

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie z wniosku Z. M. z udziałem R. W., J. S., S. F. (1), S. F. (2) i K. F. o zniesienie współwłasności:

I. zniósł współwłasność nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych o nr (...) o pow. 0,1976 ha dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Zgierzu księga wieczysta nr (...) poprzez ustanowienie w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości opisanej w pkt I odrębnej własności następujących lokali mieszkalnych:

1.) położonego na parterze budynku mieszkalnego o ogólnej powierzchni użytkowej 40,40 m² składającego się z: pokoju nr (...) o powierzchni 23,20 m², kuchni nr 1 o pow. 9,20 m² łazienki nr 1 o pow. 3,80 m² m przedpokoju nr 1 o pow. 4,20 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnicy nr 2 o pow. 23,15 m² oraz piwnicy nr 4 o pow. 16,88 m² oznaczonych kolorem zielonym na planie mgr. inż. R. G. (1) z dnia 16 października 2007 roku i oznaczyć go łącznie numerem I, który przyznać na wyłączną własność K. F.;

2.) położonego na parterze budynku mieszkalnego o ogólnej powierzchni użytkowej 55,20 m² składającego się z: pokoju nr (...) o powierzchni 20, 10 m², pokoju nr (...) o powierzchni 17,40 m², przedpokoju nr 2 o pow. 3,50 m², kuchni nr 2 o pow. 10,70 m² łazienki nr 2 o pow. 3,50 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy nr 3 o pow. 20,25 m² oznaczonych kolorem czerwonym na planie mgr. inż. R. G. (1) z dnia 16 października 2007 roku i oznaczyć go łącznie numerem II, który przyznać na wyłączną własność Z. M.;

3.) położonego na piętrze budynku mieszkalnego o ogólnej powierzchni użytkowej 55,20 m² składającego się z: pokoju nr (...) o powierzchni 20,10 m², pokoju nr (...) o pow. 17,40 m² kuchni nr 3 o pow. 10,70 m² łazienki nr 3 o pow. 3,50 m² m przedpokoju nr 3 o pow. 3,50 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci strychu o pow. 44,50 m² oznaczonych kolorem zielonym i żółtym na planie mgr. inż. R. G. (1) z dnia 16 października 2007 roku i oznaczyć go łącznie numerem III, który przyznać na wyłączną własność K. F.;

4.) ustalił, że pozostałe części budynku, oraz urządzenia domu nie służące wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, takie jak piwnica nr 1 o powierzchni 5,80 m² piwnica nr 5 o powierzchni 20,68 m² korytarz z klatką schodową na parterze budynku o powierzchni 10,90 m² korytarz na piętrze budynku wraz z klatką schodową o powierzchni o powierzchni 10,90 m² wejście do budynku o powierzchni 6,48 m², klatka schodowa nr 7 do piwnicy o pow. 4,10 m² oraz korytarz w piwnicy nr 8 o pow. 4,50 m² a także działki gruntu oznaczone w ewidencji gruntów numerem 225/1 o pow. 0,1976 m² i 224/4 o pow. 0,0013 m² stanowią współwłasność związaną z odrębną własnością lokali przyznanych niniejszym postanowieniem w następujących udziałach:

a. (...) (osiem tysięcy czterdzieści trzy dwadzieścia pięć tysięcy pięćset pięćdziesiątych ósmych) związany z lokalem numer I;

b. 7545/25558 (siedem tysięcy pięćset czterdzieści pięć dwadzieścia pięć tysięcy pięćset pięćdziesiątych ósmych) związany z lokalem numer II;

c. 9970/25558 (dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwadzieścia pięć tysięcy pięćset pięćdziesiątych ósmych) związany z lokalem numer III;

II. ustalił, że plan wydzielenia lokali sporządzony przez biegłego mgr inż. R. G. (1) w dniu 16 października 2007 r. stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

III. pozostawił we współwłasności grunt działki ewidencyjnej o nr (...) o pow. 0,1976 m² wraz z zabudowaniami gospodarczymi w następujących udziałach:

a. (...) (osiem tysięcy czterdzieści trzy dwadzieścia pięć tysięcy pięćset pięćdziesiątych ósmych) związany z lokalem numer I;

b. 7545/25558 (siedem tysięcy pięćset czterdzieści pięć dwadzieścia pięć tysięcy pięćset pięćdziesiątych ósmych) związany z lokalem numer II;

c. 9970/25558 (dziewięć tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dwadzieścia pięć tysięcy pięćset pięćdziesiątych ósmych) związany z lokalem numer III

IV. pozostawił we współwłasności nieruchomości stanowiące działki nr (...) dla których prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Zgierzu KW nr (...);

V. zasądził tytułem spłat i dopłat:

a. od K. F. na rzecz J. S. oraz R. W. kwoty po 15.590,66;

b. od Z. M. na rzecz K. F. kwotę 26.430,79 zł płatne w terminie 3 (trzech) miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności

VI. oddalił wniosek S. F. (2) i S. F. (1) o rozliczenie nakładów poczynionych na nieruchomość wspólną;

VII. przyznał adw. A. G. kwotę 2214 zł (dwa tysiące dwieście czternaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego udzielonego S. i S. małż. F. z urzędu, którą to kwotę nakazać wypłacić tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Zgierzu;

VIII. ustalił, iż w pozostałym zakresie uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na ustaleniach, że przedmiotem niniejszego postępowania jest nieruchomość położona w miejscowości G. przy ulicy (...), obejmująca dawną działkę nr (...). W dacie wszczęcia postępowania dla nieruchomości tej prowadzona była w Sądzie Rejonowym w Zgierzu księga wieczysta o numerze (...), w której ujawnieni byli jako współwłaściciele: małżonkowie S. F. (2) oraz S. F. (1) na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej do 1/3 części, S. F. (2) w 9/54 częściach, J. M. oraz R. M. w udziałach po 10/54, oraz Z. M. w udziale 7/54. W toku postępowania doszło do geodezyjnego wyodrębnienia w ramach nieruchomości objętej wnioskiem kilku działek ewidencyjnych o następujących numerach: 43/6 (tereny pod rzeką M.), 224/4 oraz 225/1.

Następnie w dniu 30 stycznia 2015 roku na podstawie umowy darowizny zawartej przed notariuszem H. R., prowadzącą Kancelarię Notarialną w Z., Rep. A 241/2015 S. i S. F. (1) darowali swemu synowi K. F. swe udziały we współwłasności działki nr (...), której powierzchnia wynosi 0,1976 ha. Dla tejże nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Zgierzu założona została nowa księga wieczysta o numerze KW (...). Współwłaścicielami powyższej nieruchomości na datę orzekania byli: K. F. (1/2 części nieruchomości), J. M. i R. S. (po 10/54 części nieruchomości każda), a także Z. M. (7/54 części nieruchomości). Pozostałe działki, tj. 43/6 i 224/4 pozostały w dawnej księdze, która po migracji otrzymała numer (...).

Na nieruchomość objętą wnioskiem prowadzą dwa wjazdy. Z jednego wjazdu, którego szerokość wynosi 3,95 m. korzystają uczestnicy postępowania – S. i S. F. (2), zaś z drugiego, w najwęższym miejscu posiadającego 3,25 m – wnioskodawczynie. Na wspólnej posesji rodzina F. parkuje samochody dostawcze, niejednokrotnie zastawiając bramę z której zwykle korzysta wnioskodawczynie. W końcu części wspólnej, naprzeciwko każdego wjazdu, znajduje się budynek gospodarczy każdej ze stron. Usytuowane są one przy przeciwległych krańcach działki. W budynku gospodarczym usytuowanym przy południowej granicy działki urządzono część mieszkalną. Wnioskodawczynie

korzysta z działki nr (...) z wariantu I opinii biegłego geodety. Korzysta z garażu na działce nr (...). Uczestnicy małżonkowie F. korzystają z działki nr (...) z tego wariantu.

Budynek mieszkalny znajduje się w środkowej części działki. Do budynku jest jedno wejście, z którego korzystają wszyscy uczestnicy postępowania. Budynek posiada piwnicę parter i piętro, z którego jest również wejście na strych.

W dacie wszczęcia postępowania wnioskodawczyni zajmowała w budynku mieszkalnym znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości mieszkanie oznaczone w opinii biegłego z zakresu budownictwa R. G. (1) z dnia 16 października 2007 roku numerem nr II składające się z : pokoju nr (...) o powierzchni 20, 10 m², pokoju nr (...) o powierzchni 17,40 m², przedpokoju nr 2 o pow. 3,50 m² , kuchni nr 2 o pow. 10,70 m² łazienki nr 2 o pow. 3,50 m² oraz piwnicę nr 3 o pow. 20,25 m². Do pomieszczenia po rodzicach uczestników od 28 lat nie miała wstępu. Nie korzystała również ze strychu.

K. F. zajmował lokal oznaczony nr III w opinii biegłego R. G. (1) z dnia 16 października 2007 roku na piętrze budynku mieszkalnego o ogólnej powierzchni użytkowej 55,20 m² składający się z: pokoju nr (...) o powierzchni 20,10 m², pokoju nr (...) o pow. 17,40 m² kuchni nr 3 o pow. 10,70 m² łazienki nr 3 o pow. 3,50 m² m przedpokoju nr 3 o pow. 3,50 m² oraz strych o pow. 44.50 m².

Nadto małżonkowie S. i S. F. (2) dysponowali lokalem nr oznaczonym nr I w opinii biegłego R. G. (1) z dnia 16 października 2007 roku położonym na parterze budynku mieszkalnego o ogólnej powierzchni użytkowej 40,40 m² składającym się z: pokoju nr (...) o powierzchni 23,20 m², kuchni nr 1 o pow. 9,20 m² łazienki nr 1 o pow. 3,80 m² m przedpokoju nr 1 o pow. 4,20 m² oraz piwnicami nr 2 o pow. 23,15 m² oraz nr 4 o pow. 16,88 m².

Taki stan władania lokalami nie zmieniał się w toku trwającego 9 lat postępowania. Wyodrębnienie lokali zgodnie ze stanem władania nie wymaga żadnych dodatkowych prac ani nie wiąże się z żadnymi kosztami. Wszystkie lokale spełniają warunek samodzielności.

Wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania przed wyodrębnieniem lokali wynosi 330.131 zł. Wartość lokalu nr I o pow. 40,40 m² wynosi 72.599 złotych, wartość lokalu nr II o pow. 55,20 m² wynosi 102.535 złotych, zaś lokalu nr III na piętrze budynku o pow. 55,20 m² wynosi 114.125 złotych.

Wyodrębnienie lokali zgodnie z wnioskiem K. F. tj. poprzez podział budynku w poziomie z adaptacją strychu na pomieszczenie mieszkalne wymaga wykonania szeregu prac adaptacyjnych, których szacunkowy koszt wynosi 71.653 złote. Wyodrębnienie lokali zgodnie z wnioskiem Z. M., tj, zgodnie z opinią biegłego R. G. (1) z czerwca 2013 roku wymaga drobnych prac adaptacyjnych, których łączny koszt wynosi o. 2978 złotych. Pomimo zakreślenia uczestnikom postępowania 3-miesięcznego terminu do wykonania tychże prac żadna ze stron nie wykonała prac.

Wartość działek jakie miałyby powstać w wyniku podziału gruntu nieruchomości objętej wnioskiem zgodnie z wariantem I opinii biegłego geodety wynosi: działki nr (...) -11. 487 złotych, działki nr (...) - 40.542 złote, działki nr (...) - 1835 złotych, działki nr (...) - 43.223 złote. Działka nr (...) w tym wariacie została wykreślona na życzenie wnioskodawczyni, ponadto jej wydzielenie równoważyłoby powierzchnię działki nr (...). W wariacie tym działka wspólna to ta część, która pozwala się dostać do budynku z ul. (...). Szerokość działki nr (...) w tym wariacie na wysokości działki nr (...) wynosi 2,5 metra.

Wartość działek jakie miałyby powstać w wyniku podziału gruntu nieruchomości objętej wnioskiem zgodnie z wariantem II opinii biegłego geodety wynosi: działki nr (...) 25.943 złote, działki nr (...) - 35.572 złote, działki nr (...) - 35.572 złote. Wariant II został wykreślony na życzenie małżonków F.. Pozostawienie dużej działki wspólnej rodzi konflikty. W wariacie I możliwe jest zamontowanie bramy wjazdowej, która zmieści się na działce nr (...). Tarasy są na działce nr (...). Granice tej działki od ścian budynku znajdują się w odległości ok. 2 metrów, a od strony południowej 1, 5

metra. Działki nie muszą być ogrodzone płotem, możliwe jest nasadzenie roślinności, i wówczas wjedzie wóz strażacki. Przepisy dotyczące minimalnych odległości budynków od granicy dotyczą budynków nowych a nie istniejących.

Wartość działek, które miałyby powstać w wyniku podziału gruntu nieruchomości objętej wnioskiem zgodnie z wariantem III opinii biegłego geodety wynosi: działki nr (...) - 21.394 zł, działki nr (...) - 35.572 zł, działki nr (...) - 35.572 zł, działki nr (...) - 2275 zł, działki nr (...) - 2275 zł.

Wartość działek, które miałyby powstać w wyniku podziału gruntu nieruchomości objętej wnioskiem zgodnie z wariantem IV opinii biegłego geodety wynosi: działki nr (...) - 12.485 zł, działki nr (...) - 34.394 zł, działki nr (...) - 34.640 zł, działki nr (...) - 6323 zł, działki nr (...) - 6871 zł.

Każdy z zaproponowanych wariantów fizycznego podziału nieruchomości na odrębne działki jest z punktu widzenia rynku całkowicie nieuzasadniony. Zwłaszcza wariant I i III podziału gruntu zakłada powstanie działek, których w ogóle nie będzie można zabudować z uwagi na ich bardzo małe powierzchnie - 30-40 m² oraz bliskość granicy. Także fakt, iż działka jest zabudowana zarówno budynkiem mieszkalnym, jak i gospodarczymi, utrudnia dalszą zabudowę. Wyodrębnianie na terenach zabudowy mieszkaniowej działek o niewielkiej powierzchni lub niewielkiej szerokości powoduje, że stają się bezużyteczne jako działki budowlane. Ponadto należy pamiętać o ograniczeniach wynikających z przepisów szczególnych co do minimalnej powierzchni i szerokości nowopowstałych w wyniku podziału działek. Innym istotnym czynnikiem jest konieczność zapewnienia nowo powstałym działkom dostępu do drogi publicznej. Wydzielanie działek, które w całości stają się przedmiotem służebności drogi koniecznej dla innej działki jest całkowicie nielogiczne. Działka taka nie znajdzie w zasadzie nabywcę, gdyż nie będzie on mógł z niej korzystać. Jest ona przydatna jedynie dla właściciela działki władającej. Podobnie jest w przypadku działek, jakie mają powstać w wyniku podziału we wschodniej części nieruchomości, ich wady rynkowe w postaci niewielkiej szerokości uniemożliwiającej zabudowę a także brak bezpośredniego dostępu do drogi publicznej sprawiają, że jedynym zainteresowanym jej nabyciem może być właściciel nieruchomości sąsiedniej. W konsekwencji, w zasadzie powstałe w wyniku podziału geodezyjnego działki nie mają wartości rynkowej, gdyż żadna z nich ze względu na w/w wady nie może zostać zbyta na rynku samodzielnie. Mają one jedynie wartość indywidualną. Żadna z nich nie będzie pełnowartościową działką budowlaną, a tylko takie mogą znaleźć nabywcę na rynku. Z punktu widzenia rynku i wartości nieruchomości, korzystniejsze wydaje się ewentualne wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych z ułamkowym udziałem w nieruchomości wspólnej, w tym w prawie własności gruntu. Natomiast podziału działki dokonać na podstawie quo ad usum. Ten rodzaj umowy z jednej strony zabezpieczy interesy obecnych właścicieli, z drugiej nie spowoduje zmniejszenia atrakcyjności nieruchomości na rynku.

W latach 2008 i 2010 wykonany został remont dachu, nad częścią budynku mieszkalnego, która ma być przyznana K. F., schodów oraz dojścia do budynku mieszkalnego. Koszty remontu dachu poniosła S. F. (2), zaś pozostałych remontów - K. F.. Wykonanie tych prac nie było konsultowane z wnioskodawczynią.

Relacje między stronami są złe.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie przewołanych dowodów, które nie były kwestionowane przez strony. Ustalając wartość lokali w nieruchomości wspólnej sąd oparł się na opinii biegłego ds. szacunku nieruchomości, która była rzetelna i rzeczowa, oraz nie była merytorycznie kwestionowana przez strony. Oceniając możliwość wyodrębnienia lokali w przedmiotowym budynku sąd oparł się na opiniach biegłego R. G. (1), w szczególności opinii z dnia 16 października 2007 roku. Odnośnie możliwych wariantów podziału gruntu sąd oparł się na opinii pisemnej oraz ustnych biegłego geodety H. Z. (1). Sąd nie dał wiary zeznaniom K. F. jakoby wszystkie nakłady poczynione na nieruchomość wspólną w latach 2008 -2010 zostały dokonane ze środków małżonków S. i S. F. (1). Przeczą temu zeznania samych małżonków F., w których przyznali, iż ze własnych środków dokonali nakładów jedynie na dach, znajdujący się na nad częścią użytkowaną przez ich rodzinę.

W rozważaniach prawnych, Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z art. 212 § 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności nieruchomości. W sprawach o zniesienie współwłasności nieruchomości pierwszeństwo ma

zgodny wniosek współwłaścicieli co do sposobu zniesienia współwłasności. Jeżeli brak jest takiej zgody, sąd dokonuje co do zasady podziału w naturze na części odpowiadające wartościom udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym a różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne (art. 622 i 623 k.p.c.). Zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej następuje, o ile nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości (art. 211 k.c.).

W myśl art. 618 § 1 zd. 1 kpc w toku postępowania 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, przy czym po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. (art. 618 § 3 kpc).

Zniesienie współwłasności nieruchomości może nastąpić także poprzez wyodrębnienie lokali zgodnie z przepisami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t Dz.U z 2000 Nr 80 poz. 903 ze zm).

W niniejszej sprawie zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy postępowania domagali się zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości właśnie poprzez ustanowienie w niej odrębnej własności lokali, jednakże w toku trwającego 9 lat postępowania nie doszli do kompromisu dotyczącego sposobu podziału. Tym samym ostateczną decyzję w przedmiocie sposobu podziału musiał podjąć sąd, opierając się na stanie istniejącym.

Wnioskodawczyni domagała się przyznania na jej rzecz lokali oznaczonych kolorem czerwonym w opinii biegłego R. G. (1) z czerwca 2013 roku, jednak nie wykonała, pomimo zakreślenia stosowanego terminu, prac adaptacyjnych koniecznych do wyodrębnienia lokali zgodnie z tą opinią. Uczestnik K. F. domagał się ostatecznie wyodrębnienia lokali zgodnie z wariantem I opinii biegłego R. G. (1) z października 2007 roku, jednakże także nie wykonał koniecznych prac adaptacyjnych.

Tym samym jedynym możliwym rozwiązaniem zgodnym ze sposobem wyjścia ze współwłasności zaproponowanym przez uczestników było wyodrębnienie lokali zgodnie ze stanem władania. Należy podnieść, iż stan ten nie zmienił się od 9 lat, a zatem jest utrwalony, co więcej, takie zniesienie współwłasności nie pociąga za sobą żadnych dodatkowych kosztów ani prac.

Należy przy tym zauważyć, iż oba warianty wyjścia wyodrębnienia lokali popierane przez uczestników postępowania nie były w ocenie sądu racjonalne.

Wariant z opinii biegłego R. G. (1) z czerwca 2013 roku miał ten mankament, iż pokój nr (...) na parterze był przydzielony do lokalu oznaczonego kolorem zielonym, znajdującego się na piętrze przedmiotowego budynku. Tym samym nie następowało podzielenie budynku w poziomie. Jednocześnie pokój nr (...) pozbawiony był kuchni oraz łazienki, a zatem pozbawiony był przynajmniej samodzielności w rozumieniu art. 2 ust. 2 cytowanej ustawy. Mógł stanowić jedynie pomieszczenie przynależne do lokalu na piętrze. Co więcej, wejście do niego mogło odbywać się jedynie z tarasu, lub też niezaadaptowanego do potrzeb mieszkalnych strychu- po wykonaniu schodów. Takie rozwiązanie zdaniem sądu nie było racjonalne, tworzyłoby bowiem pomieszczenia w zasadzie pozbawione połączenia z resztą pomieszczeń na piętrze, a także uniemożliwiające nie zakłócone korzystanie z lokalu na parterze przez osobę której lokal ten zostanie przyznany.

Także wariant forsowany przez K. F. obarczony był mankamentami. Przed wszystkim, wymagał bardzo szeroko zakrojonych i kosztownych prac adaptacyjnych, których wykonanie przez którąkolwiek ze stron było wątpliwe. Koszt tych prac nie przekładał się przy tym w stosunku 1/1 na wartość lokalu, który w wyniku tych prac miałby powstać.

Przede wszystkim jednak, żadna ze stron postępowania nie wykonała prac, które były konieczne dla zniesienia współwłasności zgodnie z ich wnioskiem. Nie wniosła także o przedłużenie zakreślonego terminu ani też wydanie przez sąd zarządzeń w trybie art. 11 ust. 2 cytowanej ustawy o własności lokali. Uniemożliwiało to podział

nieruchomości zgodnie z wariantami proponowanymi przez strony. Jednocześnie nie uniemożliwiało wydania racjonalnego orzeczenia, dokonującego zniesienia między stronami współwłasności.

Tym samym sąd dokonał wyodrębnienia lokali zgodnie ze stanem władania i orzekł jak w pkt I postanowienia. Na mocy art. 3 ust. 3 cytowanej ustawy o własności lokali sąd w pkt II ustalił, iż pozostałe części budynku, szczegółowo opisane w w/w punkcie, stanowią współwłasność związaną z poszczególnymi lokalami w udziale odpowiadającym stosunkowi powierzchni poszczególnych lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi.

W takim samym stosunku sąd pozostawił we współwłasności grunt pod budynkiem mieszkalnym. W ocenie sądu dzielenie gruntu niewielkiej i bardzo wąskiej działki, jaką jest działka nr (...), jest niecelowe i pozbawione racjonalnych podstaw. We wszystkich swych opiniach wskazywał na to biegły ds. szacunku (...). Sąd podziela jego stanowisko. Działki, jakie miały być powstać w wyniku wariantu I, za jakim opowiadała się wnioskodawczyni, miałyby bardzo niewielkie rozmiary, w szczególności działka nr (...) o pow. 38, 8 metrów kwadratowych. Co więcej, granice działki nr (...), obejmującej nieruchomość wspólną wraz z budynkiem, znajdują się w odległości ok. 2 metrów, a od strony południowej 1, 5 metra od ścian budynku. Jest to bardzo mała powierzchnia, utrudniająca w przyszłości np. remont budynku. Ponadto odległość pomiędzy granicą działki nr (...) z działką nr (...) a werandą budynku gospodarczego wynosi 2,1 metra. Taka sama odległość jest między działkami (...) w wariantcie III. Działki nr (...) są zatem na tyle wąskie, że jedynie rozdzielenie ich przez nasadzenie roślinności, umożliwi wjazd wozu strażackiego, co może być konieczne, zważywszy na fakt, iż nieruchomość znajduje się na terenach zalewowych rzeki M.. Podobne mankamenty ma wariant III i IV podziału.

Także w drugim wariantcie podziału, forsowanym przez uczestników F., powstające działki są wąskie, zaś istniejące na działkach (...) budynki gospodarcze uniemożliwiają ich dalszą zabudowę.

Należy pamiętać, iż zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej następuje, o ile nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości (art. 211 k.c.). Sąd dokonał podziału nieruchomości w naturze, albowiem taki jest charakter ustanowienia odrębnej własności lokali. Jednak w zakresie podziału gruntu, w ocenie sądu podział taki byłby sprzeczny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, a także pociągałby za sobą znaczne zmniejszenie jej wartości, o czym wielokrotnie wspominał biegły M. J.. Powstałe działki w zasadzie pozbawione byłyby wartości rynkowej, którą działka bez podziału ma, jako grunt związany z odrębną własnością lokalu.

Łączna wartość lokali, które powstały w wyniku orzeczenia sądu, wyniosła 289.259,75 złotych. Udział K. F. kwotowo zamykałby się zatem kwotą 144.629,88 złotych ($27/54 \times 289.259,75$), uczestniczki R. W. oraz J. S.- kwotami po 53.566,62 zł ($10/54 \times 289.259,75$) zaś Z. M. – 37.496,63 zł ($7/54 \times 289.259,75$). K. F. otrzymał lokale o łącznej wartości 186.724,65 złotych, a zatem przewyższającej o 42.094,78 złotych należny mu udział. Tym samym R. W. oraz J. S. należała się od niego spłata w kwotach po **15.590,66 zł** ($42.094,78 \times 10/27$), zaś Z. M.- 10.913,46 złotych ($42.094,78 \times 7/27$), Z. M. otrzymała jednak lokal o wartości 102.535,10 złotych, zatem przewyższający swą wartością o 65.038,47 złotych jej udział wynoszący kwotowo 37.496,63 zł. Tym samym powinna była dopłacić K. F. kwotę 37.362,53 złotych ($65.038,47 \times 27/47$). Uwzględniając należną jej od niego dopłatę w kwocie 10.913,46 złotych ostatecznej wysokości jej dopłaty na jego rzecz wynosi **26.430,79 zł**. O spłacie od Z. M. na rzecz R. W. oraz J. S. sąd nie orzekł albowiem uczestniczki takich spłat nie żądały.

Wobec faktu, iż uczestnicy nie wnosili o objęcie podziałem działki nr (...) sąd pozostawił ją we współwłasności. To samo uczynił z działką nr (...).

Sąd oddalił wniosek S. i S. F. (1) o rozliczenie nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość.

Przed wszystkim, jak ustalił sąd, ponieśli oni jedynie nakłady na remont dachu nad częścią, która miała być przyznana K. F.. Pozostałe nakłady zostały poczynione przez K. F. z jego środków. Nie był on wówczas współwłaścicielem

przedmiotowej nieruchomości, zaś w myśl art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Także z treści art. 618 § 1 zd. 1 k.p.c. w toku postępowania 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. K. F. w dacie dokonywania nakładów nie był współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości a zatem brak jest podstaw do rozliczenia dokonanych przez niego nakładów.

Odnosnie zaś nakładów S. i S. F. (1) poczynionych na remont dachu nad częścią, która miała być przyznana K. F., to wysokość tychże nakładów była kwestionowana przez wnioskodawczynię od roku 2008, kiedy to zostały one zgłoszone. Tym samym wykazanie ich wysokości wymagało powołania biegłego, o co jednak uczestnicy- reprezentowani przez fachowego pełnomocnika- nie wnosili.

W konsekwencji, wniosek o rozliczenie nakładów podlegał oddaleniu.

O kosztach wynagrodzenia pełnomocnika z urzędu sąd orzekł na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 roku -prawo o adwokaturze - tekst jednolity (Dz.U. Nr 146, poz. 1188) nakazał wypłacić pełnomocnikowi z urzędu pozwanego wynagrodzenie ze Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Zgierzu, określając jego wysokość na podstawie § 8 ust 6 w zw. z § 6 ust. 6 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 (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) oraz podwyższając je na podstawie § 2 ust. 3 tegoż rozporządzenia o stawkę podatku VAT.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. nie znajdując podstaw do zastosowania wyjątków z § 2 i 3 tego artykułu. Pomiędzy stronami nie zachodziła sprzeczność interesów, albowiem uczestnicy co do zasady przyłączyli się do wniosku o zniesienie współwłasności.

Apelację od powyższego postanowienia wniosły uczestniczki postępowania R. W. oraz J. S., zarzucając mu:

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez pominięcie, że strony postępowania ostatecznie doszły do kompromisu, czyli zgodziły się na podział nieruchomości, stosowny do udziałów we współwłasności nieruchomości przypadających na uczestników, zaproponowany przez biegłego ds. budownictwa R. G., a wykreślanego na mapach w opiniach z 2007 r., 2009, 2012, 2013 r.;
- błędy w wyliczeniach spłat i dopłat pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikami w postanowieniu Sądu, nieuwzględnienie wartości pomieszczeń przynależnych i gruntu w rozliczeniach;
- oparcie wyliczeń spłat i dopłat na nieaktualnym operacie szacunkowym. Ostatni był sporządzony 7 maja 2014r. i jak podaje biegły jest ważny 12 miesięcy od daty sporządzenia, zaś postanowienie Sądu jest z 22 czerwca 2015r.;
- przedkładanie ceny i wartości rynkowej gruntu nad możliwość odgroźnienia od siebie zwaśnionych stron i umożliwienia im spokojniejszego i godniejszego przebywania na nieruchomości, zgodnie z opinią biegłego geodety na str. 9 postanowienia Sądu Rejonowego;
- brak „przydziału” dla piwnic 8,33 m. kw. i 3,3 m. kw.(schowek pod schodami);
- niezgodne z ustaleniami stron sformułowanie, że Sąd pozostawia we współwłasności grunt działki nr (...) o pow. 0,1976 m. kw. wraz z zabudowaniami gospodarczymi w następujących udziałach (pkt III postanowienia). Zabudowania te nie podlegają rozliczeniom i nie były szacowane przez biegłego zgodnie z umową między stronami;
- nieuzasadnione rozłożenie rozliczenia kosztów postępowania sądowego między uczestników równo co do udziałów;

- nieuwzględnienie w postanowieniu Sądu I instancji faktu władania 1/2 działki gruntu przez wnioskodawczynię (istnieje od 30 lat podział quod ad usum, działka jest rozgraniczona betonowym płotem) i nieprzydzielenie jej wnioskodawczyni postanowieniem wraz z 1/2 podwórka za budynkiem mieszkalnym, też będącego we władaniu wnioskodawczyni.

W oparciu o powyższe, apelujące wniosły o zmianę w całości zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni Z. M., tj. poprzez wyodrębnienie lokali mieszkalnych zgodnie z opinią biegłego G. z czerwca 2013 r. oraz podziału gruntu wedle wariantu nr I biegłego Z. i przyznanie działki nr (...) wnioskodawczyni Z. M. – ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Z powyższym postanowieniem w zakresie punktu I, II, III oraz V nie zgodziła się również wnioskodawczyni Z. M., zarzucając rozstrzygnięciu naruszenie art. 211 k.c., art. 212 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 623 k.p.c. polegające na dokonaniu zniesienia współwłasności nieruchomości przez wydzielenie lokali mieszkalnych wedle stanu ich władania, oraz pozostawienie we współwłasności gruntu, mimo faktycznego jego podziału do korzystania, co w okolicznościach sprawy prowadzi do ochrony interesów uczestnika K. F. z pokrzywdzeniem wnioskodawczyni Z. M..

W oparciu o powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości zgodnie z żądaniem wnioskodawczyni, to jest poprzez wyodrębnienie lokali mieszkalnych zgodnie z opinią biegłego G. z czerwca 2012 r. oraz podziału gruntu wedle wariantu nr I biegłego Z. i przyznanie działki nr (...) wnioskodawczyni, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni i uczestniczek J. S. i R. W. są zasadne.

Sąd Rejonowy dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości przez wydzielenie odrębnych lokali według wariantu wybranego przez siebie dopuścił się obrazy przepisów prawa materialnego. Sąd I instancji w wariacie przyjętym przez Sąd nie wziął pod uwagę pomieszczeń przynależnych w postaci budynków: budynku mieszkanego – gospodarczego i gospodarczego posadowionych na działce o nr (...). Przy dokonanym przez Sąd podziale budynki powyżej wymienione stały się częściami wspólnymi nieruchomości, natomiast okolicznością bezsporną jest, że budynki służyły wyłącznie do użytku poszczególnych współwłaścicieli lokali. Budynek mieszkanego – gospodarczy był wyłącznie wykorzystywany przez rodzinę F. natomiast drugi budynek gospodarczy był wykorzystywany wyłącznie przez wnioskodawczynię. Owszem strony nie wnosiły o przypisanie w/w budynków jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali, bowiem strony żądały podziału gruntu na działki. Strony przez cały czas trwania postępowania oczekiwały, że zostaną wydzielone geodezyjnie działki na których są posadowione budynki i zostaną w wyniku zniesienia współwłasności przyznane im na wyłączną własność poszczególne działki z budynkami. W efekcie pomimo posiadanej wiedzy, że przedmiotowe budynki stanowią pomieszczenia przynależne do poszczególnych lokali Sąd nieprawidłowo zastosował art. 3 ust. 5 ustawy o własności lokali, który stanowi, że jeżeli nieruchomość z której wyodrębnia się własność lokali stanowi grunt zabudowany kilkoma budynkami, udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej 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. Sąd I instancji nie ustalił jaka jest powierzchnia tychże pomieszczeń ani też nie zaznaczył ich na wyrysie z operatu ewidencyjnego, co powinien uczynić biegły do spraw budownictwa.

Nie uwzględnienie przez Sąd Rejonowy budynków gospodarczych jako pomieszczeń przynależnych miało wpływ na sposób ustalenia udziałów w nieruchomości wspólnej.

Ponadto Sąd Rejonowy uzasadniając swoje stanowisko co do wariantu zniesienia współwłasności podał, że wybrał wariant według stanu władania budynkiem przez strony i że w takim wariantcie nie potrzebne było wykonanie dodatkowych prac budowlanych adaptacyjnych, których strony nie chciały wykonać, jednakże nie uzasadnił dlaczego nie wybrał wariantu takiego, który również nie wymagał żadnych prac adaptacyjnych, a powodował, że udział wnioskodawcy byłby zbliżony do udziału uczestnika K. F., chociażby poprzez zwiększenie ilości pomieszczeń przynależnych.

Ponadto Sąd nie zastosował skutecznie wszystkich możliwości jakie daje ustawa o własności lokali aby w efekcie roboty adaptacyjne zostały wykonane. Sąd co prawda udzielił wnioskodawcy oraz uczestnikowi terminu trzech miesięcy na wykonanie prac adaptacyjnych koniecznych do zniesienia współwłasności według wariantu z 13 czerwca 2007 r. lub wariantu I opinii biegłego R. G. z 16 października 2007r. pod rygorem zniesienia współwłasności zgodnie ze stanem władania, jednakże na skutek skonfliktowania stron te prace nie zostały wykonane. Ponadto apelujący podnosili, że nie zostali dopuszczeni do wykonania prac przez stronę przeciwną. Tym samym Sąd nie wykorzystał wszystkich możliwości jakie daje mu ustawa o własności lokali. Należy mieć na względzie, że jeżeli istniejący lokal nie spełnia przesłanki samodzielności, Sąd uznając dopuszczalność powstania odrębnej własności lokalu za usprawiedliwioną i możliwą co do zasady, upoważnia zainteresowanego (jednego) uczestnika w postępowaniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym do wykonania robót adaptacyjnych. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników sąd w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym może wydać stosowne nakazy lub zakazy (art. 11 ust 2 ustawy o własności lokali). Strony również winny mieć świadomość, że lokal musi uzyskać cechę samodzielności przed wyodrębnieniem, dopóki trwają prace adaptacyjne, dopóty wyodrębnienie nieruchomości lokalowej nie może nastąpić.

Zasadny jest zarzut apelacyjny, że do przyjętego przez Sąd wariantu zniesienia współwłasności wykorzystano opinię biegłego d/s wyceny nieruchomości, która nie szacowała lokali w kształcie przydzielonym wnioskodawcy i uczestnikowi K. F.. Przedmiotowa opinia nie mogła być wykorzystana do rozliczeń pomiędzy stronami bowiem, nie uwzględniała pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali i nie uwzględniała udziału wnioskodawcy i uczestnika w całości nieruchomości, bowiem biegły w dacie sporządzania opinii nie wiedział jakie konkretnie lokale z jakimi pomieszczeniami przynależnymi zostaną ustanowione i jaki jest udział wnioskodawcy i uczestnika w nieruchomości wspólnej. Wszystkie te czynniki miały wpływ na wartość poszczególnych lokali i dlatego też opinia która posłużyła Sądowi I instancji do rozliczeń pomiędzy stronami jest obciążona błędem. Zasadny jest również zarzut uczestniczek, że obecnie opinia straciła swoją aktualność.

Ponadto zasadny jest zarzut błędnego ustalenia, że działka gruntu na której posadowiony jest budynek mieszkalny w którym wyodrębniono odrębną własność lokali nie nadaje się do podziału . Co prawda Sąd zdyskwalifikował sposób podziału działki przedstawiony przez biegłego geodetę H. Z. (2) w każdym wariantcie twierdząc, że nowo powstałe działki są zbyt małe i wąskie i taki podział sprzeczny byłby ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i pociągałby znaczne zmniejszenie jej wartości. Jednakże należy mieć na względzie okoliczność, że strony były zdeterminowane co do tego, że działkę należy podzielić, tylko różniły się co do wyboru wariantu podziału. Ponadto jak wynika z ustaleń, strony celowo nie przedstawiły do podziału budynków gospodarczych bowiem chciały dokonać podziału nieruchomości. Należy podnieść, że art. 5 ust 1 i 2 dopuszcza możliwość podziału gruntu i tylko tej części która nie jest niezbędna do korzystania z budynku.

Należy pamiętać, że nieruchomość wspólna to przestrzeń w której realizują się uprawnienia właściciele lokali w postaci dostępu , dojazdu do lokali miejsca parkingowe, miejsca na kontenery na śmieci i drogi ewakuacyjne. Przedstawiane warianty podziału nieruchomości nie wszystkie spełniają te kryteria. Jednakże Sąd winien rozważyć możliwość wydzielania z nieruchomości wspólnej odrębnych dwóch działek według wariantu II opinii biegłego geodety, bowiem na obecnym etapie postępowania wydaje on się najbardziej racjonalny. Jednakże w oparciu o przedstawioną opinię biegłego geodety nie można wysnuć kategoriycznych wniosków bowiem z opinii nie wynika jaka byłaby szerokość nowopowstałych działek i ich powierzchnia. Do tych parametrów odwołuje się biegły d/s szacunku nieruchomości w opinii z dnia 13 maja 2014r., gdzie podaje, że parametry działek i tak w wariantcie II działka z budynkiem mieszkalnym

małaby mieć powierzchnię ok. 548 m² a działki (...) po 750m². Jednakże te okoliczności winny być ustalone za pomocą opinii biegłego geodety, który ewentualnie wypowiedziałby się co do konieczności ustanowienia odpowiednich służebności co do dojazdu do działek.

Ponadto zasadny jest zarzut błędnych wyliczeń należnej spłaty na rzecz wnioskodawczyni, jest on obarczony błędem matematycznym. Racje mają skarżące uczestniczki, że kwotę którą Sąd przyznał uczestnikowi przewyższa jego należny udział. To uczestnik tylko winien być obciążony spłatą proporcjonalnie do wielkości udziałów uczestniczek z ponad udziału który mu przypadł.

Ponadto również rozstrzygnięcie zawarte w punkcie IV jest nieprecyzyjne i nie może się ostać. Sąd Rejonowy pozostawił we współwłasności nieruchomości stanowiące działki (...) dla których prowadzona jest księga wieczysta w Z. KW (...), jednakże nie wskazał kto jest współwłaścicielem i w jakim ułamku tym bardziej, że w zaskarżonym postanowieniu w punkcie 4. ustalił, że działka (...) o pow. (...) stanowi współwłasność związaną z odrębną własnością lokali przyznanych niniejszym postanowieniem we wskazanych udziałach.

Biorąc pod uwagę, że zarzuty apelacyjne wnioskodawczyni jak i uczestniczek, okazały się uzasadnione, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§4 k.p.c. uznając iż wydanie postanowienia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sadowi Rejonowemu. Przy ponownym rozpoznaniu spawy i po ustaleniu czy stanowiska stron co do podziału działki i tylko tej części, która nie jest niezbędna do korzystania z budynku są aktualne, Sąd przeprowadzi dowód z opinii biegłego geodety, który wypowie się w przyjętym przez Sąd wariacie, co do wielkości nowopowstałych działek, ich szerokości i możliwości dostępu do nich przez nieruchomość wspólną. Ponadto przy ustanawianiu odrębnej własności lokali Sąd rozważy wszystkie możliwe warianty podziału nieruchomości, które nie wymagają wykonania prac budowlanych, jednakże zapewniają zbliżone udziały stron w nieruchomości do obecnie posiadanych. W przypadku wyboru wariantu podziału nieruchomości wymagającego wykonania robót adaptacyjnych i wyrażenia zgody przez stronę na ich wykonanie Sąd wykorzysta możliwości jakie daje mu w razie przeszkód stawianych przez innych uczestników art. 11 ust 2 ustawy o własności lokali i w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym wyda stosowne nakazany lub zakazy, przy czym do wykonania prac upoważni jedną ze stron a nie wszystkie na raz. Po wyborze wariantu podziału nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali przeprowadzi dowód z opinii biegłego d/s szacunku nieruchomości, któremu zleci oszacowanie konkretnych, odrębnych lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do nich z uwzględnieniem udziału przypadającego w nieruchomości wspólnej. Wtedy dopiero będzie możliwe końcowe rozliczenie stron z uwzględnieniem wartości poszczególnych lokali, które im przypadną.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji w oparciu o powołane powyżej przepisy prawa.