

POSTANOWIENIE

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Liliana Kaltenbek SO Izabella Stawicka

Protokolant: Ewelina Hazior

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku Z. J. i I. K.

przy uczestnictwie B. G. (1), I. D., B. G. (2), B. D., K. D. i S. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji i zażalenia wnioskodawców i uczestniczki B. G. (2) od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 7 października 2014 r., sygnatura akt I Ns 661/11/S

postanawia:

1. sprostować oczywistą niedokładność w punkcie IV zaskarżonego postanowienia poprzez wyeliminowanie z niego podpunktu 5 oraz nadanie dotychczasowym podpunktom 6 i 7 oznaczenia 5 i 6;
2. odrzucić zażalenie na punkt IX zaskarżonego postanowienia;
3. oddalić apelację w całości;
4. zasądzić od wnioskodawców Z. J. i I. K. oraz od uczestniczki B. G. (2) solidarnie na rzecz uczestniczki I. D. kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;
5. zasądzić od wnioskodawców Z. J. i I. K. oraz od uczestniczki B. G. (2) solidarnie na rzecz uczestnika S. S. kwotę 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 15 kwietnia 2015 roku

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 7 października 2014 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości położona w K. przy ulicy (...). J. B. (1) (...),

zabudowana budynkiem mieszkalnym, stanowiąca działkę nr (...), obręb (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (pkt I); ustanowił w budynku znajdującym się na w/w nieruchomości odrębną własność lokali mieszkalnych nr (...) – położonych na parterze, lokalu mieszkalnego nr (...) – położonego na pierwszym piętrze, lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na drugim piętrze oraz lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne tj. lokali użytkowych nr (...) położonych na drugim piętrze, zgodnie wariantem VIII opinii biegłego sądowego mgr inż. arch. P. Z. z dnia (...), stanowiącej integralną część postanowienia, określając jednocześnie udział w częściach wspólnych nieruchomości związany z własnością każdego z lokali (pkt II); ustalił, co wchodzi w skład nieruchomości wspólnej pozostałej po wydzieleniu lokali (pkt III); zniósł współwłasność opisanej wyżej nieruchomości w ten sposób, że lokal mieszkalny numer (...) przyznał na własność uczestnika S. S. s. A. i E., lokale mieszkalne numer (...) oraz lokale o innym przeznaczeniu nr(...) i(...) przyznał na współwłasność uczestniczce B. G. (2) c. T. i D. w 4/6 częściach oraz wnioskodawcom I. K. c. T. i U. i Z. J. s. T. i U. w udziałach po 1/6 części; lokal mieszkalny numer (...) przyznał na współwłasność uczestnikom I. D. c. Z. i Z. w 1963/10000 częściach, B. G. (1) c. Z. i Z. w 3708/10000 częściach, K. D. s. A. i I. w 872/10000 częściach oraz B. D. s. A. i I. w 3457/10000 częściach (pkt IV); zasądził tytułem dopłat od uczestnika B. D. na rzecz: uczestnika S. S. 6.244,66 złotych, uczestniczki B. G. (2) kwotę 4.163,08; wnioskodawczyni I. K. kwotę 1.040,77 złotych, wnioskodawcy Z. J.

kwotę 1.040,77 złotych, przy czym wszystkie kwoty miały być płatne w terminie dwóch lat od uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi od tej daty na wypadek opóźnienia (pkt V-VIII); umorzył postępowanie w zakresie roszczeń związanych z nakładami poniesionymi na nieruchomość (pkt IX); oraz orzekł o kosztach postępowania (pkt X-XVI).

Postanowienie to zostało wydane przy uwzględnieniu następującego stanu faktycznego ustalonego przez Sąd Rejonowy, a częściowo bezspornego.

W chwili złożenia wniosku o zniesienie współwłasności, w księdze wieczystej, jako współwłaściciele nieruchomości stanowiącej dz. nr (...) o pow. 7a, przy ul. (...). J. B. (...), byli ujawnieni: A. S. w 1/6 części, E. S. w 1/6 części, B. G. (1) w 1/12 części, I. G. w 1/12 części, Z. G. (1) 1/6 części, A. J. w 1/24 części, T. J. w 1/18 części i 1/24 części, B. J. w 1/18 części i 1/24 części, D. S. w 1/18 części i 1/24 części. Spadkobiercą E. S., zmarłej (...), byli po połowie jej mąż A. S. oraz syn S. S., zaś spadek po A. S. zmarłym (...) roku nabył S. S. w całości. Spadek po Z. G. (1), zmarłej (...) roku nabyli jej mąż Z. G. (2) oraz córki B. G. (1) i I. D. po 1/3 części. Z. G. (2) zmarł w dniu (...), a spadek po nim nabyły jego żona A. G. oraz córki B. G. (1) i I. D. po 1/3 części. A. G. zmarła (...), zaś spadek po niej nabył w całości jej brat M. W.. A. J. zmarła (...), a jej spadkobiercami byli D. S., B. J. i T. J. po 1/3 części. T. J. zmarł (...) roku, a spadek po nim nabyli jego żona U. J. oraz dzieci Z. J. i I. K. po 1/3 części. U. J. zmarła w dniu(...), zaś spadek po niej nabyli córka I. K. i syn Z. J. po 1/2 części. Nadto w dniu 3 czerwca 2008 roku B. J. darował swojej siostrze D. S. udziały w łącznej wysokości 64/576 części. W dniu 30 grudnia 2009 roku D. S. darowała swojej córce B. G. (2) udziały w łącznej wysokości 96/576 części. W dniu 26 kwietnia 2013 roku D. S. darowała swojej córce B. G. (2) udziały w wysokości 32/576 części. M. W. zbył swoje udziały na rzecz B. D. i K. D..

W dacie wydania postanowienia z dnia 7 października 2014 r. współwłaścicielami nieruchomości byli: S. S. w udziale 36/108 części, B. G. (2) w udziale 24/108 części, I. K. w udziale 6/108 części, Z. J. w udziale 6/108 części, B. G. (1) w udziale 17/108 części, I. D. w udziale 9/108 części, B. D. w udziale 6/108 części oraz K. D. w udziale 4/108 części.

Na przedmiotowej nieruchomości posadowiony jest dwukondygnacyjny całkowicie podpiwniczony budynek mieszkalny. Układ funkcjonalny lokali, przebieg komunikacji poziomej i pionowej oraz układ i rodzaj trwałych ścian w obrębie budynku pozwalają na dokonanie podziału budynku mieszkalnego nr (...) przy ul. (...). J. B. w K. poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w różnych wariantach. Projektowane lokale są samodzielne i mogą stanowić przedmiot odrębnej własności. Zgodnie z wariantem VIII opinii biegłego P. Z. możliwie jest ustanowienie odrębnej własności: a) lokalu mieszkalnego nr (...), znajdującego się na parterze o powierzchni 66,40 m², składającego się z przedpokoju, kuchni, 3 pokoi i łazienki – z pomieszczeniem przynależnym – pomieszczeniem gospodarczym w podpiwniczeniu oznaczonym w projekcie numerem 0,9, b) lokalu mieszkalnego numer (...) na parterze o powierzchni 38,70 m², składającego się z przedpokoju, kuchni, pokoju, spiżarki, łazienki –z pomieszczeniem przynależnym – pomieszczeniem gospodarczym w podpiwniczeniu oznaczonym w projekcie numerem 0,7, c) lokalu mieszkalnego

numer (...) na pierwszym piętrze o powierzchni 105,30 m², składającego się z przedpokoju, kuchni, 5 pokoi, łazienki, korytarza, łazienki, ubikacji-wc - z pomieszczeniami przynależnymi – pomieszczeniami gospodarczymi w podpiwniczeniu oznaczonymi w projekcie numerami 0.5 i 0.8, d) lokalu mieszkalnego numer (...) na drugim piętrze o powierzchni 28,60 m², składającego się z przedpokoju, pokoju, ubikacji-wc - z pomieszczeniem przynależnym – pomieszczeniem gospodarczym w podpiwniczeniu oznaczonym w projekcie numerem 0.6, e) lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowego numer (...) na drugim piętrze stanowiącym poddasze budynku o powierzchni 34,50 m², f) lokalu o innym przeznaczeniu – lokalu użytkowego numer (...) na drugim piętrze stanowiącym poddasze budynku o powierzchni 12,10 m².

Z poszczególnymi lokalami związane są udziały w niewydzielonych częściach wspólności nieruchomości wynoszące odpowiednio w przypadku: lokalu mieszkalnego nr (...) części, lokalu mieszkalnego nr (...) części, lokalu mieszkalnego nr (...) części, lokalu mieszkalnego nr (...) części, lokalu użytkowego nr (...) części, lokalu użytkowego nr (...) części.

Wszystkie opisane wyżej lokale w chwili zamknięcia rozprawy miały charakter lokali samodzielnych, wobec wykonania koniecznych prac adaptacyjnych. .

Wartość wyodrębnianych lokali w budynku przy ul. (...). J. B.(...) w K. była następująca: lokalu mieszkalnego nr (...) – 457.935 zł, lokalu mieszkalnego nr (...) – 277.713 zł, lokalu mieszkalnego nr (...) – 742.285 zł, lokalu mieszkalnego nr (...) – 202.059 zł, lokalu użytkowego nr (...) – 49.769 zł, lokalu użytkowego nr (...) – 18.626 zł, a ich łączna wartość wynosiła 1.748.387 zł.

Wartość udziałów poszczególnych współwłaścicieli we współwłasności nieruchomości wynosiła w przypadku: S. S. 582.795,64 zł, B. G. (2) 388.530,43 zł, I. K. 97.132,61 zł, Z. J. 97.132,61 zł, B. G. (1) 275.209,05 zł, I. D. 145.698,61 zł, B. D. 97.132,61 zł, K. D. 64.755,07 zł.

Uczestniczka B. G. (2) obecnie mieszka wraz z mężem we Francji. Zamierza wrócić do Polski i zamieszkać w budynku przy ul. (...). J. B. (...).

Jej córka również zamierza wrócić z Francji do Polski i zamieszkać kamienicy. Wnioskodawcy Z. J. i I. K. mieszkają w P. i nie zamierzają osiedlić się w K.. Uczestnik S. S. zajmuje lokal nr (...) i wykorzystuje go na własne cele mieszkaniowe. Uczestniczka I. D. wraz z mężem i synami K. D. i B. D. zajmują lokal nr (...). Obecnie K. D. przeprowadził się do K.. Docelowo planuje zamieszkać w K.. I. D. wykorzystuje też pomieszczenia gospodarcze w piwnicy. Uczestniczka I. D. miesięcznie otrzymuje wynagrodzenie w wysokości około 2.000 złotych. Uczestniczka B. G. (1) mieszka w USA. B. D. prowadzi gospodarstwo domowe wspólnie z rodzicami. Jest zatrudniony na podstawie umowy o pracę na czas określony i otrzymuje wynagrodzenie netto w wysokości 2400 zł miesięcznie. Uczestnik nie posiada innych nieruchomości, samochodu ani innych wartościowych rzeczy ruchomych. Posiada akcje spółek z indeksu (...) 20 o wartości ok. 3 tysięcy zł. Uczestnik jest zadłużony u rodziny na kwotę ok. 10 tysięcy zł. Zadłużenie w bankach to 120 tysięcy zł. Miesięcznie spłaca ratę 4200 zł. W spłacie kredytu uczestniczy matka I. D.. K. D. mieszka w K., gdzie wynajmuje mieszkanie, gospodarstwo domowe prowadzi wspólnie ze swoją narzeczoną.

W ocenie Sądu Rejonowego w ustalonym stanie faktycznym zachodziły przesłanki do dokonania zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Sąd pierwszej instancji wskazał, że wnioskodawcy i uczestnicy wyrazili zgodną wolę co do podziału nieruchomości, a Sąd orzekł uwzględniając powyższe stanowisko współwłaścicieli. Jak wskazał Sąd Rejonowy, rozstrzygając kwestię zniesienia współwłasności, nie można pominąć aktualnego sposobu korzystania z nieruchomości przez dotychczasowych współwłaścicieli i Sąd powinien dokonać zniesienia współwłasności w miarę możliwości uwzględniając sposób korzystania z poszczególnych lokali przez współwłaścicieli nieruchomości. Sąd Rejonowy stwierdził także, iż biegły sądowy dokonał wyceny strychów z uwzględnieniem ich aktualnego /w dacie oględzin/ stanu i standardu oraz jako projektowanych lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, choć w toku postępowania zostały sporządzone projekty zniesienia współwłasności, w których powierzchnie strychu pozostają we współwłasności. Strony postępowania zażądały jednak zaprojektowania strychów gospodarczych jako odrębnych lokali o innym przeznaczeniu niż mieszkalne oraz wyceny tych lokali. Sporządzona przez biegłego wycena posłużyła stronom do sformułowania zgodnych wniosków co do wartości

poszczególnych dopłat. Wobec braku sporu, Sąd Rejonowy uwzględnił zgodne stanowisko stron, zwłaszcza, że (jak wskazał), przed wydaniem postanowienia kończącego postępowanie strony podjęły czynności zmierzające do spełnienia zobowiązań wynikających z mającego zapaść rozstrzygnięcia i doszło do zapłaty części tych zobowiązań. Jako podstawę prawną wydanego postanowienia Sąd Rejonowy podał art. 211 k.c., 212 k.c., art. 2 i art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, a także art. 622 §1 k.p.c. i art. 623 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli wnioskodawcy Z. J. i I. K. oraz uczestniczka B. G. (2), zaskarżając je w zakresie punktów: V, VI, VII, VIII, IX. Skarżący zarzucili, że zaskarżone postanowienie nie uwzględnia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w wyniku czego lokal mieszkalny nr (...) oraz lokale użytkowe nr (...) – wszystkie znajdujące się na strychu – nie mogą ulec przebudowie na lokale pełnowartościowe, zgodnie z ich planem. W ocenie skarżących powyższe skutkuje błędnym ustaleniem przez Sąd Rejonowy wartości tych lokali, która ich zdaniem jest zdecydowanie niższa, aniżeli wynika to z opinii biegłego rzeczoznawcy.

W oparciu o powyższe apelujący wnieśli o zmianę wskazanych punktów postanowienia poprzez zasądzenie tytułem dopłat:

1. na rzecz B. G. (2) od B. D. kwotę 55.073 złotych płatną w terminie do 31 października 2015 roku, wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w płatności;
2. na rzecz I. K. od B. D. kwotę 13.768,30 złotych płatną w terminie do 31 października 2015 roku, wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w płatności;
3. na rzecz Z. J. od B. D. kwotę 13.768,30 złotych płatną w terminie do 31 października 2015 roku, wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku opóźnienia w płatności;

Nadto apelujący wnieśli o dopuszczenie dowodu z:

1. uchwały nr (...) Rady Miasta K. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Osiedle (...)” z dnia 5.12.2012 roku;
2. opinii biegłego do spraw szacunku nieruchomości w celu ustalenia aktualnej wartości lokali nr (...) z uwagi na to, że nie posiadają one cech lokali, które mogą ulec adaptacji.

W piśmie procesowym z dnia 12 lutego 2015 roku pełnomocnik uczestniczki B. G. (2), precyzując jej stanowisko, stwierdził iż zarzuca ona:

- a) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydania orzeczenia kończącego postępowanie, polegający na ustaleniu nieprawidłowej wartości lokali oznaczonych nr (...), których wartość została zawyżona wskutek nieuwzględnienia przez biegłego zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na plan który wyklucza możliwość adaptacji lokali użytkowych na lokalu mieszkalne;
- b) naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 §1 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c., a także art. 278 §1 k.p.c. w związku z art. 286 k.p.c. i art. 232 zd.2 k.p.c. poprzez wadliwą oceną dowodów w postaci opinii biegłego sądowego P. P. oraz opinii biegłego sądowego P. Z., które to opinie nie uwzględniły aktualnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym Sąd Rejonowy winien dopuścić dowód z uzupełniającej opinii biegłych na okoliczność wartości poszczególnych lokali;
- c) naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 622 §2 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia w tej sprawie na zgodnym wniosku stron, pomimo, że rażąco naruszał on interesy uczestniczki B. G. (2).

Nadto pełnomocnik w/w uczestniczki wniósł o dopuszczenie dowodu z pisma architekta K. B. na okoliczność braku możliwości adaptacji lokali (...), zaś podtrzymując wniosek o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego

rzecznawcy wskazał na treść art. 156 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podnosząc, że operat biegłego P. P. stanowiący podstawę ustaleń Sądu pierwszej instancji utracił swoją aktualność.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawców i uczestniczki B. G. (2), uczestniczka I. D. wniosła o oddalenie w/w apelacji, przy jednoczesnym zasądzeniu od każdego z apelujących na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. Nadto uczestniczka wniosła o oddalenie wniosków dowodowych zawartych w apelacji.

Uczestnik S. S. wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od apelujących na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uczestnik B. D. wniósł o oddalenie w/w apelacji, oddalenie wniosków dowodowych zawartych w apelacji oraz o zasądzenie od strony apelującej na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji, a także okoliczności uznane przez ten Sąd za niesporne. Ustalenia te są prawidłowe i oparte na prawidłowej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, przy uwzględnieniu również zgodnego wniosku uczestników co do sposobu zniesienia współwłasności.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie była zasadna, a zażalenie podlegało odrzuceniu.

Przedstawiając stanowisko Sądu Okręgowego co do wniesionego środka odwoławczego w pierwszej kolejności należy odnieść się do zażalenia dotyczącego punktu IX zaskarżonego postanowienia. Jakkolwiek wnioskodawcy i uczestniczka B. G. (2) wnosząc swój środek odwoławczy, w którym zaskarżyli postanowienie Sądu Rejonowego w zakresie punktów V-IX, nazwali go apelacją, to jednak przedmiotowy środek odwoławczy w części obejmującej punkt IX w istocie jest zażaleniem. W punkcie IX postanowienia z dnia 7 października 2014 roku Sąd pierwszej instancji orzekł bowiem o umorzeniu postępowania w zakresie zgłoszonych w toku postępowania roszczeń z tytułu nakładów na nieruchomość stanowiącą przedmiot współwłasności. Powyższe postanowienie stanowi orzeczenie kończące postępowanie co do tych roszczeń, jednak ma ono charakter formalny, a nie merytoryczny. Nie przysługuje więc od niego, zgodnie z art. 518 k.p.c., apelacja, lecz jedynie zażalenie na podstawie art. 394 §1 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. Z kolei termin do wniesienia zażalenia wynosi jeden tydzień od dnia doręczenia postanowienia, a gdy strona nie zażądała w terminie przepisany doręczenia postanowienia wydanego na rozprawie – od ogłoszenia postanowienia (art. 394 §2 k.p.c.). W niniejszej sprawie postanowienie niewątpliwie zostało wydane na rozprawie, a w zasadzie bezpośrednio po zamknięciu rozprawy, a skarżący nie żądali jego doręczenia zgodnie z art. 357 §1 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. Swoje zażalenie na punkt IX postanowienia wnieśli w dniu 28 października 2014 roku, a ustawowy termin do jego zaskarżenia tym środkiem odwoławczym upłynął z dniem 14 października 2014 roku. W tej sytuacji konieczne stało się odrzucenie powyższego zażalenia, gdyż taki rygor przewiduje w tym przypadku art. 370 k.p.c. w związku z art. 373 k.p.c. w zw. z art. 397 §2 k.p.c. i art. 13 §2 k.p.c.

Przechodząc do rozważań w przedmiocie apelacji wnioskodawców i uczestniczki B. G. (2) należy stwierdzić, że zarzuty w niej podniesione nie mogły doprowadzić do zmiany bądź uchylecia zaskarżonego postanowienia.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy orzekł w zaskarżonym postanowieniu zgodnie z wnioskiem złożonym przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości i jednocześnie przez wszystkich uczestników tego postępowania. Jest to okoliczność, która, w ocenie Sądu Okręgowego, na istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy. Zgodnie z art. 622 k.p.c. w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić (§1), zaś gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających (obecnie tylko art. 621 k.p.c. wymagający oznaczenia nieruchomości w sposób odpowiadający wymogom wpisu w księdze wieczystej – przyp.), a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie

narusza w sposób rażąco interesu osób uprawnionych. W orzecznictwie nie budzi wątpliwości, iż jeśli nie istnieją przeciwwskazania określone w art. 622 §2 k.p.c., to sąd orzekający jest związany zgodnym wnioskiem współwłaścicieli co do sposobu zniesienia współwłasności (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24.06.2014r. I CSK 479/13, LEX 1532774, z dnia 6.02.2002r. V CKN 803/00, LEX 54351). Zdaniem Sądu Okręgowego skuteczne podniesienie w toku postępowania odwoławczego zarzutu naruszenia art. 622 §2 k.p.c. wymagałoby wykazania, że zaakceptowany przez Sąd pierwszej instancji zgodny wniosek w przedmiocie zniesienia współwłasności, był sprzeczny z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zasadami współzycia społecznego, czy też rażąco (co należy podkreślić) naruszał interesy osób uprawnionych. Zdaniem Sądu Okręgowego skarżący takich okoliczności nawet nie uprawdopodobnili. Bez wątpienia bowiem przyjęty sposób zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali nie sprzeciwia się prawu i odpowiada jednemu ze sposobów wyjścia ze współwłasności przewidzianych przez kodeks cywilny (art. 211 k.c.) w związku z regulacją zawartą w art. 1 i art. 7 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (tj. Dz.U. nr 80 z 2000r. poz. 903 z późn. zm. – dalej u.w.l.). Nie sposób też dostrzec, aby samo ustanowienie odrębnej własności lokali w oparciu o zgodny wniosek współwłaścicieli, nastąpiło z naruszeniem przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994r., gdyż poprzedziło je ustalenie co do samodzielności wydzielanych lokali, a także sporządzenie właściwej dokumentacji architektonicznej (art. 2 ust.5 u.w.l.), pozostawiono części wspólne nieruchomości konieczne do korzystania przez wszystkich właścicieli poszczególnych lokali oraz określono udziały w częściach wspólnych związane z własnością wydzielanych lokali zgodnie z art. 3 ust.3 u.w.l. W ocenie Sądu Okręgowego wniosek współwłaścicieli w przedmiocie sposobu zniesienia współwłasności nie był też sprzeczny z zasadami współzycia społecznego oraz nie naruszał, a tym bardziej w sposób rażąco, uprawnień poszczególnych współwłaścicieli. Apelujący w swoim środku odwoławczym nawet nie wskazują zasady współzycia społecznego, którą przedmiotowy sposób zniesienia współwłasności miałby naruszać, a dodać należy, że w tym wniosku uwzględnione zostały zarówno uprawnienia wszystkich współwłaścicieli, wynikające z przysługujących im praw, jak i dotychczasowy sposób władania i korzystania z nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli otrzymał na własność, bądź współwłasność określoną fizyczną część dotychczas wspólnej nieruchomości, a część z nich otrzymała także dopłaty pieniężne. Zdaniem Sądu Okręgowego, nie jest rażącym naruszeniem interesów poszczególnych uprawnionych otrzymanie przez nich w drodze zgodnego zniesienia współwłasności niepełnej ekwiwalentności przysługujących im dotychczas udziałów we współwłasności. Podnieść w tym miejscu należy, że jakkolwiek zasądzone przez Sąd Rejonowy dopłaty od uczestnika B. D. na rzecz wnioskodawców i uczestników S. S. i B. G. (2), nie odpowiadały rzeczywistej różnicy pomiędzy wartością posiadanych przez nich udziałów, a wartością otrzymanych w naturze części nieruchomości wspólnej, to jednak uwzględniały fakt, iż osoby te jeszcze przed zakończeniem tego postępowania otrzymały pewne kwoty od tego uczestnika, jak należy rozumieć, na poczet przyszłych dopłat, gdyż nie mogły to być jeszcze dopłaty w rozumieniu art. 623 zd. 2 k.p.c. i art. 212 §1 k.c., wobec istnienia wciąż współwłasności nieruchomości. Złożenie przez uczestników tego postępowania zgodnego wniosku w sprawie zniesienia współwłasności połączone było także z odstąpieniem do domagania się przez niektórych z nich roszczeń objętych art. 618 k.p.c., co skutkowało umorzeniem postępowania w tym zakresie. Jak należy więc przypuszczać złożony przez uczestników zgodny wniosek o zniesienie współwłasności uwzględnił różnorakie interesy każdego ze współwłaścicieli, choć niekoniecznie w pełni oddawał zakres wszystkich przysługujących im roszczeń w stosunku do pozostałych współwłaścicieli. Podnieść należy, iż kwoty zasądzone przez Sąd Rejonowy z tytułu dopłat na rzecz wnioskodawców i uczestników, w tym skarżącej uczestniczki B. G. (2) wraz z kwotami otrzymanymi przez nich od uczestnika B. D. jeszcze przed zakończeniem postępowania, nie były symboliczne, lecz miały istotną ekonomiczną wartość i efektywnie rekompensowały brak otrzymania w naturze większej części nieruchomości. Należy zwrócić uwagę, że niejednokrotnie w praktyce sądowej spotyka się zgodne wnioski o zniesienie współwłasności, gdzie jeden, bądź niektórzy ze współwłaścicieli nie tylko nie otrzymują jakiegokolwiek fizycznej części wspólnej nieruchomości, ale nawet spłaty, a mimo to wniosek taki nie pozostaje w sprzeczności z art. 622 §2 k.p.c. Zawsze decydować o tym muszą konkretne okoliczności sprawy. Z tych przyczyn nie można uznać, aby Sąd Rejonowy wydając zaskarżone postanowienie naruszył zarzucany art. 622 §2 k.p.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zarzuty wnioskodawców i uczestniczki B. G. (2), w istocie sprowadzają się do zarzutów zgłoszonych wobec opinii biegłych sądowych P. Z. i P. P., a w szczególności zarzutów do opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, podważając wartość poszczególnych lokali przyjętą przez biegłego, przy czym zarzuty te oparte są na okolicznościach, które istniały już na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym. Takie zarzuty należy

uznać za spóźnione, a w związku z tym nie mogą one odnieść skutku w postaci uwzględnienia apelacji. Należy zwrócić uwagę, że wskazywany w apelacji miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym położona jest przedmiotowa nieruchomość (co nie jest kwestionowane przez nikogo z uczestników) został uchwalony przez Radę Miasta K. w dniu (...), opublikowany w oficjalnym publikatorze (Dzienniku Urzędowym Województwa (...)) w dniu (...), zaś obowiązuje od dnia (...) roku. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest zgodnie z art. 14 ust. 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2015r. poz. 199) aktem prawa miejscowego, a w związku z tym stanowi na obszarze obowiązywania źródło prawa w rozumieniu art. 87 ust.2 Konstytucji RP (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22.02.2001r. III RN 203/00, OSNC 2001/20/606). Nie można się więc zasłaniać jego nieznaną przy formułowaniu zgodnego wniosku w przedmiocie zniesienia współwłasności, zwłaszcza iż akt ten obowiązywał przez okres ok. 18 miesięcy przed wydaniem zaskarżonego postanowienia, a obowiązywał także w momencie złożenia zgodnego wniosku, jak i sporządzania opinii przez biegłego rzeczoznawcę, a ponadto bezpośrednio dotyczył nieruchomości objętej postępowaniem. Nie było więc jakichkolwiek obiektywnych przeszkód, aby w przypadku kwestionowania podanej przez biegłego wartości poszczególnych lokali złożyć stosowne zarzuty. Należy zwrócić uwagę, że wiedza o obowiązywaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest związana z posiadaniem jakichkolwiek wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 §1 k.p.c., więc powołanie się w zarzutach na powyższą okoliczność nie przekraczało samodzielnych możliwości ani wnioskodawców, ani uczestniczki B. G. (2), ani tym bardziej reprezentującego ich przed Sądem Rejonowym profesjonalnego pełnomocnika. Podobnie brak w apelacji jakichkolwiek twierdzeń i dowodów, że dopiero po wydaniu zaskarżonego postanowienia nieruchomość objęta wnioskiem została wpisana do gminnej ewidencji zabytków Miasta K.. Tej okoliczność zaprzecza zresztą sama treść planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla (...) w K., gdyż już w tym planie przedmiotowa nieruchomość zaliczona została do nieruchomości objętych tą ewidencją, co również winno być wiadomym jej współwłaścicielom. Okoliczności wskazywane przez skarżących nie mogą więc zostać uznane za nowe w rozumieniu art. 368 §4 k.p.c., a zgłaszane na ich potwierdzenie wnioski dowodowe muszą zostać uznane za spóźnione zgodnie z art. 381 k.p.c., co skutkuje ich pominięciem w toku postępowania odwoławczego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie nie zachodzi potrzeba dopuszczania dowodu z uzupełniającej opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości dla dokonania aktualizacji wartości nieruchomości, zgodnie z art. 156 ust.3 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Takie stanowisko wynika z faktu, iż podstawą do zasądzenia dopłat od uczestnika B. D. na rzecz wnioskodawców i uczestników, nie była wyłącznie opinia biegłego sądowego, lecz rozstrzygnięcie to związane było ze zgodnym wnioskiem współwłaścicieli, którzy samodzielnie określili żadaną wysokość dopłat od tego uczestnika. W tej sytuacji, wobec uznania przez Sąd Okręgowy, iż w tej sprawie nie doszło do naruszenia art. 622 §2 k.p.c., zbędne jest aktualizowanie operatu szacunkowego, w celu odstąpienia przy zasądzeniu dopłat od treści zgodnego wniosku, którym Sąd Rejonowy był związany.

W kontekście podniesionych zarzutów apelacyjnych stwierdzić należy, że nie było przedmiotem opinii biegłego z zakresu architektury - P. Z., określanie wartości poszczególnych lokali przeznaczonych do wydzielania. Biegły ten nie wypowiedział się również w swojej jedynej opinii sporządzonej po dniu 14 stycznia 2013 roku (k. 1525-1552), co do możliwości adaptacji lokali oznaczonych numerami (...), jak również co do możliwości utworzenia z nich jednego lokalu. Biegły natomiast przedstawiał swoją opinię w zakresie możliwości wydzielania tych pomieszczeń, w stanie istniejącym w dacie sporządzania opinii, jako lokali stanowiących odrębne nieruchomości. To, że taka możliwość istnieje skarżący nawet nie kwestionują w apelacji. Podobne uwagi podnieść należy w stosunku do zarzutów dotyczących opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości P. P.. Biegły ten w swojej opinii z dnia 8 listopada 2013 roku dokonał aktualizacji swoich poprzednich opinii, a nadto dokonał oszacowania dodatkowych lokali objętych VIII wariantem opinii biegłego P. Z.. Wszystkie lokale szacowane były przez biegłego według aktualnego stanu faktycznego i aktualnego sposobu zagospodarowania. Dotyczy to w szczególności lokalu mieszkalnego nr (...) i lokali o innym przeznaczeniu (...) i (...). Podnieść trzeba, że lokale (...) nie zostały oszacowane jako lokale mieszkalne, lecz jako pomieszczenia, które mogą zostać wydzielone jako odrębne nieruchomości lokalowe o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (k. 1440). Takiego wykorzystania tych lokali nie uniemożliwia obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego. Zatem nie są zrozumiałe zarzuty skarżących, którzy kwestionują podaną przez biegłego wartość tych lokali w powiązaniu z własnymi planami zrealizowania z nich jednego lokalu mieszkalnego. Nie taki jednak

był cel wydzielenia tych lokali według zgodnego wniosku współwłaścicieli, i nie w taki sposób były one szacowane przez biegłego. Okoliczność, że skarżący po zniesieniu współwłasności chcieli w sposób odmienny ukształtować konfigurację i przeznaczenie wydzielanych lokali (...), nie ma jakiegokolwiek wpływu na ocenę prawidłowości zaskarżonego postanowienia. Takie zarzuty mogłyby uzasadniać twierdzenie skarżących, że powyższe lokale nie osiągną po planowanej przez nich adaptacji wartości jakiej oczekiwali, a nie że ich wartość w chwili znoszenia współwłasności była zawyżona. Na marginesie podnieść trzeba, że w zarzutach skarżących zachodzi brak spójności, gdyż akceptując wartość lokali nr (...) według ceny 862,04zł za 1 m⁽²⁾ ich powierzchni, nie dostrzegają, iż także ta cena była wskazana przez biegłego ceną transakcyjną pomieszczeń strychowych przeznaczonych do adaptacji, z tym że minimalną.

Nie można się zgodzić ze stanowiskiem skarżących, że obowiązkiem Sądu Rejonowego w tej sprawie było dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii uzupełniającej biegłego rzeczoznawcy. W postępowaniu o zniesienie współwłasności nie obowiązuje art. 684 k.p.c., który w postępowaniu w sprawie działu spadku nakłada na sąd orzekający obowiązek ustalenia składu i wartości majątku spadkowego. Natomiast w sprawach o zniesienie współwłasności podobną regulację znaleźć można pośrednio w art. 623 k.p.c., który nakazuje sądowi dokonanie podziału nieruchomości objętej współwłasnością na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, zaś różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Jednak stwierdzić trzeba, że powyższy przepis znajduje zastosowanie jedynie wtedy, gdy nie zachodzi podstawa do zniesienia współwłasności na zgodny wniosek stron, a w tej sprawie to właśnie taki wniosek był podstawą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego. Jeśli więc w ramach tego postępowania Sąd Rejonowy miał obowiązek prowadzenia postępowania dowodowego to tylko w zakresie w jakim miało ono na celu zbadanie, czy zgodny wniosek nie jest sprzeczny z prawem, zasadami współżycia społecznego, jak również czy rażąco nie narusza interesów uprawnionych, i takie postępowanie bez wątpienia zostało przez Sąd Rejonowy przeprowadzone. Z tych przyczyn nie mogą zostać uznane za skuteczne zarzuty dotyczące naruszenie art. 233 §1 k.p.c. w związku z art. 278 §1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. i art. 232 zd. 2 k.p.c. (w ocenie Sądu to naruszenie tego właśnie przepisu było przedmiotem zarzutu, a nie art. 323 zd.2 k.p.c., jak na stronie 12 pisma z dnia 12.02.2015r. – przyp.).

Na koniec, jedynie na marginesie, wskazać należy, że abstrahując od braku podstaw do uwzględnienia zarzutów co do zasady, nie trafne są również wnioski apelujących odnoszące się do skutków uwzględnienia podnoszonego przez nich zawyżenia wartości lokali (...). Jeśli bowiem wartość tych byłaby rzeczywiście zawyżona, to zmniejszeniu ulec by musiała wartość całej nieruchomości (gdyż stanowiła ją suma wartości poszczególnych lokali), a tym samym zmniejszeniu musiałaby ulec wartość udziałów poszczególnych współwłaścicieli, w tym także wartość udziałów skarżących. W tej sytuacji niewątpliwie niezasadne było domaganie się zasądzenia od uczestnika B. D. kwot wskazanych w apelacji.

Z przedstawionych wyżej powodów apelacja wnioskodawców i uczestniczki nie zasługiwała na uwzględnienie, co skutkowało jej oddaleniem przez Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 3 sentencji.

O sprostowaniu oczywistej omyłki w sentencji zaskarżonego postanowienia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 350 §3 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. Omyłka ta polegała na dwukrotnym wymienieniu w punkcie IV postanowienia sposobu zniesienia współwłasności lokalu mieszkalnego nr (...). Ponieważ punkty 4 i 5, którym to nastąpiło nie różnią się treścią, oczywistość tej omyłki nie budzi jakichkolwiek wątpliwości.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł w punktach 4 i 5, a podstawą tego rozstrzygnięcia był art. 520 §3 k.p.c. Zdaniem Sądu Okręgowego interesy skarżących oraz uczestników I. D. i S. S. niewątpliwie były sprzeczne, a wnioski apelujących zostały oddalone. Zasądzone na rzecz uczestników kwoty stanowią wynagrodzenie profesjonalnych pełnomocników reprezentujących ich przed Sądem drugiej instancji. Wysokość tego wynagrodzenia została określona na podstawie §2, §6 pkt 6, §8 pkt 6 i §13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz.U. z 2013r. poz. 461) – w przypadku uczestniczki I. D., oraz

§2, §6 pkt 7, §7 pkt 6i §12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 490) - przypadku uczestnika S. S.. Różnica w zasądzonych kwotach wynika z faktu, iż inną wartość miały udziały tych uczestników w przedmiocie współwłasności.

Sąd nie zasądził natomiast kosztów postępowania odwoławczego na rzecz uczestnika B. D., gdyż nie poniósł on w ramach tego postępowania jakichkolwiek kosztów podlegających zwrotowi na podstawie art. 98 §2 k.p.c. w związku z art. 13 §2 k.p.c. i art. 520 §3 k.p.c.