniu z 12 września 2013 r. (IV CSK 5/13, L.), przyjmując, że konflikt między współwłaścicielami może stanowić decydującą przeszkodę w podziale fizycznym rzeczy wspólnej, po rozważeniu całokształtu okoliczności sprawy. Stosunki panujące pomiędzy współwłaścicielami w konkretnych okolicznościach powinny mieć znaczenie przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy przedmiotem podziału jest nieruchomość służąca do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych współwłaścicieli, a podział ma polegać na wyodrębnieniu własności lokali na rzecz poszczególnych współwłaścicieli.

W uzasadnieniu orzeczenia z dnia 5 maja 1999 r., III CKN 95/99 (niepubl.) oraz postanowienia z 2 lutego 2001 r. w sprawie IV CKN 251/00 (Legalis nr 277975) Sąd Najwyższy zauważył, że właściwości fizyczne przedmiotu i prawne następstwa ustanowienia odrębnej własności lokali (przymusowa współwłasność) stawiają właścicieli takich lokali wobec konieczności pozytywnego ułożenia wzajemnych stosunków dla zachowania wspólnej substancji, a w ostateczności - żądania rozstrzygnięcia spraw zarządu przez sąd. Sam tylko wzgląd na stosunki osobiste istniejące między współwłaścicielami nie może niweczyć wynikającego z art. 211 k.c. uprawnienia do otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Prowadzi to do wniosku, że odmowa ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce tylko wówczas, gdy za odmową tą przemawia nie sama konfliktowa sytuacja między współwłaścicielami, lecz całokształt okoliczności sprawy (por. też orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 4 sierpnia 1999 r., II CKN 549/98, niepubl.).

W ocenie Sądu orzekającego w tej sprawie przeszkodą do wyodrębnienia lokali nie mogły być względy zgłaszane przez uczestniczkę. Konflikt między współwłaścicielkami, na który powoływała się uczestniczka, nie jest tak duży, aby nie można go było przezwyciężyć. Twierdzenie uczestniczki, że wnioskodawczyni jest wobec niej agresywna, nie znalazło żadnego oparcia w materiale dowodowym. Wnioskodawczyni nie przejawiała też oznak agresji na sali rozpraw. W przeszłości uczestniczki już raz remontowały zgodnie dach. Zawarły też dwie ugody (w sprawie działowej i o zachówek), dlatego można przypuszczać, że w przyszłości będą w stanie porozumieć się co do zakresu i potrzeby dokonania istotnych nakładów na wspólną nieruchomość, tj. np. związanych z koniecznym remontem dachu. Znamienne jest, że uczestniczka w tym zakresie nie zwróciła się do wnioskodawczyni o pokrycie kosztów, a ta nie uchyła się od wykonania

remontu po zapoznaniu się ze stanem nieruchomości po ostatnim zalaniu parteru. Wskazała też, że jej był mąż naprawił już dach.

Jeśli chodzi o zalania parteru, to są one częściowo skutkiem nieuszczelnienia dachu, za którego utrzymanie odpowiadają obie uczestniczki. Jeśli winna by była temu wyłącznie wnioskodawczyni (np. z tego względu, że pękła rura w użytkowanym przez nią lokalu), uczestniczka może od niej żądać pokrycia kosztów usunięcia skutków zalania, co zabezpiecza jej interesy.

Wbrew twierdzeniu uczestniczki, kredyt hipoteczny może ona uzyskać również ustanawiając hipotekę na wyodrębnionym lokalu.

Wobec niedopuszczalności fizycznego podziału nieruchomości oraz dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali, Sąd dokonał zniesienia współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawczynię, a zaprojektowany przez biegłego w opinii z dnia 25 stycznia 2016 r. Sąd przyznał lokale zgodnie z aktualnym stanem posiadania, co eliminuje kwestie ewentualnych rozliczeń z tytułu nakładów (ulepszeń) poczynionych w okresie korzystania przez uczestniczki. Udziały we współwłasności określono zgodnie z opinią biegłego z 25 stycznia 2016 r., uwzględniając powierzchnię każdego z lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi, z drobną korektą co do powierzchni lokalu nr (...) wynikającą z opinii tego samego biegłego z dnia 25 października 2016 r. (k. 181 akt sprawy), albowiem w opinii z 25 stycznia 2016 r. przez omyłkę błędnie zsumowano powierzchnię użytkową pomieszczeń na s. 8 opinii (pomyłka o 0,01 m²), mimo przyjęcia prawidłowych powierzchni w dokumentacji szkieletowej (k. 96 akt sprawy).

Przy zniesieniu współwłasności Sąd dążył do ukształtowania sytuacji prawnej współwłaścicieli w sposób odpowiadający obecnemu użytkowaniu. Tylko wówczas bowiem będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym (tak też Sąd Najwyższy w postanowieniu z 18 lipca 2000 r., IV CKN 1202/00, LEX nr 52555). Mając na względzie opinię biegłego A. L. z dnia 25 października 2016 r. w przedmiocie oszacowania wartości lokali mieszkalnych zaprojektowanych do wyodrębnienia (k. 172-191 akt), której strony nie kwestionowały, a Sąd nie znalazł podstaw do jej podważenia, dokonano zniesienia współwłasności nieruchomości z obowiązkiem dopłaty na rzecz wnioskodawczyni w kwocie 26.250 zł, albowiem lokal przyznany uczestniczce oszacowano na kwotę o 52.500 zł więcej niż lokal przyznany wnioskodawczyni (art. 211 i art. 212 § 1 k.c.).

Zgodnie z art. 212 § 3 k.c. jeżeli ustalone zostały spłaty lub dopłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczania odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Uwzględniając to, że uczestniczka część zgromadzonych środków w kwocie 25.000 zł będzie musiała przeznaczyć na pokrycie części kosztów sądowych w tej sprawie oraz planowany remont dachu, którego łączny koszt szacuje na ok. 20.000 zł, (uczestniczka będzie zobowiązana do pokrycia udziału w wysokości (...) tych kosztów), Sąd uznał, że należy rozłożyć dopłatę na dwie raty, przy czym pierwsza w kwocie 10.250 zł płatna w terminie miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia a reszta w terminie roku. Interes wnioskodawczyni przemawia za tym, aby resztę dopłaty otrzymała w stosunkowo krótkim czasie, jednak w takim, aby zapewnić uczestniczce zgromadzenie kwoty 16.000 zł bądź to z oszczędności, bądź to z kredytu zaciągniętego pod hipotekę na lokalu mieszkalnym.

Bezzasadne było żądanie wnioskodawczyni zasądzenia na jej rzecz od uczestniczki połowy pożytków pobranych pożytków z najmu pomieszczeń użytkowanych wyłącznie przez uczestniczkę na mocy ustaleń poczynionych w sprawie I Ns 292/09. Jeżeli współwłaściciele określą prawo do korzystania z wydzielonej części rzeczy przez współwłaściciela w sposób wyłączny (quo ad usum), jak było w tym przypadku, istnieje domniemanie, że temu współwłaścicielowi przypadają pożytki i dochody z tej części w sposób niepodzielny (por. wyrok Sądu apelacyjnego w Gdańsku z 15 czerwca 1993 r., I ACr 400/93, OSA 1994, nr 6, poz. 33). Sytuacja taka wyłącza zatem rozliczenie pożytków na podstawie art. 207 k.c. Zauważyć należy, że nie zostało wykazane, aby strony odmiennie uregulowały kwestię pobierania pożytków przy ustalaniu podziału budynku do wyłącznego korzystania. Wnioskodawczyni sama korzystała z części garażu i udostępniła go byłemu partnerowi bez pytania o zgodę uczestniczki, wiedziała też, iż najmuje ona część pomieszczeń na parterze i godziła się to, nie żądając wcześniej żadnych rozliczeń, w tym w sprawie o podział majątku wspólnego ojca i jego żony oraz o dział spadku po ojcu. Respektowała więc zasadę, że każda z uczestniczek korzysta wyłącznie z tego,

co jej umownie przydzielono. Zwrócić też należy uwagę na to, że żądanie rozliczenia pożytków obejmuje częściowo okres sprzed zawarcia ugody w sprawie działowej I Ns 292/09, a to zostało objęte prekluzją z chwilą uprawomocnienia się postanowienia o umorzeniu tego postępowania i nie może już obecnie być dochodzone (art. 618 § 3 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. i art. 567 § 3 k.p.c.).

Art. 520 § 1 k.p.c. stanowi, iż każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie kosztów od uczestniczki postępowania, jednakże Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia tego wniosku. Co do zasady w postępowaniu nieprocesowym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane z jego udziałem w sprawie, chyba że uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub ich interesy są sprzeczne (art. 520 § 2 k.p.c.). O sprzeczności w rozumieniu tego przepisu nie można mówić wtedy, gdy uczestnicy żądają różnych sposobów zniesienia współwłasności. Jest to bowiem ich prawo. Dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) leży w interesie obu uczestniczek, dlatego każda z nich powinna ponieść swoje koszty postępowania, a w zakresie kosztów sądowych wyłożonych przez Skarb Państwa uczestniczki powinny partycypować w równych częściach, stosownie do udziałów we współwłasności (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 83 ust. 1 tej ustawy i art. 520 § 1 k.p.c.). Sąd na podstawie art. 110 powołanej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych cofnął wnioskodawczyni i uczestniczce zwolnienie od kosztów sądowych, albowiem okoliczności, na podstawie których je przyznano, w chwili wydania orzeczeniu kończącego przestały już istnieć. Wnioskodawczyni osiąga obecnie dochód w Niemczech na poziomie ok. 1000 euro miesięcznie (przeszło 4.000 zł) i nie musi go przeznaczać na opłaty za mieszkanie ani za media. Jest więc w stanie pokryć koszty sądowe, podobnie jak uczestniczka, która 2 lata temu otrzymała od wnioskodawczyni spłatę zachowku w kwocie 70.000 zł i nadal dysponuje kwotą 25.000 zł. Po uprawomocnieniu się postanowienia z dnia 6 lutego 2017 r. uczestniczka będzie musiała pokryć jedynie część kosztów remontu dachu stosownie do udziału we współwłasności oraz pierwszą ratę dopłaty, dlatego część posiadanych pieniędzy powinna przeznaczyć na sfinansowanie połowy kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa, tj. połowę kosztów opinii biegłego sądowego w kwocie 2.622,31 zł (5.244,62 zł/2). Zgodnie z art. 110 zdanie drugie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w razie cofnięcia zwolnienia od kosztów sądowych, strona zobowiązana jest uiścić wszystkie przepisane opłaty oraz zwrócić wydatki, stosownie do zasad dotyczących kosztów postępowania. Z tego względu wnioskodawczynię obciążono opłatą od wniosku, a obie uczestniczki po równo kosztami biegłego sądowego (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 83 ust. 1 tej ustawy i art. 520 § 1 k.p.c.).

W obecnej sytuacji finansowej uczestniczek Sąd nie widzi możliwości odstąpienia od obciążania ich kosztami sądowymi związanymi z podziałem ich wspólnego majątku.