

Sygn. akt II Ca 2052/16

POSTANOWIENIE

Dnia 16 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Kursa

Sędziowie: SO Agnieszka Cholewa-Kuchta

SO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca)

Protokolant: referent stażysta Renata Wołoszyńska

po rozpoznaniu w dniu 8 grudnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku M. T.

z udziałem A. E., K. C., H. F., B. F., M. F., E. G. (1), O. G., A. G., E. G. (2), P. G., W. G., R. J. (1), M. K. (1), R. K., M. K. (2), B. M., C. T., W. T., S. (...), E. R., J. W., M. N. (1), K. S., M. S. S., P. P. (1), M. R. i (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników O. G. i E. G. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie

z dnia 10 marca 2016 r., sygn. akt I Ns 577/14/K

postanawia:

1. odmówić dopuszczenia do udziału w sprawie T. W.;
2. sprostować oczywistą omyłkę zawartą w punkcie II podpunkt w) w ten sposób, że wskazany tam udział „114/2947” zastąpić udziałem „473/2947”;
3. oddalić apelację;
4. zasądzić od uczestników E. G. (1) i O. G. solidarnie na rzecz:
 - a) uczestniczki M. R. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł,
 - b) uczestnika W. T. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł,
 - c) uczestniczki C. T. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł,
 - d) uczestniczki M. K. (1) kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł,
 - e) uczestniczki K. C. kwotę 3.600 (trzy tysiące sześćset) zł,
 - f) uczestnika A. G. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł,
 - g) uczestnika P. G. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł,
 - h) uczestnika W. G. 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł,

tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym;

5. stwierdzić, że w pozostałym zakresie wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Agnieszka Cholewa-Kuchta	SSO Barbara Kursa	SSO Katarzyna Serafin-Tabor
------------------------------	-------------------	-----------------------------

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 16 grudnia 2016 r.

Postanowieniem z dnia 10 marca 2016 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie w punkcie I. ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest prawo własności nieruchomości położonej w K., dzielnica K., obr. (...), objętą księgą wieczystą (...), składającą się z działki ewidencyjnej nr (...) zabudowanej budynkiem wielolokalowym – kamienicą pod adresem (...); w punkcie II. dokonał wyodrębnienia na nieruchomości opisanej w punkcie I postanowienia następujących samodzielnych lokali:

a) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 66,99 m² zlokalizowanego na parterze budynku, składającego się z czterech pomieszczeń o pow. 59,27 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 7,72 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 67/2947 części;

b) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 77,78 m² zlokalizowanego na parterze budynku, składającego się z siedmiu pomieszczeń o pow. 68,34 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 9,44 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 78/2947 części;

c) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 36,87 m² zlokalizowanego na parterze budynku, składającego się z czterech pomieszczeń o pow. 26,71 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 10,16 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 37/2947 części;

d) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 61,87 m² zlokalizowanego na parterze budynku, składającego się z siedmiu pomieszczeń o pow. 57,61 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 4,26 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 62/2947 części;

e) samodzielnego lokalu użytkowego (...) o łącznej pow. użytkowej 75,10 m² zlokalizowanego na parterze budynku, składającego się z czterech pomieszczeń: (...), o pow. 70,70 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 4,40 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 75/2947 części;

f) samodzielnego lokalu użytkowego (...) o łącznej pow. użytkowej 38,45 m² zlokalizowanego na parterze budynku, składającego się z dwóch pomieszczeń użytkowych: (...) oraz (...) – pomieszczenia socjalnego z WC o pow. 38,45 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 38/2947 części;

g) samodzielnego lokalu użytkowego (...) o łącznej pow. użytkowej 62,92 m² zlokalizowanego na parterze budynku, składającego się z sześciu pomieszczeń o pow. 56,62 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 6,30 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 63/2947 części;

h) samodzielnego lokalu użytkowego (...) o łącznej pow. użytkowej 33,76 m² zlokalizowanego na parterze budynku, składającego się z ośmiu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 34/2947 części;

i) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 193,37 m² zlokalizowanego na pierwszym piętrze budynku, składającego się z piętnastu pomieszczeń o pow. 177,39 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 15,98 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 193/2947 części;

j) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 125,93 m² zlokalizowanego na pierwszym piętrze budynku, składającego się z dziesięciu pomieszczeń o pow. 114,15 m² i przynależnych piwnic pom. (...) o pow. 3,31 m² i pom. (...)

o pow. 8,47 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 126/2947 części;

k) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 179,31 m² zlokalizowanego na pierwszym piętrze budynku, składającego się z trzynastu pomieszczeń o pow. 163,35 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 15,96 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 179/2947 części;

l) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 180,77 m² zlokalizowanego na drugim piętrze budynku, składającego się z piętnastu pomieszczeń o pow. 167,81 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 12,96 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 181/2947 części;

m) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 162,71 m² zlokalizowanego na drugim piętrze budynku, składającego się z jedenastu pomieszczeń o pow. 150,79 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 11,92 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 163/2947 części;

n) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 184,12 m² zlokalizowanego na drugim piętrze budynku, składającego się z czternastu pomieszczeń o pow. 167,39 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 16,73 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 184/2947 części;

o) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 154,93 m² zlokalizowanego na trzecim piętrze budynku, składającego się z dwunastu pomieszczeń o pow. 136,34 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 18,59 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 155/2947 części;

p) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 109,36 m² zlokalizowanego na trzecim piętrze budynku, składającego się z ośmiu pomieszczeń o pow. 106,62 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 2,74 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 109/2947 części;

q) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 122,59 m² zlokalizowanego na trzecim piętrze budynku, składającego się z dziesięciu pomieszczeń o pow. 113,10 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 9,49 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 123/2947 części;

r) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 126,78 m² zlokalizowanego na trzecim piętrze budynku, składającego się z jedenastu pomieszczeń o pow. 118,64 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 8,14 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 127/2947 części;

s) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 145,28 m² zlokalizowanego na czwartym piętrze budynku, składającego się z trzynastu pomieszczeń o pow. 130,20 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 15,08 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 145/2947 części;

t) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 114,38 m² zlokalizowanego na czwartym piętrze budynku, składającego się z ośmiu pomieszczeń o pow. 105,63 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 8,75 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 114/2947 części;

u) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 98,64 m² zlokalizowanego na czwartym piętrze budynku, składającego się z dziewięciu pomieszczeń o pow. 91,14 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 7,50 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 99/2947 części;

v) lokalu mieszkalnego (...) o łącznej pow. użytkowej 121,28 m² zlokalizowanego na czwartym piętrze budynku, składającego się z jedenastu pomieszczeń o pow. 113,93 m² i przynależnej piwnicy pom. (...) o pow. 7,89 m², z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 122/2947 części;

w) samodzielny lokal „(...)” o innym przeznaczeniu niż mieszkalny o łącznej pow. użytkowej 473,39 m² zlokalizowany na poddaszu budynku, dostępny z klatki schodowej, z którym to lokalem związany jest udział w częściach wspólnych nieruchomości w wysokości 114/2947 części;

zgodnie z projektem podziału (w wariantcie „(...)”) sporządzonym przez biegłego sądowego P. Ł. w (...) r., stanowiącym załącznik do niniejszego postanowienia;

W punkcie III. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości w taki sposób, że:

- a) lokal użytkowy (...)opisany w punkcie II e) postanowienia przyznać na wyłączną własność M. R.;
- b) lokal użytkowy (...) opisany w punkcie II f) postanowienia przyznać na wyłączną własność R. K.;
- c) lokal użytkowy (...) opisany w punkcie II g) postanowienia przyznać na wyłączną własność K. S.;
- d) lokal użytkowy (...) opisany w punkcie II h) postanowienia przyznać na wyłączną własność P. P. (1);
- e) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II a) postanowienia przyznać na wyłączną własność M. F.;
- f) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II b) postanowienia przyznać na wyłączną własność M. F.;
- g) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II c) postanowienia przyznać na wyłączną własność S. (...);
- h) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II d) postanowienia przyznać na rzecz M. S. S. i K.S. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej;
- i) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II i) postanowienia przyznać na współwłasności C. T. w udziale wynoszącym 76/93 części i W. T. w udziale wynoszącym 17/93 części;
- j) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II j) postanowienia przyznać na rzecz E. G. (2) i A. G. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej;
- k) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II k) postanowienia przyznać na wyłączną własność B. F.,
- l) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II l) postanowienia przyznać na wyłączną własność P. G.;
- m) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II m) postanowienia przyznać na wyłączną własność A. E.;
- n) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II n) postanowienia przyznać na współwłasność M. K. (1) w udziale wynoszącym 47/51 części i K. K. w udziale wynoszącym 4/51 części;
- o) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II o) postanowienia przyznać na wyłączną własność M. K. (3);
- p) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II p) postanowienia przyznać na rzecz E. G. (1) i O. G. na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej;
- q) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II q) postanowienia przyznać na wyłączną własność P. P. (1);
- r) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II r) postanowienia przyznać na wyłączną własność P. P. (1);
- s) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II s) postanowienia przyznać na wyłączną własność M. F.;
- t) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II t) postanowienia przyznać na wyłączną własność P. G.;
- u) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II u) postanowienia przyznać na wyłączną własność H. F.;

v) lokal mieszkalny (...) opisany w punkcie II v) postanowienia przyznać na wyłączną własność W. G.;

w) samodzielny lokal P o innym przeznaczeniu niż mieszkalny opisany w punkcie II w) postanowienia przyznać na wyłączną własność P. P. (1).

W punkcie IV. zasądził pomiędzy uczestnikami następujące kwoty tytułem spłat związanych ze zniesieniem współwłasności:

- a) od B. F. na rzecz J. M. kwotę 20.000 zł,
- b) od P. P. (1) na rzecz R. J. (2) kwotę 100.000 zł,
- c) od P. P. (1) na rzecz K. C. kwotę 100.000 zł,
- d) od M. F. na rzecz (...) spółki z o.o. z siedzibą w K. kwotę 20.000 zł,
- e) od M. F. na rzecz A. S. kwotę 15.000 zł,

W punkcie V. ustalił termin płatności kwot wymienionych w punkcie IV na jeden miesiąc od daty uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminu płatności. W punkcie VI. oddalił zgłoszone w toku postępowania roszczenia w zakresie rozliczenia pożytków i nakładów, a w punkcie VII. i VIII. orzekł o kosztach postępowania.

Postanowienie to zapadło w następującym stanie faktycznym.

Współwłaścicielami nieruchomości położonej w K., objętej księgą wieczystą (...), składającej się z działki ewidencyjnej nr (...) zabudowanej budynkiem wielolokalowym – kamienicą pod adresem (...), są uczestnicy niniejszego postępowania w częściach ułamkowych w wysokości ujawnionej w księdze wieczystej. Uczestnikom E. i O. G. przysługuje udział we współwłasności w wysokości 29/640 części. Na przedmiotowej nieruchomości istnieje możliwość wyodrębnienia czterech samodzielnych lokali użytkowych ((...)) osiemnastu samodzielnych lokali mieszkalnych ((...)) oraz samodzielnego lokalu o innym przeznaczeniu ((...)) zlokalizowanego na poddaszu budynku. Wartość lokalu mieszkalnego (...) wraz z przynależną piwnicą wynosi 730.500 zł. Wartość nakładów poczynionych przez uczestnika na przedmiotowy lokal zamyka się kwotą 34.424 zł. Wartość wszystkich lokali mieszkalnych i użytkowych na nieruchomości wynosi 14.518.900 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów oraz opinii biegłych. Opinie biegłych P. Ł. i M. N. (2) zostały ocenione jako pełne, jasna i rzetelne. W ocenie Sądu I instancji wobec zaakceptowania przez wszystkich współwłaścicieli (poza O. G.) zgodnej propozycji podziału współwłasności i dokonania spłat, zbytecznym stało się również prowadzenie postępowania dowodowego i dokonanie ustaleń stanu faktycznego w dalej idącym zakresie.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy powołując art. 212 k.c. i art. 622 § 1 i 2 k.p.c., wskazał, że w niniejszej sprawie niemal wszyscy współwłaściciele złożyli zgodny wniosek co do sposobu podziału i wysokości należnych spłat. Treść tego wniosku odpowiadała dotychczasowemu sposobowi korzystania z nieruchomości i brak było podstaw do stwierdzenia jego niezgodności z prawem czy zasadami współżycia społecznego. Jedynymi współwłaścicielami, którzy nie wyrazili zgody na dokonanie zgodnego podziału według przedstawionego planu byli O. i E. G. (1), posiadający na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej 29/640 części we współwłasności nieruchomości. Wartość udziału przypadającego na uczestników E. i O. G. wynosiła więc $29/640 * 14.518.900 = 675.887$ zł. Uczestnicy wnieśli o przyznanie na swoją rzecz zajmowanego przez siebie lokalu (...) (w tym zakresie ich stanowisko było zbieżne z planem podziału będącym przedmiotem ugody). Wartość lokalu (...) wynosi 730.500 zł. Uczestnicy poczynili na niego nakłady o wartości 34.424 zł. Zestawienie powyższych wartości wskazuje zdaniem Sądu Rejonowego jednoznacznie na to, że wartość przyznanego uczestnikom lokalu nr (...), nawet przy uwzględnieniu poniesionych na to mieszkanie nakładów, przewyższa przysługującą im wartość udziału we współwłasności nieruchomości. Przyznanie

uczestnikom lokalu nr (...) wyczerpuje więc ich udział we współwłasności i sprawia, że brak podstaw do przyznawania im jakiegokolwiek innej części nieruchomości. Gdyby nie zgodne stanowisko pozostałych współuczestników co do zrzeczenia się obowiązku spłat i dopłat, to uczestnicy E. i O. G. zobowiązani by byli do uiszczenia na rzecz pozostałych współwłaścicieli spłat w wysokości co najmniej 20.000 zł. Sposób podziału przedstawiony w propozycji ugodowej nie tylko nie narusza więc praw uczestników E. i O. G. ale jest wręcz dla nich korzystny. Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, Sąd biorąc za podstawę przedstawiony przez uczestników zgodny projekt podziału orzekł na jego podstawie jak w punktach I-V. W punkcie VI orzeczono o oddaleniu zgłoszonych w toku postępowania roszczeń o rozliczenie pożytków i nakładów. Utraciły one bowiem podstawę faktyczną wobec zrzeczenia się przez współwłaścicieli wszelkich roszczeń z tytułu spłat, dopłat rozliczeń pożytków i nakładów w drodze wyrażania zgody na treść zaproponowanej ugody.

W punkcie VII i VIII orzeczono w przedmiocie kosztów postępowania na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. Koszty opinii sporządzonych przez biegłych sądowych N. i Ł. wyniosły w sumie 17.286,60 zł (k. 1647, 1859, 2334, 2441).

Apelację od powyższego postanowienia złożyli uczestnicy E. G. (1) i O. G., zarzucając temu orzeczeniu:

1. obrazę prawa procesowego w szczególności art. 622 § 2 k.p.c., przez dopuszczenie do naruszenia w rażąco sposób interesu osób uprawionych,
2. mającą wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia obrazę prawa procesowego, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez sporządzenie uzasadnienia orzeczenia w sposób nie odpowiadający przepisom prawa, uniemożliwiający kontrolę instancyjną orzeczenia, co do prawidłowości bądź nieprawidłowości przyjętej przez Sąd Pierwszej Instancji podstawy prawnej rozstrzygnięcia, w szczególności poprzez nie wskazanie przez Sąd powodów, dla których nie przeprowadzono pełnego postępowania dowodowego wraz z analizą zarzutów zgłoszonych przez skarżących.

W tym stanie rzeczy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skarżący zarzucili ponadto, że Sąd Rejonowy wydał przedmiotowe postanowienie bez przeprowadzenia pełnego postępowania dowodowego i dokonania ustaleń stanu faktycznego w dalej idącym zakresie, ponad opinie biegłych P. Ł. i M. N. (2), przy pominięciu merytorycznych zarzutów co do sposobu podziału nieruchomości, i to nie dotyczących jedynie skarżącego, a odnoszących się do ogółu spraw, a więc dotyczących wszystkich współwłaścicieli. Zarzuty te (tak jak np. w piśmie z dnia 24 luty 2016) nie zostały przez Sąd rozpoznane. Skarżący twierdzi, że są one zasadne, a co za tym wnioski i wartości wynikające z opinii poszczególnych biegłych są błędne, gdyż zmieniają proporcje wartości poszczególnych lokali, a także wartość całego obiektu. W apelacji podsumowano te zarzuty, wskazując, że dotyczą one zaniżonej wartości powierzchni strychu, niewłaściwie przyjętej wartości lokali objętych czynszem na poziomie „komunalnym”, zaniżonej wartości lokali przeznaczonych na hostele, zaniżonej wartości lokali użytkowych na parterze budynku. Ponadto Sąd nie uzasadnił stwierdzenia, że przyznanie lokalu nr (...) wyczerpuje wszelkie roszczenia w sprawie podziału fizycznego nieruchomości. Powierzchnia przyznanego mieszkania nr (...) i piwnicy nr (...)wynosi łącznie 109,36 m kw. - udział w nieruchomości wynosi (...), czyli 3,72 %. Udział w nieruchomości skarżących wynosi 29/640, czyli 4,53% i nie wyczerpuje ich stanu posiadania. Ponadto P. P. - posiadający udziały (...) - wynoszące 13,49%, decyzją Sądu otrzymał cały strych tj. 500,36 m kw., co powiększa jego stan posiadania o 13,11% - i na mocy tej decyzji Sądu z dnia 10 marca 2016 udział w nieruchomości wynosi 26,20 %.

Odpowiedzi na apelację złożyli uczestnicy E. G. (2), A. G., P. G., W. G. i M. R., wnosząc o oddalenie apelacji i zasądzenie od skarżących kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniach uczestnicy podnieśli m.in., że podniesione zarzuty są bezzasadne, a w zakresie w jakim odnoszą się do opinii szacunkowej spóźnione.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja okazała się bezzasadna.

Po pierwsze rozpoznania wymagał wniosek uczestnika O. G. oraz T. W. o dopuszczenie tego ostatniego do udziału w sprawie, który to wniosek został zawarty w pismach z dnia 14 grudnia 2016 r. Na poparcie tego wniosku dołączono kserokopię aktu notarialnego z dnia 13 grudnia 2016 r., rep. A(...). Z treści tej kserokopii wynika, że uczestnik O. G. i uczestniczka E. G. (1) mieli sprzedać T. W. udział wynoszący (...) części we współwłasności nieruchomości, stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania za kwotę 6.000 zł. Ponadto nabywcy miało przysługiwać roszczenie wobec innych współwłaścicieli nieruchomości o zwrot nakładów i pożytków uzyskanych przez innych współwłaścicieli. W ocenie Sądu Okręgowego powyższy wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie na tym etapie postępowania. Po pierwsze wraz z wnioskiem przedłożono jedynie kserokopię aktu notarialnego, która nie stanowi dowodu i na obecnym etapie musi być oceniana z daleko posuniętą ostrożnością. Co jednak najważniejsze, nawet przyjmując, że złożenie aktu w kserokopii nie stanowi uchybienia, wskazać należy, że w dniu 8 grudnia 2016 r. Przewodniczący zamknął rozprawę przed Sądem odwoławczym. Zatem ewentualne zawarcie umowy nastąpiło już po tym zdarzeniu. Zgodnie natomiast z art. 316 § 1 zd. 1 k.p.c., mającym zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym na zasadzie art. 13 § 2 k.p.c., a także apelacyjnym, na zasadzie art. 391 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Z kolei § 2 tego przepisu stanowi, że rozprawa powinna być otwarta na nowo, jeżeli istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu. Otwarcie rozprawy nie zostało zatem pozostawione dowolnemu uznaniu Sądu. Do takich istotnych okoliczności zaliczyć należy zmianę stanu prawnego, jeśli może ona mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia. Należą do nich także nowe okoliczności faktyczne czy wnioski dowodowe, które nie były stronom znane przed zamknięciem rozprawy, lub nie mogły być przez stronę powołane (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 listopada 2009 r., II UK 103/09 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 sierpnia 2008 r., IV CZ 67/08). Zdaniem Sądu Okręgowego za taką istotną okoliczność w tej konkretnej sprawie nie może uchodzić zbycie przez skarżących niewielkiego ułamka w prawie własności przedmiotowej nieruchomości. Zarówno skarżący, jak i nabywca, wiedzieli o toczącym się postępowaniu, a zatem czynności prawne podjęli na własne ryzyko. Postępowanie o zniesienie współwłasności toczy się już od kilkunastu lat i należy w sposób zdecydowany przeciwstawić się próbom bezpodstawnego dalszego przedłużania tego postępowania, do czego skarżący ewidentnie zmierzają z sobie tylko znanych przyczyn. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy nie znalazł usprawiedliwionych podstaw, by na zasadzie art. 316 § 2 k.p.c. otworzyć na nowo rozprawę w celu dopuszczenia do udziału w sprawie T. W., który ewentualnych roszczeń powinien dochodzić w odrębnym postępowaniu. Jednocześnie zaznaczyć należy, że odmowa dopuszczenia do udziału w sprawie nie może być traktowana jako pozbawienie możliwości obrony praw przez ww. wymienionego, albowiem wszelkie zarzuty i wnioski, a także twierdzenia, które ewentualnie przeszły na nabywcę mogły być podniesione przez skarżących w dotychczasowym wieloletnim postępowaniu przed Sądem Rejonowym i zostały one już zbadane oraz wzięte pod uwagę przy wydawaniu rozstrzygnięcia. Zatem nabywca T. W. nie byłby uprawniony do ponownego kwestionowania dotychczas dokonanych czynności, w tym dowodowych, a więc jego udział w sprawie miałby charakter iluzoryczny. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1. sentencji.

W punkcie 2. orzeczono o sprostowaniu oczywistej omyłki zawartej w punkcie II. podpunkt w) w ten sposób, że wskazany tam udział 114/2947 zastąpiono udziałem 473/2947. Uszło uwagi zarówno skarżących, jak i pozostałych uczestników, że udziały w nieruchomości wspólnej, wskazane w sentencji zaskarżonego postanowienia, nie sumują się do jedności. Natomiast Sąd Okręgowy dostrzegł, że uchybienie to stanowi wyłącznie oczywistą omyłkę rachunkową. Zwrócić należy uwagę, że rozstrzygnięcie zostało oparte na opinii inwentaryzacyjnej (uzupełniającej) biegłego sądowego P. Ł.. Z porównania treści opinii (k.1670-1679) z sentencją postanowienia wynika, że do omyłki doszło przy przenoszeniu wartości udziału w nieruchomości wspólnej do treści sentencji wyłączenie odnośnie lokalu oznaczonego symbolem „(...)”. Zdaniem Sądu Okręgowego jest to zwykła, oczywista omyłka, podlegająca sprostowaniu w trybie art. 350 § 1 i 3 k.p.c., skoro wynika ona z treści akt i w żaden sposób nie prowadzi do pomniejszenia udziału przysługującego skarżącym. Podnieść również należy, że przez błąd rachunkowy w świetle art. 350 § 1 k.p.c. rozumieć należy błąd wynikający z niewłaściwego przeprowadzenia badań arytmetycznych, a w szczególności błędne zsumowanie lub odjęcie poszczególnych pozycji. W niniejszej sprawie prawidłowe przeprowadzenie rachunków, uwzględniające powierzchnię lokalu, prowadzi do wniosku, że w stosunku do lokalu „(...)” udział wynosi 473/2947, tak jak biegły wskazał w opinii.

Ostatnią okolicznością wymagającą uwagi przed przejściem do oceny zarzutów apelacji jest ostrzeżenie ujawnione przy migracji księgi wieczystej, z którego wynika, że suma udziałów współwłaścicieli, ujawniona w dziale II księgi wieczystej (...) nie jest równa jedności. Przeprowadzone przez Sąd Okręgowy rachunki potwierdzają, że wartość udziałów po zsumowaniu jest wyższa od jedności. W tej sytuacji zniesienie współwłasności musiało być poprzedzone przesłankowym ustaleniem wysokości udziałów. Stanowiska poszczególnych uczestników pozwoliły na odstąpienie od żmudnej analizy akt księgi wieczystej, wymagającej zbadania okresu co najmniej kilkudziesięciu lat, w trakcie których dochodziło do wielu zdarzeń prawnych skutkujących przejściem udziałów we współwłasności na kolejne podmioty. Jednocześnie stanowiska te pozwoliły na poprzestanie na zgodnym wniosku uczestników niewnoszących apelacji co do wartości ich udziałów i sposobu podziału oraz stanowisku skarżących, którzy w toku całego postępowania nie twierdzili, aby ich udział został zaniżony. Mając zatem na uwadze, że wyłącznie uczestnicy O. i E. G. (1) złożyli apelację i jednocześnie nie kwestionują oni swego udziału, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że zasadne będzie poprzestanie na propozycji złożonej przez większość uczestników co do przysługujących im udziałów, która w tym zakresie w części dotyczącej skarżących nie została w apelacji zakwestionowana. Istotną okolicznością jest, że skarżący na żadnym etapie postępowania (także odwoławczego) nie kwestionowali wysokości przypadających im udziałów, skoro natomiast ujawnione w księdze wieczystej wartości znacznie przekraczają jedność to dla doprowadzenia do jedności konieczne jest pomniejszenie udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Na podstawie zgodnych oświadczeń pozostałych uczestników, bez naruszania wysokości udziału apelujących, nastąpiło ustalenie wartości udziałów pozostałych współwłaścicieli. Ustalone wartości stanowią jedność. Innymi słowy takim założeniem skarżący nie mogą być pokrzywdzeni, a jednocześnie pozostali uczestnicy je zaakceptowali, przystając na propozycję ugody.

Wreszcie, przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów apelacji wskazać należy, że w ocenie Sądu odwoławczego, Sąd I instancji dokonał prawidłowej analizy materiału dowodowego, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, a następnie na podstawie wszystkich dowodów w niezbędnym zakresie prawidłowo ustalił stan faktyczny wobec czego Sąd Okręgowy podziela powyższe ustalenia i przyjmuje je za własne. Sąd II instancji a próbuje co do zasady również uzasadnienie prawne Sądu Rejonowego, które jedynie rozwija w zakresie odpowiadającym zarzutom apelacji.

Chybiony był zarzut pod adresem opinii szacunkowej biegłego P. Ł.. Zaznaczyć należy, że postępowanie w rozpoznawanej sprawie trwało kilkanaście lat. Sąd Rejonowy niejednokrotnie zakreślał wnioskodawcy i uczestnikom termin do zgłaszania zastrzeżeń i zarzutów do przeprowadzanych w sprawie opinii biegłych. Skarżący składając zarzuty (k. 2539) do opinii uzupełniającej biegłego N. (k. 2442) nie kwestionował oszacowania i przyjętych przez biegłego założeń, a jedynie żądał uwzględnienia dodatkowych nakładów jakie poczynił, które zadaniem skarżącego opiewają na kwotę 29.580 zł. Stwierdzić zatem należy, że uczestnicy z uprawnień nie skorzystali i w terminie zarzutów do opinii nie zgłaszali. W tej sytuacji zgłoszenie zarzutów w apelacji jest znacząco spóźniona i Sąd Okręgowy nie znajduje podstaw do ich rozpoznania na obecnym etapie postępowania. Próba obrony uchybienia terminowi do zgłoszenia wszelkich nakładów na przedmiotowy lokal nie była skuteczna. Dołączone zaświadczenie lekarskie (k. 2721), mające usprawiedliwiać przekroczenie terminu odnosi się do okresu dużo wcześniejszego (2012 r.), niż ten w którym należało złożyć zarzuty do opinii szacunkowej, a więc nie jest ono adekwatne. Również w ramach czynności podejmowanych z urzędu Sąd Okręgowy nie dopatrywał się takich uchybień w opinii biegłego M. N. (2), czy biegłego P. Ł., które podważyłyby ocenę Sądu Rejonowego, co do miarodajności tychże opinii dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie ma podstaw do podważenia czy to opinii inwentaryzacyjnej czy to szacunkowej. Oczywiście Sąd Okręgowy dostrzegł, że opinia szacunkowa pochodzi z marca 2015 r., niemniej jednak rozstrzygnięcie Sądu nie odnosi się wprost do wartości ustalonych tą opinią. Ponieważ większość współwłaścicieli zgodnie dokonała określenia swych udziałów i sposób podziału, istotne było ustalenie czy skarżący w wyniku tej ugody nie zostali pokrzywdzeni. I w tej materii, tak jak ustalił to Sąd I instancji, nie może być mowy o pokrzywdzeniu uczestników O. i E. G. (1), bowiem wartość przyznanego im lokalu przekracza wartość ich udziału w nieruchomości. Oczywiście jest przy tym, że dokonując zniesienia współwłasności Sąd kieruje się wartością poszczególnych lokali, a nie ich powierzchnią. Jest to utrwalona metoda zniesienia współwłasności, znajdująca oparcie w przepisach prawa w tym art. 211 k.c. Jednocześnie wskazać należy, że aktualizacja opinii szacunkowej była zbędna także z innych przyczyn. Po pierwsze jest oczywiste, że w razie zmiany cen rynkowych nieruchomości nie doszłoby do zmiany proporcji wartości poszczególnych wydzielonych lokali, a zatem w żadnych warunkach nie doszłoby do takiego wzrostu wartości lokalu przyznanego skarżącym w stosunku

do pozostałych lokali, aby doszło do konieczności zasądzenia na rzecz skarżących dopłat. W każdym razie trudno sobie taką zmianę warunków rynkowych wyobrazić. Po drugie powszechnie znany jest fakt względnie stałego poziomu rynkowych cen nieruchomości w ostatnich latach, co tym bardziej przemawia przeciwko ponownemu aktualizowaniu opinii z 2015 r.

Odnosnie metody przyjętej przez Sąd Rejonowy podnieść również należy, że przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w związku z art. 11 ust. 1 u.w.l. wymagają, żeby zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali uwzględniało wielkość udziałów współwłaścicieli i nominalną wartość odrębnej własności nowoutworzonych lokali oraz zapewniało w miarę możliwości jednakowe - zróżnicowane jedynie ze względu na wielkość udziałów we współwłasności - zaspokojenie interesów wszystkich współwłaścicieli, bez rażącego pokrzywdzenia jednych, kosztem innych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2003 r., I CKN 447/2001). Zdaniem Sądu Okręgowego wybrany przez Sąd I instancji sposób zniesienia współwłasności odpowiada ww. kryteriom, uwzględniając interesy wszystkich współwłaścicieli, w tym skarżących. Reasumując Sąd Okręgowy nie dopatrywał się żadnych uchybień dyskwalifikujących którąkolwiek z opinii, w tym szacunkową, czy też metodę zniesienia współwłasności, dokonaną zgodnie z wartością poszczególnych wydzielonych lokali, jak również naruszenia przepisów prawa materialnego dotyczących zniesienia współwłasności.

Bezasadne był również pozostałe zarzuty, a w szczególności zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Mankamenty dotyczące treści uzasadnienia orzeczenia podlegającego zaskarżeniu apelacją z reguły nie należą do tego rodzaju uchybień, które mogą mieć wpływ na wynik sprawy, zaś naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za uzasadniony zarzut apelacji tylko w skrajnych wypadkach, gdy uzasadnienie sądu I instancji jest na tyle wadliwie, że uniemożliwia przeprowadzenie instancyjnej kontroli prawidłowości zaskarżonego wyroku. Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi. Sąd I instancji sporządził uzasadnienie w niezbędnym zakresie, uwzględniając, że pozostali uczestnicy przedstawili zgodny wniosek co do wartości przysługujących im udziałów oraz sposobu zniesienia współwłasności. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia zawiera poczynione przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne, wskazanie dowodów, na których Sąd Rejonowy się oparł oraz podstawę prawną rozstrzygnięcia. W dostatecznym zatem zakresie została ujawniona sfera motywacyjna Sądu I instancji, która poddaje się kontroli, a więc zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. jest bezpodstawny. Podobnie ocenić należy zarzut naruszenia art. 622 § 2 k.p.c. zgodnie z którym 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, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Sposób zredagowania uzasadnienia może sugerować, że Sąd Rejonowy oparł się na tym przepisie, jednak z całości uzasadnienia jednoznacznie wynika, że Sąd I instancji wziął pod uwagę inne zdanie skarżących co do sposobu podziału i uznał, że dalsze prowadzenie postępowania dowodowego jest zbędne. Ocenę tę należy podzielić.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, na zasadzie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w punkcie 3. sentencji.

Konsekwencją powyższego jest rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego. Sąd Okręgowy miał na uwadze, że na etapie postępowania odwoławczego nastąpiło ostre skonfliktowanie skarżących z pozostałymi współwłaścicielami odnośnie sposobu zniesienia współwłasności i pozostałych roszczeń, zgłoszonych przez skarżących. Wobec jednolitego stanowiska pozostałych uczestników ich interesy i skarżących stały się niewątpliwie sprzeczne. Oczywiście samo wystąpienie w zakresie sposobu zniesienia współwłasności sporów między współwłaścicielami nie przesądza o sprzeczności interesów w rozumieniu art. 520 § 2 i § 3 k.p.c., skoro ich interesy są zgodne co do istoty sprawy, a więc w odniesieniu do żądania wyjścia ze stanu wspólności prawa. Jednak w tej konkretnej sprawie stanowisko skarżących jednoznacznie przeciwstawia się zgodnemu stanowisku pozostałych uczestników, którzy przez wiele lat ponosili koszty świadczonej im pomocy prawnej. Skoro byli zmuszeni do ich ponoszenia także w postępowaniu odwoławczym, wywołanym bezzasadną apelacją skarżących, to zdaniem Sądu Okręgowego nie zachodzą już warunki do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego zgodnie z ogólną regułą. Z tych przyczyn o kosztach postępowania odwoławczego w stosunku do uczestników reprezentowanych przez

profesjonalnych pełnomocników orzeczono zasadzie art. 520 § 2 k.p.c. Wysokość stawek ustalono na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r.), a w przypadku pełnomocników będących radcami prawnymi na podstawie analogicznego rozporządzenia dotyczącego radców prawnych. Zgodnie z § 5 pkt 6 ww. rozporządzenia stawki minimalne wynoszą za prowadzenie spraw z zakresu własności, innych praw rzeczowych i prawa o księgach wieczystych: o zniesienie współwłasności - stawkę obliczoną na podstawie § 2 od wartości udziału współwłaściciela zastępowanego przez adwokata, a w przypadku zgodnego wniosku uczestników - 50% tej stawki. Wartość udziałów i stawek minimalnych prezentowała się następująco:

	udział		wpz	wartość udziału		stawka
M. R.	21/640	0.03	14518900.00	476401.41		14400.00
W. T.	17/1280	0.01	14518900.00	192829.14		7200.00
C. T.	38/640	0.06	14518900.00	862059.69		14400.00
M. K. (1)	47/640	0.07	14518900.00	1066231.72		14400.00
K. C.	4/640	0.01	14518900.00	90743.13		7200.00
A. G.	25/640, 25/1000	0.06	14518900.00	930117.03		14400.00
P. G.	92/640	0.14	14518900.00	2087091.88		14400.00
W. G.	13/640	0.02	14518900.00	294915.16		14400.00

Na zasadzie § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia zasądzono w punkcie 4. na rzecz poszczególnych ww. uczestników 50% stawki minimalnej. Powyższe rozstrzygnięcie uwzględnia przepisy intertemporalne kolejnych rozporządzeń dotyczących wysokości stawek minimalnych. W pozostałym zakresie o kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. stwierdzając, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania odwoławczego związane ze swoim udziałem w sprawie.

SSO Agnieszka Cholewa-Kuchta	SSO Barbara Kursa	SSO Katarzyna Serafin-Tabor
------------------------------	-------------------	-----------------------------