

Sygn. akt II Ca 1276/13

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Wiśniewska

Sędzia: SO Beata Woźniak (spr.)

Sędzia: SO Danuta Silska

Protokolant: prot. sąd. Małgorzata Skorczyk

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2014 roku w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z wniosku A. K.

przy udziale K. N. (1), Z. N. (1) i Z. S. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawczynię i uczestników K. i Z. N. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu

z dnia 22 marca 2013 roku

sygn. akt I Ns 1200/09

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań – Stare Miasto w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

/-/ B. Woźniak/-/ M. Wiśniewska/-/ D. Silska

UZASADNIENIE

We wniosku, który wpłynął do Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w Poznaniu w dniu 7 sierpnia 2009 roku, A. K. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...)w M., zabudowanej budynkiem mieszkalnym. W Wnioskowała ona o fizyczny podział nieruchomości gruntowej (niezabudowanej) na dwie nieruchomości i przyznanie każdej z nich do współwłasności jej oraz uczestnikowi Z. S. (1) oraz małżonkom K. i Z. N. (1). Natomiast w budynku mieszkalnym proponowała wyodrębnienie własności dwóch lokali i przyznanie ich do współwłasności obu parom współwłaścicieli, to jest lokal nr (...)położony na parterze domu z lewej strony, z oficyną patrząc od ulicy na rzecz jej i Z. S. (1), zaś lokal nr (...), wraz z prawą oficyną, położony na parterze, patrząc od ulicy - na rzecz małżonków N.. Wnioskodawczyni podkreśliła, iż wraz z uczestnikiem Z. S. miała 2/3 udziału w nieruchomości, co powinno znaleźć wyraz przy określaniu fizycznego podziału nieruchomości. Zaprzeczyła twierdzeniu uczestników, aby sprawy związane z samowolą budowlaną uczestników N. zostały zalegalizowane. Wnioskodawczyni wniosła o

rozliczenie kwestii wartości udziałów, w stosunku do proponowanego zniesienia współwłasności poprzez stosowne spłaty i dopłaty (k.279), w razie zmiany udziału w nieruchomości. Wnioskodawczyni wniosła o obciążenie uczestników N.kosztami postępowania z uwagi na ich sposób wnioskowania w sprawie. Następnie domagała się dokonania zniesienia współwłasności gruntu wokół budynku, wedle opinii biegłego sądowego, z pozostawieniem podwórza do wspólnego korzystania, z przesunięciem osi dotychczasowego sposobu korzystania z części wspólnych nieruchomości z maksymalnym przesunięciem jej w stronę części, z której korzystali dotychczas uczestnicy N., albowiem inny sposób korzystania był źródłem konfliktów międzysąsiedzkich.

Uczestnik Z. S. (1) wniósł o ustanowienie odrębnej własności lokali oraz zniesienie w sposób określony przez wnioskodawczynię.

Uczestnicy K. N. (1) i Z. N. (1) przedstawili swoje stanowisko w piśmie procesowym z dnia 8.10.2009 r., gdzie uściłi wniosek w ten sposób, aby do lokalu, który miał im przypaść przynależało pomieszczenie, mieszczące się nad wjazdem do nieruchomości (a zatem „po żadnej” ze stron posesji) i sprzeciwili się zasądzeniu spłat. Sprzeciwili się pierwotnemu sposobowi podziału fizycznego gruntu wokół nieruchomości, gdyż powodowałyby, że część ich garażu pozostawałaby na gruncie wnioskodawczyni. Podkreślili, że jasnym były zasady korzystania z nieruchomości w chwili nabycia udziału w nieruchomości przez wnioskodawczynię i uczestnika Z. S. (2), dlatego podział nieruchomości powinien tą kwestię uwzględniać, a sposób podziału części wspólnych gruntu do użytkowania powinien zostać zachowany, zwłaszcza iż drzewo nasadzone przy garażu, uniemożliwiłoby wjazd do garażu użytkowanego przez uczestników.

W kolejnym piśmie uczestnicy ci sprzeciwili się koncepcji wnioskodawczyni, zmierzającej do maksymalnego ograniczenia części wspólnych nieruchomości, poprzez dokonanie podziału fizycznego gruntu za zabudowaniami, w tym i podwórza.

Postanowieniem z dnia 22 marca 2013 r. Sąd Rejonowy Poznań Stare Miasto w Poznaniu:

1. ustalił, że przedmiotem postępowania jest nieruchomość położona przy ulicy (...)w M., obejmująca działkę nr (...)o powierzchni 1818m² zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w P.prowadzi księgę wieczystą (...);

2. zniósł współwłasność nieruchomości opisanej w punkcie 1 postanowienia w ten sposób, że dokonał podziału fizycznego nieruchomości tam opisanej na działki:

A. działkę nr 1 o powierzchni 642m² zabudowaną domem mieszkalnym oraz zabudowaniami gospodarczo-mieszkalnymi (określona wedle opinii biegłego J. A. (1) z dnia 25 stycznia 2011r.);

B. działkę nr (...) o powierzchni 829m² i przyznał ją do współwłasności w częściach równych na rzecz A. K. i Z. S. (1)(określona wedle opinii biegłego J. A. (1) z dnia 25 stycznia 2011 r.);

C. działkę nr (...) o powierzchni 413 m² i przyznał ją do współwłasności w częściach równych na rzecz K. N. (1) i Z. N. (1)(określona wedle opinii biegłego J. A. (2) e wskiego z dnia 25 stycznia 2011 r);

D. i z tego tytułu w związku z przyznaniem na rzecz wnioskodawczyni i uczestników działek określonych w punkcie B i C zasądził solidarnie od Z. i K. N. (1) na rzecz A. K. i Z. S. (1) po 127,50zł tytułem spłaty (wyrównania udziałów);

3. zniósł współwłasność działki nr (...) (opisanej w punkcie 2 A) w ten sposób, że w budynku mieszkalnym wyodrębnił dwa lokale (opisane wedle inwentaryzacji zawartej w opinii biegłego sądowego J. A. (1) z dnia 25 stycznia 2011r. wedle kart 99 i 100 akt I Ns (...)czyniąc te karty integralną częścią niniejszego postanowienia), a mianowicie:

a. lokal nr 1 o łącznej powierzchni 139,68m² składający się z trzech pokoi o powierzchni 13,93m², 16,28m², 24,01m², kuchni 11,50m², łazienki WC o powierzchni 4,43m², przedsionka 4,54m², korytarza 9,59m², kuchni 5,22m², garażu (...)m², korytarza 7,85m², magazynu 7,23m² oraz poddasza 11,78m² (o wartości 280.000zł) i przyznał go do

współwłasności w częściach równych A. K. i Z. S. (1) wraz z udziałem w wysokości 0,468 części w gruncie, związanym z tym lokalem, a mianowicie w działce nr 1 o powierzchni 642m², opisanej w punkcie 2 A niniejszego postanowienia;

b. lokal nr (...) o łącznej powierzchni 158m² składający się z trzech pokoi o powierzchni 22,20m², 15,14m², 14,61m², kuchni 12,67m², skrytki 1,88m², korytarza 2,53,2, korytarza 2,84m², WC 1,91m², skrytki 1,98m², łazienki 5,51 m², korytarza 7m² i poddasza 25,53m² (o wartości 260.000zł) i przyznał go do współwłasności Z. N. (1) i K. N. (1) w częściach równych wraz z udziałem 0,532 części w gruncie związanym z tym lokalem, a mianowicie w działce nr (...) o powierzchni 642m², opisanej w punkcie 2 A niniejszego postanowienia;

c. i z tego tytułu zasądził solidarnie od Z. N. (1) i K. N. (1) na rzecz A. K. i na rzecz Z. S. (1) po 38.887zł tytułem wyrównania wartości udziałów;

d. ustalił sposób korzystania z części wspólnych działki nr 1 wedle wariantu 5 (w postaci mapki stanowiącej kartę 370 akt, czyniąc ją integralną częścią niniejszego postanowienia) opinii uzupełniającej z dnia 30 listopada 2012r. biegłego J. A. (1);

4. kosztami postępowania w zakresie zastępstwa procesowego obciążył uczestników K. i Z. N. (1) w zakresie przez nich poniesionym, a kosztami sądowymi w postaci opłaty sądowej i kosztów opinii biegłego sądowego obciążył K. i Z. N. (1) w 1/3 części, A. K. w 1/3 części i Z. S. (1) w 1/3 części, a szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawił postanowieniu referendarza sądowego po uprawomocnieniu się niniejszego postanowienia. .

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy wydał na bazie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Uczestnicy K. N. (1) i Z. N. (1) nabyli 1/3 udziału w przedmiotowej nieruchomości, położonej obecnie przy ul. (...) w M. w dniu 30.11.1980 roku. Nieruchomość ta jest zapisana w księdze wieczystej, prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...) w P. pod numerem (...). Ich poprzednicy prawni zapewnili ich, że wedle ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnie z pozostałymi współwłaścicielami korzystali z wjazdu pod budynkiem na posesję oraz z ustępu oraz dojścia i dojazdu z ogrodu przedzielonego gankiem obsadzonym krzakami agrestu. Treść powyższej umowy potwierdzał zapis w akcie notarialnym z 24.04.1972 roku, zawartym pomiędzy poprzednikami prawnymi obu stron niniejszego procesu. Sporny pomiędzy uczestnikami N. a poprzednikami prawnymi Z. S. (1) i A. K. okazał się sposób korzystania z prawej strony nieruchomości w postaci gruntu. Konflikty dotyczyły zmiany charakteru dotychczasowej drewnitni, z terenu której Z. N. urządził garaż (widoczny na zdjęciu 87 u gór, widok od ogrodu zdjęcie na karcie 86 po prawej stronie od dołu), wbrew woli poprzedniej współwłaścicielki (zeznania wnioskodawczyni, zeznania Z.S.). Z. N. rozbudował budynek mieszkalny poprzez urządzenie kuchni i łazienki po prawej stronie posesji, bez wymaganego zezwolenia budowlanego, a następnie „przedłużył go” o „wiatę na podmurówce”. Następnie doszło do zalegalizowania dokonanej rozbudowy, bez uzyskania jednak koniecznego pozwolenia budowlanego. Celem wyrównania terenu „za wiatą” Z. N. zasypał, znajdujące się za nią szambo oraz wyrównał teren, tworząc „skarpe” nad częścią podwórka. Następnie Z. N. na granicy swojego terenu korzystania nasadził orzech włoski (drzewo owocowe). Wszystkie te czynności miały miejsce przed nabyciem udziałów w nieruchomości przez Z. S.. Komunikacja z pozostałą częścią posesji (do jej części ogrodowej i „nadrzecznej” była możliwa wyłącznie lewą stroną (patrząc od wjazdu od ulicy) tak ukształtowanego podwórza. Wjazd na całą posesję był możliwy poprzez bramę wjazdową od strony ul. (...) (obrazuje to zdjęcie na karcie 84 akt).

Z. S. (1) nabył udział w nieruchomości w wysokości 2/3 w 1999 roku. A. K. stała się współwłaścicielem nieruchomości w 2000 roku, nabywając połowę tego udziału, czyli stała się wraz ze Z. S. (1) udziałowcem po 1/3 części w tej nieruchomości.

Po nabyciu tej nieruchomości Z. N. urządził pergolę (płotek) i trawnik na części parceli po prawej stronie, a będącej w jego wyłącznym władaniu. Prawą część posesji zajmowała Z. N. i jego rodzina, a lewą część posesji wnioskodawczyni i jej rodzina. Nieruchomość miała kształt bardzo wydłużonego quasi „prostokąta”, o zwięzających się, w części

niezabudowanej bokach (protokół oględzin) A. K. zamieszkała na przedmiotowej nieruchomości, zajmując lokal po lewej stronie, patrząc od strony ul. (...) w M.. Z. S. nie zamieszkiwał na tej nieruchomości.

Pomiędzy A.K. i Z. N. dochodziło do szeregu sytuacji konfliktowych na tle stosunków sąsiedzkich. Wnioskodawczyni nie mogła wjeżdżać do swojego garażu z powodu pergoli urządzonej przez uczestnika, a tego rodzaju czynności budowlane uczestnik dokonywał pod nieobecność wnioskodawczyni. Przy rozładunku drewna opałowego uczestnik zablokował wjazd na posesję. Nie uzgodnił sposobu wyładunku z wnioskodawczynią. Zamiatając śnieg, strony „podsypywały” go sobie - wnioskodawczyni na część uczestnika, ten -nawet nie potrzebując tam przejścia kierował go na kostkę brukową, odśnieżoną przez wnioskodawczynię . Zamykanie bramy wjazdowej i jej konstrukcja też były elementem spornym.

Z. N. w czasie zamieszkiwania na tej posesji Z. S. w latach 1994-2004 ładował akumulator swojego samochodu w bramie wjazdowej do posesji, ale tylko w godzinach pracy uczestnika Z. S.. Występowały spory co do tego, kto ma remontować dach na budynku mieszkalnym i partycypować w jego kosztach.

Dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej powyżej poprzez podział fizyczny gruntu było możliwe jedynie co do jej części, a możliwość ta dotyczyła powierzchni nieruchomości, stanowiącej użytek rolny, zielony, „ogrodowy” na tej nieruchomości, rozciągający się za zabudowaniami gospodarczymi i mieszkalnymi tej nieruchomości, w dół w stronę rzeczki, stanowiącej naturalną granicę nieruchomości. Ten podział fizyczny skutkowało powstaniem drugiej parceli, na której mieściły się zabudowania mieszkalne i zabudowania gospodarskie. Zniesienie współwłasności w dalszej części było możliwe poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali oraz określenie sposobu korzystania z gruntu wokół zabudowań mieszkalnych i gospodarskich.

Wartość działki zabudowanej, wyodrębnionej z nieruchomości wyniosła 540 000 zł. Wartość lokalu nr (...), wraz z udziałem w gruncie z nim związanym w wysokości 0,532 części wyniosła 260 000 zł. Wartość lokalu nr (...), wraz z udziałem w gruncie w wysokości 0,468 z nim związanym wyniosła 280 000 zł. Wartość 1 m² gruntu poza terenem zabudowanym wyniosła 182 zł za 1 m².

Było możliwym zniwelowanie „skarpy” i urządzenie wjazdu do garażu uczestnika, pomimo istniejącego drzewa owocowego w postaci orzecha włoskiego z części wspólnej do korzystania, na podwórzu nieruchomości..

Małżonkowie K. Z. N. posiadali miesięczny dochód w kwocie 1400 zł. Z. N. był z zawodu spawaczem i nie wykonywał pracy zawodowej od lat 20-tu. Zamieszkiwała z nimi rodzina syna w lokalu mieszkalnym, przy ul. (...), którego powierzchnia wyniosła 158 m². Małżonkowie N. posiadali samochód, uzyskiwali dodatkowy przychód z nieruchomości gruntowej, leżącej na tyle posesji. Mogli też uzyskiwać dochód z części lokalu, która była zajmowana przez rodzinę ich syna, który powinien partycypować w kosztach utrzymania tak obszernego lokalu.

Powyższe ustalenia zostały dokonane na podstawie niezaprzeczonej treści dokumentów prywatnych w postaci aktów notarialnych, dokumentu urzędowego w postaci odpisu księgi wieczystej, decyzji administracyjnej orzekającej w przedmiocie samowoli budowlanej, oraz na podstawie rzeczowej spójnej wielowątkowej, rozbudowanej dogłębnej opinii biegłego sądowego J. A., która została przyjęta jako podstawa ustaleń. Jako dowód posłużyły także oględziny, które dały możliwość zapoznania się z charakterem nieruchomości. Zeznania stron to jest wnioskodawczyni i uczestnika Z. S. zostały uznane za wiarygodne, a w szczególności w zakresie, w którym opisywały istnienie konfliktów pomiędzy stronami na tle stosunków sąsiedzkich oraz sposobu korzystania z nieruchomości. Zeznania uczestnika Z. N. nie zostały uznane za wiarygodne w części, co do której twierdził, iż poprzedni współwłaściciele, a poprzednicy prawni Z. S., zgadzali się na korzystanie z prawej strony nieruchomości w sposób taki jak widział to użytkowanie Z. N.. Zapis aktów notarialnych był na tyle ogólny, że jakiegokolwiek bardziej szczegółowe odniesienie w nim do sposobu korzystania z nieruchomości, dotyczyło jedynie pomieszczeń mieszkalnych, po prawej stronie, a następnie oraz cząstki wymienionych tam zabudowań gospodarczych. Brak tego dalszego bardziej szczegółowego uregulowania musiał budzić spory, konflikt i brak zgody po stronie poprzednich współwłaścicieli. Gdyby taka zgoda była, nie wystąpiłby problem z „samowolą budowlaną”. Uczestnik Z. N. uzyskałby zgodę udziałowców większościowych

na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd w postaci rozbudowy domu mieszkalnego. Wątpliwym i niezgodnym z zasadami doświadczenia życiowego było, aby uczestnik uzyskał zgodę na wymurowanie i garażu na posesji poprzednich współwłaścicieli. Uczestnik nie wykazał tego, a i zapis w akcie notarialnym nie mówił na ten temat ani słowa.

Stan prawny i stan faktyczny sprawy nie był w zasadzie pomiędzy stronami sporny. Strony zgodnie wnosiły o ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku znajdującym się na nieruchomości oraz o podział fizyczny pozostałej części nieruchomości i tym wnioskiem, jak najbardziej dopuszczalnym w świetle opinii biegłego sądowego, sąd był związany. Jedynym istotnym problemem w sprawie było określenie i ustalenie faktów związanych ze sposobem korzystania z nieruchomości, oraz związaniem tym sposobem korzystania stron w wyniku zawieranych z ich poprzednikami prawnymi umowami kupna udziału w nieruchomości. Jak wskazano w części ustaleniowej, sposób korzystania z nieruchomości nie był w sposób precyzyjny określony pomiędzy poprzednikami prawnymi stron i koncentrował się w aktach notarialnych, jedynie na sprecyzowaniu rzeczy najistotniejszej, którą była kwestia rozdzielenia tego użytkowania, co do zabudowań mieszkalnych Operowano tu nazwą strona prawa i strona lewa. Uczestnik Z. N. nie wykazał w toku postępowania, że jego sposób władania nieruchomością, po prawej stronie, zwłaszcza w części podwórzowej uzyskał akceptację poprzedników prawnych państwa S.. Wnioskodawcy i uczestnik Z.S. zaprzeczyli temu. Co więcej Z.S. zeznał, iż był konflikt związany z garażem. A zatem nie można było mówić o jakichkolwiek uzgodnieniach. Rzecz była płynna i polegała na działaniach uczestnika N. pod nieobecność A. K. czy jej byłego męża. Zeznał zresztą uczestnik, iż akumulator samochodu ładował w bramie przejazdowej, ale jak pan S. był w pracy. Drobne zachowania, pewne rozliczne fakty, potwierdzić musiały tezę tu postawioną, że o żadnym zgodnym współkorzystaniu z nieruchomości nie mogło być mowy i rzecz polegała na wzajemnych działaniach w formie faktów dokonanych.

Dlatego też orzekając o sposobie korzystania oparto się o powołaną w orzeczeniu w pkt 3 d propozycję, mapkę biegłego, która racjonalizowała i przywracała proporcje związane z korzystaniem z nieruchomości z jej części wspólnych, a jednocześnie pozwalała przy ich użyciu na uruchomienie wszystkich części nieruchomości w tym i zablokowanego, dla większych samochodów osobowych garażu wnioskodawcy, jak i umożliwiała korzystanie jej z części nieruchomości, przeważającej w części „ogrodowej” bez obawy, iż dojazd tam byłby blokowany przez jakiegokolwiek ze współwłaścicieli. Uczestnik Z. N. zaś mógł, wedle biegłego o specjalizacji i geodety i wyceny nieruchomości z łatwością zniwelować wzniesioną przez siebie „skarpe”, aby dojeżdżać do garażu, po „swoim”, użytkowanym wyłącznie przez niego terenie, jak i zorganizować dojazd do części ogrodowej, poprzez wzniesiony przez siebie budynek garażowy, którego trwałą zabudową "unieruchomił" "zablokował" tą część posesji, leżącą za jego prawą stroną. Niedogodność zaś, chcąc jej uniknąć, przerzuciłby na pozostałych współwłaścicieli. Zgodnie z przyjętym od lat 70-tych orzecznictwem Sądu Najwyższego, aczkolwiek w wielu kwestiach mogło się ono zdezaktualizować i nie jest ono wiążące dla żadnego ze składów orzekających, to głęboko mądre było podkreślenie w nim, iż nie należy tolerować w sprawach o zniesienie współwłasności tzw. metody faktów dokonanych, które bez zgody strony współwłaścicieli nieruchomości nie uwzględniając ich uprawnień, dokonywane są przez pozostałych. A kiedy dochodzi do sprawy o zniesienie współwłasności ci posiłkują się argumentem „dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości”. Tej oczywistość nie będzie się dalej rozwijać, zwłaszcza iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wykazywał zaistnienie tego sposobu działania (to jest metody i faktów dokonanych) po stronie uczestnika Z. N..

Dlatego na podstawie art.206 k.c. dokonano podziału gruntu wspólnego quad ad usum według wspomnianego planu biegłego. Każdy ze współwłaścicieli będzie mógł korzystać ze swojej rzeczy, przy współposiadaniu tej rzeczy tak, 1.przy zapewnieniu maksymalnego ograniczenie sfery konfliktów oraz w miarę nieskrępowanym wolą pozostałych współwłaścicieli posiadaniu. Koniecznym było pozostawienie wspólnego wjazdu na posesję i quasi „wspólnej drogi-działki wspólnego korzystania przez centrum podwórza, aby zapewnić dojazd do części zabudowań gospodarczych oraz dla nieruchomości gruntowych wyodrębnionych na tyłach nieruchomości, jak i do części „podwórza” oddanych do wyłącznego korzystania obu grup współwłaścicieli.

Symptomatyczne było zdaniem Sądu, iż uczestnik postępowania, nabywszy 1/3 udziału w nieruchomości w 1981 roku, doprowadził do tego, iż znosząc jej współwłasność w chwili obecnej koniecznym było przyjęcie

zwiększenia jego udziału w nieruchomości, ponad posiadany udział (z 33% do 53%) Nastąpiło swoiste „wywłaszczenie” wnioskodawczyni i uczestnika z posiadanego przez nich do tej pory udziału. Z udziałowców większościowych (66%), stali się udziałowcami mniejszościowymi. Wnioskodawczyni i uczestnik wyrazili zgodę na wyrównanie tego utraconego udziału, poprzez dokonanie przez uczestników N. stosownej spłaty, o czym orzeczono jak w pkt 3 ppkt c) postanowienia. Dokonując ustanowienia odrębnej własności lokali, wskazanych w pkt 3 a, b postanowienia, jako jednej z form zniesienia współwłasności nieruchomości, przewidzianej w ustawie o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85 poz.388 z późn. zm.) orzekano na mocy art. 11 niniejszej ustawy, w związku z art. 210 k.c. i 212 k.c. paragraf 3 k.c. Kierowano się przy tym wskazaniem zawartym w art. 8 cyt. Ustawy, określając zgodnie z jej treścią udziały we wspólnej nieruchomości związane z wyodrębnionymi lokalami. Jak wskazano na wstępie rozważań decydującym w tej mierze był zgodny wniosek stron, którym sąd był związany w związku z treścią art. 622 paragraf 2 k.p.c., gdyż strony wskazały zgodnie na sposób zniesienia współwłasności, to jest podział fizyczny oraz ustanowienie odrębnej własności lokali.

Wysokość kwoty spłaty, w skazanej w pkt 3 ppkt c) postanowienia, wynikała ze zwiększenia udziału małżonków N. w nieruchomości. Wedle posiadanego przez nich udziału wartość ich udziału tj. 1/3 części w nieruchomości zabudowanej, powinna wynosić 180000 zł. (Wartość nieruchomości zabudowanej przyjęto za opinią biegłego na 540 000 zł.). Udział ich wzrósł o 19%. Spłata z tytułu wyrównania udziałów powinna byłaby wtedy stanowić kwotę 102600 zł (19% z 540000 zł. = 102600 zł.). Jednak wnioskodawczyni A. K. ani uczestnik Z. S. nie kwestionowali, iż nakładem wyłącznym małżonków N. wzniesiono rozbudowę domu mieszkalnego (co stanowiło 26,19 m² powierzchni dobudowanej). Przyjmując kwotę za 1 m² ustaloną przez biegłego na (...). (k. 225) oznaczało to 29 338 zł. stanowiącą wartość ich nakładu, który ostatecznie został zalegalizowany. Wprawdzie małżonkowie N. nie podnosili tego nakładu do rozliczenia, ale nie kwestionowano w toku postępowania, że go ponieśli. Stanowiło to zatem niekwestionowany nakład małżonków N.. Po odjęciu od kwoty, o którą zwiększyli wartość ich udziałów, nadal pozostawali jednak wzbogaceni o 73 262 zł. A zatem należało zasądzić po połowie tej kwoty na rzecz A. K. i na rzecz Z. S., albowiem A. K. i Z. S. stawali się współwłaścicielami lokalu, i mniejszego udziału w nieruchomości niż do tej pory. Wskutek oczywistej omyłki rachunkowej którą dostrzegł Sąd na etapie uzasadnienia orzeczenia zamiast kwoty po 36 631 zł. zasądzono od nich kwotę po 38 887 zł. Rozważając zasadność uwzględnienia nakładu uczestników bez podniesienia go w toku postępowania, Sąd I instancji stwierdził, że w piśmie uczestników podniesiono sprzeciw przeciwko zasądzeniu spłat. Byłoby to niezgodne z zasadami współżycia społecznego, aby za to co wybudowali musieli ponownie płacić, z drugiej strony wnioskodawczyni i uczestnik nie podnosili roszczeń z tego tytułu, iż użytkowali przez wiele lat mniejszą powierzchnię zabudowaną niż im to wedle udziału w nieruchomości przypadało. Jednak nie podnosili oni z tego tytułu w przeszłości żadnych roszczeń i ta kwestia rozliczeń powinna być dla stron zrozumiała, zważywszy na treść art. 212 paragraf 3 k.c. Podobna sytuacja zaistniała przy zniesieniu współwłasności i wyodrębnieniu działek gruntowych wskazanych w pkt 2 B i pkt 2 C. Działki te jednak nieomal odpowiadały dotychczasowemu udziałowi zainteresowanych w nieruchomości. Wedle udziałów, z łącznej dzielonej powierzchni 1342 m² na rzecz małżonków N. powinno przypaść 413 m², a przypadło 447 m². Przyjmując wartość (...) roli za 9,50 za m², (k. 314) należało przy założeniu że uczestnikom przypadły 34 m² więcej zasądzić od nich po kwotę wskazaną w pkt 2 ppkt D, o czym orzeczono na podstawie art. 212 paragraf 3 k.c.

Sytuacja majątkowa uczestników N. umożliwiła im dokonanie zasądzonej spłaty. Małżonkowie N. posiadali miesięczny dochód w kwocie 1400 zł. Z. N. był z zawodu spawaczem i nie wykonywał pracy zawodowej od lat 20 stu. Zamieszkiwali wraz z rodziną, syna w lokalu mieszkalnym, przy ul. (...), którego powierzchnia wyniosła 158 m². Małżonkowie N. posiadali samochód i mogli uzyskiwać dodatkowy przychód z nieruchomości gruntowej, którą uzyskali w wyniku zniesienia współwłasności. Mogli też uzyskiwać dochód z części lokalu, która była zajmowana przez rodzinę ich syna, który powinien partycipować w kosztach utrzymania tak obszernego lokalu.

Bez znaczenia dla kwestii spłat miała sprawa ustalenia w akcie notarialnym sposobu korzystania z nieruchomości po jej nabyciu przez uczestników N.. Wnioskodawczyni i uczestnik Z. S. nie dochodzili z tego tytułu żadnych roszczeń, które mogły wiązać się z użytkowaniem nieruchomości ponad przysługujący uczestnikom udział w nieruchomości. A zwiększenie wartości i wielkości udziału uczestników N. w nieruchomości powinno skutkować stosowną, spłatą..

Uczestnicy N. mogli spodziewać się konieczności takiej spłaty z chwilą wydania opinii biegłego sądowego, gdzie zwiększeniu uległ udział związany z gruntem w nieruchomości zabudowanej. Mieli dostateczną ilość czasu aby przygotować się do realizacji obowiązku wynikającego z art.212 paragraf 3 k.c.

O kosztach postępowania orzeczono jak w pkt 4 na podstawie art.520 paragraf 2 k.p.c. albowiem przy w istocie sprzecznych interesach stron, to uczestnicy Z.K. N. podnosili argumenty, w szczególności te które związane były z użytkowaniem gruntu, ze sposobem korzystania z tego gruntu, które nie zostały pozytywnie zweryfikowane w niniejszym postępowaniu .Dlatego kosztami zastępstwa procesowego obciążono tych uczestników w całości w tym zakresie, zaś w pozostałym zakresie strony postępowania w zakresie równym.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiodła wnioskodawczyni, która zaskarżyła je punkcie 3 a, b i d zarzucając:

1) błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie różnych powierzchni nieruchomości gruntowej w punkcie 1. 1818m2, która to powierzchnia nie odpowiada sumie powierzchni poszczególnych wydzielonych działek;

2) brak ustalenia części wspólnych nieruchomości budynkowej i określenia sposobu korzystania z nich a w szczególności z klatki schodowej znajdującej się po stronie uczestników postępowania przy uwzględnieniu, że wnioskodawczyni nie posiada wejścia bezpośredniego na strych znajdujący się nad lokalem nr 1 ;

3) braku szczegółowego wyjaśnienia czy nakłady dokonane przez uczestników postępowania w postaci samowoli budowlanej zostały całkowicie usunięte, co mogło mieć decydujący wpływ na wybór wariantu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej i może powodować niemożliwość korzystania z nieruchomości przez wnioskodawczynię w sposób wskazany przez sąd;

1) braku odniesienia się do poszczególnych przedstawionych przez biegłego wariantów (w ilości 5) sposobu korzystania z części wspólnej działki nr 1 przy przyjęciu wariantu nr 5 a w szczególności braku podania motywów swego rozstrzygnięcia i nie uwzględniania żądania wnioskodawczyni w tym zakresie;

2) błędne przyjęcie do rozliczenia wartości kwoty 9,50 zł za (...) przy jednoczesnym braku ustanowienia stosownych służebności dostępu do drogi publicznej;

3) rozliczenie dokonanych przez uczestników postępowania nakładów w wysokości dowolnie ustalonej 29 338 zł pomimo, iż stanowiły one samowolę budowlaną i nie uzyskały pozwolenia na budowę a ponadto, braku stosownego wniosku w tym zakresie pomimo, iż uczestnicy postępowania byli reprezentowani w niniejszym postępowaniu przez profesjonalnego pełnomocnika;

4) brak rozstrzygnięcia w kwestii korzystania z bramy wjazdowej i jej zabezpieczenia z zewnątrz pomimo, że prowadzenie w tym kierunku postępowania dowodowego i konieczności podjęcia decyzji wobec różnego stanowiska wszystkich uczestników postępowania.

Wobec powyższego, wniosła o:

1) zmianę postanowienia sądu poprzez przyjęcie właściwej powierzchni nieruchomości gruntowej;

2) zmianę postanowienia poprzez przyjęcie właściwych wartości poszczególnych lokali;

3) uzupełnienia postanowienia sądu poprzez określenie przynależności do poszczególnych lokali oraz części wspólnych a nadto uregulowanie sposobu korzystania z pomieszczenia strychowego przez wnioskodawczynię;

4) zmianę postanowienia w punkcie 3.c. poprzez zasądzenie kwoty od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika Z. S. (1) z pominięciem nakładów poczynionych przez uczestników;

5) zmianę postanowienia sądu w punkcie 3.d. poprzez ustalenie sposobu korzystania z

części wspólnych działki nr 1 wedle wariantu 3 ;

wnoszę o zasądzenie od uczestników postępowania Z. i K. N. (1) na moją rzecz kosztów postępowania za instancję odwoławczą

ewentualnie

7) o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd pierwszej instancji.

W uzasadnieniu podniesiono, że powierzchnia działki nr (...) przyjęta przez sąd jest różna o powierzchni wynikającej z opinii biegłego A. (1884m²), księgi wieczystej (...) (1799 m²) oraz wypisu z rejestru (1818 m²) a . Tym samym pomiędzy punktem 1. postanowienia oraz punktem 2. A, B i C zachodzi istotna różnica co do łącznej powierzchni działek.

Ponadto, wobec treści opinii biegłego A., działek stanowiących część ogrodową nie można wydzielić bez ustanowienia odpowiedniej służebności dla tych nieruchomości w postaci dojazdu do drogi publicznej. Sąd tego nie uczynił wobec czego stoi pod znakiem zapytania możliwość dokonywania takiego podziału. Sąd dokonując ustanowienia odrębnej własności lokali przyjął za biegłym ustalone wartości lokalu nr (...)o pow. 139,68m² (natomiast w punkcie 3. a. powierzchnia lokalu nr (...))jest równa pow. 137.2 m² a więc zachodzi różnica w wyliczeniu pow.) na kwotę 280000 zł.

Natomiast dla lokalu nr (...)pow. 158m² (po zliczeniu wszystkich pomieszczeń pow. Wynosi 113.8m² co różni się w sposób zasadniczy od powierzchni poszczególnych pomieszczeń należących do lokalu nr (...)i lokalu nr (...)ujętych w inwentaryzacji dokonanej przez biegłego A.. Podkreślić należy, iż biegły ustalając wartość poszczególnych lokali przyjął wartość wyższą dla lokalu nr 1 mającego mniejszą powierzchnię niż dla lokalu nr (...)o powierzchni całkowitej większej bez podania jakiegokolwiek przyczyny i jej wyjaśnienia. Sąd nie wyjaśnił tej okoliczności w żaden sposób. Są to okoliczności istotne bowiem mają one wpływ na prawidłowe ustalenie wielkości ułamkowej udziału każdego ze współwłaścicieli w częściach wspólnych. Właściwym byłoby ustanowienie tej wielkości w postaci ułamkowej gdzie licznikiem jest całkowita powierzchnia lokalu przypadającego dla poszczególnego współwłaściciela a mianownikiem powierzchnia całkowita wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Sąd nie ustalił, jakie pomieszczenia są pomieszczeniami wspólnymi (w szczególności klatka schodowa znajdująca się „ po stronie" uczestników postępowania a prowadząca do pomieszczenia strychowego przynależnego do lokalu nr (...). Brak uregulowania korzystania może prowadzić w przyszłości do konfliktu pomiędzy wnioskodawczynią a uczestnikami postępowania czy ich następcami prawnymi.

Sąd przy ustalaniu sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej a mianowicie działki nr (...) o pow. 642m² oparł się na wariantie nr 5 opinii uzupełniającej biegłego A.. Istotnym aspektem przy przyjęciu tej wersji była kwestia samowoli budowlanej dokonanej przez uczestnika postępowania w postaci tarasu, który uczestnik postępowania Z. N. (3) powinien usunąć zgodnie z prawomocnymi decyzjami administracyjnymi. Sąd w tym zakresie oparł się jedynie na twierdzeniu uczestnika postępowania, który zeznał nie zgodnie z prawdą, iż samowola ta została usunięta. Do dnia dzisiejszego to samowola egzystuje na nieruchomości, co powoduje m.in. utrudnienie dla wnioskodawczyni w korzystaniu przez nią z jej części nieruchomości. Sąd przyjął ten wariant korzystania ze wspólnej nieruchomości gruntowej nie uzasadniając swego stanowiska w sposób szczegółowy tym bardziej, że w sprawie biegły przedstawił w sumie 5 wariantów korzystania z których wnioskodawczyni w pełni zaakceptowała wariant 3. Sąd w żaden sposób nie ustosunkował się do tego wariantu a tym samym narzucił wnioskodawczyni wariant 5 bez szczegółowego sprawdzenia istnienia bądź nie istnienia samowoli uczestnika postępowania Z. N. (3). Podnieść należy, iż przy przyjęciu wersji 5 wnioskodawczyni nie będzie miała praktycznie wjazdu na część ogrodową co należy uwzględnić przy uregulowaniu korzystania z tej nieruchomości. Garaż jest samowolą budowlaną wykonaną przez uczestnika postępowania bez zgody wnioskodawczyni i stosownych decyzji. Tym samym uczestnik postępowania sam pozbawił się wjazdu na swoją część nieruchomości stanowiącej ogród. Uwzględnić należało fakt, iż całą swoją stronę uczestnik postępowania zabudował w sposób samowolny bez niczyjej zgody a obecnie chce korzystać z części, która powinna należeć wyłącznie do

wnioskodawczyni i uczestnika Z. S.. Zarówno usypana przez niego skarpa jak i posadzenie drzewa - orzecha może być przez uczestnika usunięte i przywrócone do stanu poprzedniego.

Przyjęcie wersji 5 opinii biegłego A. spowoduje narastanie konfliktów Pomiedzy stronami a przecież celem niniejszego postępowania jest rozwiązanie wszystkich sporów i konfliktów w sposób uwzględniający interesy wszystkich zainteresowanych a nie I. jednego uczestnika. Wnioskodawczyni nie wyrażała zgody i nie wyraża w dalszym ciągu zgody na podział tzw. Części ogrodowej przedstawionej na mapie załączonej do opinii. Wg wnioskodawczyni obie działki po podziale powinny kończyć się w tym samym miejscu nad rzeczką T. albowiem dokonany podział nie jest niczym uzasadniony.

Wersja 3 podziału przy uwzględnieniu ww. podziału części ogrodowej będzie najbardziej właściwa i odpowiadająca wszystkim uczestnikom postępowania przy tym nie bez znaczenia jest to, że podział taki nie będzie stwarzał problemów związanych z korzystaniem z części wspólnych i tym ograniczy kontakty obecnych uczestników postępowania.

Sąd w sposób dowolny i bez uprawnionego wniosku uczestników postępowania Z. i K. N. (1), działających w niniejszej sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika, dokonał rozliczenia nakładów z tytułu rozbudowy budynku dokonanych przez uczestników postępowania bez stosownych zezwoleń. Sąd Rejonowy wyliczył te nakłady w sposób zupełnie dowolny przyjmując ich wartość na kwotę 29 338 zł. Przy czym sąd przyjął, iż nie rozliczenie tej kwoty byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Tego samego kryterium, niestety sąd nie stosuje wobec wnioskodawczyni i uczestnika postępowania, Z. S. pomimo zasady równości stron. Sąd zauważa jedynie, iż wnioskodawczyni i uczestnik postępowania Z. S. przez szereg lat użytkowali powierzchnię mniejszą niżby im się należała z racji posiadanych udziałów lecz skoro nie żądali rozliczenia to kwestia ta powinna być zrozumiała dla stron, pomimo, że działali oni bez pomocy pełnomocnika w przeciwieństwie do uczestników postępowania N.. Nie zrozumiała jest tok rozumowania Sądu Rejonowego odnośnie znoszenia współwłasności i wyodrębnienia działek gruntowych (ostatni akapit str. 12 uzasadnienia postanowienia) w szczególności wobec treści punktów A., B., C. i D postanowienia. Nie wiadomo o jakiej różnicy w przyznanej powierzchni działek dotyczy ten fragment uzasadnienia skoro punkt 2. C. określa pow. 413 m2 przyznanej uczestnikom N.. Wnioskodawczyni kwestionuje wartość zasądzoną na rzecz jej i uczestnika Z. S. z tego tytułu.

Wnioskodawczyni podniosła także, iż na tle korzystania z części wspólnej nieruchomości w postaci wjazdu dochodziło i dochodzi pomiędzy stronami do kolizji na co zresztą zwrócił sąd rejonowy w swym orzeczeniu. Wjazd ten jest zamykany przez dwie bramy, które uniemożliwiają utrudniają w sposób bardzo istotny przejazd na posesję. Wnioskodawczyni podnosiła konieczność zlikwidowania bram z uwagi na ich zniszczenie i niemożność ich zamykania i Otwierania. Bramy te przeszkadzają aktualnie w korzystaniu z dogodnej drogi wjazdowej. Sąd rejonowy rozważał nawet ich usunięcie i zamontowanie kraty od strony ulicy, jednakże nie znalazło żadnego odzwierciedlenia w orzeczeniu. Podkreślić trzeba, że jest to kwestia sporna a z drugiej strony szczególnie istotna jeżeli weźmie się pod uwagę bezpieczeństwo mieszkańców ponieważ w przypadku np. pożaru bramy te będą blokowały wjazd na posesję.

W akcie notarialnym kupna udziału 1/3 przez uczestników postępowania państwa N. była wyłącznie mowa o użytkowaniu strony prawej przy zachowaniu udziału 1/3 nieruchomości. W niniejszym postępowaniu sąd przydziela uczestnikom udział o wiele wyższy i to na skutek samowoli dokonanej przez uczestników postępowania bez zgody I wnioskodawczyni. Sąd z jednej strony winien cel aktu notarialnego uwzględnić w tym r postępowaniu a nie nagradzać tego rodzaju naganne zachowanie uczestników postępowania i to pod każdym względem, również przy przyjęciu wersji 5 podziału nieruchomości, która jest korzystna dla nich a nie dla wnioskodawczyni. Ta wersja od samego początku budził wyraźny jednoznaczny sprzeciw wnioskodawczyni wobec czego jej pozostawienie orzeczeniu sądu będzie zawsze „kością niezgody" we wzajemnych stosunkach.

Apelację od powołanego postanowienia wywiedli również uczestnicy postępowania K.i Z. N. (4), którzy zaskarżyli wyżej wskazane postanowienie Sądu Rejonowego (...)w P.z dnia 22 marca 2013 r., w części, tj. w zakresie pkt 2,3 c i 3 d oraz 4.

Wskazanemu wyżej postanowieniu zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 212 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i brak rozłożenia zasądzonych od uczestników postępowania K. i Z. N. (1) dopłat na raty, przy uwzględnieniu ich sytuacji majątkowej,

a) art. 212 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i brak rozważenia sytuacji materialnej uprawnionych do spłat i dopłat wnioskodawczyni i uczestnika postępowania Z. S. (1),

b) art. 212 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wskutek nieprawidłowego określenia wysokości dopłat pieniężnych zasądzonych od uczestników postępowania K. i Z. N. (1),

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest:

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zeznań uczestnika postępowania Z. N. (1), polegającą na niedaniu wiary jego twierdzeniom o zgodzie poprzedników prawnych wnioskodawczyni na sposób korzystania przez niego z nieruchomości,

b) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez całkowicie dowolną, przekraczającą granicę swobodnej oceny dowodów, ocenę sytuacji majątkowej uczestników postępowania i uznanie, że są oni w stanie ponieść koszty dopłaty celem wyrównania wartości udziałów na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika postępowania Z. S. (1), bez konieczności rozłożenia tej dopłaty na raty,

3. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodu w postaci opinii biegłego sądowego w sposób niewszechstronny i nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania. W świetle bowiem tych zasad udział uczestników postępowania K. i Z. N. (1) w nieruchomości zabudowanej wzrósł nie o 19 %, lecz o 15 %, a wysokość nakładów poniesionych przez tych uczestników postępowania nie wyniósł kwoty 29.338 zł, ale 39.625 zł, stąd też wysokość kwoty tytułem wyrównania udziałów winna wynieść 41.375 zł, zamiast 73.262 zł. Równie nieprawidłowo Sąd I instancji wyliczył kwotę dopłaty tytułem wyrównania udziałów w nieruchomości niezabudowanej przez wskazanych powyżej uczestników postępowania. Łączna dzielona powierzchnia tej nieruchomości stanowi nie 1.342 m², a 1.242 m² i w związku z tym przypadająca na ich rzecz nieruchomość o powierzchni 413 m² jest zgodna z posiadanymi przez nich udziałami,

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodu z dokumentu w postaci aktu notarialnego z dnia 24 kwietnia 1972 r., na podstawie którego K. i Z. N. nabyli własność nieruchomości, położonej przy ul. (...) w M., z naruszeniem zasady doświadczenia życiowego i nasuwającej zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, albowiem w świetle tych zasad - wbrew stanowisku Sądu I instancji - z zapisów tego aktu wynika sposób korzystania z nieruchomości, który dodatkowo był zbieżny z zeznaniami Z. N. (1).

Mając na uwadze wyżej wskazane zarzuty, wniosli:

1. o uchylenie wyżej wskazanego postanowienia i przekazanie niniejszej sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania,

2. o zasądzenie od wnioskodawczyni solidarnie na rzecz uczestników postępowania K. i Z. N. (1) zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje, według norm przepisanych,

ewentualnie

3.o zmianę wyżej wskazanego postanowienia w zaskarżanej części i:

a) w pkt 2D w związku z przyznaniem na rzecz wnioskodawczyni i uczestników postępowania działek określonych w pkt 28 i 2C odstąpić od zasądzenia od K. i Z. N. (1) na rzecz A. K. i Z. S. (1) dopłat tytułem wyrównania udziałów,

b) w pkt 3c w związku z przyznaniem do współwłasności K. i Z. N. lokalu nr (...) odstąpić od zasądzenia solidarnie od K. i Z. N. na rzecz A. K. i Z. S. (1) dopłat tytułem wyrównania udziałów,

ewentualnie

4.o zmianę wyżej wskazanego postanowienia w zaskarżanej części i:

a) w pkt 2D w związku z przyznaniem na rzecz wnioskodawczyni i uczestników postępowania działek określonych w pkt 28 i 2C odstąpić od zasądzenia od K. i Z. N. (1) na rzecz A. K. i Z. S. (1) dopłat tytułem wyrównania udziałów,

b) w pkt 3c w związku z przyznaniem do współwłasności K. i Z. N. lokalu nr (...) zasądzić solidarnie od K. i Z. N. (1) na rzecz A. K. i Z. S. (1) kwotę po 20.687,50 zł, rozkładając ją na 120 równych rat, płatnych od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, w kwocie po 172,40 zł.

W uzasadnieniu stanowiska, podniesiono, że Sąd Rejonowy (...)w P.stwierdza na str. 13 uzasadnienia postanowienia, że bez znaczenia dla kwestii dopłat miała sprawa ustalenia w akcie notarialnym sposobu korzystania z nieruchomości po jej nabyciu przez małżonków N.. Sąd ten dalej przekonuje, że zwiększenie wartości i wielkości udziałów małżonkom N.w nieruchomości powinno skutkować stosowną spłatą. Nie bez znaczenia w tym aspekcie są również zeznania Z. N. (1), a świadczące o tym, że ustalenia poczynione przy zawieraniu umowy sprzedaży (...)udziału we współwłasności nieruchomości od poprzedników prawnych wnioskodawczyni i Z. S. (1)były takie, iż po zawarciu opisywanej umowy każdy z trzech współwłaścicieli tej nieruchomości zajmował budynek mieszkalny i mógł swobodnie dysponować przypadającą na jego rzecz częścią nieruchomości niezabudowanej. Powyższe - wbrew zapatrywaniu Sądu I instancji -ma jednak istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, o czym będzie mowa poniżej.

Konsekwencją takiego rozumienia treści umowy sprzedaży - znajdującej zresztą odzwierciedlenie w cenie zakupu, określonej w akcie notarialnym z dnia 24 kwietnia 1974 r. - było również i to, że każdy ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, w obrębie swojej własności, mógł dokonywać na niej stosownych przeróbek, dobudowań, czy też przystosowań. Przez to nie do zaakceptowania - jako sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym -jest stanowisko Sądu I instancji, że Z. N. (1) posługiwał się metodą faktów dokonanych. Należy w tym miejscu wyraźnie podkreślić, że po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości w 1974 r. prawa i obowiązki jej stron

uksztaltowały się w ten sposób, iż prawo własności nieruchomości zabudowanej każdego z trzech współwłaścicieli nieruchomości było skorelowane z określonym sposobem korzystania z części niezabudowanej nieruchomości. Ma to istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, w szczególności w kontekście zasądzonych przez Sąd I instancji dopłat od K. i Z. N. (1). Nabywając bowiem udział we współwłasności nieruchomości, wskazani uczestnicy postępowania - ale także i poprzednicy prawni wnioskodawczyni i Z. S. (1) - zdawali sobie sprawę, że obejmuje on własność lokalu mieszkalnego po prawej stronie, patrząc od strony ulicy (...), wraz z własnością odpowiedniej części nieruchomości niezabudowanej. Biorąc to pod uwagę, stwierdzić należy, że całkowicie bezzasadnie zostały zasądzone od K. i Z. N. (1) dopłaty w związku ze wzrostem ich udziału we współwłasności nieruchomości.

Powyższe dodatkowo potwierdza ponadto fakt, że dopiero po nabyciu przez wnioskodawczynię i Z. S. (1) udziału w wysokości 2/3 we współwłasności nieruchomości, pomiędzy stronami niniejszego sporu zaczęły mieć miejsce konflikty - w większości wywołane postawą wnioskodawczyni - które zaburzyły zastany sposób korzystania z tej nieruchomości. Przede wszystkim wnioskodawczyni zburzyła dwuizbowy budynek mieszkalny, który był podpiwniczony i posiadał strych, znajdujący się w głębi, po lewej stronie nieruchomości, patrząc od strony ul. (...). Budynek ten był przypisany jednemu z trzech ówczesnych współwłaścicieli. Wynika to ze zgromadzonych w tej sprawie map rzeczonyj nieruchomości. Należy stwierdzić, że wnioskodawczyni zburzyła ten budynek całkowicie bezpodstawnie, tak jak uczyniła z trzema innym inwestycjami, poczynionymi na terenie tej nieruchomości.

Przytoczona powyżej argumentacja uzasadnia wniosek niniejszej apelacji o zmianę zaskarżanego postanowienia i odstąpienie od zasądzenia od małżonków N. na rzecz wnioskodawczyni i Z. S. (1) jakichkolwiek kwot tytułem dopłat.

Sąd Rejonowy Poznań - Stare Miasto w P. przyznał do współwłasności w częściach równych na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika postępowania Z. S. (1) niezabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 829 m², natomiast do współwłasności w częściach równych na rzecz uczestników postępowania K. i Z. N. (1) działkę nr (...) o powierzchni 413 m². Biorąc to pod uwagę Sąd ten zasądził solidarnie od Z. i K. N. (1) na rzecz A. K. i Z. S. (1) dopłatę w kwocie po 127,50 zł tytułem wyrównania udziałów. Zasądzając dopłaty w takiej wysokości Sąd I instancji stwierdził, że łączna dzielona powierzchnia nieruchomości niezabudowanej wyniosła 1.342 m². Już w tym miejscu należy zauważyć, że Sąd I instancji dokonał w tym aspekcie sprzecznych ustaleń, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności opinię biegłego sądowego z dnia 25 stycznia 2011 r., czy naruszył przepisy postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. Gdyby bowiem ocenił ten dowód wszechstronnie i w oparciu o zasady logicznego rozumowania, to doszedłby do wniosku, że łączna powierzchnia dzielonej powierzchni niezabudowanej wyniosła nie 1.342 m², ale 1.242 m².

Powyższe ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Gdyby bowiem Sąd Rejonowy (...)w P.w sposób właściwy określił łączną powierzchnię dzielonej nieruchomości niezabudowanej, to wyliczyliby, że - zgodnie z wielkością udziałów małżonków N.- tym uczestnikom postępowania powinno przypaść działka o powierzchni 414 m². Ostatecznie przypadła na ich rzecz działka o powierzchni 413 m², co uzasadnia wniosek o zmianę niniejszej apelacji i odstąpienie od zasądzenia od K.i Z. N. (1)jakichkolwiek kwot, tytułem dopłat.

Sąd I instancji - w podobny sposób, jak opisany powyżej - poczynił sprzeczne ustalenia, wbrew zgromadzonemu materiałowi dowodowemu, tj. opinii biegłego sądowego, odnośnie do postanowienia zawartego w pkt 3c orzeczenia z dnia 22 marca 2013 r. W tym punkcie Sąd ten zasądził solidarnie od K. i Z. N. (1) na rzecz A. K. i Z. S. (1) kwotę po 38.887 zł tytułem wyrównania wartości udziałów, w związku ze zniesieniem współwłasności działki nr (...) i wyodrębnieniu w budynku na tej działce się znajdującym dwóch lokali mieszkalnych.

Jak wskazuje Sąd I instancji wysokość kwoty dopłaty wynikała ze zwiększenia udziału małżonków N. we współwłasności tej nieruchomości. Sąd ten stwierdza, że wedle posiadanego przez nich udziału wartość ich udziału w nieruchomości zabudowanej powinna wynieść 180.000 zł (1/3 z 540.000 zł). Wartość przyznanego im lokalu mieszkalnego wyceniono na kwotę 260.000 zł, stąd Sąd I instancji stwierdził, że ich udział wzrósł o 19 %. W tym aspekcie przejawia się sprzeczność istotnych ustaleń tego Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c.(przez ocenę dowodu z opinii biegłego niewszechstronnie i z naruszeniem zasad logicznego rozumowania. Wbrew jednak ustaleniom Sądu I instancji udział małżonków N. wzrósł

nie o 19 %, ale o około 15%. Wynika to z tego, że kwota 80.000 zł, o którą wzrósł ich udział, stanowi około 15 % z ogólnej wartości całej nieruchomości zabudowanej, tj. kwoty 540.000 zł.

Powyższe naruszenie ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Gdyby bowiem Sąd I instancji w sposób prawidłowy dokonał tych wyliczeń, to ustaliby, że dopłata z tytułu wyrównania udziałów powinna wynieść kwotę nie 102.600 zł, ale kwotę około 80.000 zł. Dodatkowo w zakresie określenia tej opłaty Sąd I instancji poczynił jeszcze kolejne sprzeczne ustalenie z treścią materiału dowodowego, który w niniejszej sprawie zgromadził. Sąd ten bowiem przyjął, że wyłącznym nakładem małżonków N. była rozbudowa domu mieszkalnego, co stanowiło 26,19 m². Dalej Sąd Rejonowy (...) w P. stwierdza, że kwotę 1 m² za tą nieruchomość przyjął za opinią biegłego sądowego na kwotę 1.513 zł. Dlatego nakład małżonków N. stanowił kwotę 29.338 zł. Jednakże w kontekście tego wyliczenia Sąd I instancji naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c., przez naruszenie zasady wszechstronności oraz logicznego rozumowania. Jeśli bowiem Sąd ten nie naruszyłby tego przepisu, to doszedłby do wniosku, że kwota nakładów małżonków N. wynosi jednak kwotę 39.625 zł (26,19 * 1.513 zł). Również i to naruszenie ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Ustalając bowiem we właściwy sposób wzrost udziału małżonków N. we współwłasności nieruchomości zabudowanej (kwota 80.000 zł), Sąd I instancji - odliczając od niego prawidłowo wyliczoną wielkość wyłącznych nakładów poczynionych przez K. i Z. N. (1) w wysokości 39.625 zł - określiliby na właściwym poziomie kwotę, o którą uczestnicy ci zostali wzbogaceni. Nie byłaby to więc według tego Sądu kwota 73.262 zł, lecz kwota 41.375 zł. Mając to wszystko na uwadze, uzasadniony jest wniosek niniejszej apelacji o zmianę postanowienia Sądu I instancji w tym zakresie.

W przepisie art. 212 § 3 k.c. przewidziano możliwość rozłożenia na raty zasądzonych spłat i dopłat. W orzecznictwie Sądu Najwyższego podkreśla się, że sama istota spłaty wskazuje na to, że termin i sposób rozłożenia na raty zależy od sytuacji materialnej zarówno uczestnika obciążonego spłatami, jak i uczestników uprawnionych do spłat, które to okoliczności sąd zawsze powinien zbadać i rozważyć z urzędu (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 1967 r., sygn. akt IICR 408/66). Ponadto również zauważa się, iż oznaczenie sposobu i terminu uiszczenia spłat powinno być dokonane przez sąd z urzędu, przy czym należy zbadać i rozważyć sytuację uczestników obciążonych spłatami i uprawnionych do spłat, a w konsekwencji tak rozłożyć spłaty, aby nie doprowadzić gospodarstwa objętego podziałem do ruiny (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1974 r., sygn. akt III CRN 2/74).

Odnosząc powyższe do realiów niniejszej sprawy stwierdzić trzeba, że w niniejszej sprawie Sąd I instancji w ogóle nie zajmował się kwestią sytuacji materialnej uprawnionych do dopłat wnioskodawczyni i Z. S. (1), co uzasadnia wniosek niniejszej apelacji o uchylenie zaskarżanego postanowienia i przekazanie przedmiotowej sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Niewątpliwie jednak jest, zdaniem apelujących, że jego ocenie podlegała sfera majątkowa małżonków N., jednakże w odniesieniu do niej Sąd I instancji poczynił ustalenia sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym, jak i całkowicie od niego dowolne. Za wręcz zdumiewające należy ocenić stwierdzenie tegoż Sądu przekonujące tym, że K. i Z. N. (4) uzyskiwali przychód z nieruchomości gruntowej, leżącej na tyle posesji. Taki wniosek nie można wyinterpretować z żadnego zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Trudno również zgodzić się z zapatrywaniem Sądu Rejonowego (...) w P., że uczestnicy ci mogli uzyskiwać dochód z części lokalu, która była zajmowana przez rodzinę ich syna, a już za nie do zaakceptowania uznać należy argumentację Sądu I instancji o tym, że małżonkowie N. mogli spodziewać się konieczności spłaty z chwilą wydania opinii przez biegłego sądowego i że mieli dostateczną ilość czasu na realizację tego obowiązku.

W tym zakresie trzeba podkreślić, że Sąd I instancji nie zbadał w sposób należyty sytuacji majątkowej małżonków N., która w żaden sposób nie pozwalałaby im na uiszczenie do rąk wnioskodawczyni i Z. S. (1) jednorazowej kwoty 73.262 zł. Wynika to przede wszystkim z zeznań uczestnika Z. N. (1). Trudną sytuację majątkową małżonków N. obrazuje dodatkowo załączone do niniejszej apelacji oświadczenie o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania. Powyższe uzasadnia co najmniej wniosek apelacji o zmianę pkt 3 c postanowienia i zasądzenie solidarnie od K. i Z. N. (1) tytułem dopłaty na rzecz A. K. i Z. S. (1) kwoty po 20.687,50 zł, rozłożonej na 120 równych rat, płatnych od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, w kwocie po 172,40 zł.

Zupełnie ad marginem poczynionych na wstępie rozważań, apelujący zauważyli, że całkowicie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są wywody Sądu Rejonowego (...)w P.w kontekście konfliktów pomiędzy zainteresowanymi wynikiem przedmiotowego postępowania. Nie dość bowiem, że absolutnie nieprawdziwe są twierdzenia tegoż Sądu o tym, że na przykład wszelkiego rodzaju czynności budowlane Z. N. (1)dokonywał pod nieobecność wnioskodawczyni, że podczas rozładunku drewna opałowego blokował wjazd na posesję i że w latach 1994-2004 r. ładował akumulator swojego samochodu w bramie wjazdowej do posesji, to jeszcze są nad wyraz krzywdzące, a przede wszystkim stawiają go w niezwykle złym świetle. Tymczasem jednak to właśnie działania wnioskodawczyni stanowiły zarzewie do konfliktów pomiędzy zainteresowanymi w tej sprawie. Niejeden bowiem raz wnioskodawczyni kierowała do małżonków N.groźby karalne, a często też aktywność wnioskodawczyni na tym polu powodowała konieczność interwencji policji. Abstrahując od celowości zamieszczania w uzasadnieniu postanowienia przytaczanych dywagacji, Sąd Rejonowy (...)w P.- aby uczynić z nich jakikolwiek użytek - powinien był przeprowadzić w tym zakresie dokładne postępowanie dowodowe. Zatem poczynione w uzasadnieniu postanowienia pobieżne i niepogłębione analizy w takim kształcie, jak to przedstawiono powyżej, przy ferowaniu ostatecznego rozstrzygnięcia nie powinny być w ogóle brane pod uwagę.

W odpowiedzi na apelację A. K. wniosła o oddalenie apelacji uczestników postępowania K. i Z. N. (1), zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania apelacyjnego. Podniosła w uzasadnieniu, że przede wszystkim należy podkreślić, że sąd prawidłowo ustalił wysokość dopłat na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika postępowania Z. S. (1) w oparciu o wzrost udziałów uczestników postępowania K. i Z. N. w stosunku do udziału pierwotnego w wysokości 1/3 części. Sąd Rejonowy zastosował prawidłowy przepis prawa materialnego a mianowicie art. 212 §1 KC a więc zupełnie nie zrozumiała jest zarzut 1 pkt c) apelacji uczestników i nie wiadomo dlaczego przepis ten miałby być nie prawidłowo zastosowany. Wnioskodawczyni natomiast w swojej apelacji wyraźnie podnosi, iż ustalona wysokość dopłat powinna być zasądzona na jej rzecz i uczestnika postępowania Z. S. (1) w pełnej wysokości bez dokonywania potrąceń w zakresie nakładów jakie sąd przyjął. Odnośnie zarzutu braku rozłożenia zasądzonej dopłaty na raty pragnę podnieść, że już od momentu wydania opinii w niniejszej sprawie a więc od 25 stycznia 201 Ir. uczestnicy postępowania wiedzieli o ewentualnej dopłacie na rzecz wnioskodawczyni i uczestnika Z. S., byli przy tym i są nadal reprezentowani przez pełnomocnika, który z pewnością wytłumaczył im wszystkie zawiłości tej sprawy i zarazem konieczność zasądzenia dopłat w przypadku uzyskania większego udziału w nieruchomości niż pierwotny. Znając swoją sytuację materialną i rodzinną już od tego czasu mogli dokonać oszczędności, mogli też starać się o uzyskanie kredytu na ten cel. Natomiast orzeczenie kończące postępowanie i znoszące współwłasność z całą pewnością ułatwi uczestnikom postępowania uzyskanie kredytu hipotecznego. Zasądzenie na rzecz uczestników postępowania zwrotu nakładów jest całkowicie nie uzasadnione. Nie tylko, że nie było wniosku uczestników w tym zakresie i sąd rozliczył kwotę z tego tytułu z urzędu, to jeszcze kwota ta jest zawyżona a ponadto, co uszło uwadze sądu, uczestnicy przecież dokonali nakładów na swoją część nieruchomości wobec czego nie ma żadnych podstaw do rozliczania jakiegokolwiek kwoty na rzecz uczestników postępowania. Wnioskodawczyni podnosi również, iż pomimo zasady równości stron, sąd nie uwzględnił z urzędu wartości nakładów dokonanych przez nią samą pomimo, że wnioskodawczyni działała i działa nadal bez pełnomocnika. sąd Rejonowy błędnie również dokonał potrącenia kwot należnych wnioskodawczym z tytułu dopłat oraz nakładów, które sąd przyznał na rzecz uczestników postępowania N.. Odnośnie zarzutu rozebrania domu na terenie przedmiotowej nieruchomości to pragnę podnieść, że był to budynek bardzo stary zbudowany z nie wypalanej gliny całkowicie zawalający się , z zarwanym trzciniowym dachem w stanie zagrażającym życiu osób. Budynek ten został rozebrany w 1995r. o czym uczestnicy postępowania doskonale wiedzieli godzili się z tym i było im to na rękę tym bardziej, że nie ponieśli z tytułu rozbiórki żadnych kosztów. Budynek ten nie był podpiwniczony i nie posiadał strychu .

Zaznaczyła, że jak wynika z dokumentacji Powiatowego (...)znajdującej się w aktach sprawy jestem zmuszona rozebrać tzw. drewnutnię, która była ujęta w opinii rzeczoznawcy majątkowego. W sytuacji, gdy nastąpi rozebranie ww. budynku to z całą pewnością wpłynie to na wartość nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy, poza uchybieniami wskazanymi w złożonych apelacjach, dostrzega także szereg nieprawidłowości, którymi dotknięte jest zaskarżone postanowienie, co skutkowało koniecznością uchylenia niniejszego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Istotą niniejszego postępowania było ustalenie przez Sąd Rejonowy, czy możliwe jest wyjście ze współwłasności zabudowanej nieruchomości dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym (...) w P. księga wieczysta o numerze (...) – przy czym zgodnie z treścią art. 211 k.c., w pierwszej kolejności obowiązkiem Sądu było zweryfikowanie czy podział nieruchomości na trzy odrębne działki, w tym jedną zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi oraz wyodrębnienie własności dwóch lokali mieszkalnych w sposób wskazany przez uczestników postępowania nie jest sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości albo nie zmniejszy znacznie jej wartości.

Jako, że projektowany sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych (art. 621 k.p.c.) niezbędne w sprawie było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety. Sąd I instancji przeprowadził taki dowód, powołując do sporządzenia projektu podziału biegłego w dziedzinie geodezji J. A. (1), który sporządził w dniu 25 stycznia 2011 roku opinię stanowiącą podstawę wydanego w sprawie orzeczenia. Biegły, zgodnie ze zleceniem Sądu, przedstawił wariant wstępnego projektu podziału wydzielając trzy działki gruntu, które oznaczył na mapie numerami 1, 2 i 3, przy czym działka o numerze (...) obejmuje część zabudowaną dotychczasowej działki (...). Nadto biegły sporządził wstępny projekt podziału do użytkowania zabudowanej działki numer (...).

Sąd I instancji sporządzoną opinię uczynił integralną częścią rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 2 i dokonał fizycznego podziału dotychczasowej działki (...) o pow. 1818 m² na :

- działkę numer (...) o powierzchni 642m²
- działkę numer (...) o powierzchni 829m² oraz
- działkę numer (...) o powierzchni 413m².

Pomijając w tym miejscu rozważań niezgodność powierzchniową sumy wydzielonych działek z powierzchnią całkowitą dzielonej nieruchomości, należy stwierdzić, że orzeczenie w punkcie 2 podpunktach A, B i C jest wadliwe i narusza przepisy art. 621 k.p.c. w zw. z art. 26 ust.1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece i art. 21 ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne.

Powołany wyżej przepis art.621 k.p.c., zawarty w rozdziale regulującym procedurę zniesienia współwłasności, stanowi dyrektywę, którą winien kierować się sąd przy dokonywaniu podziału nieruchomości. Z tego względu, że postanowienie działowe stanowi podstawę ujawnienia zmian w księdze wieczystej, winno ono spełniać kryteria dokumentu stanowiącego podstawę wpisu. Przepis art.26 ust.1 ukwł stanowi, że podstawę oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej są dane katastru geodezyjnego. Zatem w orzeczeniu znoszącym współwłasność nieruchomości konieczne jest odwołanie się do mapy zasadniczej zawierającej projekt podziału, który został przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i któremu nadano cechy urzędowe (stosowne pieczęcie z zaznaczeniem, że dokument może stanowić podstawę wpisu w księdze wieczystej).

Odnosząc powyższe uwagi do treści zaskarżonego postanowienia, należy stwierdzić, że Sąd całkowicie zignorował wskazane regulacje prawne i oparł orzeczenie na wstępnym projekcie podziału niespełniającym wskazanych wymogów. Co znamienne, biegły A. zwrócił Sądowi uwagę na tę okoliczność pisząc w końcowej części opinii : „ **Po przyjęciu operatu geodezyjnego do zasobu geodezyjnego w (...) Ośrodku (...) w P. możliwe**

jest uzyskanie poświadczonej mapy zasadniczej z projektem podziału, który to dokument spełnia wymogi załącznika do stosownego postanowienia Sądu orzekającego o podziale nieruchomości.”

Sąd bezrefleksyjnie pominął sugestię biegłego, a także fakt, że w wyniku podziału działki o numerze geodezyjnym (...) utworzył działki o nieprzystających numerach: (...), co ewidentnie wskazuje na nieuwzględnienie projektowanych zmian w ewidencji geodezyjnej.

Sąd I instancji nie wyjaśnił również, co słusznie podniosła w swojej apelacji wnioskodawczyni, rozbieżności w powierzchni dzielonej nieruchomości gruntowej określonej we wstępnym projekcie podziału oraz w księdze wieczystej. Dział I kw (...) ujawnia, że powierzchnia nieruchomości wynosi 1818m² (taką powierzchnię przyjmuje też Sąd w punkcie 1 postanowienia), natomiast biegły na mapie wstępnego podziału wskazuje, że powierzchnia ta jest większa o 66m² i wynosi 1884m² (taką powierzchnię ustala Sąd w punkcie 2 orzeczenia, bowiem suma powierzchni trzech wydzielonych działek to 1884m²). Marginalnie nadto można wskazać, że biegły w opisie nieruchomości zawartym na stronie 3 opinii, podał, że powierzchnia nieruchomości wynosi 1799m², z tym, że dotyczy to działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), co może sugerować wystąpienie oczywistej omyłki pisarskiej – ale również wymagało wyjaśnienia.

Omawiana opinia zawiera także wstępny projekt podziału do użytkowania zabudowanej działki o numerze (...), stanowiącej nieruchomość wspólną wszystkich uczestników. W toku postępowania zostało sporządzonych w sumie 5 takich projektów, przy czym Sąd orzekając w punkcie 3 pkt d oparł się na wariant 5 projektu zawartym w opinii uzupełniającej z dnia 30 listopada 2012 roku. Nie negując potrzeby uregulowania sposobu korzystania z gruntowej nieruchomości wspólnej, Sąd odwoławczy zauważa jednak, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w tym zakresie jest całkowicie nieczytelne. Sąd I instancji odwołał się jedynie do sporządzonej przez biegłego mapy, która posługuje się skrótowymi oznaczeniami uprawnionych do korzystania z wydzielonych części działki oznaczając ich symbolami u2, u3 i wsp2. Ustalenie osób uprawnionych do korzystania z nieruchomości w oparciu o taki dokument, bez analizy akt niniejszej sprawy jest niemożliwe. Orzeczenie w tym zakresie winno precyzyjnie określać zakres korzystania z części nieruchomości z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, a nie jedynie odwoływać się do sporządzonej przez biegłego mapy, bądź odwoływać się do mapy, której oznaczenia nie budzą żadnych wątpliwości.

Nie bez znaczenia jest także to, że sposób korzystania z nieruchomości wspólnej może być ujawniony w dziale III księgi wieczystej – zatem dokumenty stanowiące podstawę takiego wpisu nie mogą budzić jakichkolwiek wątpliwości interpretacyjnych sądu wieczystoksięgowego.

Podsumowując tę część rozważań, należy stwierdzić, że opinia biegłego A. z dnia 25 stycznia 2011 roku, pozwala stwierdzić, że fizyczny podział spornej nieruchomości gruntowej w sposób sugerowany przez uczestników jest możliwy. Opinia ta jednak ma charakter wstępny i wymaga uzupełnienia przez dołączenie mapy zasadniczej z zatwierdzonym projektem podziału w sposób wskazany wyżej.

Sąd Rejonowy w punkcie 3 pkt a, b postanowienia wyodrębnił, w budynku mieszkalnym usytuowanym na wydzielonej (aczkolwiek nieskutecznie) działce o numerze 1, dwa odrębne lokale, przyznając je, zgodnie z wolą wszystkich uczestników:

- lokal numer (...) o powierzchni 139,68m² z udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności w nieruchomości wspólnej – A. K. i Z. S. (1) w częściach równych oraz
- lokal numer (...) o powierzchni 158 m z udziałem wynoszącym (...) części w prawie własności w nieruchomości wspólnej – Z. N. (1) i K. N. (1) w częściach równych.

Orzeczenie Sądu I instancji uznające w niniejszej sprawie za zasadny podział fizyczny nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności wnioskodawczyni i uczestników postępowania - przez wyodrębnienie w tej nieruchomości dwóch nieruchomości lokalowych - Sąd odwoławczy uznaje co do zasady za trafne. Odpowiada ono bowiem społeczno-

gospodarczemu przeznaczeniu nieruchomości, jej wieloletniemu wykorzystywaniu oraz interesom współwłaścicieli (art. 211 k.c.). Taki sposób wyjścia ze współwłasności był w istocie w toku postępowania bezsporny (domagali się go konsekwentnie wszyscy zainteresowani).

Sąd Rejonowy jednak i w tym zakresie naruszył i to rażąco przepisy zarówno proceduralne, jak prawa materialnego.

Szczególny sposób podziału fizycznego nieruchomości, jakim jest wyodrębnienie w niej lokali mających stanowić odrębne nieruchomości lokalowe podlega ścisłej reglamentacji prawnej w przepisach ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U. z 2000 r., nr 80, póź. 903 ze zm.; dalej: uwl). Ten akt prawny określa bowiem sposób ustanawiania odrębnej własności lokali, a jego przepisy w tym względzie mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Odrębną nieruchomość, zgodnie z przepisem art. 2 ust. 1 uwl, może stanowić wyłącznie tzw. samodzielny lokal mieszkalny bądź lokal o innym przeznaczeniu. Definicja takiego lokalu zawarta została w art. 2 ust. 2 uwl. Samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Spełnienie wymagań, o których mowa w art. 2 ust. 2 uwl, stwierdza starosta w formie zaświadczenia (art. 2 ust. 3 uwl). W judykaturze utrwalony jest jednak pogląd, że jeżeli o wyodrębnianiu lokali orzeka sąd w postępowaniu działowym, to nie musi uzyskiwać zaświadczeń starosty w kwestii samodzielności lokali. Sąd dokonuje tej oceny samodzielnie, a w tym celu może skorzystać z opinii biegłego specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 13.03.1997 r., III CKN 14/97; postanowienie Sądu Najwyższego z 6.11.2002 r., III CKN 1372/00 postanowienie Sądu Najwyższego z 5.02.2010 r., III CSK 195/09). Konieczność pozyskania opinii takiego biegłego - a nie biegłego innej specjalności - jest oczywista. Sąd ma bowiem uzyskać opinię w kwestii wymagającej wiedzy specjalnej w dziedzinie budownictwa, skoro ocenie podlegają przesłanki samodzielności lokali (art. 2 ust. 1 i 2 uwl), a nadto sąd musi pozyskać od biegłego dokumentację, o której stanowi art. 2 ust. 5 i 6 uwl, sporządzoną zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego. Biegły musi również, w razie takiej potrzeby, wypowiedzieć się w kwestii konieczności wykonania robót adaptacyjnych wymaganych do uczynienia zadość przesłance samodzielności lokali. To zaś wymaga oceny z dziedziny prawa budowlanego - biegły musi ocenić, jakie prace budowlane trzeba wykonać, czy propozycje zainteresowanych są wykonalne z punktu widzenia wiedzy technicznej, architektonicznej oraz wymogów prawa budowlanego.

Sąd Rejonowy, jak wynika z analizy akt sprawy, **nie zlecił sporządzenia opinii stanowiącej projekt wyodrębnienia lokali i zawierającej nieodłącznie wymaganą dokumentację techniczną oraz ocenę przesłanki samodzielności lokali żadnemu biegłemu.**

Kompletna opinia stanowiąca podstawę wyodrębnienia lokali w niniejszej sprawie winna zawierać inwentaryzację budynku, projekt wyodrębnienia lokali uwzględniający przesłankę ich samodzielności ze wskazaniem pomieszczeń przynależnych, określenie części wspólnych budynku oraz ustalenie udziałów w nieruchomości wspólnej związanych z każdym z lokali.

Pomimo zgodnego stanowiska wszystkich uczestników w zakresie podziału nieruchomości gruntowej na trzy działki i utworzenia nieruchomości lokalowych, Sąd I instancji skoncentrował się jedynie na sporządzeniu projektu podziału nieruchomości gruntowej (k.73akt) nie wydał natomiast postanowienia o powołaniu uprawnionego biegłego do sporządzenia projektu wyodrębnienia lokali. Samowolną inicjatywę w tym zakresie przejawiał biegły z zakresu geodezji i kartografii oraz szacowania nieruchomości J. A. (1), który wykonując zobowiązanie w zleconym mu zakresie (projekt podziału nieruchomości gruntowej), nadto dołączył do swojej opinii z dnia 25 stycznia 2011 roku sporządzoną przez siebie inwentaryzację budynku mieszkalnego (k.98-100). Sąd Rejonowy zaakceptował ten stan rzeczy, bowiem zlecił również temu biegłemu, postanowieniem z dnia 03 lipca 2012 roku (k.287), sporządzenie opinii na okoliczność ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługującym właścicielom odrębnych lokali - co stanowiło fundament rozstrzygnięcia zawartego w punkcie 3 zaskarżonego orzeczenia.

W konsekwencji należy stwierdzić, że biegły, który sporządził w niniejszej sprawie inwentaryzację oraz sporządził opinię ustalającą wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej – które stanowiły integralną część orzeczenia działowego – nie tylko nie posiadał do tego wymaganych kwalifikacji (uprawnień architektoniczno-budowlanych), ale także w zasadniczej kwestii działał bez uprzedniego upoważnienia Sądu.

W istocie, w niniejszym postępowaniu, nie została sporządzona opinia dająca podstawę do dokonania oceny ustawowej przesłanki samodzielności lokali.

W kwestii spełnienia wymogów wynikających z przepisów ustawy o własności lokali, których ocena konieczna jest w przypadku ustanawiania odrębnej własności lokali, wypowiedzieć się powinien niewątpliwie - o ile sąd orzekający nie dysponuje zaświadczenia starosty (art. 2 ust. 3 uwl a contrario) - biegły będący specjalistą z zakresie spraw architektoniczno-budowlanych, a nie biegły innej specjalności (geodeta i rzeczoznawca majątkowy). Sporządzona w sprawie jedynie częściowa opinia, wbrew ocenie Sądu I instancji, nie była zatem wystarczająca do wydania orzeczenia o wyodrębnieniu lokali. Nie budzi wątpliwości, że biegły A. posiada uprawnienia do wyceny udziałów współwłaścicieli i wyceny zaprojektowanych do wydzielenia lokali, a także w kwestii zaprojektowania podziału gruntu, w tym również podziału do korzystania (biegły niewątpliwie jest fachowcem w tych dziedzinach), o tyle w zakresie dotyczącym projektu wyodrębnienia lokali (łącznie z dokumentacją inwentaryzacyjną) i wypowiedzi o samodzielności lokali jego stanowisko nie mogło stanowić podstawy wydania orzeczenia przez sąd.

Raz jeszcze podkreślić należy, że z uwagi na zakres kwestii poddanych ocenie biegłego sąd musi uzyskać - zastępującą zaświadczenie starosty (organu administracji stwierdzającego spełnienie w odniesieniu do określonego lokalu wymagań techniczno-budowlanych) - opinię biegłego, którego kwalifikacje pozwalają na wiążące dokonywanie ocen w powyższych kwestiach. Takim biegłym, jak wynika z przytaczanych orzeczeń Sądu Najwyższego, jest biegły posiadający kwalifikacje (uprawnienia) architektoniczno-budowlane. Nie należy do nich biegły opiniujący w niniejszej sprawie. Brak projektu ustanowienia odrębnej własności lokali wykluczał możliwość orzeczenia, które zostało zawarte w punkcie 3 postanowienia.

Sąd Rejonowy, pomimo, że nie dysponował wskazaną wyżej opinią, wyodrębnił dwa lokale mieszkalne rozrysowane na planie inwentaryzacyjnym, bez wyszczególnienia, które ze wskazanych pomieszczeń stanowią ich przynależności w rozumieniu art.2 ust.4 uwl. Stąd też lokale te poza pomieszczeniami użytkowymi obejmują także garaż, poddasza czy magazyn – przy czym w ogóle nie uwzględniono faktu, że w budynku znajduje się również pomieszczenie piwniczne. Konieczne jest w tym miejscu rozważenie pojęcia „pomieszczenia przynależnego”, którym ustawodawca posługuje się w przepisie art. 2 ust. 4 uwl. Zgodnie z tym przepisem, do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane dalej "pomieszczeniami przynależnymi". Pojęcie to występuje również w art. 3 uwl., w którym ustawodawca określił sposób wyliczenia udziału właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej.

Z kolei w art. 2 ust. 2 ustawy użyto również pojęcia „pomieszczenia pomocnicze”, które nie zostało zdefiniowane w ustawie. Definicja takiego pomieszczenia znajduje się jednak w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, póź. 690 z późn. zm.). Zgodnie z tym rozporządzeniem, przez pomieszczenie pomocnicze należy rozumieć pomieszczenie znajdujące się w obrębie mieszkania lub lokalu użytkowego, służące do celów komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnych, przygotowania posiłków, z wyjątkiem kuchni zakładów żywienia zbiorowego, a także do przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności (pkt 11 § 3 ww. rozporządzenia).

Sąd Rejonowy, nie czyniąc żadnych ustaleń w zakresie przeznaczenia niektórych pomieszczeń (np. magazynu o powierzchni 7,23m²) przyjął, że lokale obejmują także pomieszczenia, które zgodnie z ustawą stanowią ich części składowe jako pomieszczenia przynależne. Niezbędne jest także uzupełnienie postępowania dowodowego w kwestii pomieszczenia piwnicznego znajdującego się w budynku na przedmiotowej nieruchomości. Jak wynika z przytaczanych wyżej przepisów, piwnica może, ale nie musi stanowić pomieszczenia przynależnego do lokalu

mieszkalnego. Przy wyodrębnianiu lokali, zwłaszcza w dawno w budowanym budynku, który dotąd stanowił w zamyśle architektonicznym jedną całość funkcjonalną, konieczna jest - przy orzekaniu dotyczącym piwnic - ocena istniejących w obrębie budynku rozwiązań technicznych i użytkowych. Wprawdzie uczestnik postępowania Z. N. (1) na rozprawie odwoławczej wskazał, że piwnica jest pomieszczeniem powstałym z jego inicjatywy już po nabyciu przez niego udziału w nieruchomości, ale okoliczność ta nie była przez Sąd wyjaśniana. Sąd winien więc w pierwszej kolejności szczegółowo ustalić, czy i jak przebiegają w piwnicy instalacje służące do obsługi poszczególnych lokali, czy konieczne jest korzystanie z uwagi na ich usytuowanie przez, właścicieli lokali z piwnicy, czy można pomieszczenie piwniczne wyłączyć ze wspólnego użytkowania i przeznaczyć wyłącznie do obsługi jednego lokalu, bez uszczerbku dla funkcjonowania drugiego z nich. Ustalenia w tych kwestiach, nie zostały poczynione w niniejszej sprawie.

Zaskarżone orzeczenie nie zawiera także określenia wspólnych części budynku. Zgodnie z art.3 ust.1.uwl, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali, a nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali (ust.2 art.3). Sąd Rejonowy ustalił jedynie udziały w gruncie, pomijając części budynku czy urządzenia o których mowa w cytowanym przepisie. Nie można oczywiście wykluczyć, że nieruchomością wspólną jest wyłącznie grunt, ale w świetle przytoczonych w apelacji wnioskodawczyni zarzutów, należy przyjąć, że taka sytuacja nie zachodzi w niniejszej sprawie. Apelująca zarzuciła, że rozstrzygnięcie czyni niemożliwym korzystanie przez nią z poddasza przynależnego do lokalu numer (...), bowiem wejście na poddasze znajduje się na klatce schodowej znajdującej się w prawej części budynku, w której wyodrębniono lokal numer (...).

Poważne zastrzeżenia budzi również powierzchnia wyodrębnionych lokali. W lokalu numer (...) suma powierzchni wszystkich pomieszczeń wynosi 137,20m² czyli o 2,48m² mniej niż powierzchnia całego lokalu. Tę rozbieżność można potraktować jako oczywistą niedokładność, bowiem Sąd nie ujął przy opisie lokalu korytarza o powierzchni 2,48m²; jednak różnicy wynoszącej 69,73m² w lokalu numer (...), w ten sposób wyjaśnić nie można.

To uchybienie ma zasadniczy wpływ na ustalenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej przysługujących właścicielom lokali (art.3 ust.1 uwl), bowiem udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi (art.3 ust. 3uwl). Przy czym, do wyznaczenia stosunku, o którym mowa w ust. 3, niezbędne jest określenie, oddzielnie dla każdego samodzielnie lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych (art.3 ust. 4 uwl).

Określenie zatem przez biegłego A. udziałów związanych z wyodrębnieniem lokali, poza uchybieniem natury formalnej o którym była mowa wcześniej, budzi poważne wątpliwości także z powodu braku wyjaśnienia różnicy w powierzchni lokalu numer (...).

Odniesienia również wymaga, że postanowienie w punktach 2 pdpkt c oraz 3 pdpkt c narusza przepisy art.31§1 i art.35 krio. K. i Z. N. (4), udział wynoszący 1/3 części w prawie własności nieruchomości podlegającej działowi, nabyli do wspólności majątkowej małżeńskiej (vide: akt notarialny k.34). Wspólność ta istnieje do chwili obecnej. Przyznanie prawa własności wyodrębnionego lokalu, jak i nowopowstałej nieruchomości gruntowej, nie może prowadzić do wyjścia ze współwłasności łącznej, jaką jest wspólność majątkowa małżeńska. Sąd nie zważając na powyższe regulacje, zarówno działkę nr (...) o pow.413m², jak i lokal mieszkalny numer (...), przyznał, K. N. (1) i Z. N. (1) do współwłasności w częściach równych.

Omówione dotychczas uchybienia Sądu I instancji, zasadniczo wykraczały poza zakres złożonych apelacji. Należy jednak zwrócić uwagę na szczególną cechę postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości, jaką jest integralność zawartych w nim rozstrzygnięć. Wielokrotnie na tę cechę orzeczenia działowego wskazywano w judykaturze. Z tego względu przyjmuje się, że w sprawie działowej sąd drugiej instancji nie jest związany granicami wniosków apelacyjnych oraz zakazem reformationis in peius, jeżeli przedmiot zaskarżenia jest integralnie związany z inną częścią lub całością zaskarżonego orzeczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 17.09.1999 r., I CKN

379/98; postanowienie Sądu Najwyższego z 28.03.2003 r., IV CKN 1961/00). Jeżeli zatem zgłaszane w apelacji zarzuty dotyczą samej istoty działu - a tak było w niniejszej sprawie- to zachodzi konieczność wszechstronnego rozważenia przesłanek określonych w art. 211 k.c. i w przepisach ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. W konsekwencji, w rozpoznawanej sprawie, biorąc pod uwagę istotę zarzutów zawartych w apelacji, kontroli instancyjnej podlegała całość orzeczenia Sądu I instancji, mimo że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania wyraźnie zaskarżyli w apelacji tylko niektóre z rozstrzygnięć Sądu Rejonowego.

Przechodząc , zatem do złożonych środków odwoławczych, należy stwierdzić, że potwierdziły się w znacznej części dostrzeżone w nich wady zaskarżonego postanowienia.

Apelacja wnioskodawczyni wytyka błędy Sądu w zakresie:

1. ustaleń faktycznych dotyczących przyjęcia nieprawidłowych powierzchni nieruchomości i braku ustalenia nieruchomości wspólnej w części budynkowej,
2. niewyjaśnienia wszystkich okoliczności związanych z samowolą budowlaną uczestników postępowania,
3. nieprawidłowego rozliczenia współwłaścicieli – w tym rozliczenia nakładów poczynionych przez uczestników,
4. braku rozstrzygnięcia o sposobie korzystania z bramy wjazdowej,
5. uzasadnienia orzeczenia, przez całkowite pominięcie wyjaśnienia przyczyn przyjęcia wariantu 5 opinii biegłego w zakresie uregulowania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Nieprawidłowości wskazane w punkcie 1 zostały omówione w części poprzedzającej i nie ma potrzeby przytaczania wskazanej tam argumentacji.

W pełni należy zgodzić się z apelującą, że uzasadnienie zaskarżonego postanowienia nie spełnia wymogów art.328§ 2 k.p.c. Sąd w ogóle nie odniósł się do sporządzonych w sprawie opinii biegłego A., nie ocenił ich przydatności w sprawie oraz nie wyjaśnił dlaczego za podstawę rozstrzygnięcia przyjął opinię z dnia 25 stycznia 2011r. oraz opinię uzupełniającą z 30 listopada 2012r. Wymaga podkreślenia, co poniekąd zostało wskazane wcześniej, że postanowienia dowodowe Sądu zlecające biegłemu sporządzenie opinii były chaotyczne, mało precyzyjne i sprawiały wrażenie nieprzemysłanych. Przewodniczący zamykając w dniu 27 czerwca 2012 roku rozprawę (po niespełna trzech latach postępowania) nie dostrzegł, iż dysponuje jedynie sporządzoną przez biegłego inwentaryzacją budynku (nie spełniającą wymogów opinii niezbędnej do ustanowienia odrębnej własności lokali). Skutkowało to otwarciem zamkniętej rozprawy na nowo i dalszym prowadzeniem postępowania przez okres kolejnych ośmiu miesięcy, podczas których biegły sporządził dodatkowe dwie opinie. Biegły w toku całego postępowania sporządził sześć opinii, z których żadna nie mogła, z przyczyn już omówionych, stanowić podstawy rozstrzygnięcia.

W związku z koniecznością ponownego przeprowadzenia postępowania dowodowego, odniesienie się do wysokości wzajemnych rozliczeń pomiędzy uczestnikami jest bezprzedmiotowe. Jednakże należy zauważyć, że Sąd I instancji zasądzając dopłaty naruszył przepisy zarówno prawa materialnego, jak i procesowego – na co zwrócili w szczególności uwagę apelujący uczestnicy.

Zgodnie z art.212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Jeżeli ustalone zostały dopłaty, sąd oznacza termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych (art.212 § 3 k.c). Decyzja sądu w zakresie sposobu i terminu wzajemnych rozliczeń musi uwzględniać usprawiedliwione interesy zarówno zobowiązanego, jak i uprawnionego do tych świadczeń i nie może być podjęta bez zbadania ich sytuacji majątkowej. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie dokonał należytych ustaleń w tym zakresie. Zbadał jedynie sytuację K. i Z. N. (1) przyjmując, że jednorazowa zapłata kwoty ok.78.000 zł nie będzie stanowić dla

nich problemu. Taki wniosek, zważywszy na ustalenie przez Sąd, że miesięczny dochód uczestników łącznie wynosi 1.400zł, wydaje się nieuprawniony.

Nie można jednak zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym w apelacji uczestników, iż Sąd winien odstąpić od zasądzenia dopłat tytułem wyrównania udziałów.

Zasądzenie dopłat pieniężnych wyrównujących wartość części wspólnej nieruchomości przypadających współwłaścicielom w wyniku podziału fizycznego w stosunku do wartości ich udziałów jest obowiązkiem sądu orzekającego wynikającym z art. 212 § 1 i § 3 k.c. Zatem, brak rozstrzygnięcia w tym przedmiocie w postanowieniu podziałowym stanowi uchybienie przepisom prawa materialnego. Z treści art. 212 § 3 k.c. wynika bowiem, że rozstrzygnięć tych powinien dokonać sąd z urzędu, niezależnie od wniosków zainteresowanych (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 14.05.2004 r., IV CK 324/03). Ustawodawca wyraźnie wskazał w art. 212 § 1 k.c., że wyrównana dopłatami ma zostać wartość udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Żadne inne kryterium poza wartościowym, jak słusznie wskazał Sąd Rejonowy w zaskarżonym orzeczeniu, nie stanowi zatem kryterium określenia wysokości dopłaty. Sąd orzekający tylko wtedy mógłby odstąpić od zasądzenia dopłaty wyrównującej wartość udziałów, gdyby uprawniony w sposób wyraźny i kategoryczny zrzekł się uprawnienia do jej otrzymania, co niewątpliwie w niniejszej sprawie nie nastąpiło.

Mając na względzie dalsze postępowanie Sądu I instancji, Sąd Okręgowy zwraca również uwagę, że - stosownie do ostatecznego projektu wyodrębnienia lokali - konieczne będzie ponowne sporządzenie wyceny zarówno lokali jak i nowopowstałych nieruchomości gruntowych, przy czym Sąd orzekający powinien przy orzekaniu uwzględnić przepis art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 r., nr 102, późn. zm.; dalej: u.g.n.), z którego wynika, że operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników, o których mowa w art. 154 u.g.n. Po upływie wskazanego okresu, operat szacunkowy może być wykorzystywany jedynie po potwierdzeniu jego aktualności przez rzeczoznawcę majątkowego. Potwierdzenie aktualności operatu następuje przez umieszczenie stosownej klauzuli w operacie szacunkowym przez rzeczoznawcę, który go sporządził, (art. 156 ust. 4 u.g.n.). Natomiast w § 58 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.) ustawodawca określił sposób potwierdzenia aktualności operatu szacunkowego przez rzeczoznawcę majątkowego, który sporządził operat, wskazując, że powyższe następuje poprzez dołączenie do operatu szacunkowego klauzuli, w której rzeczoznawca oświadcza o aktualności operatu.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy (art.618§ 1 k.p.c.). Sąd nie działa z urzędu w powyższym zakresie, czyni to na zgłoszone w toku postępowania żądanie uczestnika.

W niniejszej sprawie, Sąd Rejonowy dokonał z własnej inicjatywy rozliczenia w zakresie części nakładów poczynionych przez uczestników N., odwołując się w uzasadnieniu orzeczenia do zasad współzycia społecznego i poczucia sprawiedliwości. Stanowisko Sądu I instancji nie zasługuje na akceptację z kilku powodów.

Przede wszystkim należy zauważyć, że uczestnicy byli reprezentowani w niniejszej sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika, korzystając w pełnym zakresie z jego pomocy prawnej. Nie zaistniała konieczność ze strony Sądu szczególnej dbałości o interesy uczestników bez wykazanej przez nich woli. Mając na względzie równość stron postępowania i zasadę lojalności wynikającą z art.5 k.p.c. Sąd winien raczej pouczyć wnioskodawczynię i uczestnika Z. S. (1) o treści art.618 k.p.c., a w szczególności §3 tego przepisu – czego jak wynika z akt sprawy nie uczynił. Nadto, zauważyć należy, że Sąd Rejonowy dokonał rozliczenia w oparciu o opinię biegłego, bez przeprowadzenia właściwego postępowania dowodowego. W tym tkwi zapewne przyczyna arbitralnie określonych nakładów, które Sąd uwzględnił przy wzajemnym rozliczeniu współwłaścicieli.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że konieczne jest w niniejszej sprawie przeprowadzenie w całości postępowania dowodowego. Wydanie orzeczenia wymaga bowiem:

- uzupełnienia opinii biegłego geodety przez sporządzenie mapy zasadniczej projektowanego podziału nieruchomości gruntowej z której wynikać będzie, że projektowane zmiany zostały przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i opatrzonej wymaganymi pieczęciami
- sporządzenia opinii przez biegłego z dziedziny budownictwa zawierającej projekt ustanowienia odrębnej własności lokali, uwzględniający wszystkie wcześniejsze uwagi Sądu odwoławczego,
- a następnie konieczne będzie wykonanie operatu szacunkowego (ewentualnie w tych kwestiach może się wypowiedzieć biegły mający kwalifikacje w obu dziedzinach wiedzy specjalnej).

Niezbędne jest nadto przesłuchanie wnioskodawczyni i uczestników postępowania w celu ustalenia przesłanek, od których zależy orzeczenie wskazane w art. 212 § 3 k.c. oraz ustalenia w sposób pełny stanu zabudowań pod kątem uzyskanych pozwoleń na budowę i ich późniejszej legalizacji.

Konieczność przeprowadzenia całego postępowania dowodowego stanowi przesłankę uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji wskazaną w art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Mimo zatem, że Sąd Rejonowy rozpoznał istotę sprawy w zaskarżonym postanowieniu, zaistniała druga z ustawowych podstaw do jego uchylenia i ponownego rozpoznania sprawy przez Sąd I instancji.

Przy ponownym wydawaniu orzeczenia kończącego postępowanie nastąpi nadto orzeczenie o całości jego kosztów, stosownie do wyniku postępowania.

Małgorzata Wiśniewska Beata Woźniak Danuta Silska