

Sygn. akt II Ca 929/12

POSTANOWIENIE

Dnia 10 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Sławomir Buras**

Sędziowie: **SSO Barbara Dziewięcka (spr.)**

SSO Teresa Strojnowska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Urszula Zielińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 marca 2015 r. sprawy

z wniosku J. Ś. i M. Ś. (1)

z udziałem A. D., W. D., S. D., Z. D., K. Ś., M. Ś. (2) i B. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników: A. D., W. D., S. D., Z. D., M. Ś. (2) i B. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie

z dnia 23 marca 2012 r., sygn. akt I Ns 224/07

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie:

- w punkcie I (pierwszym) w całości i dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w J., oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 0,0558 ha dla której w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie prowadzona jest księga wieczysta Nr (...) poprzez wyodrębnienie w usytuowanym na tej działce budynku odrębnej własności lokali:

1. lokalu użytkowego nr (...) znajdującego się na parterze budynku, składającego się z jednego pomieszczenia o powierzchni 25,94 m⁽²⁾ oznaczonego nr(...)na rzucie parteru przedstawionym przez biegłego E. P.w opinii uzupełniającej sporządzonej w lipcu 2013 roku, stanowiącej integralną część orzeczenia wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku wynoszącym (...), który przyznać na własność M. Ś. (1) s. S. i Z. oraz J. Ś. c. J. i B. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej,

2. lokalu mieszkalnego nr (...), położonego na parterze budynku o powierzchni użytkowej 75,96 m⁽²⁾, składającego się z pomieszczeń oznaczonych numerami:(...)(o pow. 20,38 m⁽²⁾), (...) (o pow. 11,58m⁽²⁾), (...) (o pow. 18,72 m⁽²⁾), (...) (o pow. 4,34 m⁽²⁾), (...) (o pow. 18,72 m⁽²⁾) (...) (o pow. 15,82 m⁽²⁾), (...) (o pow. 5,12 m⁽²⁾) wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni – 89,21 m⁽²⁾ oznaczonymi jako (...) (strych o pow. 34,99 m⁽²⁾), (...) (strych o pow. 19,50 m⁽²⁾) – na rzucie parteru, wymienionym w punkcie I ppkt 1 niniejszego postanowienia oraz nr (...) (piwnica – kotłownia o pow. 16 m⁽²⁾), nr(...) (piwnica o pow. 18,72 m⁽²⁾) - na rzucie piwnic, sporządzonym przez biegłego E. P.w opinii uzupełniającej wymienionej w punkcie I ppkt 1 postanowienia wraz z udziałem w gruncie i częściach

wspólnych budynku (nieruchomości wspólnej), wynoszącym(...), który przyznać na współwłasność M. Ś. (1) s. S. i Z. oraz J. Ś. c. J. i B. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej,

3. lokalu użytkowego nr (...) o pow. użytkowej 134,75 m⁽²⁾, składającego się z powierzchni oznaczonych numerami: (...) (o pow. 3,06 m⁽²⁾), (...) (o pow. 15,38 m⁽²⁾), (...) (o pow. 22,67 m⁽²⁾), (...) (o pow. 26,20 m⁽²⁾), na rzucie parteru, sporządzonym przez biegłego E. P., wymienionym w punkcie I ppkt 1 postanowienia oraz pomieszczeń oznaczonych numerami: (...) (o pow. 12,76 m⁽²⁾), (...) (o pow. 14,92 m⁽²⁾), (...) (o pow. 23,49 m⁽²⁾), (...) (o pow. 16,27 m⁽²⁾) na rzucie piętra, sporządzonym przez biegłego E. P. w opinii uzupełniającej, wymienionym w punkcie I ppkt 1 postanowienia wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnic oznaczonych numerami: (...) (o pow. 33,39 m⁽²⁾), (...) (o pow. 16,80 m⁽²⁾) na rzucie piwnic sporządzonym przez E. P. w opinii uzupełniającej, wymienionej w punkcie I ppkt 1 postanowienia – o łącznej powierzchni 50,19 m⁽²⁾ oraz udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku (nieruchomości wspólnej) wynoszącym (...), który przyznać na współwłasność W. D. c. W. i M. w 1/2 (jednej drugiej) części oraz S. D. s. W. i M. oraz Z. D. c. J. i J. w 1/2 (jednej drugiej) częściach na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej,

4. lokal użytkowy nr (...) o powierzchni użytkowej 67,72 m⁽²⁾, składający się z pomieszczeń oznaczonych numerami: (...) (o pow. 15,47 m⁽²⁾), (...) (o pow. 8,15 m⁽²⁾), (...) (o pow. 14,49 m⁽²⁾), (...) (sklep z łazienką o łącznej pow. 29,61 m⁽²⁾) na rzucie piętra, sporządzonym przez biegłego E. P. w wymienionej opinii uzupełniającej wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy oznaczonej nr(...) (o pow. 15,47 m⁽²⁾) w wymienionym rzucie piwnic, przedstawionym przez biegłego E. P. (1) wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku (nieruchomości wspólnej) wynoszącym (...), który przyznać na własność A. D. s. J. i W.;

- w punkcie II (drugim) w ten sposób, że wymienione w nim kwotę dopłaty zasądzić solidarnie od M. Ś. (1) i J. Ś. oraz w części dotyczącej terminu płatności zasądzonych dopłat – określając termin ich zapłaty do dnia 30 kwietnia 2015 roku z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności, zamiast w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia,

- w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że zasądzić solidarnie od M. Ś. (1) i J. Ś. na rzecz B. K. i M. Ś. (2) kwoty po 13 081,65 (trzyście tysięcy osiemdziesiąt jeden 65/100) złotych, zamiast po 11 856 złotych, płatne w terminie do dnia 30 kwietnia 2015 roku z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności, zamiast w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;

- w punkcie V (piątym) podpunkt 1 (jeden) w ten sposób, że wymienione w nim kwoty zasądzić solidarnie od M. Ś. (1) i J. Ś., oraz w części dotyczącej terminu płatności zasądzonych kwot tytułem rozliczenia nakładów, określając termin ich zapłaty do dnia 30 kwietnia 2015 roku z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności, zamiast 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia,

- w punkcie VII (siódmym) w ten sposób, że wartość przedmiotu zniesienia współwłasności ustalić na kwotę 418 581 (czteryście osiemnaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt jeden) złotych zamiast na kwotę 379 393 złotych, zaś wpis ostateczny określić na kwotę 4 506 (cztery tysiące pięćset sześć) złotych zamiast na kwotę 4 114 złotych; odstąpić od pobierania od wnioskodawców i uczestników wpisu ponad kwotę 4 114 złotych;

II. odrzucić apelację W. D., S. D. i Z. D. w części dotyczącej żądania rozliczenia nakładów;

III. oddalić apelację W. D., S. D. i Z. D. w pozostałej części;

IV. oddalić apelację B. K. i M. Ś. (2) w pozostałej części;

V. odrzucić apelację A. D. w części dotyczącej rozstrzygnięcia o korzystaniu z nieruchomości ponad udział,

VI. oddalić apelację A. D. w pozostałej części,

VII. Orzec, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie,

VIII. Nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach: od B. K. kwotę 519,93 (pięćset dziewiętnaście 93/100) złotych, solidarnie od J. Ś. i M. Ś. (1) kwotę 1 230,64 (jeden tysiąc dwieście trzydzieści 64/100) złotych, solidarnie od S. D. i Z. D. kwotę 1 230,64 ((jeden tysiąc dwieście trzydzieści 64/100) złotych, od A. D. i W. D. kwoty po 1 230,64 (jeden tysiąc dwieście trzydzieści 64/100) złotych tytułem kosztów sądowych.

II Ca 929/12

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 marca 2012 roku Sąd Rejonowy w Jędrzejowie postanowił w drodze zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w J. oznaczonej jako działka nr (...) o pow. 5 a 58 m kw., dla której w Sądzie Rejonowym w Jędrzejowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...) w usytuowanym na tej działce budynku wyodrębnić:

1) Lokal użytkowy nr (...) na parterze, składający się z pomieszczenia sklepu nr (...) o pow. 25,94 m kw. na planie sporządzonym przez biegłego E. P. (1) wraz z udziałem we własności nieruchomości wspólnej w wysokości 25,94/488,58 i przyznać go na własność M. Ś. (1) s. S. i Z. oraz J. Ś. córki J. i B. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej,

2) Lokal mieszkalny nr (...) na parterze składający się z pokoju o pow. 20,38 m kw. (...), kuchni o pow. 11,38 m kw. (...), przedpokoju z łazienką o pow. 4,38 m kw. (...), pokoju o pow. 18,72 m kw. (...), pokoju o pow. 15,82 m kw. (...), ganku o pow. 5,12 m kw. (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci: szopy o pow. 13,13 m kw. (...), szopy o pow. 13,21 m kw. (...) szopy o pow. 3 m kw. (...), piwnicy-kotłowni o pow. 16 m kw. (...), piwnicy o pow. 18,72 m kw. (...) strychu o pow. 34,99 m kw. (...) i strychu o pow. 19,50 m kw. (...) na planie sporządzonym przez biegłego E. P. wraz z udziałem we własności nieruchomości wspólnej w wysokości 194,51 /488,58 i przyznać go na własność M. Ś. (1) oraz J. Ś. na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej,

3) Lokal użytkowy nr (...) składający się ze sklepu o pow. 26,20 m kw. (...), pokoju o pow. 22,67 m kw. (...), pokoju o pow. 15,38 m kw. (...), WC o pow. 3,06 m kw. (...) na parterze, pomieszczenia handlowo-produkcyjnego o pow. 12,76 m kw. (...), pomieszczenia handlowo-produkcyjnego o pow. 14,92 m kw. (...), pokoju z łazienką o pow. 23,49 m kw. (...) i pokoju o pow. 16,72 m kw. (...) na piętrze wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnicy: o pow. o pow. 33,39 m kw. (...) i piwnicy o pow. 16,80 m kw. (...) na planie sporządzonym przez biegłego E. P. wraz z udziałem we własności nieruchomości wspólnej w wysokości 184,94/488,58 i przyznać ten lokal na współwłasność W. D. c. W. i M. w 1/2 części oraz S. D. s. W. i M. i Z. D. c. J. i J. w 1/2 części na zasadach wspólności ustawowej,

4) Lokal użytkowy nr (...), składający się z pokoju o pow. 15,47 m kw. (...), przedpokoju o pow. 8,15 m kw. (...), sklepu o pow. 14,49 m kw. (...), sklepu z łazienką o pow. 29,61 m kw. (...) na piętrze wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy o pow. 15,47 m kw. (...) na planie sporządzonym przez biegłego E. P. wraz z udziałem we własności nieruchomości wspólnej w wysokości 83,19/488,58 i przyznać ten lokal na własność A. D. syna J. i W.,

w punkcie II (drugim) zasądził od M. Ś. (1) i J. Ś. następujące kwoty tytułem dopłaty:

- na rzecz A. D. 30 249,00 zł,

- na rzecz W. D. 23 043,50 zł,

-S. D. i Z. D. 23 043,50 zł

płatne w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminowi płatności,

w punkcie trzecim zasądził od M. Ś. (1) i J. Ś. następujące kwoty tytułem spłaty:

- na rzecz B. K. 11 856, zł,
- na rzecz M. Ś. (2) 11 856, zł

płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności,

w punkcie czwartym zasądził następujące kwoty tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział:

- od M. Ś. (1) na rzecz W. D. 3 358 zł,
- od M. Ś. (1) na rzecz S. i Z. małżonków D. 3 358 zł,
- od M. i J. małżonków Ś. na rzecz W. D. 3 701,84 zł,
- od M. i J. małżonków Ś. na rzecz S. i Z. małżonków D. 3093,12 zł,
- od S. Ś. na rzecz S. i Z. małżonków D. 3 093,12 zł,
- od M. i J. małżonków Ś. na rzecz B. K. 272,56 zł,
- od M. i J. małżonków Ś. na rzecz M. Ś. (2) 272,56 zł,
- od M. Ś. (1) na rzecz M. Ś. (2) 136,27 zł
- od M. Ś. (1) na rzecz B. K. 136,27 zł,
- od M. Ś. (1) na rzecz A. D. 3 755,73 zł,
- od S. Ś. na rzecz A. D. 3 408,03 zł,
- od M. i J. małżonków Ś. na rzecz A. D. 4 957,74 zł,

płatne w terminie jednego roku od uprawomocnienia się postanowienia z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności,

w punkcie piątym zasądził następujące kwoty tytułem rozliczenia nakładów:

- 1) od M. i J. małżonków Ś. na rzecz A. D. 6 574,22 zł, na rzecz W. D. 6 031,41 zł, na rzecz S. i Z. małżonków D. 6 031,41 zł,
- 2) od S. Ś. na rzecz A. D. 438,28 zł, na rzecz W. D. 402,09 zł, na rzecz S. i Z. małżonków D. 402,09 zł,

płatne w terminie sześciu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności,

w punkcie szóstym zasądził następujące kwoty tytułem zwrotu kosztów postępowania

- na rzecz M. i J. małżonków Ś.: od A. Ś. 370,78 zł, od W. D. 284,06 zł, od S. i Z. małżonków D. 284,06 zł,
- na rzecz B. K. i M. Ś. (2): od A. D. po 12,36 zł, od W. D. po 9,47 zł, od S. i Z. małżonków D. po 9,47, zaś w pozostałej części znieść je pomiędzy stronami,

w punkcie siódmym wartość przedmiotu zniesienia współwłasności ustalić na kwotę 379393 zł, zaś wpis ostateczny na kwotę 4 114 zł i po zaliczeniu wpisu tymczasowego w kwocie 370 zł nakazał pobrać:

na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego w Jędrzejowie następujące kwoty: od A. D. 1 028,50 zł, od S. i Z. małżonków D. 1 028,50 zł, od M. i J. małżonków Ś. 329,25 zł, od M. Ś. (1) 164,62 zł, od B. K. 82,31 zł, od M. Ś. (2) 82,31 zł,

w punkcie ósmym orzekł o nieuiszczonych kosztach sądowych.

W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Rejonowy wskazał:

Nieruchomość oznaczona jako działka nr (...) położona jest w samym centrum miasta J., przy Placu (...), który stanowi rynek. Jest ona zabudowana kamienicą o dość skomplikowanym układzie przestrzennym. Sąd Rejonowy w Jędrzejowie prowadzi dla niej księgę wieczystą (...). Na datę orzekania status własnościowy przedmiotowej nieruchomości przedstawiał się następująco:

- A. D. 2/8 części,

-W. D. 2/8,

-S. i Z. małżonkowie D. 2/8 części na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej,

-M. i J. małżonkowie (...)/8 części na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej,

- M. Ś. (1) 1/16 części do majątku odrębnego,

-B. K. 1/32 części,

-M. Ś. (2) 1/32 części.

Od momentu nabycia przez poszczególne osoby udziałów we współwłasności nieruchomości wchodziły one w posiadanie części przedmiotowej nieruchomości (z wyjątkiem M. Ś. (2) i B. K.), konkretnie zaś budynku na niej usytuowanego. Niewielkie podwórze wolne od zabudowań było bowiem wykorzystywane przez wszystkie strony. Ten podział wyglądał następująco – numeracja z opinii biegłego E. P. z k. 337 i 380:

Małżonkowie S. Ś. i Z. Ś., zaś od 2000 r. wspólnie z małżonkami M. i J. Ś. zajmowali na parterze sklep nr (...) przy rynku oraz ciąg pomieszczeń położonych za nim w kierunku południowym oznaczonych nr (...), także drewniane szopy nr(...), ponadto nad pomieszczeniami (...)- strych (...)wykorzystywany jako magazyn.

A. D. zajmuje wyłącznie pomieszczenia na piętrze oznaczone od nr (...), które wynajmuje na sklep motoryzacyjny.

Z kolei W. D. oraz S. i Z. małżonkowie D. wspólnie gospodarują na tej nieruchomości, w budynku zajmują na parterze pomieszczenia (...) (WC w klatce) oraz nr (...)zaś na piętrze nr (...)- wszystkie wynajmowane na działalność handlową,

Jeżeli chodzi o piwnice, to jedynie małżonkowie M. i J. Ś. wykorzystują nr (...), przy czym do tej pierwszej wstawili piec centralnego ogrzewania, podciągnęli także prąd i urządzili kotłownię, zaś w tej drugiej przechowują różne przedmioty jak np. przetwory,

Piwnica nr (...) była kiedyś zajmowana przez A. D., tam też znajduje się stary piec, aktualnie niesprawny.

Reszta piwnic jest pusta. Nad całym piętrem znajduje się strych, którego strop jest w złym stanie, ze względu na jego rozmiary, pozostaje on niewykorzystywany.

Małżonkowie Ś. dokonali nakładów na część przez siebie zajmowaną. A. D. także dokonał nakładów na piętrze w części przez siebie zajmowanej. Ponadto wyremontował korytarz nr (...)przez położenie paneli na sufit oraz odnowił schody

nr (...). Również W. D. oraz małżonkowie D. dokonali nakładów na część przez nich zajmowaną. Ponadto wspólnie z A. D. wymienili pokrycie dachu na całej kamienicy, wybudowali nowe kominy oraz elewację na reszcie budynku piętrowego ze wszystkich stron, łącznie z wymianą rynien.

Bezspornym jest, że istnieje techniczna możliwość, aby w budynku mieszkalnym usytuowanym na działce nr (...) położonej w J. ustanowić odrębną własność jednego lokalu mieszkalnego i trzech lokali użytkowych. Punktem wyjścia był dotychczasowy zgodny sposób użytkowania przez zainteresowanych przedmiotowej nieruchomości, w szczególności budynku. Zasadnym jest, aby ten faktyczny podział usankcjonować w sposób prawny, ustanawiając na rzecz małżonków Ś. własność lokalu użytkowego, składającego się z jednego pomieszczenia nr (...) oraz mieszkalnego, obejmującego pozostałą część, czyli nr (...). Jako pomieszczenia przynależne do tego lokalu mieszkalnego zaliczono drewniane szopy nr (...), strych nad oficyną, czyli (...), piwnice nr (...). Nie można przypisać korytarza nr (...) i schodów nr (...) jako pomieszczenia przynależnego do lokalu małżonków D., albowiem będzie z nich korzystał także A. D.. Proponowany podział z ustanawianiem licznych służebności jako niezgodny z przepisami prawa należało odrzucić. Zmierzają bowiem do obejścia art. 3 u.w.l. Zasadne jest, aby wszystkie ciągi komunikacyjne, jak obie klatki schodowe i korytarze także na piętrze stanowiły część nieruchomości wspólnej, a więc współwłasność także małżonków Ś.. Ze strychu w przedmiotowym budynku nikt nie korzysta, trudno tam wejść, nie sposób się wyprostować. Stanowi on podstawę dachu. Inwestycja w pokrycie dachowe będzie nierozzerwalnie związana z ingerencją w to właśnie pomieszczenie. Podział podwórka z uwagi na jego małą powierzchnię jest niedopuszczalny. Teren ten stanowi jedyny dojazd do samego rynku. Dlatego plan jego zabudowy w postaci kotłowni czy magazynu jest sprzeczny z przepisami prawa budowlanego. Żądanie B. K. i M. Ś. (2) przyznania im odrębnej własności lokalu nie jest zasadne. Lokal w oficynie jest zbyt mały, aby dzielić go na dwa mniejsze. W. D. oraz małżonkowie D. wnosili, aby wydzielony dla nich lokal przyznać im na współwłasność, co zostało uwzględnione. Oba wydzielone dla małżonków Ś. lokale Sąd zaliczył do majątku wspólnego. Wnosili oni o przyznanie lokali na rzecz ich obojga. Można więc przyjąć, że doszło do przesunięcia tego składnika z majątku osobistego M. Ś. (1) na rzecz majątku wspólnego.

Wysokość spłat i dopłat ustalono w oparciu o opinię E. F. na łączną kwotę 100 048 zł. Obciążają one wyłącznie M. i J. małżonków Ś.. Szopy drewniane mają wartość zerową, w tym sensie nie obciążają małżonków Ś. dodatkowymi spłatami. Jako pomieszczenia przynależne zwiększają ich udział w nieruchomości wspólnej.

Wartość spłat i dopłat została ustalona z pominięciem nakładów, punktem wyjścia była zatem kwota 379 393 zł. Nakłady dokonywane przez strony na lokale, które im przypadły, zostały skonsumowane przez fakt takiego podziału. Zwiększają one ich wartość, jednakże z wymienionej przyczyny brak jest podstaw do ich rozliczania. Ustalone terminy płatności uwzględniają okoliczność, że trudno jest z dnia na dzień dysponować znacznymi sumami pieniężnymi.

Fakt dokonania nakładów na nieruchomość wspólną oraz ich zakres nie był kwestionowany przez żadną ze stron z jednym wyjątkiem, tj. wymiany rynien. Sąd ustalił, że nakład ten został dokonany przez A. D.. Wartość nakładów dokonanych na nieruchomość wspólną: przez A. D. wynosi 37. 235 zł, przez W. D. i małżonków D. wynosi po 36 656 zł, przez rodzinę Ś. wynosi 10 343 zł. Łączna wartość tych nakładów to 120. 890 zł.

Sąd Rejonowy dokonał również rozliczenia pożytków z tytułu korzystania przez rodzinę Ś. ponad udział z przedmiotu współwłasności – w sposób, który przedstawił na kartach 521-525 uzasadnienia, ponadto orzekł o kosztach postępowania oraz o nieuiszczonych kosztach sądowych, uzasadniając to ostatecznie rozstrzygnięcia na k. 526-527 uzasadnienia.

Powyższe postanowienie zaskarżyli uczestnicy: A. D. (apelacja k.531-534), B. K. i M. Ś. (2) (apelacja k. 535-538), W. D. oraz S. i Z. małżonkowie D. (apelacja k.567-570).

A. D. wskazał, że zaskarża postanowienie w całości, zarzucając mu:

- zniesienie współwłasności w sposób nie uwzględniający udziałów poszczególnych współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej, w szczególności przyznanie drewnianych szop oznaczonych numerami (...), które w ocenie biegłego nie przedstawiają żadnej wartości, jednakże ich powierzchnia w sposób nieuzasadniony powiększa udział wnioskodawców

w nieruchomości wspólnej kosztem uczestnika A. D., który posiadając udział 1/4 w nieruchomości wspólnej na skutek orzeczenia uzyskał udział wynoszący 83,19/488,58,

- nieprzyznanie drewnianych szop oznaczonych numerami (...)jako pomieszczeń przynależnych do lokalu wyodrębnionego dla uczestnika A. D., pomimo złożenia takiego wniosku w piśmie z dnia 24 stycznia 2012 roku, który nie został przez Sąd rozpoznany,

- nierozpoznanie wniosku i niewydzielenie oraz nieprzyznanie na własność uczestnika A. D., małżonków D. i W. D. części nieruchomości, chociaż podział nieruchomości i wydzielenie takiej działki było możliwe, a jej wydzielenie w celu wzniesienia budynku gospodarczego przez uczestników było zasadne z uwagi na wielkość ich udziału w nieruchomości wspólnej,

- niezasadne określenie terminu zapłaty przez wnioskodawców wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział na jeden rok i terminu zapłaty kwot tytułem rozliczenia nakładów na sześć miesięcy, w sytuacji gdy w toku postępowania wnioskodawcy zapewniali o możliwości wywiązania się z obowiązku zapłaty, postępowanie w sprawie trwało ponad sześć lat, zostało zainicjowane przez wnioskodawców, którzy winni się przygotować finansowo do sprawy,

- przyjęcie jako podstawy obliczenia wartości wynagrodzenia za korzystanie przez rodzinę Ś. z nieruchomości ponad ich udział połowy aktualnej stawki najmu.

Wskazując na powyższe A. D. wnosił o:

- zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie jako pomieszczeń przynależnych do lokalu wyodrębnionego dla uczestnika A. D. szop nr (...)jako pomieszczeń przynależnych,

- zmianę orzeczenia w przedmiocie terminu zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez wnioskodawców ponad ich udział i terminu zapłaty zwrotu nakładów na nieruchomość wspólną,

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Jędrzejowie.

B. K. i M. Ś. (2) zaskarżyły postanowienie w całości, zarzucając mu:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 211 k.c. w zw. z art. 212 par. 2 k.c. poprzez przyjęcie, iż podział fizyczny nieruchomości jest niedopuszczalny i zaistniała przesłanka uzasadniająca dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej przyznanie niektórym ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, a ponadto poprzez uznanie, iż podział fizyczny rzeczy nie jest podstawowym i głównym sposobem zniesienia współwłasności, podczas gdy z opinii biegłego wynika, że przedmiotowa nieruchomość jest podzielna i możliwe jest wyodrębnienie lokalu odpowiadających udziałom uczestniczek,

- naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art.227 k.p.c. w zw. z art. 217 par. 2 k.p.c. i art. 278 k.p.c. przez niedopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność, jaka byłaby wartość lokalu mieszkalnego o ustanowienie którego uczestniczki wnosily oraz ewentualnej wysokości dopłat obciążających uczestniczki w stosunku do ich udziałów w wyniku wadliwej oceny, że ma on jedynie na celu przedłużenie postępowania, podczas gdy dowód z opinii uzupełniającej biegłego był niezbędny do pełnego rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazując na powyższe skarżące wnosily o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu,

ewentualnie o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność wartości lokalu mieszkalnego, o którego ustanowienie wnoszą oraz na okoliczność wysokości pożytków, ponadto o zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w J. oznaczonej jako

działka nr (...) poprzez jej podział fizyczny i przyznanie uczestniczkom B. K. i M. Ś. (2) lokalu użytkowego nr (...), ewentualnie lokalu mieszkalnego nr (...).

W. D. oraz S. i Z. małżonkowie D. powyższe postanowienie zaskarżyli w zakresie określenia przynależności do lokali im przyznanych oraz wnioskodawcom tj. małżonkom Ś., związanego z tym określenia udziałów w nieruchomości, w tym zakresu przyznanych piwnic, sposobu podziału siedliska bez wydzielenia działki (...), rozliczenia nakładów na nieruchomość, rozłożenia zasądzonych im świadczenia na raty, zarzucając mu:

- naruszenie art. 211 i 212 par. 2 k.c. oraz art. 622 par. 2 k.c. przez wbrew woli stron, odstąpienie od przypisania do przyznanego im lokalu nr (...) przynależności w postaci klatek schodowych i korytarza na piętrze, strychu zgodnie z zaproponowanym przez nich wariantem II, przypisanie wnioskodawcom jako przynależności szop przylegających do budynku,

- naruszenie art. 211, 212 par. 2 k.c. przez odstąpienie od wydzielenia na ich rzecz działki (...), rozdzielenie piwnic z naruszeniem, wbrew możliwościom, zasad ich rozdziału stosownie do udziałów w nieruchomości,

- naruszenie art. 233 par. 1 k.p.c. przez wyliczenie wartości nakładów jedynie w oparciu o opinię biegłego bez uwzględnienia przesłuchania stron na te okoliczności, co spowodowało zaliczenie na rzecz wnioskodawców zamiast na ich rzecz części nakładów na budynek główny, związanych z wymianą korytarza i wymianą drzwi,

- naruszenie art. 320 k.p.c. w zw. z art. 211, 212 k.c. przez rozłożenie zasądzonych na ich rzecz świadczeń na raty, w sytuacji gdy istniała możliwość przydziału jednego z lokali na rzecz B. K. i M. Ś. (2), które deklarowały natychmiastową spłatę oraz z uwagi na czasokres prowadzonej sprawy wnioskodawcy mieli czas na przygotowanie się do spłaty w przypadku, gdy Sąd zakłada, że jest to możliwe w odroczonej przez raty okresie.

Wskazując na powyższe skarżący wnosili o zmianę postanowienia w zaskarżonej części przez:

odstąpienie od zaliczania jako przynależności do lokalu nr (...) szop ((...)),

przypisanie do lokalu nr (...) jako przynależności także klatki schodowej na parterze nr (...) oraz na piętrze nr (...) oraz korytarza na piętrze nr (...) ze służebnością przechodu na rzecz kaźdoczesnego właściciela lokalu nr (...) oraz strychu nad budynkiem głównym i piwnicy nr (...) i w następstwie stosowne przeliczenie udziałów w nieruchomości wspólnej związanej z danym lokalem,

wydzielenie z nieruchomości działki nr (...) przedstawionej na planie biegłej W. S. i przyznanie jej na współwłasność po 1/3 części na rzecz A. D., W. D. oraz małżonków S. i Z. D. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej,

rozliczenie całości nakładów poniesionych na wejście i korytarz na parterze budynku głównego na ich rzecz z pominięciem wnioskodawców,

dokonanie stosownych do proponowanych zmian rozliczeń i odstąpienie od rozkładania zasądzonych na ich rzecz należności na raty,

zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych,

ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje A. D. oraz W. D., S. D. i Z. D. częściowo zasługują na uwzględnienie tj. w zakresie, w jakim zarzucają niezasadne zaliczenie szop drewnianych, oznaczonych na rzucie parteru sporządzonym przez biegłego E. P. (w postępowaniu apelacyjnym) jako pomieszczeń przynależnych do lokalu nr (...), przyznanego J. i M. małżonkom Ś. – w wyniku zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, ponadto w zakresie dotyczącym określenia

terminu zapłaty przez wnioskodawców zasądzonych od nich na rzecz uczestników dopłat oraz kwot tytułem rozliczenia nakładów.

Przedmiotowe szopy nie przedstawiają żadnej wartości. Stanowią one budynki drewniane, o złym stanie technicznym, nadające się do rozbiórki. Są to okoliczności bezsporne. Ponadto znajdują potwierdzenie we wnioskach wynikających z opinii biegłych E. F. i E. P. Skoro powinny zostać rozebrane z uwagi na ich zużycie, to nie można uznać ich za pomieszczenia przynależne. Dlatego nie mogą stanowić części składowych któregośkolwiek z lokali.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie, pomniejszając lokal mieszkalny nr (...) o części składowe w postaci szop oznaczonych jako pomieszczenia przynależne nr (...)

Postępowanie w niniejszej sprawie trwało długo. Wnioskodawcy małżonkowie M. i J. Ś. powinni zatem być przygotowani do uiszczenia należnych uczestnikom dopłat oraz kwot z tytułu rozliczenia nakładów poniesionych na wspólną nieruchomość.

W związku z powyższym Sąd odwoławczy zmienił w tym zakresie termin zapłaty wymienionych kwot, wyznaczając go do dnia 30.04. 2015 roku.

W postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe, dopuszczając dowód z uzupełniającej opinii biegłego E. P., polegającej na sporządzeniu rzutu kondygnacji budynków, znajdujących się na działce, będącej przedmiotem współwłasności z zaznaczeniem projektowanych lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Stosownie bowiem do art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. 2000. 80. 903 z późn. zm.) lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynku. Taki dokument stanowi bowiem załącznik do postanowienia sądu ustanawiającego odrębną własność lokali. Zgodnie zaś z art. 11 ust. 1 wymienionej ustawy – przepisy o ustanawianiu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się odpowiednio do wyodrębnienia własności lokali z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Plan sporządzony przez biegłego E. P. w postępowaniu przed Sądem I instancji – z uwagi na jego niedokładność i nieścisłości nie odpowiada wymogom art. 2 ust. 5. Ponadto Sąd Okręgowy stwierdza, że w zaskarżonym postanowieniu Sąd Rejonowy nie określił – w sposób umożliwiający identyfikację i traktowanie jako integralnej części orzeczenia – „planu” sporządzonego przez biegłego E. P.. W postępowaniu apelacyjnym opinia sporządzona przez biegłego E. P. w lipcu 2013 roku zawiera rzuty kondygnacji przedmiotowego budynku, na którym zostały przedstawione projektowane lokale (poszczególne pomieszczenia oraz pomieszczenia przynależne opinia k. 695 -706). Na rzucie parteru (k.703) biegły w sposób nieuprawniony (niezgodnie ze zleceniem sądu, zlecenie k. 692) przedstawił jako pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...) – szopy (pomieszczenia nr (...)), ponadto w zestawieniu pomieszczeń wspólnych (k.705) błędnie wymienił pomieszczenie nr(...) (piwnica). Pomieszczenie to (o pow. 16,80 m kw.) stanowi bowiem pomieszczenie przynależne do lokalu użytkowego nr (...). Biegły również błędnie nazwał (zapewne w wyniku oczywistej omyłki) projektowany lokal nr (...) – jako lokal użytkowy, w sytuacji, gdy stanowi on lokal mieszkalny. Powyższe uchybienia opinii nie podważyły jednak jej przydatności. Wymagały one korekty ze strony Sądu powierzchni lokalu mieszkalnego nr (...), a w konsekwencji łącznej powierzchni użytkowej lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych. Powierzchnia lokalu o nr (...) (łącznie z powierzchnią pomieszczeń przynależnych) wynosi 165,17 m kw. (jest mniejsza o powierzchnię szop (...) tj. o 29,34 m kw. w stosunku do powierzchni tego lokalu, określonej w zaskarżonym postanowieniu). W wyniku zmiany powierzchni lokalu nr (...), łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi, znajdujących się w przedmiotowym budynku wynosi 459,24 m kw. (jest mniejsza o powierzchnię szop (...) tj. o 29,34 m kw. w stosunku do tej powierzchni określonej w zaskarżonym postanowieniu).

Stosownie do art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 roku udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

Zmiana w niniejszym przypadku łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi oraz powierzchni lokalu nr (...) tj. jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych, skutkowałą zmianą udziału właścicieli bądź współwłaścicieli poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej. Udziały te w nieruchomości wspólnej wynoszą: współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...) na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej J. i M. małżonków (...), 94/459,24, współwłaścicieli lokalu mieszkalnego nr (...) na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej J. i M. małżonków Ś. 165,17/459,24, współwłaścicieli lokalu użytkowego nr (...) W. D. c. W. i M. w 1/2 części oraz S. D. s. W. i M. i Z. D. c. J. i J. w 1/2 części na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej – 184,94/459,24, właściciela lokalu użytkowego nr (...) A. D. 83,19/459,24.

W postępowaniu apelacyjnym Sąd odwoławczy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości E. F. na okoliczność aktualnej wartości rynkowej nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania, w tym wartości rynkowej gruntu, nakładów na budynek główny oraz wartości poszczególnych projektowanych lokali przedstawionych w opinii uzupełniającej biegłego E. P. z dnia 21 marca 2013 roku, przy czym w przypadku lokalu mieszkalnego nr (...) (błędnie nazwanego w tej opinii lokalem użytkowym) przy przyjęciu, że do jego pomieszczeń przynależnych nie należą szopy oznaczone numerami (...). Została ona należycie uzasadniona w tym zakresie. Biegły E. F. odniósł się do zarzutów zgłaszanych do opinii, na rozprawie apelacyjnej w dniu 13.06. 2014 roku, argumentując w sposób przekonywujący, że wskazane w piśmie złożonym na tej rozprawie przez pełnomocnika uczestników W. D., S. D. i Z. D. (pismo k. 772 T. IV) ceny sprzedaży nieruchomości komunalnych, położonych w centrum J., sprzedanych w drodze przetargu publicznego nie mają realnego wpływu na wartość przedmiotowej nieruchomości oraz w opinii uzupełniającej z dnia 29 września 2014 roku (opinia uzupełniająca k. 797-800) oraz z dnia 27 czerwca 2014 roku (k. 775-780), ponadto na rozprawie apelacyjnej w dniach 17 września 2014 roku (k.793) i 28 stycznia 2015 roku (k.824). Sąd odwoławczy nie znalazł uzasadnionych podstaw do uwzględnienia wniosku tych uczestników oraz uczestnika A. D. o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem określenia jej wartości. Dlatego też powyższy wniosek został oddalony (postanowienie k. 841). Wartość rynkowa nieruchomości bez nakładów wnioskodawców i uczestników wynosi 418 581 zł (z nakładami – 963 460 zł), w tym wartość gruntu łącznie 88 245 zł (wartość części gruntu związanego z budynkiem głównym – 56 616 zł, wartość części gruntu związanego z parterową oficyną - 31 629 zł).

Łącznie udział wnioskodawców we współwłasności nieruchomości wynosi 3/16. W wartości nieruchomości bez nakładów udział ten odpowiada kwocie 78 483,94 zł (418 581 x 3/16).

Biegły E. F. niezgodnie ze zleceniem Sądu odwoławczego podjął się określenia wartości poszczególnych lokali „z gruntem”, zamiast określić tylko wartość poszczególnych lokali (bez wartości udziału w nieruchomości wspólnej, a zatem także udziału w gruncie). W opinii uzupełniającej z dnia 22 kwietnia 2014 roku (k. 745 – zestawienie oszacowania wartości pkt 5 „podział oszacowanych wartości wg udziałów” biegły w poz. 3 określił „wartość lokalu z gr. bez nakł. zł”, w opinii z dnia 27 czerwca 2014 roku biegły wskazał określoną przez niego wartość kwotową udziału w gruncie (opinia: k. 776 zestawienie oszacowanych wartości pkt 2 „wartość projektowanych lokali z poczynionymi na nie nakładami”, wartość kwotowa udziału w gruncie – poz. 4).

Wnioskodawcy M. i J. małżonkowie Ś. otrzymali zatem lokal nr (...) o wartości - nie uwzględniającej dokonanych przez nich na niego nakładów, a ponadto bez tzw. wartości udziału w gruncie - wynoszącej 76 677 (83 214 zł – udział wartościowy w gruncie 6517 zł). Ponadto przypadł im lokal nr (...) o wartości określonej w sposób wyżej określony, wynoszącej 43 781 zł (75 410 zł – tzw. udział w gruncie 31 629 zł = 43 781 zł).

Razem wartość lokali (bez nakładów i tzw. udziału w gruncie) przyznanych wnioskodawcom wynosi 120 458 zł.

Wnioskodawcom w wyniku zniesienia współwłasności przypadł udział we współwłasności nieruchomości wspólnej, a zatem także w gruncie, wynoszący łącznie 191,11/459,24. (Z lokalem nr (...) związany jest udział wynoszący 25,94/459,24, z lokalem nr (...) zaś udział wynoszący – 165,17/459,24). Udział ten odpowiada kwocie 36 722,63 zł (88.245 x 199,11/459,24).

Wnioskodawcy otrzymali zatem dwa lokale, których wartość (bez nakładów) wraz z udziałami w gruncie wynosi łącznie 157 180,63 zł (120.458+36.722,63). Ponad udział otrzymali zatem kwotę 78 696,69 zł. (157 180,63 – 78 696,69).

Lokal nr (...) w wyniku zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości przypadł na współwłasność w częściach równych W. D. c. W. i M. oraz S. D. s. W. i M. i Z. D. c. J. i J. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej (oznaczenie współwłaścicieli lokali wg aktualnego stanu wpisów w księdze wieczystej – odpis z księgi wieczystej k. 847 – 851). Wartość przedmiotowego lokalu (bez nakładów i tzw. udziału w gruncie) wynosi 143 179 zł (176 264 – 33 085 = 143 79 zł).

Łącznie udział tych uczestników we współwłasności nieruchomości wynosi 1/2 (W. D. 1/4, małżonków S. i Z. D. 1/4).W wartości nieruchomości bez nakładów udział ten odpowiada kwocie 209 290,50 zł (418 581 x 1/2 =209 290,50; przy czym wartość udziału W. D. – 104 645,25, wartość udziału S. i Z. małżonków D. 104 645,25).

W. D. oraz S. i Z. małżonkowie D. w wyniku zniesienia współwłasności przypadł – związany z przyznanym im lokalem – udział w nieruchomości wspólnej, a zatem także udział we współwłasności gruntu wynoszący 184,94/459,24. Wymieniony udział we współwłasności gruntu odpowiada kwocie 35 537 zł (184,94/459,24 x 88 245 =35 537).

Wymienieni uczestnicy otrzymali lokal, którego wartość (bez nakładów) wraz z wartością związanego z nim udziału we współwłasności gruntu wynosi 178 716 zł (143 179 + 35 537), a zatem mniejszej o 30.574 zł od łącznej wartości ich udziałów w wartości „nieruchomości bez nakładów”. Wartość ich udziałów w tak określonej nieruchomości, jak wyżej wykazano, wynosi 209.290,50 zł (209.290,50 – 178.716=30.574). Powinni oni zatem otrzymać od J. i M. małżonków Ś. dopłaty w kwotach: W. D. 15.287 zł, S. i Z. małżonkowie D. 15.287 zł (30.574:2).

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy zasądził od małżonków Ś. tytułem dopłaty na rzecz W. D. kwotę 23.043,50 zł, na rzecz S. i Z. małżonków D. kwotę 23.043,50 zł, a więc dopłaty wyższe, aniżeli by im przysługiwały. Ponieważ wnioskodawcy nie wnieśli apelacji, zaskarżone postanowienie nie mogło być w powyższym zakresie zmienione.

A. D. w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości otrzymał lokal nr (...). Wartość przedmiotowego lokalu bez nakładów i tzw. udziału w gruncie wynosi 66.678 zł (83.692 – 17.014). Udział A. D. we współwłasności wynosi 1/4 (2/8), co odpowiada kwocie 104.645,25 w wartości tzw. „nieruchomości bez nakładów” (418 581 x 1/4).

Z wymienionym lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej, a zatem także udział we współwłasności gruntu wynoszący 83,19/459,24. Wymieniony udział we współwłasności gruntu odpowiada kwocie 15.985,32 zł (88.245 x 83,19/459,24).

A. D. otrzymał lokal, którego wartość (bez nakładów) wraz z wartością związanego z nim udziału w gruncie wynosi 82.666,32 (66 678 + 15.985,32). Jest to wartość mniejsza o kwotę 21.979,93 zł od jego udziału w wartości tzw. „nieruchomości bez nakładów” (104.645,25 – 82.666,32). A. D. powinien więc otrzymać od wnioskodawców dopłatę w kwocie 21.979,32 zł. Zaskarżonym postanowieniem została zasądzona na jego rzecz dopłata w wyższej wysokości. Zapadłe w tym przedmiocie orzeczenie nie mogło zostać zmienione wobec jego niezaskarżenia przez wnioskodawców.

Okolicznością bezsporną było dokonywanie nakładów na poszczególne lokale (przed ich wyodrębnieniem) przez tych współwłaścicieli nieruchomości, w których posiadaniu się one znajdowały. Dlatego też Sąd Rejonowy nie dokonywał rozliczeń nakładów poczynionych na wyodrębnione lokale. Sąd odwoławczy uznał to również za zbędne. W wyniku zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w przedstawiony wyżej sposób, współwłaściciele, którym własność wyodrębnionych lokali została przyznana, otrzymali również czynione przez nich nakłady.

Udziały B. Ś. i M. K. we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wynoszą po 1/32. Uczestniczki udziały te nabyły w trakcie trwania niniejszego postępowania. Nie czyniły one nakładów na nieruchomość, a zatem i na lokale. Dlatego też zasadnym jest obliczenie wartości ich udziałów w tzw. nieruchomości bez nakładów. Wartość rynkowa

nieruchomości bez nakładów wynosi 418.581 zł. Udziały uczestniczek w tej wartości wynoszą po 13.081,65 zł (418.581 x 1/32).

Sąd Rejonowy zaskarżonym postanowieniem w punkcie trzecim zasądził od M. Ś. (1) i J. Ś. tytułem spłaty na rzecz B. K. oraz M. Ś. (2) kwoty po 11.856 zł, płatne w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia.

W granicach zaskarżenia, wynikającej z apelacji B. K. i M. Ś. (2) (uczestniczki zaskarżyły postanowienie w całości), a także w wyniku aktualizacji rynkowej wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądził solidarnie od M. Ś. (1) i J. Ś. na rzecz B. K. i M. Ś. (2) kwoty po 13.081,65 zł, płatne w terminie do dnia 30 kwietnia 2015 roku z odsetkami ustawowymi w przypadku uchybienia terminowi płatności.

W wyniku uaktualnienia rynkowej wartości nieruchomości Sąd Okręgowy wartość przedmiotu zniesienia współwłasności ustalił na kwotę 418.581 zł (wartość nieruchomości bez nakładów).

Zmiana wartości przedmiotu zniesienia współwłasności skutkowałą zmianą określenia należnego wpisu – w oparciu o mający zastosowanie w niniejszej sprawie przepis par. 26 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.12. 1996 roku w sprawie określenia wpisów w sprawach cywilnych (Dz. U. 1996. 154. 753).

O powyższych zmianach Sąd odwoławczy orzekł na mocy art. 386 par.1 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c.

Apelacja W. D., S. D. i Z. D. w części dotyczącej żądania rozliczenia nakładów (na nieruchomość wspólną) podlega odrzuceniu jako niedopuszczalna.

Z tej samej przyczyny została odrzucona apelacja A. D. w części dotyczącej rozstrzygnięcia o korzystaniu z nieruchomości ponad przysługujący udział.

Stosownie do art. 618 par. 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, zgodnie zaś z uregulowaniem wynikającym z przepisu paragrafu 2 tego artykułu z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności odrębne postępowanie w wymienionych sprawach jest niedopuszczalne, sprawy będące w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności.

W postępowaniu nieprocesowym w tzw. sprawach działowych sąd rozstrzyga zatem o wielu zagadnieniach prawnych i faktycznych m. in. pomiędzy byłymi współwłaścicielami z tytułu posiadania rzeczy, a więc i z tytułu poniesionych na nią nakładów, wydatków, osiągniętych pożytków. O ile rozstrzygnięcie o dopłatach w związku z różnicą wartości udziałów współwłaścicieli musi zapaść z urzędu jako konieczny element takiego orzeczenia, o tyle o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy, a zatem nakładach, wydatkach na nią poniesionych, pobranych pożytkach sąd orzeka tylko na żądanie zainteresowanych współwłaścicieli. Przed wszczęciem postępowania działowego (o zniesienie współwłasności, o podział majątku wspólnego, o dział spadku) roszczenia z tego tytułu rozpoznawane są w postępowaniach procesowych. W wypadku zaś czasowego zbiegu przekazane zostały do rozpoznania właśnie w sprawach działowych. Różny charakter przedmiotu orzekania wymaga zamieszczenia rozstrzygnięcia o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy, a więc i tytułu poniesionych na nią nakładów, osiągniętych korzyści w oddzielnych punktach postanowienia. Dotyczy to zarówno rozstrzygnięć uwzględniających takie żądania, jak i rozstrzygnięć negatywnych, czyli oddalających te żądania w całości lub w części.

Skoro roszczenia przewidziane w art. 618 k.p.c. są rozstrzygane wg zasad ogólnych, to stosownie do tych zasad należy o nich orzekać; dla zapewnienia postanowieniu pełnej jednoznaczności pożądane jest nie tylko ujmowanie poszczególnych rozstrzygnięć zamieszczanych w jego sentencji w odrębnych punktach, lecz także w razie uwzględnienia danego roszczenia tylko w części – dokładne wskazywanie, że sąd żądanie częściowo oddala, a w przypadku uznania go za niezasadne – zamieszczenie orzeczenia o jego oddaleniu w całości. Taka praktyka stwarza

jasność co do dalszych środków prawnych przysługujących zainteresowanym uczestnikom; postanowienie podlega zaskarżeniu na zasadach ogólnych, w wypadkach zaś niepełnego rozstrzygnięcia co do takiego roszczenia, bądź w ogóle jego braku – postanowienie może zostać uzupełnione (art. 351 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.). Uzasadnienie orzeczenia nie może zastąpić jego sentencji. Rozstrzygnięcie sądu o żądaniach stron, a w postępowaniu nieprocesowym – uczestników (art. 325 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.) stanowi obligatoryjny element sentencji postanowienia, a – nie jego uzasadnienia, które ma wprawdzie ścisły związek z jego wydaniem, gdyż stanowi odzwierciedlenie procesu myślowego i decyzyjnego sądu, to nie może stanowić surrogatu sentencji (porównaj: postanowienie SN z 14.12. 2011 roku I CSK 138/11 wraz z uzasadnieniem).

W postanowieniu, którego dotyczy apelacja brak jest rozstrzygnięcia oddalającego w pozostałej części żądania z tytułu zwrotu (rozliczenia) nakładów.

Nie zawiera ono również orzeczenia oddalającego w pozostałej części żądanie z tytułu zwrotu pożytków (oddalającego w pozostałej części żądanie zasądzenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział)

Od orzeczenia nieistniejącego apelacja jest zaś niedopuszczalna.

Sąd Okręgowy zatem - w przedmiotowym zakresie - odrzucił obie wymienione apelacje, o czym orzekł na mocy art. 373 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

W pozostałej części apelacja W. D., S. D. i Z. D. nie jest zasadna.

Trafnie Sąd Rejonowy nie przypisał do lokalu użytkowego nr (...) jako pomieszczeń przynależnych klatki schodowej na parterze i na piętrze, korytarza na piętrze, strychu nad budynkiem głównym. Swoje stanowisko w tym przedmiocie w sposób przekonujący i logiczny uzasadnił. Sąd Okręgowy tę argumentację podziela. Uznanie przedmiotowej klatki schodowej i korytarza za pomieszczenia przynależne do lokalu nr (...) pozostawałoby w sprzeczności z uregulowaniem wynikającym z przepisu art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nie można uznać pomieszczeń klatki schodowej i przedmiotowego korytarza za pomieszczenia przynależne do lokalu nr (...), skoro z pomieszczeń tych – jako ciągu komunikacyjnego – korzystać musi właściciel lokalu nr (...).

Strych – jak wynika z ustaleń Sadu Rejonowego- nie ma charakter użytkowego , dlatego też trafnie nie został zaliczony jako pomieszczenie przynależne do lokalu nr (...). Nikt z niego dotychczas nie korzystał, ma on znaczenie konstrukcyjne dla budynku. Prawdłowo zatem został uznany jako składnik nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Dokonany przez Sąd Rejonowy rozdział piwnic – jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali- jest prawidłowy, należyte przez ten Sąd uzasadniony. Uwzględnia on dotychczasowe wieloletnie ich użytkowanie oraz potrzeby poszczególnych lokali.

Nie można zgodzić się ze skarżącymi, aby Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia art. 211, art. 212 par. 2 k.c. przez odstąpienie od wydzielenia na ich rzecz oraz A. D. z nieruchomości, stanowiącej przedmiot współwłasności działki, która pozwoliłby im na wybudowanie na niej np. kotłowni.

Sąd odwoławczy podziela stanowisko Sądu I instancji i jego argumentację prawną co do niedopuszczalności takiego podziału gruntu.

Nieruchomość, będąca przedmiotem postępowania, składa się z działki o powierzchni 0,0558 ha (558 m kw.). Skarżący domagają się wydzielenia z tej nieruchomości działki o pow. 49 m kw., która na mapie sporządzonej przez biegłą geodetę M. S. została oznaczona jako działka nr (...) (opinia biegłej M. S. k. 280-283, k. 301).

Na okoliczność dopuszczalności takiego podziału, możliwości zabudowy tak wydzielonej działki o pow. 49 m kw. został dopuszczony dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa E. P. (opinia – koperta k. 309; k. 326). Opinia biegłego

E. P., z której wynika niedopuszczalność takiego podziału, niedopuszczalność zabudowy wydzielonej działki o pow. 49 m kw. zasługuje na przymiot wiarygodności.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił apelację W. D., S. D. i Z. D. w pozostałej części – na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c.

W pozostałej części także apelacja A. D. nie jest zasadna.

Szopy oznaczone numerami (...)nie nadają się do użytku. Z uwagi na ich stan powinny zostać rozebrane. Dlatego nie mogą one stanowić pomieszczeń przynależnych do któregośkolwiek z wydzielonych lokali. Szczegółowe rozważania w tym przedmiocie zostały zawarte w części uzasadnienia odnoszącego do orzeczenia uwzględniającego częściowo apelację.

Nie można zgodzić się ze skarżącym, aby Sąd I instancji nie rozpoznał wniosku o wydzielenie z nieruchomości, stanowiącej przedmiot współwłasności, działki celem wzniesienia na niej budynku gospodarczego. Taki podział nieruchomości Sąd Rejonowy uznał za niedopuszczalny. O trafności takiego stanowiska Sąd odwoławczy szczegółowo wypowiedział się w rozważaniach dotyczących orzeczenia oddającego w pozostałym zakresie apelację W. D., S. D. i Z. D..

Sąd Okręgowy nie podziela zarzutu skarżącego, jakoby nie było podstaw do odroczenia terminu zapłaty przez wnioskodawców wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział.

W wyniku zmiany zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej terminu płatności dopłat i spłat oraz terminu zapłaty kwot z tytułu rozliczenia nakładów na nieruchomość wspólną wnioskodawcy zostali zobowiązani do uiszczenia tych kwot w zasadzie bezzwłocznie. Ta okoliczność w świetle możliwości finansowych wnioskodawców powoduje, że odroczenie terminu zapłaty powyższego wynagrodzenia jest uzasadnione.

Z przyczyn wyżej przytoczonych Sąd Okręgowy oddalił w pozostałej części apelację uczestnika na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c.

Apelacja uczestniczek M. Ś. (2) i B. K. w swojej istotnej części nie zasługuje na uwzględnienie.

W postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy dopuścił dowód z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu budownictwa E. P. na okoliczność czy pomieszczenia oznaczone nr (...)mogą stanowić samodzielny lokal mieszkalny, czy taki lokal mogą stanowić pomieszczenia nr (...). Sporządzona opinia zasługuje na przymiot wiarygodności (opinia k.657-668, 678).

Po uzupełnieniu w ten sposób postępowania dowodowego Sąd odwoławczy ustalił, że nie ma możliwości w budynkach (budynku głównym, budynku oficyny) znajdujących się na nieruchomości, będącej przedmiotem niniejszego postępowania wydzielenia lokali w inny sposób, aniżeli wynika to – co do zasady – z zaskarżonego postanowienia. Pomieszczenia nr (...)w obecnym stanie nie mogą stanowić samodzielnego lokalu mieszkalnego. Ich przebudowa zaś byłaby nieopłacalna. Wymienione pomieszczenia powinny stanowić wraz z pomieszczeniami nr (...)– jeden lokal.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. w zw. z art. 212 par. 2 k.c. w sposób wskazany w zarzucie apelacyjnym. Dokonał podziału fizycznego rzeczy wspólnej z uwzględnieniem powyższego uregulowania. Stanowisko swoje w tym przedmiocie uzasadnił w sposób wyczerpujący, logiczny i przekonujący. Sąd Okręgowy tę argumentację Sądu Rejonowego w całości podziela i przyjmuje za własną. Taki sposób podziału uwzględnia długoletni stan użytkowania, zakres dokonywanych nakładów przez współwłaścicieli oraz ich potrzeby.

Uczestniczki dopiero w toku trwania niniejszego postępowania nabyły niewielkie udziały (po 1/32) we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Dotychczas się nią nie interesowały, nie dokonywały na nią nakładów. W sytuacji, gdy nie ma możliwości dokonania innego podziału fizycznego nieruchomości, wydzielenia większej ilości lokali, aniżeli wynika to z zaskarżonego postanowienia, przyznanie uczestniczkom dysponującym niewielkimi udziałami

we współwłasności (łącznie udziały uczestniczek – 1/16) nie znajduje logicznego uzasadnienia w ustalonych okolicznościach niniejszej sprawy.

Niezasadność postawionego zarzutu naruszenia przepisów prawa materialnego, czyni nietrafnym zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego – art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. i art. 278 k.p.c.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił w pozostałej części apelację M. Ś. (2) i B. K. na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 par. 2 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym, a wynikającą z art. 520 par. 1 k.p.c.

Nieuiszczone koszty sądowe w postępowaniu apelacyjnym wyniosły 5441,57 zł (519,93 zł część wynagrodzenia należnego biegłemu E. P. za sporządzenie opinii, z której dowód został dopuszczony postanowieniem z dnia 11.02.2013 roku k.642v T.III na okoliczność wydzielenia samodzielnych lokali; 1344,43 zł – wynagrodzenie biegłego E. P. za sporządzenie rzutu kondygnacji budynków z zaznaczeniem lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi; 3578,14 zł część wynagrodzenia biegłego E. F. w związku ze sporządzeniem opinii na okoliczność aktualnej wartości rynkowej nieruchomości oraz wydzielonych lokali).

Łącznie w postępowaniu apelacyjnym wydatki związane z opiniami biegłych wyniosły kwotę 7441,57 zł. Zostały one pokryte do kwoty 2000 zł z zaliczek wpłaconych przez M. Ś. (2) (1000 zł) i B. K. (1000 zł).

Nieuiszczonymi kosztami sądowymi powstałymi w związku z opinią biegłego E. P., dotyczącą możliwości wydzielenia samodzielnych lokali, Sąd odwoławczy uznał za zasadne obciążenie uczestniczki M. Ś. i B. K.. Dowód z wymienionej opinii na powyższą okoliczność został dopuszczony na ich wniosek i w ich interesie. Ponieważ M. Ś. (2) wpłaciła na poczet tej opinii kwotę 1000 zł, Sąd Okręgowy uznał za zasadne obciążenie tymi kosztami, które wynoszą 519,93 zł B. K..

Kosztami opinii biegłego E. P., polegającej na sporządzeniu rzutu kondygnacji budynków z zaznaczeniem na nich wydzielonych lokali, Sąd odwoławczy obciążył małżonków Ś., małżonków D., W. D. i A. D. w częściach równych tj. w kwotach po 336,10 zł. Opinia ta sporządzona została bowiem w ich interesie.

Kosztami opinii biegłego E. F. (sporządzonej na okoliczności dotyczące aktualnej wartości rynkowej nieruchomości i poszczególnych wydzielonych lokali) Sąd odwoławczy uznał za zasadne obciążenie wszystkich współwłaścicieli. Ponieważ B. K. (w wyniku zobowiązania uczestniczek B. K. i M. Ś. (2)) na poczet wydatków związanych z tą opinią wpłaciła kwotę 1000 zł, nieuiszczonymi kosztami sądowymi powstałymi w związku z tą opinią (3578,93 zł) Sąd Okręgowy uznał za zasadne obciążenie w równych częściach wnioskodawców małżonków Ś., uczestników: małżonków D., W. D., A. D. tj. w kwotach po 894,54 zł.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy w oparciu o przepisy art. 113 ust.1 w zw. z art. 83 ust.2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 520 par. 2 k.p.c. i art. 13 par. 2 k.p.c. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Kielcach od B. K. kwotę 519,93 złote, od J. Ś. i M. Ś. (1) solidarnie kwotę 1230,64 zł, od S. D. i Z. D. solidarnie kwotę 1230,64 zł, od A. D. i W. D. kwoty po 1230,64 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO B. Dziewięcka SSO Sł. Buras SSO T. Strojnowska