

Sygn. akt II Ca 553/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 września 2019r.

**Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

**w składzie następującym:**

Przewodniczący: Sędzia Piotr Rajczakowski (spr.)

Sędziowie: Maria Kołcz

Jerzy Dydo

Protokolant: Filip Łytko

po rozpoznaniu w dniu 29 sierpnia 2019r. w Świdnicy

na rozprawie sprawy

z wniosku **J. W. (1) i J. W. (2)**

przy udziale **W. T. (1) i J. T.**

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawców i uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 19 lutego 2019 r., sygn. akt I Ns 584/17

**postanawia:**

**I. oddalić obie apelacje;**

**II. oddalić wnioski o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

**Sygn. akt II Ca 553/19**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 2 października 2014 roku w sprawie sygn. akt(...) Sąd Rejonowy w Ś.:

I. ustalili, że współwłaścicielami nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) (działka gruntu (...)) o powierzchni (...) ha, dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą (...) są wnioskodawcy J. W. (1) i J. W. (2) – w udziale wynoszącym (...) oraz uczestnicy postępowania W. T. (1) i J. T. w udziale wynoszącym(...) - na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej majątkowej;

II. odrzucił wniosek wnioskodawców o zasądzenie na ich rzecz od uczestników postępowania kosztów postępowania w związku z wydaniem przedmiotowego postanowienia.

Postanowieniem z dnia 24 marca 2015 roku Sąd Okręgowy w Ś. w sprawie o sygn. akt (...) oddalił apelację uczestników postępowania od powyższego postanowienia wstępnego. Postanowieniem z dnia 4 sierpnia 2016 roku w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Ś. zniósł częściowo współwłasność nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem mieszkalno - gospodarczym (działka nr (...)) w ten sposób, że wyodrębnił w nieruchomości samodzielne lokale mieszkalne o numerach (...), przyznał wnioskodawcom J. W. (1) i J. W. (2) lokal mieszkalny nr (...), zaś uczestnikom postępowania W. T. (1) i J. T. lokal mieszkalny nr (...) i lokal mieszkalny nr (...) zgodnie z opinią uzupełniającą z dnia 21.01.2016 r. biegłego sądowego J. Ś. i załącznikami do opinii z dnia 18.07.2013 r. stanowiących integralną część postanowienia. Sąd dokonał także podziału do korzystania niezabudowanej części działki nr (...) w ten sposób, że przyznał wnioskodawcom J. W. (1) i J. W. (2) do wyłącznego korzystania część opisanej działki oznaczonej numerem (...) o pow. (...) <sup>(1)</sup> i (...) o pow. (...) <sup>(1)</sup> oznaczonych kolorem czerwonym na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr (...) do opinii biegłego sądowego J. Ś. z dnia 18.07.2013 r. stanowiącej integralną część postanowienia, a uczestnikom W. T. (1) i J. T. przyznał do wyłącznego korzystania część działki oznaczonej numerem (...) o pow. (...) oznaczonej kolorem zielonym na mapie sytuacyjnej stanowiącej załącznik nr (...) do opinii biegłego sądowego J. Ś. z dnia 18.07.2013 r. stanowiącej integralną część postanowienia. Sąd oddalił wniosek o podział fizyczny niezabudowanej działki gruntu nr (...). Nadto Sąd oddalił w całości roszczenia wnioskodawców i uczestników postępowania o rozliczenie nakładów, jak również oddalił w całości roszczenia wnioskodawców z tytułu bezumownego korzystania. Sąd zasądził od uczestników postępowania solidarnie W. T. (1) i J. T. na rzecz wnioskodawców solidarnie J. W. (1) i J. W. (2) kwotę 30.070 zł tytułem spłaty udziału wnioskodawców w nieruchomości wspólnej, a także orzekł o kosztach postępowania (k. (...)). Postanowieniem z dnia 25 lipca 2017 roku w sprawie sygn. akt (...) Sąd Okręgowy w Świdnicy uchylił zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w Ś. z dnia 4 sierpnia 2016 roku w sprawie sygn. akt (...) oraz postanowienie Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Ś. z dnia 14 lutego 2017 roku w sprawie sygn. akt (...) i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Ś. do ponownego rozpoznania (k. (...)). Zaskarżonym postanowieniem z 19 lutego 2019r. Sąd Rejonowy:

I. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...), położonej w P. przy ul. (...), gmina J., zabudowanej budynkiem mieszkalno – gospodarczym i budynkiem gospodarczym, dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą współwłasność wnioskodawców J. W. (1) i J. W. (2) w udziale (...) części na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej oraz uczestników J. T. i W. T. (1) w udziale (...) części na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej poprzez:

1) podział fizyczny działki nr (...) na cztery działki:

a) działkę siedliskową nr (...) o powierzchni (...) ha i przyznaje ją na współwłasność wnioskodawcom J. W. (1) i J. W. (2) oraz uczestnikom J. T. i W. T. (1) w udziałach po (...) części na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej;

b) działkę nr (...) o powierzchni (...) ha oraz działkę nr (...) o powierzchni (...) ha i przyznaje je na wyłączną własność wnioskodawcom J. W. (1) i J. W. (2) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej;

c) działkę nr (...) o powierzchni (...) ha i przyznaje ją na wyłączną własność uczestnikom J. T. i W. T. (1) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej;

– według opinii biegłego sądowego E. K. z dnia 25 kwietnia 2018r. (k.(...), stanowiącej integralną część orzeczenia;

2) wyodrębnienie trzech samodzielnych lokali mieszkalnych, tj.:

a) lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej i powierzchni pomieszczeń przynależnych (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej i przyznaje go na wyłączną własność wnioskodawcom J. W. (1) i J. W. (2) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej,

b) lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej i powierzchni pomieszczeń przynależnych (...) <sup>(1)</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej i przyznaje go na wyłączną własność uczestnikom J. T. i W. T. (1) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej,

c) lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej i powierzchni pomieszczeń przynależnych (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej i przyznaje go na wyłączną własność uczestnikom J. T. i W. T. (1) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej,

- według wariantu(...) opinii biegłego sądowego K. B. z dnia 22 czerwca 2018r. (k. (...)), stanowiącej integralną część orzeczenia;

II. zasądził solidarnie od uczestników J. T. i W. T. (1) na rzecz wnioskodawców J. W. (1) i J. W. (2) solidarnie kwotę 47.898,50 zł (czterdzieści siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem spłaty udziału wnioskodawców w nieruchomości, płatną w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia;

III. zasądził solidarnie od uczestników J. T. i W. T. (1) na rzecz wnioskodawców J. W. (1) i J. W. (2) solidarnie kwotę 13.476 zł (trzydzieści tysięcy czterysta siedemdziesiąt sześć złotych) tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia;

IV. nakazał wnioskodawcom i uczestnikom, aby wydali sobie wzajemnie przyznane im nieruchomości;

V. oddalił wnioski wnioskodawców i uczestników o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości;

VI. nakazał wnioskodawcom J. W. (1) i J. W. (2), aby solidarnie uiszcili na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Świdnicy kwotę 7.825,37 zł tytułem częściowych brakujących kosztów sporządzenia opinii przez biegłych sądowych;

VII. nakazał uczestnikom J. T. i W. T. (1), aby solidarnie uiszcili na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Ś. kwotę 11.442,87 zł tytułem częściowych brakujących kosztów sporządzenia opinii przez biegłych sądowych. Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny. Nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę nr (...), zabudowana budynkiem, położona w P. przy ul. (...), objęta księgą wieczystą nr (...), stanowi współwłasność wnioskodawców J. i J. W. (2) w (...) udziału na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej majątkowej oraz uczestników J. i W. T. (1) w (...) udziału na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej majątkowej. Powierzchnia działki nr (...) wynosi(...)ha. Na działce nr (...) od strony ul. (...) znajduje się budynek mieszkalny dwukondygnacyjny, do którego dojście i dojazd z drogi publicznej jest od strony wschodniej, tj. od ul. (...). Dwa wejścia do budynku mieszkalnego są od strony wschodniej. Naprzeciw budynku mieszkalnego od strony wschodniej znajduje się wspólne użytkowane podwórze, przy którym znajdują się budynek gospodarczy i garaż użytkowane przez uczestników. W południowo-wschodniej części działki nr (...), pomiędzy garażem uczestników i ogrodzeniem działki nr (...), znajdują się zbudowane przez wnioskodawców: metalowa brama wjazdowa i brama wejściowa w kierunku ich działki nr (...), na której znajduje się budynek gospodarczy. Od strony ul. (...) część południowo-zachodnia działki wraz z przejściem ze wspólnego podwórka prowadzącym wzdłuż ściany budynku mieszkalnego (...) użytkowana jest przez uczestników, zaś część działki nr (...) położona w jej północno-zachodniej części użytkowana jest przez wnioskodawców. Biegły sądowy z zakresu geodezji E. K. sporządził projekt podziału działki nr (...) w części niezabudowanej poprzez jej podział fizyczny, dzieląc ją na:

- działkę siedliskową nr (...) o powierzchni (...)ha do wspólnego użytkowania przez wnioskodawców i uczestników,
- działkę nr (...) o powierzchni o, (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni(...) ha z przeznaczeniem dla wnioskodawców (łącznie dla wnioskodawców (...) ha),
- działkę nr (...) o powierzchni (...) ha z przeznaczeniem dla uczestników.

Projekt uwzględnia istniejący stan faktyczny użytkowania nieruchomości oraz wnioski stron. Położenie wydzielonych działek oraz ich powierzchnie przedstawione zostały na „Mapie z projektem podziału” stanowiącej załącznik (...) do opinii biegłego. Z zaprojektowanej działki do wspólnego korzystania nr (...), której dojazd i dojście do drogi publicznej jest z ul. (...), strony mają dogodne dojście i dojazd do własnych działek, tj. wnioskodawcy do swojej działki nr (...) oraz uczestnicy do swojej działki nr (...). Projekt stanowił aktualizację projektu podziału fizycznego działki sporządzonego przez biegłego J. Ś..

Z uwagi na sposób użytkowania pomieszczeń przez wnioskodawców i uczestników, w tym części użytkowanych wspólnie, nie można dokonać podziału fizycznego budynku mieszkalnego, a co za tym idzie nie można wydzielić odrębnych działek z częścią tego budynku. Ponieważ w budynku mieszkalnym zostaną wydzielone lokale, można po zapewnieniu dojścia i dojazdu do drogi publicznej (ul. (...)), wydzielić teren pod budynkiem mieszkalnym i pomieszczeniami przynależnymi wraz z niezbędnym podwórzem, które będzie do wspólnego użytkowania. W projekcie zatem wydzielono wspólną dla stron działkę siedliskową wraz z budynkiem mieszkalnym w taki sposób, żeby granica tej działki przebiegała od strony zachodniej po ścianie budynku mieszkalnego (...), zaś grunt pomiędzy budynkiem mieszkalnym (...) a ulicą (...) podzielić według dotychczasowego użytkowania.

Nieruchomość jest położona we wsi P. w gminie J. na terenie zabudowy mieszkaniowej niskiej. Zabudowana jest budynkiem dwuczęściowym mieszkalno-gospodarczym i budynkiem gospodarczym. Sąsiedztwo to zabudowa mieszkaniowa (dawniej w dużej części była to zabudowa zagrodowa). Dojazd do nieruchomości jest bezpośredni z ulicy (...) i z ulicy (...). W ulicy jest uzbrojenie w sieci elektryczne, wodociągowe i kanalizacyjne. Budynek składa się z dwóch części, tj. część wyżej posadowiona piętrowa ze strychem dwupoziomowym i część niżej posadowiona piętrowa ze strychem. Obie części są w bardzo małej części podpiwniczone. Wysokość tych piwnic jest mała (poniżej (...)) i powierzchnia piwnic nie jest zaliczona do powierzchni budynku. W budynku są instalacje elektryczne, wodociągowe, kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, ciepłej wody. (...) użytkowane są oddzielnie między poszczególnymi mieszkaniami. Powierzchnia budynku mieszkalno-gospodarczego wynosi (...) <sup>(1)</sup>, z czego powierzchnia (...) <sup>(1)</sup> jest użytkowana przez J. i J. W. (2), zaś powierzchnia (...) przez J. i W. T. (1). Powierzchnia budynku gospodarczo-garażowego wynosi (...) i jest użytkowana przez J. i W. T. (1).

Biegły sądowy z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości K. B. sporządził dwa warianty podziału nieruchomości, zakładające wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych. Sporządzona przez niego opinia stanowiła aktualizację opinii biegłego sądowego J. Ś..

Wariant(...) zakładał podział na trzy lokale mieszkalne. Lokal mieszkalny nr (...) położony jest na piętrze i parterze budynku, składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki i korytarza (pomieszczenia nr(...)) oraz holu i wiatrołapu na parterze (pomieszczenia nr (...)). Do lokalu przynależą pomieszczenia gospodarcze na parterze, a w tym kotłownia (pomieszczenia nr (...)), pomieszczenia strychowe na parterze nr (...) i strychu nr (...). Łączna powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi (...) <sup>(1)</sup>, stanowiąca (...) udziału w powierzchni użytkowej budynków wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali w budynkach. Lokal nr (...) ma przyspaść na własność J. i J. W. (2). Lokal nr (...) spełnia wymogi art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali i jest samodzielnym lokalem mieszkalnym. Lokal mieszkalny nr (...) położony jest na parterze budynku, składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, 2 przedpokoi i spiżarki (pomieszczenia nr (...)) o łącznej powierzchni użytkowej (...) <sup>(1)</sup>, stanowiąca (...) udziału w powierzchni użytkowej budynków wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali w budynkach. Lokal nr (...) spełnia wymogi art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali i jest samodzielnym lokalem mieszkalnym. Lokal nr (...) położony jest na piętrze i parterze budynku, składa się z 3 pokoi, kuchni, łazienki, WC i przedpokoi na piętrze (pomieszczenia nr (...)) oraz pokoju i korytarza na parterze (pomieszczenia (...)). Do lokalu nr (...) przynależą pomieszczenia przynależne – na parterze kotłownia z pomieszczeniem gospodarczym (pomieszczenie (...)), pomieszczenie gospodarcze (pomieszczenie nr (...)), na strychu pierwszego poziomu (pomieszczenia nr(...)) na strychu drugiego poziomu (pomieszczenie nr (...)) w budynku gospodarczym (pomieszczenie (...) komórka i (...) garaż). Łączna powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi (...) <sup>(1)</sup>, stanowiąca (...) udziału w

powierzchni użytkowej budynków wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali w budynkach. Lokal nr (...) spełnia wymogi art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali i jest samodzielnym lokalem mieszkalnym. Lokal nr (...) mają przypaść na własność J. i W. T. (1). Przy wyborze tego wariantu nie jest wymagane wykonanie dodatkowych robót budowlanych i instalacyjnych. Wariant I uwzględnia dotychczasowy sposób korzystania przez wnioskodawców i uczestników.

Wartość projektowanych lokali mieszkalnych przedstawionych w wariantcie I przedstawia się następująco: lokal nr (...) o powierzchni użytkowej (...) o wartości 116.071 zł, lokal nr (...) o powierzchni użytkowej (...) <sup>(1)</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi (...) o wartości 156.929 zł, lokal nr (...) o powierzchni użytkowej (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi (...) o wartości 136.655 zł. Wartość należnego udziału 1/2 nieruchomości zarówno wnioskodawców, jak i uczestników wynosi 204.875,50 zł.

Wariant (...) zakładał podział na dwa lokale mieszkalne. Lokal mieszkalny nr (...) położony jest na piętrze i parterze budynku, składa się z 5 pokoi, kuchni, łazienki i korytarza na piętrze (pomieszczenia nr (...)) oraz holu i wiatrołapu na parterze (pomieszczenia (...)). Do lokalu przynależą pomieszczenia gospodarcze na parterze, a w tym kotłownia (pomieszczenia nr (...)), pomieszczenia strychowe na piętrze (nad pomieszczeniem nr (...)) nr (...) i strychu nr(...). Łączna powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi (...) <sup>(1)</sup>, stanowiąca (...) udziału w powierzchni użytkowej budynków wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali w budynkach. Lokal nr (...) ma przypaść na własność J. i J. W. (2). Lokal nr (...) spełnia wymogi art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali i jest samodzielnym lokalem mieszkalnym. Lokal nr (...) położony na parterze i piętrze budynku i składa się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, 2 przedpokoi, spiżarki i korytarza na parterze (pomieszczenia nr (...)) oraz z 1 pokoju, kuchni, łazienki, wc i przedpokoiu na piętrze (pomieszczenia nr (...)). Do lokalu nr (...) przynależą pomieszczenia przynależne – na parterze nr (...), na strychu pierwszego poziomu nr (...), na strychu drugiego poziomu pom. nr(...), w budynku gospodarczym (pomieszczenie nr(...) komórka i (...) garaż). Łączna powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi (...) <sup>(1)</sup>, stanowiąca (...) udziału w powierzchni użytkowej budynków wraz z pomieszczeniami przynależnymi do lokali w budynkach. Lokal nr (...) ma przypaść na własność J. i W. T. (1). Lokal nr (...) spełnia wymogi art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali i jest samodzielnym lokalem mieszkalnym. Przy przyjęciu tego wariantu wymagane jest wykonanie robót budowlanych i instalacyjnych.

Wartość projektowanych lokali mieszkalnych przedstawionych w wariantcie(...) przedstawia się następująco: lokal nr (...) o powierzchni użytkowej (...) <sup>(1)</sup>wraz z pomieszczeniami przynależnymi(...) <sup>(1)</sup> o wartości 209.238 zł, lokal nr (...) o powierzchni użytkowej (...) <sup>(1)</sup>wraz z pomieszczeniami przynależnymi (...) <sup>(1)</sup> o wartości 200.417 zł.

Biegły sądowy z zakresu geodezji i szacowania nieruchomości K. B. sporządził również wstępny projekt podziału nieruchomości, nazwany przez biegłego we wnioskach końcowych wariantem trzecim zniesienia współwłasności, zakładający podział na cztery nieruchomości:

- nieruchomość A zabudowana niższym budynkiem wraz z przyległym gruntem niezabudowanym (do użytkowania wnioskodawców) o orientacyjnej powierzchni (...) ha,
- nieruchomość B zabudowana wyższym budynkiem wraz z przyległym gruntem niezabudowanym (do użytkowania uczestników) o orientacyjnej powierzchni (...)ha,
- nieruchomość C zabudowana budynkiem gospodarczo-garażowym (do użytkowania uczestników) o orientacyjnej powierzchni (...) ha,
- nieruchomość D niezabudowana stanowiąca nadal współwłasność w udziałach po (...), stanowiąca wspólny dojazd do tylnej części budynków mieszkalnych oraz do budynku gospodarczo-garażowego o orientacyjnej powierzchni (...)ha.

Łączna powierzchnia budynków oraz udziałów przy zniesieniu współwłasności według wariantu trzeciego przypadająca wnioskodawcom wynosi (...), zaś przypadająca uczestnikom (...). Projekt ten zakłada dokonanie szeregu robót adaptacyjnych przy podziale budynku mieszkalno-gospodarczego.

J. W. (1) mieszka w przedmiotowej nieruchomości od urodzenia, tj. od 1973 roku. W 1978 roku do przedmiotowej nieruchomości wprowadzili się J. i W. T. (2), zajęli wówczas lokal na piętrze. W tym okresie w nieruchomości zamieszkiwali rodzice J. W. (1) wraz ze swoją małoletnią córką. Jeden z lokali na parterze zajmowali wówczas Państwo M..

Jeden z lokali w budynku mieszkalnym na parterze zajmowany był bez tytułu prawnego przez Państwa M., którzy na skutek eksmisji – orzeczonej przez sąd z inicjatywy uczestników - opuścili lokal w 1997 roku. Lokal po Państwu M. zajęli uczestnicy J. i W. T. (2). Lokal był w złym stanie, wymagał gruntownego remontu, który został przeprowadzony przez P. T., syna uczestników. Kwestia remontu lokalu nie była uzgadniania z wnioskodawcami. W wyremontowanym lokalu zamieszkał P. T.. Obecnie po jego wyprowadzce lokal zajmuje M. T., drugi syn uczestników. W 2000 roku do przedmiotowej nieruchomości wprowadził się J. W. (2), który zamieszkał po ślubie ze swoją żoną. W dniu 22 grudnia 2005 roku małżonkowie A. i T. S. podarowali swojej córce J. W. (1) i jej mężowi J. W. (2) udział wynoszący (...) części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...).

Pismem z dnia 20 listopada 2013 roku J. i J. W. (2) wezwali J. i W. T. (1) do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad ich udział za ostatnie 10 lat w kwocie 144.000 zł w terminie do dnia 30 listopada 2013 roku, a także do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za każdy kolejny miesiąc w kwocie 1.200 zł miesięcznie, do 10-tego dnia każdego miesiąca z odsetkami ustawowymi w razie zwłoki w płatności.

Pomiędzy wnioskodawcami J. i J. W. (2) a uczestnikami J. i W. T. (1) istnieje poważny, wieloletni konflikt.

Lokale mieszkalne nr (...), opisane zgodnie z wariantem (...) opinii uzupełniającej (...) biegłego sądowego J. Ś. z dnia 21 stycznia 2016 roku, są obecnie zajmowane przez J. i W. T. (1). Lokal mieszkalny nr (...) opisany zgodnie z wariantem (...) opinii uzupełniającej (...) biegłego sądowego J. Ś. z dnia 21 stycznia 2016 roku, zajmowany jest obecnie przez J. i J. W. (2). Wskazany podział nieruchomości do korzystania trwa około 39 lat, przy czym lokal zamieszkiwany początkowo przez Państwa M., uczestnicy zajęli ostatecznie po ich eksmisji w 1997 roku.

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w okresie od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku przez uczestników z części nieruchomości, obejmującej powierzchnię ponad ich udział w nieruchomości, obliczonej według wariantu (...) opinii uzupełniającej nr (...) biegłego sądowego J. Ś. z dnia 21 stycznia 2016 roku, liczone jest od powierzchni (...) <sup>(1)</sup>, stanowiące różnicę pomiędzy powierzchnią przypadającą na udział (...) (tj. (...)) a powierzchnią użytkowaną przez wnioskodawców (tj. (...)) <sup>(1)</sup>. Miesięczny dochód netto z czynszu najmu za powierzchnię (...) wynosi 272,98 zł. Dochód z czynszu za okres od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku wynosi 13.476 zł.

J. i J. W. (1) poczynili nakłady na przedmiotową nieruchomość. Na części nieruchomości przeznaczonej do wspólnego użytkowania, tj. działce nr (...), znajdującej się przed terenem zajmowanej przez nich posesji, wykonali chodnik przy budynku, kanalizację burzową, utwardzili kawałek terenu koło chodnika. Wyłożyli również kostką część działki, zapewniającą dojazd do zajmowanej przez nich posesji. Wnioskodawcy nie pytali o zgodę na wykonanie prac uczestników, wykonali je dla swoich potrzeb. W. i J. T. poczynili nakłady na przedmiotową nieruchomość. Z części nieruchomości przeznaczonej do wspólnego użytkowania, tj. działki nr (...) znajdującej się przed terenem zajmowanej przez nich posesji, wywieźli glinę, nawieźli na ten teren kamieniste podłoże i dokonali jego utwardzenia, a część terenu wyłożyli kostką brukową. Uczestnicy nie pytali o zgodę na wykonanie prac uczestników, wykonali je dla swoich potrzeb. Raz w roku przez zagospodarowany przez uczestników teren przejeżdża wnioskodawca, aby przewieźć węgiel.

Sąd Rejonowy ustalił stan faktyczny na podstawie przesłuchania wnioskodawców i uczestników postępowania, którym Sąd dał wiarę, a także opinii biegłych z zakresu geodezji, budownictwa i szacowania nieruchomości. Sąd zaakceptował opinię biegłego sądowego E. K. (k. (...)), stanowiącą w istocie aktualizację opinii biegłego sądowego J. Ś.. Wskazana opinia nie została co do zasady zakwestionowana ani przez wnioskodawców, ani przez uczestników. Zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnicy zaakceptowali dokonanie podziału fizycznego działki przy uwzględnieniu dotychczasowego stanu jej użytkowania (k. (...)). Sąd uznał powyższą opinię za pełną, rzetelną i jasną, opinia została sporządzona przez osobę posiadającą wiadomości specjalne w zakresie geodezji, w granicach zleconych czynności.

Sąd oparł swoje ustalenia także na opinii biegłego sądowego K. B. (k. (...)), który zaktualizował opinię biegłego sądowego J. Ś., wycenił nieruchomości przy uwzględnieniu przedstawionych wariantów podziału, a także określił wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, stanowiące przedmiot żądania wnioskodawców. Sąd podzielił w pełni wnioski płynące z w/w opinii biegłego oraz przyjął za podstawę rozstrzygnięcia zaprojektowany sposób podziału nieruchomości poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali opisany jako wariant(...), albowiem opinia była jasna, została sporządzona przez specjalistę, posiadającego szeroką wiedzę i doświadczenie w zakresie będącym przedmiotem opinii. Należy wskazać, iż ustalenia biegłego sądowego nie były co do zasady kwestionowane przez wnioskodawców i uczestników, zaś spór sprowadzał się w istocie do wyboru wariantu sposobu przeprowadzenia podziału nieruchomości. Rozważając powyższe ustalenia Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości zasługiwał co do zasady na uwzględnienie. Zgodnie z treścią art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić. Powyższy przepis, jak wskazał Sąd, wprowadza zasadę, w myśl której każdy ze współwłaścicieli - bez względu na wolę pozostałych współwłaścicieli - może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności. Przez zniesienie współwłasności rozumie się likwidację łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego. Może to nastąpić w drodze umowy lub orzeczenia sądu. Gdy między współwłaścicielami istnieje zgoda co do zniesienia współwłasności, a także zgoda co do sposobu, w jaki to ma nastąpić, dochodzi do zniesienia współwłasności w drodze umowy. Umowa znosząca współwłasność może zostać zawarta w dowolnej formie, chyba że przedmiotem współwłasności jest nieruchomości, wtedy konieczne jest zachowanie formy aktu notarialnego; do takiej umowy stosuje się bowiem przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. W braku porozumienia między współwłaścicielami, na wniosek któregośkolwiek ze współwłaścicieli zniesienie współwłasności następuje w postępowaniu sądowym. W obu trybach (umownym i sądowym) zniesienie współwłasności może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych „sposobów” technicznych likwidacji stosunku współwłasności. W art. 211 i 212 k.c. wyróżniono i uregulowano - na użytek postępowania sądowego - trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, sprzedaż rzeczy wspólnej. Wskazane uszeregowanie sposobów zniesienia współwłasności świadczy o wyraźnej preferencji ustawodawcy. Bez wątpliwości traktuje on jako pierwszorzędny sposób podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.). W dalszej kolejności aprobuje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli za spłatą pozostałych. Ostatecznością jest zaś sprzedaż rzeczy wspólnej. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli podział fizyczny rzeczy wspólnej jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Ograniczenia wyłączające dokonanie podziału rzeczy wspólnej zostały wyliczone w sposób wyczerpujący, dlatego też rozszerzenie ich na inne sytuacje w drodze wykładni nie jest możliwe. Odejście od zasady wyrażonej w art. 211 k.c. nie uzasadnia w szczególności niebezpieczeństwo przekształcenia się istniejącego między współwłaścicielami konfliktu osobistego w konflikt pomiędzy nimi jako przyszłymi właścicielami sąsiadujących, przydzielonych im w wyniku podziału działek gruntu. Oczywiście Sąd powinien dążyć do wydania postanowienia odpowiadającego woli wszystkich współwłaścicieli. Jednakże zasadą jest, iż w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności powinno nastąpić całkowite zniesienie współwłasności oraz załatwienie całokształtu stosunków, jakie powstały pomiędzy współwłaścicielami. Sąd wskazał, że w rozpoznawanej sprawie bezsporną i prawomocnie przesądzoną pozostaje okoliczność współwłasności nieruchomości zabudowanej w udziałach po (...) części między wnioskodawcami a uczestnikami. Współwłasność trwa od wielu lat, można stwierdzić, że nawet od pokoleń, albowiem to już rodzice J. W. (1) na zasadach współwłasności zamieszkiwali w spornej nieruchomości zabudowanej. Postępowanie dowodowe, jak uznał Sąd Rejonowy, wykazało, że strony były co do zasady zgodne, iż zniesienie współwłasności powinno nastąpić poprzez dokonanie podziału fizycznego nieruchomości. Ani wnioskodawcy, ani uczestnicy nie wyrazili woli przejęcia całej nieruchomości na wyłączną własność, bądź sprzedaży całej nieruchomości w trybie przepisów k.p.c. przez komornika sądowego. W niniejszym postępowaniu podział fizyczny nieruchomości nie był sprzeczny z przepisami ustawy oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, a także nie pociągnął za sobą jej istotnej zmiany lub znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału. Dokonując oceny

możliwości dokonania podziału fizycznego, Sąd Rejonowy poczynił ustalenia na podstawie opinii biegłego E. K., stanowiącej aktualizację opinii biegłego sądowego J. Ś., którą Sąd uznał za jasną i wyczerpującą, a wnioski opinii uzasadnione, logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, uznając, iż w najpełniejszy sposób uwzględnia interesy obu stron, a także odpowiada utrwalonemu od lat faktycznemu sposobowi korzystania z nieruchomości. W zakresie podziału działki projekt opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji, jak wskazał Sąd, zakładał podział na cztery działki: działkę siedliskową nr (...) o powierzchni (...)ha, działkę nr (...) o powierzchni (...)ha, działkę nr (...) o powierzchni (...) ha oraz działkę nr (...) o powierzchni (...) ha. Opinia ta przewidywała dokonanie podziału, zapewniającą każdej ze stron możliwość otrzymania w naturze części powierzchni ogólnej, stanowiących przedmiot postępowania działki nr (...), a mianowicie: działkę nr (...) oraz działkę nr (...) przeznaczono na wyłączną własność wnioskodawcom, zaś działkę nr (...) przeznaczono na wyłączną własność uczestnikom. Jednocześnie biegły zaznaczył, iż z uwagi na sposób użytkowania pomieszczeń przez wnioskodawców i uczestników nie można dokonać podziału fizycznego budynku mieszkalnego, a co za tym idzie nie można wydzielić odrębnych działek z częścią tego budynku. Skoro zatem w budynku zostaną wydzielone lokale, można po zapewnieniu dojścia i dojazdu do drogi publicznej wydzielić teren pod budynkiem mieszkalnym i pomieszczeniami przynależnymi wraz z niezbędnym podwórzem do wspólnego użytkowania, oznaczony w projekcie jako działka siedliskowa nr (...). Mając na uwadze powyższe, w punkcie I podpunkcie 1 postanowienia według opinii biegłego sądowego E. K. z dnia 25 kwietnia 2018 roku, stanowiącej integralną część orzeczenia, na podstawie art. 211 k.c. Sąd Rejonowy dokonał podziału fizycznego działki nr (...) na cztery działki:

- działkę siedliskową nr (...) o powierzchni (...) ha i przyznał ją na współwłasność wnioskodawcom J. W. (1) i J. W. (2) oraz uczestnikom J. T. i W. T. (1) w udziałach po (...) części na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej;
- działkę nr (...) o powierzchni (...) ha oraz działkę nr (...) o powierzchni (...) ha i przyznał je na wyłączną własność wnioskodawcom J. W. (1) i J. W. (2) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej;
- działkę nr (...) o powierzchni (...)ha i przyznał ją na wyłączną własność uczestnikom J. T. i W. T. (1) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej.

Zasadniczy spór między wnioskodawcami, a uczestnikami w toczącej się ponownie sprawie o zniesienie współwłasności dotyczył sposobu przeprowadzenia podziału fizycznego nieruchomości budynkowej. Wnioskodawcy opowiadali się za zniesieniem współwłasności poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych zgodnie z wariantem (...) przedstawionym w opinii biegłego sądowego K. B.. Z kolei uczestnicy postępowania opowiadali się za wariantem (...), choć ostatecznie wnioskowali o dokonanie podziału nieruchomości na cztery nieruchomości (...), zgodnie z projektem wstępnym sporządzonym przez biegłego sądowego K. B.. W rozumieniu art. 211 k.c. podziałem fizycznym rzeczy jest również ustanowienie odrębnej własności lokali, a warunkiem jego dopuszczalności jest samodzielność lokali powstałych w wyniku podziału. Ten tryb postępowania Sąd pierwszej instancji przyjął w niniejszym postępowaniu. Zgodnie z art. 2 ust. 2 zd. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2018 roku poz. 716 z późn. zm.) samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, 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. W myśl zaś art. 3 ust. 1 w/w ustawy w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. W tym stanie rzeczy uwzględniając, iż podział fizyczny rzeczy wspólnej jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny, Sąd Rejonowy uznał za zasadne dokonanie podziału nieruchomości zgodnie z wariantem I projektu podziału sporządzonym przez biegłego sądowego K. B.. Sąd Rejonowy podkreślił, że wariant(...), który wskazał biegły, nie wymaga jakichkolwiek przeróbek czy adaptacji. Znosi istnienie pomieszczeń wspólnych, a tym samym niweluje wszelkie ewentualne konflikty między stronami na przyszłość. Dodatkowo wariant(...) sankcjonuje zaproponowany przez biegłego sądowego dotychczasowy sposób użytkowania przez strony pomieszczeń mieszkalno-budowlanych istniejących od wielu lat. Sąd nie uwzględnił wniosku uczestników w przedmiocie podziału nieruchomości zabudowanej



na cztery odrębne nieruchomości, który to wstępny projekt podziału wynika z opinii biegłego sądowego K. B.. Takiemu wyodrębnieniu sprzeciwia się przede wszystkim konieczność dokonania szeregu robót adaptacyjnych, obciążających zarówno wnioskodawców, jak i uczestników, co wobec konfliktu wnioskodawców i uczestników byłoby znacznie utrudnione. Co więcej projekt ten zakłada istnienie nadal nieruchomości stanowiącej współwłasność w udziałach po(...), pozwalającej na dojazd do tylnej części budynków mieszkalnych oraz do budynku gospodarczo-garażowego, a zatem nie sposób stwierdzić, iż podział ten definitywnie wykluczy konfliktowe sytuacje pomiędzy stronami, a w konsekwencji by sposób ten był korzystniejszy od zaproponowanego przez biegłego wariantu (...). Sąd nie przychylił się także do wniosku wnioskodawców o dokonanie podziału przez wyodrębnienie samodzielnych lokali według wariantu (...). Przedstawiony przez biegłego wariant (...) nie uwzględnia obecnego sposobu korzystania z nieruchomości przez wnioskodawców i uczestników, a nadto wymaga dokonania prac adaptacyjnych i przeróbek. Należy podkreślić, iż przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2018 roku poz. 716 z późn. zm.) wymagają, aby dokonanie działu przez ustanowienie odrębnej własności lokali uwzględniało nie tylko wielkość udziałów i nominalną wartość odrębnej własności każdego lokalu, ale zaspokajało interesy wszystkich współwłaścicieli, bez rażącego pokrzywdzenia jednych kosztem innych. Nie można oczekiwać, że w każdym wypadku zniesienia współwłasności współwłaściciele otrzymają części rzeczy o wartości zbliżonej do wartości udziałów. W niniejszej sprawie nie można pominąć, iż uczestnicy dokonali znacznych nakładów finansowych na wyremontowanie lokalu, zajmowanego uprzednio przez Państwa M.. Podkreślić należy, że pomieszczenia mieszkalne uczestników zostały wykończone wysokim standardem, a tym samym pozbawienie ich części pomieszczeń, z których korzystają, wiązałoby się z ich rażącym pokrzywdzeniem, tym bardziej jeśli uwzględnić wysokość poniesionych wydatków, jak również czas korzystania z tych pomieszczeń. W ocenie Sądu w niniejszej sprawie kwestią nadrzędną winno być usankcjonowanie dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości, trwającego niezmiennie w zasadzie od ponad 39 lat, co zakłada właśnie zaproponowany przez biegłego podział według wariantu (...). Mając na uwadze powyższe, w punkcie I podpunkcie 2 postanowienia, według wariantu(...) opinii biegłego sądowego K. B. z dnia 22 czerwca 2018r. (k. (...)), stanowiącej integralną część orzeczenia, na podstawie art. 211 k.c. i art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2018 roku poz. 716 z późn. zm.) Sąd Rejonowy dokonał podziału przedmiotowej w sprawie nieruchomości poprzez wyodrębnienie trzech samodzielnych lokali mieszkalnych, tj.:

- lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej i powierzchni pomieszczeń przynależnych (...) <sup>(1)</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej i przyznał go na wyłączną własność wnioskodawcom J. W. (1) i J. W. (2) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej,
- lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej i powierzchni pomieszczeń przynależnych 75,00m<sup>2</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej i przyznał go na wyłączną własność uczestnikom J. T. i W. T. (1) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej,
- lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej i powierzchni pomieszczeń przynależnych (...) <sup>(1)</sup> wraz z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej i przyznał go na wyłączną własność uczestnikom J. T. i W. T. (1) na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej.

Przepis art. 212 § 1 zd. 1 k.c. stanowi, iż jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. W myśl zaś art. 212 § 3 zd. 1 k.c. jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Zgodnie z opinią biegłego sądowego K. B. i przyjętym wariantem(...) podziału nieruchomości wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej (...) <sup>(1)</sup> wynosi 116.071 zł, wartość lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi (...) <sup>(1)</sup> wynosi 156.929 zł, zaś wartość lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej wraz z pomieszczeniami przynależnymi (...) <sup>(1)</sup> wynosi 136.655 zł. Udziały wnioskodawców oraz uczestników, w obu przypadkach na prawach ustawowej małżeńskiej wspólności majątkowej, wynoszą po (...). Różnica pomiędzy wartością rynkową lokali przyznanych na własność uczestnikom a wartością rynkową lokalu przyznanego na własność

wnioskodawcom wynosi 95.797 zł. Połowa powyższej kwoty stanowiła wysokość dopłat należnych wnioskodawcom. Mając na uwadze powyższe, w punkcie II postanowienia na podstawie art. 212 § 1 k.c. Sąd zasądził solidarnie od uczestników J. T. i W. T. (1) na rzecz wnioskodawców J. W. (1) i J. W. (2) solidarnie kwotę 47.898,50 zł tytułem spłaty udziału wnioskodawców w nieruchomości. Na podstawie art. 212 § 3 k.c. sąd oznaczył termin uiszczenia spłat, określając go na jeden miesiąc od daty uprawomocnienia się postanowienia, pozwalający uczestnikom na zgromadzenie niezbędnych środków. Wobec zniesienia współwłasności nieruchomości w punkcie IV na podstawie art. 624 k.p.c. Sąd nakazał wnioskodawcom i uczestnikom, aby wydali sobie wzajemnie przyznane im nieruchomości. Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne. Jak zgodnie podkreśla się w doktrynie i orzecznictwie, co zauważył Sąd Rejonowy, postępowanie o zniesienie współwłasności ma na celu rozstrzygnięcie o całokształcie stosunków prawnych łączących współwłaścicieli do chwili zniesienia współwłasności. W szczególności w toku tego postępowania sąd rozstrzyga wszelkie spory o wzajemne roszczenia współwłaścicieli (rozpoznawane również w trybie procesowym) dotyczące roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Do roszczeń z tytułu posiadania rzeczy rozpoznawanych w toku sprawy o zniesienie współwłasności należą m.in. sprawy o dokonane nakłady. Żądania wynikające z posiadania rzeczy podlegają rozpoznaniu przez sąd dokonujący zniesienia współwłasności w zasadzie jedynie wówczas, gdy zostaną one przedstawione we wniosku lub w toku postępowania przed sądem I instancji. Należy przy tym podkreślić, że orzekając o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy, sąd jest bezwzględnie związany zakresem zgłoszonego roszczenia i nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani ponad żądanie. W toku postępowania w piśmie z dnia 30 czerwca 2015 roku wnioskodawcy wnieśli o zasądzenie solidarnie od uczestników J. i W. T. (1) na rzecz wnioskodawców solidarnych J. i J. W. (2) kwoty 81.600 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 72.000 zł od dnia 21 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 9.600 zł od dnia 30 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez uczestników ponad ich udział w nieruchomości wspólnej. Wskazali, iż w piśmie z dnia 20 listopada 2013 roku wezwali uczestników do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości, zaś uczestnicy nie zgodzili się na zawarcie ugody w tym zakresie przed sądem w sprawie sygn. akt (...) na posiedzeniu w dniu 21 lutego 2014 roku (k.(...)). Z powyższym roszczeniem wnioskodawcy wystąpili na rozprawie (k. 396). Ustosunkowując się do żądania wnioskodawców, uczestnicy zakwestionowali je co do zasady, jak i co do wysokości (k. (...)). Na rozprawie wnioskodawcy sprecyzowali wniosek dowodowy dotyczący przeprowadzenia opinii biegłego na okoliczność wysokości żądanego wynagrodzenia, wskazując, iż domagają się ustalenia wynagrodzenia za okres od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku (k. (...)). Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Przepis art. 224 § 1 k.c. stanowi, iż samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże w myśl art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Z unormowania zawartego w art. 206 k.c. nie można racjonalnie wywodzić uprawnienia współwłaścicieli do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej "w granicach udziału" lub "ponad udział" jako, że współwłaścicielowi nie przysługuje prawo do określonej części rzeczy wspólnej, lecz prawo do posiadania całej rzeczy. Jednak zważyć należy, że każdemu współwłaścicielowi przysługuje takie samo uprawnienie, zatem każdy z nich doznaje ograniczenia w sposobie jego wykonywania przez takie same uprawnienia pozostałych współwłaścicieli. Stąd wniosek, że współwłaściciele mogą współposiadać i korzystać z rzeczy wspólnej tylko w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z niej przez pozostałych współwłaścicieli. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, stwierdził, że współwłasność jest postacią własności i dlatego środki służące ochronie prawa własności (art. 222-231 k.c.) mogą być stosowane także przez współwłaścicieli do ochrony w stosunku wewnętrznym. Współwłaściciel

pozbawiony lub bezprawnie niedopuszczony do współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej może zatem dochodzić zarówno dopuszczenia do współposiadania, jak i wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy przez innych współwłaścicieli. Wnioskodawcy mogli zatem co do zasady skierować roszczenie względem uczestników o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. O zasądzeniu takiej należności możemy mówić jednak tylko wtedy, gdy mamy do czynienia z posiadaniem nieuprawnionym. Posiadanie nieuprawnione to takie, które narusza art. 206 k.c. Posiadanie rzeczy, nawet w całości, stanowi jedno z uprawnień współwłaściciela i z samego tylko faktu, że uczestnicy zajmują od wielu lat powierzchnię użytkową lokali mieszkalnych ponad swój udział, nie można automatycznie wywodzić prawa do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Trzeba wskazać, iż dopóki współwłaściciele korzystają ze wspólnej rzeczy zgodnie z ich wolą wyrażoną nawet w sposób konkludentny, dopóty ich współposiadanie i korzystanie z rzeczy nie narusza art. 206 k.c. Niemniej jednak należy zważyć, iż pismem z dnia 20 listopada 2013 roku wnioskodawcy wezwali uczestników do zapłaty zarówno zaległego, jak i bieżącego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości ponad swój udział. Bez wątplenia, zaprezentowana postawa wnioskodawców pozwala przyjąć, że od tej chwili wnioskodawcy nie akceptowali istniejącej sytuacji władania nieruchomością przez uczestników „ponad ich udział”, a swoje stanowisko wyraźnie przedstawili uczestnikom. W ocenie Sądu uzasadnia to dochodzenie przez wnioskodawców w toku postępowania o zniesienie współwłasności roszczeń uzupełniających wynikających z art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., zważywszy, że uczestnicy, wiedząc o prawach wnioskodawców do nieruchomości, byli niewątpliwie posiadaczami samoistnymi nieruchomości w złej wierze w zakresie przysługujących współwłaścicielom uprawnień do korzystania z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości Sąd Rejonowy ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego K. B.. Za korzystanie z rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. należy się wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej - w danych okolicznościach – współwłaściciel mógłby uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wdzierżawił czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego. Biegły sądowy ustalił, iż miesięczny dochód netto z czynszu najmu za powierzchnię(...), stanowiącą część nieruchomości użytkowaną przez uczestników „ponad ich udział”, wynosi 272,98 zł, zaś dochód z czynszu za okres od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku wynosi 13.476 zł. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przyznano za okres od dnia 20 grudnia 2013 roku do dnia 31 stycznia 2018 roku, albowiem wnioskodawcy reprezentowani przez fachowego pełnomocnika procesowego złożyli w takim zakresie wnioski dowodowe, a zatem właśnie w takim zakresie roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie należy uznać za udowodnione zgodnie z art. 6 k.c. Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 206 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w punkcie III postanowienia Sąd zasądził solidarnie od uczestników J. T. i W. T. (1) na rzecz wnioskodawców J. W. (1) i J. W. (2) solidarnie kwotę 13.476 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, płatną w terminie jednego miesiąca od daty uprawnomocnienia się postanowienia. W toku postępowania w piśmie z dnia 14 listopada 2013 roku uczestnicy J. i W. T. (2) wnieśli o rozliczenie nakładów poniesionych na wspólną nieruchomość przez utwardzenie masy żwirowej oraz ułożenie kostki kamiennej działki nr (...), którą to inwestycję o wartości 20.000 zł zrealizowano w 2010 roku (k. (...)). Zakres dokonanych prac, ich wartość doprecyzowano w piśmie z dnia 30 czerwca 2015 roku (k. (...)). Wnioskodawcy zaprzeczyli zasadności zgłoszenia w/w nakładów, wskazując, że utwardzenie wjazdu do swojego garażu uczestnicy wykonali sami, nie pytając wnioskodawców o zgodę. Zakwestionowali wysokość żądanych nakładów, jak również podnieśli zarzut ich nieudowodnienia. Stwierdzili, że uczestnicy utwardzili kostką brukową jedynie dojazd do użytkowanego przez nich garażu. W toku postępowania w piśmie z dnia 14 września 2015 roku wnioskodawcy zgłosili do rozliczenia nakłady poniesione przez nich na części wspólnej nieruchomości gruntowej w postaci prac budowlanych, w tym ułożenie krawężnika, kostki polbruk, płyt granitowych, dwóch stopni granitowych prowadzących do wejścia do budynku, o łącznej wartości 20.000 zł. Uczestnicy zakwestionowali zasadność rozliczenia w/w nakładów, bowiem nakłady poczyniono na część nieruchomości pozostającej do wyłącznego użytkowania wnioskodawców. Wnioskodawcy podnieśli, iż strony nie informowały się wzajemnie o pracach, które miały zamiar wykonać, każda ze stron wykonywała prace dla swoich potrzeb i wygod, a dotychczas żadna ze stron nie wzywała drugiego współwłaściciela do zapłaty jakichkolwiek kwot związanych z nieruchomością gruntową. Jedynie na marginesie Sąd zważył, że uczestnicy podnosili w toku postępowania, iż dokonali gruntownego remontu lokalu na parterze, uprzednio zajmowanego przez Państwa M., którego koszty wynosiły około 100 tys. zł. Niemniej jednak uczestnicy w toku postępowania nie żądali wprost rozliczenia poniesionych przez siebie wydatków. Należy podkreślić, iż zgłaszając roszczenia z tytułu poniesionych wydatków, uczestnik postępowania musi dokładnie oznaczyć ich wysokość i podstawę faktyczną, zaś Sąd jest bezwzględnie związany zakresem zgłoszonego roszczenia, co oznacza, że

nie może orzekać, co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani ponad żądanie. Z tych względów Sąd nie czynił ustaleń w powyższym zakresie. Ubocznie wskazać wypada, iż wzajemne roszczenia z tytułu posiadania rzeczy wspólnej mogą być dochodzone w postępowaniu o zniesienie współwłasności tylko między współwłaścicielami. Nie mogą więc być rozpoznawane w tym postępowaniu spory dotyczące roszczeń między współwłaścicielami a osobami trzecimi, zaś z treści przesłuchania uczestników wynika, iż remont został przeprowadzony w istocie przez ich syna. Przepis art. 207 k.c. stanowi, iż 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. Zgodnie ze stanowiskiem doktryny i orzecznictwa, roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter. W konsekwencji roszczenie to powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu. Przepis art. 207 k.c., regulujący udział współwłaścicieli w pożytkach i przychodach z rzeczy wspólnej oraz w wydatkach i ciężarach z nią związanych, dotyczy wszystkich nakładów. W przepisie tym chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Zasady ponoszenia nakładów określone w art. 207 k.c. mają zatem zastosowanie tylko wtedy, gdy wydatki te zostały dokonane zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a więc wtedy, gdy wszyscy współwłaściciele posiadają wspólnie rzecz i jeden z nich poniósł na nią nakłady, z których korzystali wszyscy. W takiej sytuacji, zgodnie ze stanowiskiem zajęтым przez Sąd Najwyższy w powołanym przez Sąd pierwszej instancji orzecznictwie Sądu Najwyższego, współwłaściciel może żądać zwrotu równowartości tych nakładów, według zasad określonych w art. 207 k.c., od osób, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładów. Sąd podzielił stanowisko wyrażone w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że przepis art. 207 k.c. regulujący udział współwłaścicieli w pożytkach i przychodach z rzeczy wspólnej oraz w wydatkach i ciężarach z nią związanych, dotyczy wszystkich nakładów, także nakładów inwestycyjnych na nieruchomość i ma charakter dyspozytywny. Oznacza to, że współwłaściciele mogą umówić się, także w sposób dorozumiany, iż nakłady będą rozliczane w inny sposób lub w ogóle nie będą rozliczane. Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jeżeli doszło, także w sposób dorozumiany, do podziału nieruchomości quoad usum tak, że współwłaściciele podzielili nieruchomość do współposiadania i każdy z nich samodzielnie użytkował określoną, odrębną część budynku lub gruntu, to każdy z nich ze „swojej” części może czerpać pożytki i tylko on ponosi na nią wydatki, a zatem nie może żądać zwrotu wartości nakładów dokonanych na użytkowaną przez siebie część, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, skoro nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na której te nakłady zostały poniesione. W rozpoznawanej sprawie współwłaściciele dokonali de facto podziału nieruchomości quoad usum w ten sposób, że podzielili nieruchomość do współposiadania. Jednocześnie każdy ze współwłaścicieli użytkował samodzielnie określoną część nieruchomości, przy jednoczesnym pozostawieniu jednej części nieruchomości do wspólnego użytkowania. Wszelkie nakłady poczynione na tą część wspólną, nie były czynione w ramach zarządu rzeczą wspólną, lecz jako nakłady jednego współwłaściciela dokonane tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on sam z wyłączeniem drugiego współwłaściciela i dla swojej wygody, tj. wykonanie dojścia do wejścia w budynek mieszkalnym, dojścia do działki użytkowanej samodzielnie, drogijazdowej wewnętrznej do działki samodzielnie użytkowanej. Dlatego w ocenie Sądu nie ma żadnego uzasadnienia prawnego, aby rozliczać takie nakłady w myśl art. 207 k.c. Współwłaściciele wykonywali nakłady dla swoich potrzeb i wygód i każdy ze współwłaścicieli do chwili obecnej korzysta z nakładów poczynionych przez siebie z wyłączeniem drugiego współwłaściciela. Żaden ze współwłaścicieli nie został wzbogacony kosztem drugiego współwłaściciela poprzez dokonanie nakładów. Żaden ze współwłaścicieli nie informował drugiego współwłaściciela o zamiarze przeprowadzenia nakładów i nie zwracał się o wyrażenie zgody na przeprowadzenie nakładów. Strony nie wzywały się nawzajem do zwrotu kosztów poczynionych nakładów. Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 207 k.c. Sąd oddalił wnioski wnioskodawców i uczestników o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c.. Sąd nadto orzekł o kosztach sądowych tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawcy zarzucili:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na:

a) błędnym przyjęciu, że obecny sposób korzystania z nieruchomości jest odpowiedni i zgodny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości oraz zasadami współżycia społecznego i dokonaniu podziału według

wariantu pierwszego biegłego, podczas gdy podział taki faktycznie nie spowoduje definitywnego zakończenia sporu, narusza rażąco interesy wnioskodawców oraz jest sprzeczny z udziałem stron w nieruchomości i przepisami prawa,

b) dokonaniu podziału nieruchomości niezgodnie z ustalonymi w postanowieniu wstępnym udziałami wynoszącymi po (...), co skutkowało przyznaniem uczestnikom dwóch lokali, a wnioskodawcom jednego,

2. naruszenie prawa procesowego, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 623 kpc, poprzez jego błędną wykładnię i wadliwe rozstrzygnięcie w zakresie wyodrębnienia w nieruchomości 3 lokali i przyznania uczestnikom 2 z nich, jako odpowiadających w sposób najbardziej zbliżony wartości udziałom z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, zgodnie z interesem społeczno- gospodarczym, wbrew ustaleniom faktycznym w sprawie i pominięcie, że wcześniejsze wyodrębnienie trzech lokali dotyczyło trzech rodzin, a nie jak obecnie dwóch.

Wskazując na powyższe zarzuty wnioskodawcy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych, zgodnie z wariantem 2 biegłego. Uczestnicy postępowania we wniesionej apelacji zarzucili:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 211 kc poprzez nieuwzględnienie sposobu podziału nieruchomości na cztery odrębne nieruchomości,

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że zaproponowany przez biegłego sposób podziału nieruchomości na cztery odrębne nieruchomości, nie jest korzystniejszy od innych wariantów,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 206, art. 224 i art. 225 kc, poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawców kwoty 13.476 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości,

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 207 kc, poprzez oddalenie wniosku o zwrot nakładów poczynionych przez uczestników na nieruchomość wspólną, w tym na lokal mieszkalny położony na parterze, na skutek błędnego przyjęcia, że każda ze stron wykonała prace dla swoich wygód, a także że uczestnicy nie żądali rozliczenia poniesionych wydatków,

- błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść orzeczenia, polegający na przyjęciu, że wnioskodawcy nie korzystają z działki (...) w części zagospodarowanej przez uczestników, w sytuacji gdy ta część stanowi wyłączone dojście i dojazd ciężkiego sprzętu rolniczego do innej nieruchomości gruntowej wnioskodawców.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego, a ponadto ustalił: w pomieszczeniach zajmowanych przez uczestników postępowania położonych na parterze budynku, zamierza nadal zamieszkiwać ich syn wraz z partnerką, która jest w 4 miesiącu ciąży, a którzy z uwagi na zatrudnienie we W., przejściowo mieszkają poza nieruchomością (okoliczności uznane za przyznane – protokół rozprawy apelacyjnej – płyta (...), k. (...)). Rozważając całość tak poczynionych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy zważył co następuje. Obie apelacje nie mają uzasadnionych podstaw, a Sąd Okręgowy podziela także ocenę dowodów i argumentację prawną rozważań uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, nie dostrzegając potrzeby ich powtórzenia, a których apelacje skutecznie w żaden sposób nie podważają, stanowiąc bądź to nieuzasadnione polemiki z powyższą argumentacją, a w przypadku apelacji uczestników, powołując nowe okoliczności faktyczne dotyczące kwestii zasadności poczynionych przez nich nakładów na użytkowaną część wspólną działki. Nie są zatem zasadne zarzuty, uzasadniające je wywody oraz wnioski apelacji wnioskodawców. Na całkowitą akceptację zasługują zatem przyczyny (str. (...)) uzasadnienia, dla których Sąd pierwszej instancji dokonał zniesienia współwłasności budynku przez ustanowienie odrębnej własności 3 lokali mieszkalnych, a zatem na podstawie wariantu(...) opinii biegłego z 22 czerwca 2018r. Oczywiście jest przy tym, że Sąd w pierwszej kolejności, dokonując zniesienia współwłasności przez podział, powinien rozważyć sposób

podziału w taki sposób, aby w jak największym stopniu odpowiadał on wielkości udziałów współwłaścicieli. Jednak równocześnie nie mogą być pomijane i także powinny podlegać uwzględnieniu okoliczności m. in. tego rodzaju jak dotychczasowy sposób korzystania, czynione nakłady przez dotychczas posiadającego współwłaściciela, czy koszty zmian owego dotychczasowego sposobu korzystania. Te właśnie zaś okoliczności zostały wzięte pod uwagę i rozważone przez Sąd pierwszej instancji. Dodatkowo już tylko zatem należy zwrócić uwagę na okoliczności posiadania przez uczestników postępowania części budynku ponad ich udział. Nie bez znaczenia bowiem jest także i to, że to uczestnicy podjęli w 1997r. działania skutkujące eksmisją na drodze sądowej osób mieszkających na parterze budynku, a już od kilku lat wcześniej ubiegali się o część zajmowaną przez te osoby, co wynika z zeznań w charakterze świadka ówczesnej współwłaścicielki, matki wnioskodawczyni A. S. w sprawie eksmisyjnej (k.(...)odwr. akt (...) SR w Ś.). Zwrócić także należy uwagę na fakt, że to syn uczestników postępowania na początku lat 2000 przeprowadził istotne remonty pomieszczeń zajmowanych przez eksmitowanych, które były w bardzo złym stanie, a które jak przyjął Sąd Rejonowy na podstawie opinii biegłych, doprowadzone zostały do wysokiego standardu. Znamiennym zaś jest, że wnioskodawcy, ani ich poprzednicy prawni nie podjęli żadnych zdecydowanych działań, które kwestionowałyby dopuszczalność zakrojonych na szeroką skalę powyższych remontów, a dopiero w 2011r. wystąpili o zbycie im powyższych pomieszczeń na parterze budynku przez poprzedniego właściciela (...) w P.. Oczywistym też jest, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania, nabyli od (...) w P. udziały w nieruchomości po (...), jednak na skutek niewątpliwych nieprawidłowości w działaniach Spółdzielni przy zbyciu nieruchomości, uiszcili oni ceny zakupu jedynie za wycenione dla nich do zbycia lokale oraz związane z nimi udziały w działce gruntu, nie zaś za mieszkanie na parterze zajmowane przez następnie eksmitowane (o czym wyżej) osoby trzecie, co wynika jednoznacznie z wyceny biegłego z marca 1990r. (k. (...)), pisma (...) z 22 kwietnia 1997r. (k. (...)) oraz faktur (k. (...)). W takich okolicznościach, wobec poczynionych znacznych remontów na części mieszkalne położone na parterze, to właśnie uczestnikom postępowania (...) w P. proponowała (pomijając w zaistniałym stanie prawną skuteczność uprawnienia do takiego zbycia) nabycie tejże części budynku na parterze, z czego uczestnicy nie skorzystali, z uwagi na wysokość ceny odbiegającej od ceny pierwotnego zbycia na rzecz członków Spółdzielni. Te okoliczności, już tylko dodatkowo, co należy podkreślić, przemawiają za przyjęciem, że w zaistniałym stanie faktycznym sposób podziału nieruchomości, nie odpowiadający w pełni udziałom współwłaścicieli, jest uzasadniony i nie skutkuje pokrzywdzeniem wnioskodawców, którzy przecież nadto tytułem dopłaty, otrzymali kwotę 47.898, 50 zł. Z tych zatem względów zarzuty apelacji wnioskodawców i wywody ich uzasadnienia, nie mogły podlegać uwzględnieniu.

Nie miała również żadnych uzasadnionych podstaw apelacja uczestników postępowania. Nie są zatem trafne ich zarzuty oraz uzasadniające je wywody, odnośnie niedokonania zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej podział fizyczny na 4 odrębne nieruchomości, oparty na projekcie wstępnym biegłego z zakresu budownictwa (k. (...)). Podzielając w całości względy wskazane przez Sąd Rejonowy, które wykluczały zasadność takiego podziału, wskazać należy, że skarżący dopiero w apelacji, jak wynika z akt sprawy, zaprezentowali w sposób skonkretyzowany swoje stanowisko, z którego wynikało preferowanie takiego sposobu podziału. Zasadnie ponadto zatem wskazał Sąd Rejonowy na negatywne przesłanki tegoż podziału, takie jak potrzeba wykonania szeregu robót adaptacyjnych, w tym oprócz prac murarskich, jak i istotnych przebudów instalacji, czy, co należy szczególnie podkreślić, pozostawienia nadal we współwłasności wspólnej części działki, co zupełnie podważa celowość takiego podziału, zupełnie dyskredytując stanowisko uczestników co do rozwiązania problemu konfliktów współwłaścicieli. Dodatkowo zatem już tylko zauważyć należy, że podział ten prowadziłby również do zmiany zakresu dotychczasowego sposobu posiadania niektórych pomieszczeń budynku, czego uczestnicy w toku postępowania pierwszoinstancyjnego zdecydowanie chcieli uniknąć, optując za wariantem I opinii biegłych, przewidującym wyodrębnienie trzech lokali z przyznaniem im dwóch z nich. Sąd Okręgowy również w całości podziela argumentację Sądu pierwszej instancji dotyczącą zasądzenia od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości w zakresie przekraczającym udział w niej skarżących i również w tym przedmiocie ich zarzuty w żaden sposób nie podważyły skutecznie trafności stanowiska Sądu Rejonowego i jego uzasadnienia. Nie mogło mieć przy tym znaczenia dla zasadności żądania wnioskodawców domaganie się przez nich wyższej kwoty aniżeli ostatecznie zasądzona skarżonym postanowieniem, czy, co także podnosili apelujący, nie wzywanie ich do wydania części nieruchomości, skoro ich stanowisko w tym zakresie jednoznacznie zawierało się i w odmowie spełnienia tego świadczenia z tytułu powyższego wynagrodzenia w jakiegokolwiek części, i w zdecydowanym negowaniu wariantu

zniesienia współwłasności, w którym współwłaściciele otrzymaliby części budynku (wariant (...)opinii biegłych) zbliżone do udziałów, a skutkiem czego uczestnicy musieliby właśnie wydać wnioskodawcom część pomieszczeń posiadanych ponad należny im udział w nieruchomości. Nie mają także uzasadnionych podstaw zarzuty skarżących dotyczące nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy nakładów poniesionych przez nich na nieruchomość wspólną. Nakłady te, co wynika z powoływanych przez apelujących opinii biegłego z zakresu budownictwa M. A., z marca, maja i czerwca 2016r., były wprawdzie czynione także na pozostawioną we współwłasności (i również dotychczas używaną wspólnie) część działki. Treść zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym treść powyższych opinii, wskazuje, że nakłady te ponosili przy tym zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy postępowania. Nie budzi jednak w okolicznościach sprawy żadnych wątpliwości, że ani wnioskodawcy, ani uczestnicy nie uzgadniali ze sobą czynienia inwestycji (m. in. zeznania uczestnika postępowania – k. (...)), które polegały na utwardzeniu nawierzchni poszczególnych części działki wspólnej i że każdy wykonywał je mając na uwadze wyłącznie swój sposób korzystania z tejże części działki i swoje potrzeby. Wskazać zaś należy, że, co istotne, to przede wszystkim uczestnicy postępowania byli bez wątpienia zainteresowani utwardzeniem tzw. podwórka, skoro oni od jego strony mają wjazd do garażu i dostęp do pomieszczenia gospodarczego. Znamiennym i zasługującym na podkreślenie jest zaś to, że z zeznań wnioskodawcy jak i samego uczestnika postępowania (k. (...)), wynikało, że wnioskodawcy korzystają z wjazdu na podwórko raz w roku, przywożąc węgiel, a wjazd do ich garażu jest usytuowany od strony ulicy. Wywody skarżących co do szerszego zakresu korzystania przez wnioskodawców z utwardzenia wykonanego przez uczestników na tymże podwórku, zostały natomiast przytoczone dopiero w apelacji i tym samym pozostały gołosłowne. Nawet zaś przyjmując (do czego ze wskazanych względów brak podstaw), że uczestnicy utwardzili część podwórka w sposób efektywnie i realnie mogący być wykorzystywanym także przez wnioskodawców, to nie wykazali oni kosztów takich nakładów, gdyż wskazywane przez nich opinie biegłego z zakresu budownictwa M. A. dotyczyły wszystkich nakładów współwłaścicieli poczynionych na zajmowaną wspólnie działkę, a zatem, jak już wskazano, także takich które mimo, że poczynione na działce wspólnej, to ewidentnie miały ułatwiać korzystanie z wyłącznie użytkowanych przez wnioskodawców czy uczestników części budynków. Sąd Okręgowy podziela natomiast w całości argumentację rozważań uzasadnienia Sądu Rejonowego, w części dotyczącej nakładów poniesionych przez syna uczestników na wyremontowanie pomieszczeń na parterze budynku, zajmowanych uprzednio (o czym we wcześniejszych rozważaniach) przez eksmitowane osoby trzecie, a której to argumentacji, poza podniesieniem lakonicznego zarzutu naruszenia przepisu prawa materialnego – art. 207 kc, skarżący w żaden sposób nie podważyli, nawet nie uzasadniając w żaden sposób tegoż zarzutu. Pomijając już zatem wskazywane przez Sąd Rejonowy m. in. kwestie braku skutecznego zgłoszenia przez wnioskodawców żądania w tym zakresie, poniesienia tych nakładów nie przez współwłaścicieli, a przez osoby trzecie – syna uczestników, a których to kwestii apelujący, jak już wskazano, w żaden sposób nie zanegowali, to zauważyć należy, że nakłady te poczynione zostały na część budynku która, w wyniku utrwalonego dorozumianie podziału do korzystania, nigdy nie była w posiadaniu wnioskodawców (zob. powołana przez Sąd Rejonowy uchwała Sądu Najwyższego z 8 stycznia 1980r., III CZP 80/79) i która to część została w wyniku zniesienia współwłasności przecież przyznana na własność uczestnikom postępowania. Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 kpc oddalił obie apelacje, a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 520 § 1 w zw. za art. 391 § 1 kpc. W judykaturze utrwalone jest już bowiem jednolite stanowisko, które Sąd Okręgowy podziela, a z którego wynika, że w tzw. sprawach działowych, co do zasady nie zachodzi sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie, co uzasadnia jako podstawę orzeczenia o kosztach, zastosowanie przepisu art. 520 § 1 kpc (zob. z najnowszego orzecznictwa Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2017 r., II CSK 221/16).

(...)