

## POSTANOWIENIE

Dnia 25 kwietnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik SO Iwona Siuta
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 kwietnia 2013 roku w S.

sprawy z wniosku **C. W. i M. W.**

z udziałem **M. L.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 17 listopada 2011 roku, sygn. akt I Ns 616/07

**1. zmienia zaskarżone postanowienie w punkcie I, w ten sposób że:**

**a) ustala, że nieruchomość zabudowana, położona (...), stanowiąca działkę nr (...) o powierzchni 0,2741 ha, mającą urządzoną w Sądzie Rejonowym w Goleniowie Księgę wieczystą Kw. nr (...), o wartości 580 700 (pięćset osiemdziesiąt tysięcy siedemset) złotych stanowi współwłasność C. W. w 1/4 części, M. W. w 1/4 części oraz M. L. w 1/2 części;**

**b) znosi współwłasność nieruchomości opisanej w podpunkcie a) w ten sposób, że dokonuje fizycznego podziału działki nr (...), zgodnie z opinią techniczną biegłego sądowego W. S. z dnia 30 listopada 2012 r. (k. 573-581), stanowiącą integralną część postanowienia, na dwie działki:**

**I. zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,0989 ha, wartości (...) (dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sto) złotych, którą przyznaje na wyłączną własność uczestnikowi M. L. bez obowiązku spłaty na rzecz wnioskodawców;**

**II. zabudowaną działkę nr (...) o powierzchni 0,1752 ha, o wartości (...) (dwieście osiemdziesiąt cztery tysiące sześćset) złotych, którą przyznaje na współwłasność wnioskodawcom C. W. i M. W. w udziałach po 1/2 części.**

**c) nakazuje uczestnikowi M. L., aby wydał w stanie wolnym, w terminie 6 miesięcy, wnioskodawcom C. W. i M. W. część działki pomiędzy ustaloną w niniejszym postanowieniu**

**granicą działek nr (...), położonych w (...) (Kw. nr (...)), a linią wyznaczoną na integralnym z tym rozstrzygnięciem szkicu projektu podziału działki nr (...), zawartym w opinii technicznej biegłego sądowego W. S. k. 333, biegnącą przez punkty: (...), 1310 po ścianie przybudówki wykorzystywanej przez uczestnika jako garaż, punkty 1310 i 1309 wzdłuż ściany stodoły oraz (...), (...) od szczytu stodoły do granicy zewnętrznej działki;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. ustala, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane z ich udziałem w sprawie;**

**4. nakazuje pobrać od wnioskodawców C. W., M. W. i M. L. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie kwoty po (...) (jeden tysiąc sześćset jedenaście) złotych 13 (trzynaście) groszy tytułem kosztów sądowych.**

Sygn. akt II Ca 65/12

## UZASADNIENIE

Postanowieniem wydanym w dniu 17 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy w Goleniowie (sygn. akt I Ns 616/07):

I. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w (...) stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi Księgę Wieczystą KW (...) stanowiącej współwłasność- C. W. i M. W. po 1/4 części oraz M. L. do 1/2 części, przez podział tej nieruchomości w naturze na dwie części, zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii W. S. z dnia 5 czerwca 2010 r. (według wersji 2) oraz opinią uzupełniającą z dnia 3 sierpnia 2011 r., zgodnie z operatem pomiarowym K. nr (...) przekazanym do (...) w G., na dwie części:

- działkę nr (...), którą przyznał na wyłączną własność uczestnika M. L.,

- działkę nr (...), którą przyznał na wyłączną własność wnioskodawców C. W. i M. W.,

- podzielił położony na tej działce budynek mieszkalny wydłuż pionowej ściany budynku przylegającej do pomieszczeń wnioskodawców 4, 5 i 6 i uczestnika 7 i 9 zgodnie z opinią biegłego sądowego F. Z.,

II. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w (...) stanowiącej działkę nr (...), dla której brak jest księgi wieczystej, stanowiącej współwłasność- C. W. w 1/2 części oraz M. L. w 1/2 części, przez podział tej nieruchomości w naturze na dwie części, zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii W. S. z dnia 5 czerwca 2010 r. oraz opinią uzupełniającą z dnia 3 sierpnia 2011 r., zgodnie z mapą podziału działek K. nr (...) przekazanym do (...) w G., na dwie części:

- działkę nr (...), którą przyznał na wyłączną własność uczestnika M. L.,

- działkę nr (...), którą przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni C. W.,

III. oddalił pozostałe wnioski,

IV. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Goleniowie od wnioskodawców i uczestnika kwoty po 1.656,01 zł tytułem części wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,

V. stwierdził, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

**Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:**

Nieruchomość rolna zabudowana położona w M., gmina G., działka (...) jest współwłasnością M. L. w udziale do 1/2 części, C. W. w udziale do 1/2 części, M. W. w udziale do 1/2 części.

Budynek mieszkalny posadowiony na działce (...) jest budynkiem dwurodzinnym. Prowadzą do niego dwa osobne wejścia. W chwili obecnej C. i M. W. użytkują część budynku mieszkalnego po prawej stronie (patrząc od strony drogi publicznej) oraz budynek stodoły i budynek gospodarczy. Uczestnik M. L. z rodziną użytkuje część po lewej stronie, ponadto użytkuje garaż dwustanowiskowy znajdujące się po prawej strony od wjazdu i garaż znajdujący się po lewej stronie od wjazdu przylegający do ściany stodoły, który jest samowolą budowlaną, do ściany stodoły przylega jeszcze murowana buda dla psa, ponadto budynek gospodarczy w głębi i przybudówkę.

Działka (...) stanowi współwłasność C. W. w 1/2 części oraz M. L. w 1/4 części, jest przedzielona płotem, strony mają tam swoje ogrody.

Działka (...) i działka (...) są działkami rolnymi.

Wcześniej zabudowania znajdujące się na działce (...) były współwłasnością małżonków Z. i J. L.. Kiedy doszło do podziału majątku pomiędzy nimi (w listopadzie 1993 r.) został ustalony sposób korzystania z nieruchomości, ale nie był on do końca respektowany.

M. W. mieszka na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania od 1975 r., współwłaścicielem nieruchomości został w 1994 r. W 1975 r. na terenie działki (...) była obora, która została przerobiona na budynek mieszkalny oraz stodoła.

Stodoła była remontowana- zostały podparte belki, zostały wylane posadzki w środku, w latach 80-tych został wykopany kanał w celu remontu samochodów. Wnioskodawca w latach 80-tych wybudował z własnych środków garaż na fundamentach i szopę. Przy stodole z drewna i eternitu postawił wiatę na żuka. Następnie w latach 90-tych zrobił w wiacie ściany z płyty, ale konstrukcja namakała i dlatego musiał ją rozebrać. W 2007- 2008 obiekt ten został przebudowany.

Na terenie działki (...) użytkowanej przez wnioskodawców znajdowały się kiedyś jeszcze jedna drewniana szopa zbudowana w latach 60- tych przez teścia, ubikacja zbudowana z pojedynczej cegły tzw. wychodek, które została rozebrana w połowie lat 80-tych. Były to obiekty w złym stanie technicznym, zbudowane sposobem gospodarczym. Obecnie wnioskodawca ma na swojej części szklarnię ze starych okien i folii, którą sam zrobił, zaadoptował poddasze, wznosił przybudówkę. Wnioskodawcy od początku lat 90- tych sami ponoszą nakłady na budynek stodoły.

M. L. został współwłaścicielem nieruchomości w 1994 r.

W latach 80-tych uczestnik wybudował za domem budynek gospodarczy, z kurnika przylegającego do stodoły zrobił murowaną budę dla psa, remontował szopę przylegającą do stodoły, z której w 2007 r. zrobił garaż przylegający do ściany stodoły. W 2004 r. powstały garaże po prawej stronie od wjazdu. Uczestnik zaadoptował poddasze, wymienił dach nad częścią domu, z której korzysta, wznosił przybudówkę.

W latach 90-tych pomiędzy stronami zaczęło dochodzić do konfliktów w wyniku, czego wnioskodawca wykonał osobne wejście i wjazd. Pomiedzy aktualnymi współwłaścicielami nie został dokonany umowny podział nieruchomości jednakże od lat dziewięćdziesiątych, kiedy to strony stały się współwłaścicielami każdy z nich zasadniczo korzystała tylko z określonej części działki. Wnioskodawcy zajmowali część po prawej stronie patrząc od drogi publicznej, uczestnik z rodziną po lewej. Został postawiony płot i od tego czasu każda ze stron korzysta tylko ze swojej części. Płot od 1993 r. jest w tym samym miejscu.

Jak wynika z opinii biegłego sądowego F. Z. podział budynku na dwa odrębne lokale jest możliwy wzdłuż pionowej ściany budynku i nie wymaga dodatkowych nakładów finansowych, każda ze stron ma niezależne, swobodne wejście do domu.

Część budynku użytkowana przez wnioskodawców ma powierzchnię 95,2 m<sup>2</sup>, jeśli chodzi o powierzchnię budynku mieszkalnego, 150,31 m<sup>2</sup> pomieszczeń gospodarczych, część budynku mieszkalnego należąca do uczestnika ma powierzchnię 119,13 m<sup>2</sup>, uczestnik posiada ponadto 118,40 m<sup>2</sup> pomieszczeń gospodarczych.

Uwzględniając pomiary inwentaryzacyjne obiektów znajdujących się na nieruchomości udziały wnioskodawców wynoszą 491/966, uczestnika 475/966, zatem są zbliżone do wielkości po 1/2 (wnioskodawcy mają więcej o 8/966 ponad połowę, a uczestnik o tyle mniej).

Stodoła będąca w posiadaniu wnioskodawców ma kilkadziesiąt lat jest budynkiem przedwojennym, jest w dobrym stanie technicznym.

Biegły sądowy z zakresu geodezji W. S. opracował projekt podziału nieruchomości. Podział, działki nr (...) wzdłuż istniejącego ogrodzenia - wersja I (preferowana przez wnioskodawców) zgodnie z tą wersją nowoutworzona działka przypadająca wnioskodawcom 76/10 ma powierzchnię 0,1752 ha, a nowoutworzona działka przypadająca uczestnikowi 76/9 ma powierzchnię 0,0989 ha. Wersja II (preferowana przez uczestnika) nowoutworzona działka przypadająca wnioskodawcom 76/10 ma powierzchnię 0,1693 ha nowoutworzona działka przypadająca uczestnikowi 76/9 ma powierzchnię 0,1047 ha.

Podział działki nr (...) wzdłuż istniejącego ogrodzenia - nowoutworzona działka przypadająca wnioskodawcom 76/8 ma powierzchnię 0,1925 ha, a nowoutworzona działka przypadająca uczestnikowi 76/7 ma powierzchnię 0,2667 ha.

W sumie według opinii uzupełniającej w sumie wnioskodawcom przypadnie 0,3618 ha, a uczestnikowi 0,3618 ha.

Opracowany przez biegłego projekt podziału nieruchomości (...) został złożony w zasobach geodezyjnych.

W tych okolicznościach faktycznych wniosek, oparty o treść art. 210 k.c., co do zasady, sąd uznał za usprawiedliwiony.

Sąd dostrzegł, że w sprawie sporny był sposób zniesienia współwłasności bowiem każda ze stron żądała ustalenia innego przebiegu granicy, a mianowicie wnioskodawcy chcieli, aby granica od strony frontu budynku przebiegała przez budynek mieszkalny i dalej w linii prostej była przedłużeniem tego podziału, uczestnik natomiast wnosił aby granica przebiegała tak jak dotychczas tj. wzdłuż ściany budynku stodoły, był również spór o rozliczenie wartości rozebranych budynków.

W tym zakresie podała, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny (tak m.in. orzeczenie SN z 30 października 1978 r., III CRN 214/78). W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż podział ten jest najbardziej sprawiedliwy i pożądany, gdyż po pierwsze, pozostawia rzecz w posiadaniu jej dotychczasowych właścicieli, a po drugie pozwala uniknąć dopłat i spłat, których wykonanie bywa częstokroć, z uwagi na sytuację finansową stron, nierealne. Powyższą zasadą kierował się również Sąd rozstrzygając W przedmiocie niniejszej sprawy.

Sposób podziału nieruchomości sąd ustalił na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa F. Z. i opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji W. S.. Kolejno wskazał, że zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa możliwy był podział budynku zgodnie z aktualnym sposobem korzystania i podział taki nie wymagał żadnej przebudowy ani nakładów finansowych. Część budynku użytkowana przez wnioskodawców ma powierzchnię 95,2 m<sup>2</sup> i 150,31 m<sup>2</sup> pomieszczeń gospodarczych, część budynku należąca do uczestnika 119,13 m<sup>2</sup> oraz 118,4 m<sup>2</sup> pomieszczeń gospodarczych.

Uwzględniając pomiary inwentaryzacyjne obiektów znajdujących się na nieruchomości udziały wnioskodawców wynoszą 491/966 uczestnika 475/966 zatem zbliżone do wielkości po 1/2 (wnioskodawcy mają więcej o 8/966 ponad połowę, a uczestnik o tyle mniej). Sąd zważył, że różnice w udziałach w zabudowaniach mieszkalnych i gospodarczych wynikają przede wszystkim z tego, że każda ze stron podczas kilkunastoletniego władania nieruchomością czyniła na swojej części nakłady w postaci rozbudowy i przebudowy budynków - między innymi strony zrobiły adaptację

strychu, wzniosły przybudówki i obiekty gospodarcze. Pomędzy stronami postępowania nie doszło do umownego podziału nieruchomości, a ustalony pomiędzy poprzednikami podział nie był respektowany jednakże od połowy lat dziewięćdziesiątych, kiedy to strony stały się współwłaścicielami każdy z nich zasadniczo korzystał tylko z określonej części działki. Wnioskodawcy zajmowali część po prawej stronie patrząc od drogi publicznej, uczestnik z rodziną po lewej. Odnosząc się do twierdzeń uczestnika, że powinien być brany pod uwagę obiekt zwany szklarnią znajdujący się na terenie zajmowanym przez wnioskodawcę sąd nadmienił, że jest to obiekt tymczasowy, nie jest to budynek w rozumieniu prawa budowlanego. Został wybudowany przez wnioskodawców sposobem gospodarczym z materiałów odzysku i folii. Podkreślił również, że na uczestniku wnoszącym o rozliczenie wartości rozebranych obiektów spoczywa obowiązek udowodnienia, iż dany obiekt istniał w momencie, gdy strony stały się współwłaścicielami.

W dalszej części sąd zwrócił uwagę, że roszczenie o zwrot nakładów dokonanych na przedmiot współwłasności jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym, a jako takie może ono być kierowane przeciwko współwłaścicielowi, który nabył udział we współwłasności tego przedmiotu, na który poczynione zostały nakłady (postanowienie SN z dnia 5 grudnia 1997 r.). Natomiast w razie dalszego odpłatnego zbycia udziału we współwłasności tego przedmiotu kolejnego nabywcy nie łączy już z byłym współwłaścicielem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą i nabywcą (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. J 92). Z art. 207 k.c. nie wynika, by roszczenie przysługujące współwłaścicielowi z tego tytułu miało cechy właściwe dla roszczeń wynikających z obligacji realnej. Ustawodawca ani wprost, ani w sposób pośredni nie wskazał, by roszczenie o zwrot odpowiedniej części wydatków było roszczeniem innym niż względne, czyli powstające, istniejące i realizowane w stosunkach między współwłaścicielem, który poniósł wydatki i podmiotem, który w chwili ich poniesienia był obowiązany do zapłaty odpowiedniej części wydatków. Kontynuując rozważania dodał, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/2006 roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów.

Odnosząc się do żądań uczestnika o rozliczenie wartości trzech rozebranych obiektów to, zdaniem sądu, uczestnik nie wykazał, że obiekty te były przedmiotem współwłasności stron. Sąd dostrzegł, że obiekty te były rozebrane w latach 80-tych kiedy ani wnioskodawca, ani uczestnik nie byli współwłaścicielami nieruchomości. Wnioskodawca sam oświadczył, że budynki zostały rozebrane pomiędzy rokiem 1991-1992. Z zeznań żony wnioskodawcy wynika, w ocenie sądu, że po śmierci teścia nie było już drewnianych szopek, a teść zmarł w roku 1994 r. Powyższe doprowadziło sąd do przekonania, że uczestnik nie ma on w ogóle legitymacji do żądania rozliczenia bowiem rozliczenie takie mogłoby się odbyć jedynie pomiędzy współwłaścicielami, którzy w tamtym czasie owe nakłady ponieśli, uczestnik mógłby żądać co najwyżej rozliczenia rozbiórki obiektów które wniósł z własnych środków, ewentualnie znajdujących się na gruncie z którego wyłącznie korzysta, ale też tylko takich które znajdowały się na jego gruncie w momencie kiedy stał się współwłaścicielem. Kolejno sąd wskazał, że jak zeznał sam uczestnik nie czynił on żadnych nakładów na część nieruchomości, z której korzystali wnioskodawcy. Skoro uczestnik nie czynił nakładów na te nieruchomości, a nie czynili ich też wnioskodawcy to obiekty te uległy dewastacji i nie można, zdaniem sądu, twierdzić, by miały jakąkolwiek wartość. Biorąc pod uwagę te okoliczności wniosek o wycenę tych obiektów przez biegłego oraz rozliczenie ich wartości sąd uznał za bezzasadny.

Następnie sąd podał, co jednoznacznie wynika z opinii biegłego, wyodrębnione i przyznane uczestnikom części nieruchomości spełniają wszelkie kryteria do uznania ich za samodzielne. Ponadto, co do zasady były one traktowane jako samodzielne także w toku ich dotychczasowej eksploatacji. Wyposażone zostały w niezbędne urządzenia i instalacje. Dostęp do każdej z wyodrębnionych nieruchomości jest swobodny i nieskrępowany potrzebą zakłócania korzystania z nieruchomości sąsiada. Podział taki sąd uznał za zgodny ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Odnosnie podziału geodezyjnego gruntu to ustalony postanowieniem sposób przeprowadzenia podziału nieruchomości jest, w przekonaniu sądu, zgodny z przepisami prawa i optymalny biorąc pod uwagę wielkość udziałów poszczególnych współwłaścicieli oraz dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości. Sąd podzielił wnioski zawarte w sporządzonych w toku postępowania opiniach biegłego sądowego, ponieważ były one logiczne,

spójne i zdecydowane. Opinie te sąd uznał za rzetelne, albowiem oparto je na kompleksowej dokumentacji, na wynikach oględzin nieruchomości w terenie i wyliczeniach przeprowadzonych osobiście przez biegłego. W ocenie sądu, wymienione opinie mogły, więc stanowić podstawę do stanowczego rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Analizując dalej sąd wskazał, że pełnomocnik wnioskodawcy nie kwestionował, co do zasady zaproponowanego sposobu podziału nieruchomości, podnosząc jedynie, iż z uwagi na to, że wejście do domu wnioskodawców nie jest w linii prostej od drogi, jest za garażem oraz utrudniona będzie możliwość remontu stodoły. Propozycja wnioskodawcy to zdaniem sądu nie mogła zostać uwzględniona. W tym zakresie sąd zważył, że jak wynika z oględzin nieruchomości jak i z zeznań biegłego F. Z. wnioskodawcy mają swobodny dostęp do domu. Droga do wejścia prowadzi wśród zieleni i jest ładnie zagospodarowana. Ponieważ przed domem jest budynek stodoły, który jest dużym i wysokim obiektem, nawet jeśli granica działki zostałaby wytyczona zgodnie z wolą wnioskodawców to i tak zasłaniałaby dom. Względy estetyczne nie mogły, więc doprowadzić do uwzględnienia propozycji wnioskodawców. Ponadto sąd dostrzegł, że propozycja wnioskodawcy, aby wytyczyć granicę wzdłuż ściany ganku (równoległe do ściany stodoły) spowodowałoby, że projektowana granica przecinałaby istniejący budynek garażu. Odnosnie remontów stodoły to wnioskodawcy rzeczywiście będą potrzebowali zgody na wejście na teren uczestnika w tym celu niemniej jednak nie jest to konieczność codzienna, zatem nie mogło to przesądzać o przebiegu granicy.

Jednocześnie za chybioną sąd uznał argumentację pełnomocnika uczestnika, że wnioskodawcy otrzymując większą część nieruchomości zabudowanej w istocie otrzymali nieruchomość o wyższej wartości. Przede wszystkim nie jest prawdą, w przekonaniu sądu, iż działka siedliskowa jest działką budowlaną. Jak wynika z dokumentów obydwie działki objęte wnioskiem (zarówno działka zabudowana, jak i niezabudowana) są działkami rolnymi. Biegły sądowy podczas uzupełniającego przesłuchania wyjaśnił, że oznaczenie Br-5 nie oznacza, że można tam prowadzić dalszą zabudowę, a jedynie, że jest to działka zabudowana. Kolejno sąd podał, że teoretycznie na działce (...) też można budować, jako na działce siedliskowej. Na tym terenie nie ma planów zagospodarowania. Ponadto w ogólnym rozrachunku to uczestnik otrzymał powierzchnię o 95 m<sup>2</sup> większą. Pełnomocnik wnioskodawców zakwestionował potrzebę powołania biegłego celem wyceny nowopowstałych działek uznając, że nie jest to konieczne do dokonania podziału.

Sąd nadmienił, iż przyjęty sposób podziału uwzględnia większość interesów współwłaścicieli. Strony zachowają obecny stan posiadania, podział tylko w nieznacznym stopniu odbiega od wysokości udziałów przysługujących poszczególnym uczestnikom. Nadto jest najbardziej racjonalnym i ekonomicznie uzasadnionym, gdyż uwzględnia aktualny, długotrwały sposób użytkowania nieruchomości, nie wymaga zmian architektoniczno- budowlanych. Wnioskodawca, aby korzystać z lokalu będzie miał wyjście zorganizowane w dokładnie taki sam sposób jak przez ostatnie kilkadziesiąt lat. Zdaniem sądu zmiana tego rozwiązania pozbawiona byłoby racjonalnych względów bowiem w takim przypadku wnioskodawcy otrzymaliby zbyt duży udział w działce siedliskowej i w budynkach gospodarczych-wnioskodawcom i tak przypadło więcej powierzchni budynków gospodarczych i dodatkowo otrzymaliby budę oraz garaż, który wprawdzie stanowi samowolę budowlaną i mógłby zostać rozebrany niemniej jednak powstałby nowy spór o materiały, dodatkowo byłaby konieczność rozebrania płotu i posadowienia płotu w nowym miejscu, rozebrania istniejącego budynku garażu.

Reasumując sąd uznał, iż konieczne jest dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości. Dokonując podziału sąd kierował się przede wszystkim wielkością udziałów przypadających stronom w nieruchomości wspólnej, dotychczasowym użytkowaniem nieruchomości oraz gospodarczym jej znaczeniem dla uczestników postępowania. Podział taki sąd uznał za zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa.

Sąd odstąpił od wyceniania nieruchomości bowiem wprawdzie uczestnik otrzymał nieco więcej powierzchni gruntu to wnioskodawcy otrzymali więcej zabudowań. Nawet dokonując wyceny przez biegłego nie sposób było przeliczyć te wartości bowiem budynki zostały wzniesione (rozbudowane, przebudowane) w różnych okresach i każda ze stron czyniła je własnymi staraniami. Sąd podkreślił jeszcze raz, że podział tylko w nieznacznym stopniu odbiega od wysokości udziałów przysługujących poszczególnym uczestnikom oraz to, że pełnomocnik wnioskodawców nie widział potrzeby wyceny nieruchomości.

W punkcie III sąd oddalił pozostałe wnioski dotyczące rozliczeń.

W punkcie kolejnym sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Goleniowie od wnioskodawców i uczestnika kwoty po 1.656,01 zł tytułem części wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

W punkcie V orzekł, że wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. Zniesienie współwłasności zostało dokonane w interesie obydwu stron zatem nie było podstaw, zdaniem sądu, do odchodzenia od ogólnych reguł panujących w postępowaniu nieprocesowym (art. 520 §1 k.p.c.). Uczestnicy byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w zakresie punktu I, III i V, wnieśli o:

1. zmianę punktu I zaskarżonego postanowienia poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w (...), stanowiącej działkę nr (...) dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi Księgę Wieczystą nr KW (...)- będącej współwłasnością C. W. i M. W. po 1/4 części oraz M. L. po 1/2 części:

- poprzez podział w naturze zgodnie z wnioskiem wnioskodawców, uwzględnionym w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii W. S. z dnia 05.06.2010 r. (według wersji 1), na dwie części:

- działkę nr (...) przyznanie jej na wyłączną własność Uczestnika M. L.,

- działkę nr (...) i przyznanie jej na wyłączną własność Wnioskodawców C. W. i M. W.,

2. uchylenie punktu III zaskarżonego postanowienia,

3. zmianę punktu V zaskarżonego postanowienia i zasądzenie na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W przypadku nieuwzględnienia wniosku o zmianę zaskarżonego postanowienia, wnieśli o jego uchylenie w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawców, od uczestnika, kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Orzeczeniu zarzucili naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie:

1. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną, ocenę dowodów prowadzącą do przyjęcia, że:

a) opinia biegłego z zakresu budownictwa F. Z. w całości została sporządzona w sposób na tyle spójny logiczny i rzetelny, że może wraz z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji W. S. stanowić podstawę rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, pomimo iż wnioskodawcy w uwagach do opinii sporządzonej przez F. Z. wyraźnie wskazywali, że zawiera ona wykraczające poza zakres opinii wyznaczony przez Sąd, dywagacje na temat możliwości legalizacji garażu wzniesionego przez uczestnika, a nadto skupia się wyłącznie na kwestii kosztów związanych ze zniesieniem współwłasności, całkowicie pomijając aspekt natury estetycznej i funkcjonalnej,

b) fakt wzniesienia przez uczestnika garażu przylegającego do budynku gospodarczo-garażowego (stodoły) przyznanego wnioskodawcom, bez wymaganych zezwoleń pozostaje bez znaczenia dla ustalenia sposobu podziału nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), podczas gdy prawidłowo przedmiotowy garaż jako samowola budowlana niepodlegająca legalizacji powinien być traktowany przez Sąd I instancji tak jakby w ogóle nie istniał,

c) zmiana dotychczasowego dojścia do lokalu wnioskodawców jest pozbawiona racjonalnych względów, podczas gdy w rzeczywistości zorganizowanie dojścia do lokalu zgodnie z żądaniem Wnioskodawców znacznie poprawiłoby walory użytkowe całej działki nr (...) przy minimalnym uszczerbku dla działki nr (...) przyznanej uczestnikowi,

d) ustalony przez Sąd I instancji sposób podziału działki (...) jest najbardziej racjonalnym i ekonomicznie uzasadnionym, a nadto uwzględnia większość interesów współwłaścicieli, podczas gdy w rzeczywistości przyjęty sposób podziału:

- w istotny sposób ogranicza zarówno funkcjonalność działki (...), jak również użyteczność budynku gospodarczo-garażowego przyznanego Wnioskodawcom,
- stwarza realne zagrożenie nieodwracalnego uszkodzenia ww. budynku,
- będzie prowadził nieuchronnie do eskalacji konfliktów między stronami,

2. przepisu art. 623 k.p.c. poprzez odstąpienie przez Sąd I instancji od ustalenia tego, która z działek tj. działka (...) czy też działka (...) zyskałaby w większym stopniu na użyteczności w przypadku przyłączenia do niej spornej części nieruchomości, jak również zaniechanie porównania w jakim stopniu nowo powstałe nieruchomości spełniałyby swoje społeczno-gospodarcze przeznaczenie w razie włączenia w ich skład spornej części pomimo, iż przepis art. 623 k.p.c. nakłada na Sąd orzekający obowiązek uwzględnienia wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym.

W odpowiedzi na apelację uczestnik wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### ***Ustalenia Sądu Okręgowego***

Nieruchomość, stanowiąca działkę nr (...), położoną w (...) (Kw. nr (...)) ma wartość 580700 złotych. Działki, które powstały po podziale tej nieruchomości, według wariantu 1 opinii biegłego W. S. z dnia 5 czerwca 2010r. mają wartość: działka (...) - 296.100 zł oraz 76/10 284.600 zł. i odpowiednio powierzchnię: 0, 0989 ha i 0, 1752 ha.

**dowód:** opinia biegłego sądowego K. B. k. 474-541;

Budynek wykorzystywany przez uczestnika jako garaż, a przylegający do ściany stodoły posadowiony jest bezpośrednio przed głównym wejściem do mieszkania wnioskodawców. Wejście to na wprost ograniczone jest ścianą garażu, zaś od strony, z której korzysta uczestnik wysokim płotem, wykonanym z pofalowanego zielonego plastiku. Wnioskodawcy nie mogą korzystać z innego wejścia, gdyż w przybudówce, przylegającej do ściany szczytowej budynku, do której jest bezpośrednie wejście z podwórka jest urządzona kotłownia i toaleta. Mieszkanie, z którego korzystają wnioskodawcy odgradza od ulicy budynek stodoły oraz przylegający do niej budynek garażowy, wykorzystywany przez uczestnika.

Uczestnik ma swobodne wejście do nieruchomości budynkowej, widok na ulicę.

Zabezpieczenie, remont zewnętrznej ściany budynku garażowego od strony budynku mieszkalnego, wykorzystywanego przez wnioskodawców wymagałoby wejścia uczestnika na część wnioskodawców. Tak samo zabezpieczenie i remont ściany stodoły od strony podwórka uczestnika wymaga wejścia wnioskodawców na tą część.

**dowód:** protokół oględzin nieruchomości wraz z płytą CD k. 700- (...);

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja wnioskodawców okazała się zasadna niemalże w całości.

W ramach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy uzupełnił postępowanie dowodowe i przeprowadził dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii W. S., dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu (...) oraz z oględzin nieruchomości. Analiza materiału dowodowego, zwłaszcza ustalenia poczynione w oparciu o oględziny nieruchomości utwierdziły Sąd Odwoławczy w przekonaniu, iż zniesienie współwłasności nieruchomości



wedle aktualnego sposobu korzystania z niej przez współwłaścicieli, jak to uczynił Sąd Rejonowy, nie jest prawidłowe i jest niekorzystne dla wnioskodawców, co słusznie podnieśli w apelacji. Zdaniem Sądu Okręgowego granica działki numer (...), nie może przebiegać po ścianie budynku stodoły.

Przede wszystkim zwrócić należy uwagę na fakt, iż do budynku stodoły przylega budynek, który wykorzystywany jest przez uczestnika postępowania jako garaż. Proces legalizacji tego budynku rozpoczął się w trakcie trwania postępowania o zniesienie współwłasności. Garaż, wcześniej szopa, przylegający do stodoły został wzniesiony wiele lat wcześniej. W 2007r. uczestnik przeprowadził gruntowny remont budynku. Istnienie tego budynku nie może przesądzać o przebiegu granicy. Uczestnik nie uzyskał bowiem pozwolenia na użytkowanie garażu, garaż zatem jest nielegalny, a orzeczenie o zniesieniu współwłasności nie może sanować takiego stanu rzeczy.

Dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości też nie może być jedynym punktem odniesienia decydującym o przebiegu granicy. Zwłaszcza, że ustalenie korzystania z nieruchomości odbywa się przez pryzmat uwypuklonych interesów współwłaścicieli, zaś przy zniesieniu współwłasności Sąd kieruje się interesem nie tylko współwłaścicieli, ale przede wszystkim interesem nieruchomości. Bierze od uwagę jej gospodarcze przeznaczenie, funkcjonalność, atrakcyjność wydzielonych działek.

Wspólność praw powstaje na tle różnych stosunków prawnych, zarówno rzeczowych jak i obligacyjnych. Tam gdzie prawo własności przysługuje kilku osobom nasuwa się potrzeba stosowania przepisów o współwłasności. Stosując te przepisy w praktyce sformułowano pojęcie podziału rzeczy między współwłaścicielami do korzystania (quoad usum). Podstawą do tego stały się przepisy o uprawnieniu współwłaścicieli do współposiadania rzeczy i korzystania z niej (art. 206 k.c.) oraz o uprawnieniu do dokonywania czynności zwykłego zarządu rzeczą (art. 201 k.c.). Podział rzeczy do jej używania może nastąpić również w sposób dorozumiany. Chodzi tu o pogodzenie wzajemnych uprawnień (i obowiązków) wszystkich współwłaścicieli. Określenie zasad i zakresu współkorzystania dokonywane jest, więc każdorazowo przez pryzmat interesów współwłaścicieli, aby załagodzić sytuację, która zaistniała na tle korzystania z przedmiotu współwłasności, albo nie dopuścić do konfliktów. Działka nr (...) była podzielona do korzystania przez współwłaścicieli, wnioskodawcy i uczestnik korzystali od lat z wydzielonych części. Ten stan, na gruncie oczywiście istotny, nie może przesądzać o podziale fizycznym działki, gdyż miał charakter przejściowy, bo był oparty na stosunku współwłasności, który nie jest stosunkiem trwałym i powinien być zniesiony. Celem zniesienia współwłasności jest „zlikwidowanie” łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego. Uprawnienie do wystąpienia z takim roszczeniem przysługuje każdemu ze współwłaścicieli bez względu na wolę pozostałych i to w każdym czasie. Dokonując zniesienia współwłasności należy uwzględnić całokształt okoliczności mających dla niego znaczenie i to we właściwym wymiarze. Z jednej strony uwzględnia się, jak zaznaczono powyżej, interesy współwłaścicieli, z drugiej strony, interesy całej nieruchomości oraz wydzielonych działek. Każda z nieruchomości, która powstanie po podziale powinna być atrakcyjna gospodarczo, funkcjonalna. I to nie tylko z subiektywnego punktu widzenia, lecz obiektywnie. Powstałe nieruchomości muszą być w zbliżonym stopniu atrakcyjne, tak by mogły stanowić w przyszłości przedmiot ewentualnego obrotu. Zniesienie współwłasności nieruchomości służyć ma wszak nieruchomości i osobom z niej korzystającym.

Wbrew założeniom Sądu Rejonowego nieruchomość 76/10, która powstałaby po podziale działki nr (...) wedle wariantu przyjętego przez ten Sąd nie byłaby ani funkcjonalna, ani atrakcyjna. Przyjęty sposób nie rozdzielałby definitywnie skłóconych współwłaścicieli, pozostawiając poza wspólną granicą, również inne styczne punkty: wspólną ścianę garażu i stodoły oraz potrzebę wejścia na działkę uczestnika przez wnioskodawców przy remoncie ściany stodoły, jej zabezpieczeniu i potrzebę wejścia na działkę wnioskodawców przez uczestnika przy remoncie i zabezpieczeniu ściany garażu. Taki sposób podziału ograniczałby prawa wnioskodawców i uniemożliwiał im swobodne korzystanie z nieruchomości. Prowadziłoby do eskalacji i tak już istniejącego konfliktu pomiędzy sąsiadami. Co istotne budynek mieszkalny wnioskodawców, odgradzony byłby od drogi publicznej nie tylko częściowo ścianą stodoły, ale ścianą budynku garażowego. Tym samym budynek mieszkalny wnioskodawców powstały po podziale byłby nieporównywalnie mniej atrakcyjny niż uczestnika. Główne wejście do budynku przesłonięte byłoby od strony ulicy budynkiem garażu, a od strony uczestnika wysokim, nieprzepuszczającym światła płotem. Stan taki mógł być

akceptowany tymczasowo, kiedy nie miał charakteru stałego, przy wspólnym korzystaniu z nieruchomości. Po podziale byłby to stan nieodwracalny i nie do zaakceptowania.

Ustalenia Sądu Okręgowego, oparte na przeprowadzonym w postępowaniu odwoławczym dowodzie z oględzin nieruchomości, obserwacje poczynione przez Sąd na miejscu, a utrwalone na zdjęciach i filmie sprzeciwiają się wariantowi podziału, przyjętemu przez Sąd. W interesie współwłaścicieli, jak i z punktu widzenia społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, jest takie zniesienie współwłasności, w wyniku którego współwłaściciele otrzymają działki równie atrakcyjne, funkcjonalne, pozostające w pierwszym pasie zabudowy. To było główne założenie, które przyjął Sąd Okręgowy, uwzględniając w części apelację wnioskodawców, zmieniając zaskarżone postanowienie i dokonując podziału działki nr (...) wedle propozycji biegłego sądowego W. S., zawartej w wariantcie I jego opinii, sporządzonej w postępowaniu przed Sądem Rejonowym dnia 5 czerwca 2010r. W postępowaniu odwoławczym Sąd Okręgowy jedynie polecił biegłemu opracowanie mapy, odzwierciedlającej ten wariant. Opinia z dnia 30 listopada 2012 r. stała się integralną częścią wydanego postanowienia. Opinia techniczna została wykonana przez biegłego prawidłowo. Jest rzetelna, oparta na kompleksowej dokumentacji, wynikach oględzin nieruchomości i wyliczeniach przeprowadzonych przez biegłego osobiście.

W wyniku przyjętego przez Sąd Okręgowy sposób podziału działki nr (...) uczestnikowi postępowania, co słusznie podnosił, przypadnie mniejsza część działki nr (...). Jest to jednak część o wiele atrakcyjniejsza, przestronna, z doskonałym widokiem na ulicę. Zważyć też należy, iż postępowanie przed sądem I instancji obejmowało zniesienie współwłasności dwóch działek- działki (...) oraz niezabudowanej działki (...). Obie działki są ze sobą funkcjonalnie i gospodarczo połączone, jednak rozstrzygnięcie o podziale działki (...) uprawomocniło się, gdyż ani wnioskodawcy, ani uczestnik nie zaskarżyli punktu II postanowienia Sądu Rejonowego. Na mocy prawomocnego rozstrzygnięcia uczestnikowi przypadła większa część działki (...), jak już zaznaczono funkcjonalnie związanej z działką (...).

Wspomniana różnica w powierzchni działek przesądziła również o tym, że Sąd Okręgowy, znosząc współwłasność nie zasądził na rzecz wnioskodawców dopłat. Nie mniej dostrzegając niedostatek postępowania przed Sądem Rejonowym, który odstąpił od wyceny nieruchomości, uniemożliwiając tym samym ocenę równowagi finansowej powstałych po podziale majątków, Sąd Okręgowy dopuścił i przeprowadził z urzędu dowód z opinii biegłego sądowego, specjalisty z zakresu (...) na okoliczność wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału działki (...).

Jak wynika z opinii część nieruchomości, znajdująca się w posiadaniu uczestnika jest częścią w lepszym stanie technicznym. Uczestnik bowiem dokonywał większych nakładów na część zajmowaną przez siebie. Dokonując nakładów na swoją część jednocześnie podnosił wartość całej nieruchomości. Ostatecznie jednak to uczestnikowi przypadła nieruchomość, choć mniejsza obszarowo, to o wyższej wartości. Zgodnie z treścią przepisu art. 212 § 1 k.c. wyrównanie udziałów powinno nastąpić poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawców dopłat. Sąd Okręgowy zważył jednak, iż wnioskodawca oświadczył, że nie wnosi o zasądzenie dopłaty. Poza tym to uczestnik dokonał nakładów zwiększających wartość całej nieruchomości, trudno zatem nakładać na niego ciężar zapłaty w sytuacji, gdy obowiązek ten byłby wynikiem starań czynionych przez uczestnika. Z drugiej strony uczestnik w toku postępowania apelacyjnego zgłosił wniosek o rozliczenie nakładów poniesionych przez niego na nieruchomość wspólną. Wniosek takiej postaci został zgłoszony zbyt późno. Poza tym wnioskiem uczestnika o rozliczenie roszczeń związanych z korzystaniem z nieruchomości wspólnej - odszkodowaniem za rozebrane przez uczestników budynki gospodarcze, znajdujące się na nieruchomości- zajmował się już Sąd Rejonowy, który w punkcie III zaskarżonego postanowienia oddalił wniosek uczestnika i inne wnioski oparte o treść przepisu art. 618 k.p.c. Wnioskodawca nie zaskarżył tego rozstrzygnięcia, nie zaskarżył też pozostałych rozstrzygnięć, chociaż Sąd Rejonowy dokonał podziału obu nieruchomości nie ustalając ich wartości, ani nie zasądając dopłat. Już na marginesie Sąd Okręgowy zauważa, że gdyby nawet wniosek o rozliczenie nakładów został zgłoszony w terminie, to i tak podlegałyby oddaleniu, a to dlatego, że nakłady uczestnika zostały w całości dokonane na tą część nieruchomości, która przypadła uczestnikowi, zatem nakłady znajdują się w posiadaniu uczestnika i są przez niego wykorzystywane.

Argumentując jak powyżej, Sąd Odwoławczy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie orzekając jak w punkcie 1 lit. a, b sentencji.

Termin wydania terenu, który przyznany został na rzecz wnioskodawców określono na 6 miesięcy, uznając, iż będzie to czas wystarczający, dla wykonania przez uczestnika nałożonego nań zobowiązania. Nie nadwyręży to też praw wnioskodawców, którzy z ewentualnymi decyzjami o remoncie, zabezpieczeniu ściany stodoły mogą jeszcze wstrzymać się przez okres 6 miesięcy, okres ten nie wpłynie na stan budynku stodoły.

W punkcie drugim, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelacja wnioskodawców została oddalona w pozostałym zakresie, zwłaszcza w zakresie żądania uchylenia punktu III (oddalającego wnioski współwłaścicieli), gdyż rozstrzygnięcie zawarte w tym punkcie dotyczyło również oddalenia wniosków uczestnika. Wnioskodawcy zatem w tym zakresie nie mieli interesu w zaskarżeniu punktu III. Oddalenie też dotyczy punktu V postanowienia, a więc rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, które prawidłowo zostało oparte o treść przepisu art. 520 § 1 k.p.c. Współwłasność, jak już wspomniano, jest stanem przejściowym, jej zniesienie pozostaje w interesie wszystkich współwłaścicieli, zatem każdy z nich jest w równym stopniu zainteresowany rozstrzygnięciem, a w takim wypadku, każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, o czym prawidłowo rozstrzygnął Sąd Rejonowy.

Na tej samej podstawie Sąd Okręgowy orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego. Współwłaściciele w takim samym stopniu zainteresowani byli rozstrzygnięciem Sądu Okręgowego, prowadzącym do zniesienia współwłasności. Mają, więc obowiązek ponieść koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

O wydatkach poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w toku postępowania przed Sądem Okręgowym orzeczono na podstawie art. 83 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przy zastosowaniu zasady wynikającej z treści przepisu art. 520 § 1 k.p.c., przyjętego za podstawę rozliczenia kosztów postępowania. Wydatki zostały poniesione na wynagrodzenie biegłego z zakresu (...) w wysokości 3.277,02 złotych oraz wynagrodzenie biegłego z zakresu geodezji i kartografii W. S. - 1.556,36 złotych. Łącznie koszty wyniosły 4.833,39 złotych. Przy przyjęciu zasady wynikającej z treści przepisu art. 520 § 1 k.p.c. kwota 4833,39 złotych została rozdzielona w równych częściach na wszystkich uczestników postępowania, a więc po 16011,13 złotych od każdego z wnioskodawców oraz uczestnika.