

**Sygn. akt:** I Ns 4/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodnicząca: SSR Agnieszka Pręcerek

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Marta Mandziak

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2017 r. w Lidzbarku Warmińskim na rozprawie

sprawy z wniosku H. K., E. K.

z udziałem A. K.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

postanawia

1. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 10000 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiąca współwłasność: H. K. i E. K. w udziale 1/2 na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz A. K. w udziale 1/2 w ten sposób, że dokonać fizyczny podział nieruchomości opisanej wyżej i podzielić ją na trzy działki zgodnie z projektem podziału sporządzonego przez biegłego sądowego z zakresu geodezji M. W. (1), znajdujący się na karcie 505 akt sprawy i stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia, tj:

a/ oznaczoną w projekcie podziału numerem A3 nieruchomość o powierzchni 0,3626 ha, zabudowaną częścią budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 109,73 m<sup>2</sup> zgodnie szkicem inwentaryzacyjnym sporządzonym przez biegłego znajdującym się na karcie 548 stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia oraz trzema budynkami gospodarczymi, o wartości 176.415 zł (sto siedemdziesiąt sześć tysięcy czterysta piętnaście złotych), którą przyznać na wyłączną własność wnioskodawców H. K., E. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej,

b/ oznaczoną w projekcie podziału numerem B3 nieruchomość o powierzchni 0,5156 ha, zabudowaną częścią budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej 93,58 m<sup>2</sup> i częścią budynku stodoły o powierzchni użytkowej 325,92 m<sup>2</sup> zgodnie szkicem inwentaryzacyjnym sporządzonym przez biegłego znajdującym się na karcie 548 i 549 akt sprawy i stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia, oraz trzema budynkami gospodarczymi, o wartości 105.336 zł (sto pięć tysięcy trzysta trzydzieści sześć złotych), która przyznać na własność uczestnika A. K.,

c/ oznaczoną w projekcie podziału numerem C3 nieruchomość o powierzchni 0,1530 ha, zabudowaną częścią budynku stodoły o powierzchni użytkowej 245,10 m<sup>2</sup> zgodnie ze szkicem inwentaryzacyjnym sporządzonym przez biegłego znajdującym się na karcie 549 akt sprawy i stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia, o wartości 17.573 zł (siedemnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt trzy złote), którą przyznać na własność wnioskodawców H. K., E. K. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej;

2. nakazać wnioskodawcom i uczestnikowi wybudowanie w budynku mieszkalnym ściany na poddaszu grubości 25 cm według koncepcji po podziale do płaszczyzny dachu opartej na ścianie parteru oraz w budynku stodoły wykonanie ściany w konstrukcji drewnianej pomiędzy nowo powstałymi budynkami, przy czym koszt tych prac adaptacyjnych wnioskodawcy oraz uczestnik ponoszą po połowie, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od uprawomocnienia się

niniejszego postanowienia jednocześnie zobowiązać wnioskodawców i uczestnika by nie przeszkadzali sobie nawzajem przy wykonywaniu wskazanych wyżej prac adaptacyjnych;

3. w przypadku niewykonania prac adaptacyjnych opisanych w punkcie 2 niniejszego postanowienia w terminie 6 (sześciu) miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia upoważnia każdego z wnioskodawców lub uczestnika do uzyskania wszelkich niezbędnych projektów, decyzji administracyjnych i zezwoleń umożliwiających realizację prac adaptacyjnych oraz upoważnia wnioskodawców lub uczestnika do ich wykonania na koszt zobowiązanego,

4. ustanowić na nieruchomości opisanej w punkcie 1 a niniejszego postanowienia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości opisanej w punkcie 1b niniejszego postanowienia nieodpłatną służebność budynkową przejścia przez sień o powierzchni 8,95 m<sup>2</sup> -oznaczoną kolorem żółtym na szkicu inwentaryzacyjnym sporządzonym przez biegłego znajdującym się na karcie 548 stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia – oraz nieodpłatną służebność gruntową przejścia do budynku mieszkalnego opisanego w punkcie 1b niniejszego postanowienia o powierzchni 7,50 m<sup>2</sup>- oznaczoną kolorem zielonym na szkicu inwentaryzacyjnym sporządzonym przez biegłego znajdującym się na karcie 548 stanowiącym integralną część niniejszego orzeczenia;

5. ustalić, że wnioskodawcy H. K., E. K. dokonali nakładów na nieruchomość w wysokości 66.302 zł (sześćdziesiąt sześć tysięcy trzysta dwa złote);

6. zasądzić od wnioskodawców H. K., E. K. na rzecz uczestnika A. K. kwotę 22.350 zł (dwadzieścia dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem spłaty, płatną w 5 (pięciu) równych ratach po 4.470 zł (cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt złotych) co rok, począwszy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat, z tym, że spełnienie tego świadczenia przez któregokolwiek z wnioskodawców zwalnia wnioskodawców z zobowiązania wobec uczestnika;

7. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Lidzbarku Warmińskim od uczestnika A. K., z zasądzonych na jego rzecz świadczenia, kwotę 3.000 zł (trzy tysiące złotych) tytułem zwrotu części wydatków pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa, odstępując jednocześnie od obciążania uczestnika wydatkami w pozostałym zakresie ;

8. nie obciążać wnioskodawców H. K., E. K. częścią wydatków tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa;

9. stwierdzić, że koszty postępowania wnioskodawczyni oraz uczestnik ponoszą każde stosownie do swojego udziału w sprawie.

SSR Agnieszka Pręcerek

Sygn. akt I Ns 4/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy H. K. i E. K. wnieśli o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości W., gmina L., składającej się z działki (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...), której współwłaścicielami są wnioskodawcy co do 1/2 oraz uczestnik A. K. co do 1/2 części, poprzez przyznanie połowy nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawców wraz z 1/2 częścią domu mieszkalnego i budynkami gospodarczymi od strony wschodniej oraz wiatę oznaczoną literą G i częścią stodoły oznaczoną literą G2.

Uczestnik A. K. uczestniczący podczas oględzin nieruchomości w dniu 12 kwietnia 2013 r. oświadczył, że oczekuje podziału nieruchomości w tym budynków w części mu przypadającej, tj. 50% (k. 158).

Po przeprowadzeniu opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji, geodezji i szacowania nieruchomości oraz budownictwa, wnioskodawcy pismem z dnia 2 maja 2016 r. ostatecznie sprecyzowali wniosek i wnieśli o zniesienie

współwłasności nieruchomości poprzez podział fizyczny działki i znajdujących się na niej budynków wraz z podziałem budynku mieszkalnego na dwie części z jednoczesnym ustanowieniem służebności budynkowej w pomieszczeniu sieni zapewniającej dostęp do pomieszczeń przypadających uczestnikowi wraz z ustanowieniem służebności gruntowej przed wejściem do budynku, przyznanie wnioskodawcom 3/7 budynku stodoły a uczestnikowi 4/7 części, wraz ze stosowną spłatą różnicy dla uczestnika – po uwzględnieniu nakładów poczynionych przez wnioskodawców na nieruchomość, które zwiększyły jej obecną wartość (k. 449-455).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w miejscowości W., gmina L. oznaczona numerem (...) o powierzchni 10.000 m<sup>2</sup>, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) jest współwłasnością małżonków H. K. i E. K. w udziale 1/2 części oraz uczestnika A. K. w udziale 1/2 części. Działka ma nieregularny kształt i jest zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz 8 budynkami gospodarczymi. Budynki które usytuowane są wzdłuż granicy z działką (...) są murowane i w całości użytkowane przez wnioskodawców, tj. chlew, obora, garaż. Na nieruchomości znajduje się drewniana stodoła i drewniany budynek, który został wzniesiony i jest całkowicie użytkowany przez wnioskodawców. Jeden z budynków gospodarczych usytuowany przy budynku mieszkalnym pozostaje w ruinie. Przy tym budynku znajduje się niewielki murowany budynek gospodarczy. Kolejny budynek gospodarczy znajduje się przy granicy z działką numer (...). Nieruchomość ma zapewniony dojazd drogą gruntową z działki stanowiącej własność Gminy L.. Od strony północnej działka graniczy z działką numer (...) stanowiącą własność A. K., od strony wschodniej z drogą gminną o numerze (...) i w części z działką numer (...) będącą własnością w udziale 1/2 wnioskodawców a w 1/2 części A. (...). Natomiast od strony południowej działka graniczy z działką numer (...) należącą do syna wnioskodawców M. K., zaś od strony zachodniej z działką numer (...) będącą także własnością syna wnioskodawców.

Budynek mieszkalny usytuowany jest na przedmiotowej nieruchomości w północnej jej części. Jest to budynek powojenny, parterowy z poddaszem nieużytkowym. Budynek nie jest podpiwniczony. Ściany budynku są murowane, strop nad parterem drewniany belkowy, dach dwuspadowy pokryty dachówką esówką, okna z PCV znajdują się w części użytkowanej przez wnioskodawców, zaś drewniane okna są w części użytkowanej przez uczestnika. Budynek posiada dwa wejścia, jedno wspólne od strony południowej i jedno od strony północnej usytuowane w ścianie podłużnej tylko do części wnioskodawców. Wejście od strony południowej umożliwia wejście do pomieszczeń usytuowanych na parterze i poddaszu budynku. Każda część posiada własne ogrzewanie centralne. Budynek zasilany jest w energię elektryczną przyłączem napowietrzny 0,4 KV, liczniki poboru oddzielne dla każdej części znajdują się w pomieszczeniu sieni. Budynek ma otynkowane ściany, malowane farbami emulsyjnymi w jednej łazience oraz w jednej kuchni w pasie roboczym oblicowane płytkami glazurowymi. Podłogi są zróżnicowane, posadzka betonowa, terakota, deski, panele podłogowe. Drzwi są drewniane oraz jedne z profili PCV. Stan techniczny budynku jest słaby. Stopień zużycia technicznego 80%.

Budynek drewnianej stodoły wybudowanej przed 1939 r. posiada konstrukcję dachu z drewna z pokryciem dachówki esówki, ściany obite deskami w pionie. Stodoła posiada 7 boksów, 5 jest wyposażonych w wrota drewniane rozwieralne. W części północnej stodoły zainstalowane są dwa silosy po 30 t. do przechowywania zboża. Do budynku doprowadzona jest energia elektryczna przyłączem kablowym wykonanym przez wnioskodawców. To przyłącze zasilą ponadto obory. Stan techniczny stodoły jest zły.

Budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 43,69 m<sup>2</sup> został wybudowany przez wnioskodawców około 1985 r. w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony bez poddasza. Dach ma konstrukcję drewnianą, kryty eternitem. W budynku znajdują się trzy pomieszczenia gospodarcze. Do budynku dobudowany jest wychodek. Stan techniczny budynku jest średni.

Budynek obory o powierzchni użytkowej 125,42 m<sup>2</sup> został wybudowany w technologii tradycyjnej około 1950 r. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony z poddaszem na składanie siana. Ma dwuspadowy dach o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką. Jest tam jedno pomieszczenie gospodarcze. Posiada instalację elektryczną i wodociągową. Stan techniczny budynku jest słaby.

Budynek garażu o powierzchni użytkowej 33,31 m<sup>2</sup> został wybudowany przez wnioskodawców około 1984 r. pomiędzy ścianami szczytowymi obory i budynku inwentarskiego w technologii tradycyjnej murowanej. Jest to budynek parterowy, niepodpiwniczony, bez poddasza. Dach budynku jest jednospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty blachą trapezową. W budynku znajduje się jedno pomieszczenie garażowe, posiada instalację elektryczną. Stan techniczny budynku jest średni.

Budynek gospodarczy o powierzchni użytkowej 133,31 m<sup>2</sup> wybudowany w technologii tradycyjnej murowanej około 1950 r. Został w latach 70-80 rozbudowany przez wnioskodawców poprzez dobudowanie części budynku składającego się z dwóch pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 32,85 m<sup>2</sup> wraz z podpiwniczeniem, w którym znajdują się trzy niskie pomieszczenia. Jest to budynek parterowy z poddaszem na składanie siana. Dach budynku dwuspadowy o konstrukcji drewnianej, kryty dachówką. Posiada instalację elektryczną i wodociągową. Stan techniczny budynku jest słaby, część starsza zużyta w stopniu 80%, część nowsza- dobudowana w stopniu 50%.

Wiata przylegająca do budynku obory o konstrukcji stalowo-drewnianej na fundamencie betonowym, o powierzchni 48,38 m<sup>2</sup>, została wybudowana przez wnioskodawców w 1995 r. Stan techniczny wiaty jest średni.

Budynek szopy o konstrukcji drewnianej i powierzchni użytkowej 154,17 m<sup>2</sup> został wybudowany przez wnioskodawców około 1993 r. Dach jest jednospadowy o konstrukcji drewnianej, kryty częścią blachą trapezową, a w częścią eternitem. Posiada instalację elektryczną. Stan techniczny budynku jest średni.

Wnioskodawcy zakupili swój udział w przedmiotowej nieruchomości w dniu 20 czerwca 1972 r. Od początku wnioskodawcy dbali o nieruchomość. Wnioskodawcy pobudowali nowe obiekty budowlane na tej nieruchomości. Wnioskodawcy rozbudowali budynek inwentarski z kurnikiem i podpiwniczeniem, wybudowali garaż o powierzchni użytkowej 32,31 m<sup>2</sup> pomiędzy budynkiem inwentarskim a oborą, wybudowali przy oborze wiatę o powierzchni użytkowej 48,38 m<sup>2</sup>, wybudowali szopę składającą się z dwóch pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 154,17 m<sup>2</sup>. Łącznie wnioskodawcy ponieśli nakłady na przedmiotową nieruchomość w wysokości łącznej 66.203 zł.

Uczestnik A. K. nabył swój udział w niniejszej nieruchomości na podstawie warunkowej umowy sprzedaży z dnia 25 stycznia 2007 r. oraz umowy przeniesienia prawa własności sporządzonej przed notariuszem I. K. z Kancelarii Notarialnej w D. (...), Rep. A nr (...). Uczestnik nie interesował się nieruchomością. Zabudowania przez niego użytkowane są w stanie dewastacji.

Nieruchomość obejmująca działkę numer (...) o powierzchni 1,00 ha, położonej w miejscowości W., gmina L., dla której Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim prowadzi księgę wieczystą nr (...) może zostać podzielona na trzy części, tj. działkę (...) o powierzchni 0,3626 ha zabudowaną 3 budynkami gospodarczymi i częścią budynku mieszkalnego, działkę nr (...) o powierzchni 0,5156 ha zabudowaną 3 budynkami gospodarczymi i częścią budynku mieszkalnego oraz częścią budynku stodoły, działkę (...) o powierzchni 0,1530 ha zabudowaną częścią budynku stodoły. Podziały mogą ulec również dwa budynki, tj. budynek mieszkalny oraz stodoły. Podział budynku mieszkalnego polegałby na przeprowadzeniu granicy wzdłuż ściany poprzecznej rozdzielającej pomieszczenia na parterze i poddaszu na dwa budynki jeden powierzchni użytkowej 109,73 m<sup>2</sup>, drugi o powierzchni użytkowej 93,58 m<sup>2</sup>- po wykonaniu dodatkowych prac budowlanych, tj. pomurowania ściany na poddaszu grubości 25 cm według koncepcji po podziale do płaszczyzny dachu opartej na ścianie parteru. Podział budynku stodoły może nastąpić na dwie części jedna o powierzchni użytkowej 245,10 m<sup>2</sup>, druga o powierzchni 325,92 m<sup>2</sup> – po wykonaniu ściany w konstrukcji drewnianej pomiędzy nowo powstałymi budynkami.

W celu wejścia do nowoutworzonego budynku na działkę (...) przez istniejące drzwi wejściowe na nieruchomość winny być utworzone służebności, tj. służebność gruntowa przed wejściem do budynku mieszkalnego o powierzchni 7,50 m<sup>2</sup> oraz budynkowa w pomieszczeniu sieni o powierzchni użytkowej 8,95 m<sup>2</sup>.

Aktualna wartość rynkowa całej nieruchomości oznaczonej numerem 108/1 położonej w W.(...)gmina L. zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi wynosi 299.325 zł, w tym wartość gruntu 68.987 zł, wartość budynków 230.338 zł. Wartość rynkowa projektowanej w podziale geodezyjnym działki:

- A3 wynosi 176.415 zł, w tym wartość gruntów 24.258 zł, wartość budynków 152.157 zł,

- B3 wynosi 105.336 zł, w tym wartość gruntów 34.493 zł, wartość budynków 70.843 zł,

- C3 wynosi 17.573 zł, w tym wartość gruntów 10.236 zł, wartość budynków 7.337 zł,

Wnioskodawcy utrzymują się jedynie z emerytur w wysokości 979,49 zł i 799,07 zł. Wnioskodawczyni H. K. jest osoba schorowaną i niepełnosprawną.

Dowód: dokumentacja wnioskodawców k. 14-24 i 33-58; odpis z księgi wieczystej koperta k. 81 ; wypis z rejestru gruntów k. 88-90; pisma k. 108-110; opinia biegłego z zakresu geodezji M. W. (2) k. 137-157, 500-505; opinia biegłego z zakresu budownictwa D. K. k. 211-233 i 272-273; opinia biegłego z zakresu geodezji, kartografii i szacowania nieruchomości J. K. k. 295-363, 405-409, 535-579; przesłuchanie wnioskodawczyni k. 594 v.- 595 płyta Cd koperta k.596; przesłuchanie wnioskodawcy k. 595 płyta Cd koperta k.596 .

### **Sąd zważył, co następuje:**

Wniosek co do zasady należy uwzględnić.

Zgodnie z treścią art. 210 kc 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 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.

Istniejące ustawowe ograniczenia uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności są nieliczne; dotyczą szczególnej postaci współwłasności ułamkowej, tak zwanej współwłasności przymusowej (np. z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r o własności lokali - Dz. U. z 2000, Nr 80, poz. 903 tekst jednolity - wynika zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki istnieje odrębna własność lokali). 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 nieruchomość, 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. Znosząc współwłasność, Sąd rozstrzyga także o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu nakładów poczynionych na wspólną rzecz i z tytułu korzystania przez nich z rzeczy wspólnej w zakresie szerszym niż to wynika z ich udziałów (por. uchwała Izby Cywilnej SN z dnia 22 marca 1991 r., III CZP 17/91, OSNC 1991, z. 10, poz. 119).

O rozstrzygnięciach Sądu dotyczących dzielonego mienia decydują we wszystkich sprawach działowych, szeroko rozumianych (zniesienie współwłasności, dział spadku, podział majątku wspólnego małżonków), okoliczności istniejące w chwili podziału (zob. postanowienie SN z dnia 27 sierpnia 1979 r., III CRN 137/79, OSN 1980, z. 2, poz. 33). Przyznanego w art. 210 k.c. roszczenia o zniesienie współwłasności współwłaściciele nie mogą skutecznie się zrzec. Mogą natomiast w drodze umowy wyłączyć żądanie zniesienia współwłasności na czas nie dłuższy niż lat pięć. W ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na następne pięć lat. Umowa taka może być zawarta w dowolnej formie. W obu trybach (umownym i sądowym) zniesienie współwłasności

może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych „sposobów” technicznych likwidacji stosunku współwłasności. W samym kodeksie cywilnym- w art. 211-212- oraz w kodeksie postępowania cywilnego- art. 621-625- 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 wątplenia traktuje on jako pierwszorzędny sposób podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.). W dalszej kolejności aprobejuje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli za spłata 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.

Należy zauważyć, że strony co do fizycznego podziału nieruchomości były zgodne. Uczestnik, który swoje stanowisko zajął jedynie podczas oględzin nieruchomości w dniu 12 kwietnia 2013 r. oświadczył, że oczekuje podziału nieruchomości w tym budynków w części mu przypadającej. Dokonując oceny możliwości dokonania podziału fizycznego Sąd ustalenia w tym zakresie poczynił na podstawie opinii biegłych, ostatecznie nie kwestionowanych wszak przez strony, a którą Sąd uznał za jasne, pełne i zupełne, a wnioski opinii naukowo uzasadnione, za logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, uznając, iż w najpełniejszy sposób uwzględni interesy obu stron, a także odpowiada utrwalonemu od lat faktycznemu sposobowi korzystania z nieruchomości.

W zakresie podziału działki Sąd korzysta ze wstępnego projektu geodety M. W. (2), tj. opinii biegłego geodety posiadającego stosowne uprawnienia w tym przedmiocie oraz dokonującego podziału zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a uwzględniającego prawidłowe korzystanie z nieruchomości, z dodatkowym także zastrzeżeniem, iż projekt nie może sprzeciwiać się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie może naruszać w sposób rażący interesu osób uprawnionych, a musi uwzględnia wszelkie okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Opinia ta przewidywała dokonanie podziału, zapewniającą każdej ze stron możliwość otrzymania w naturze części powierzchni ogólnej stanowiących przedmiot postępowania działki nr (...), a mianowicie, że nieruchomość ta może zostać podzielona na trzy części. Ponadto Sąd oparł się na opinii biegłego z zakresu geodezji, kartografii i szacowania nieruchomości J. K. oraz biegłego z zakresu budownictwa D. K.. Biorąc pod uwagę opinię należy wskazać, że podział fizyczny całej nieruchomości jest możliwy wraz z budynkami, przy czym budynek mieszkalny oraz budynek stodoły mogą zostać podzielone po wykonaniu prac adaptacyjnych.

Kwestia podziału budynku według płaszczyzn pionowych była przedmiotem wielu wypowiedzi Sądu Najwyższego. Przeważa w nich pogląd o dopuszczalności takiego podziału o ile w jego wyniku tego powstają odrębne budynki. Podział budynku według płaszczyzn pionowych może być wraz z gruntem dokonany wówczas, gdy linia podziału budynku jest zgodna z linią podziału gruntu i przebiega według płaszczyzny, która stanowi ścianę wyraźnie dzielącą budynek na dwie odrębne, regularne i samodzielne części, stanowiące odrębne budynki, przy czym może być to ściana już w całości istniejąca lub wykonana w tym celu, a jeżeli w wyniku takiego podziału zajdzie konieczność korzystania przez użytkowników jednego z nowopowstałych budynków z niektórych pomieszczeń drugiego budynku, możliwe jest ustanowienie odpowiedniej służebności. Najpełniej do tej kwestii 9 odniósł się Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23

stycznia 2007 r., III CZP 136/06, OSNC 2007/11/163 (por. też postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, nie publ., z dnia 12 listopada 1976 r., III CRN 243/76, nie publ., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ. oraz z dnia 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98 oraz postanowienia z dnia 20 stycznia 2000 r. I CKN 355/98).

Ponadto o możliwości orzeczenia o zniesieniu współwłasności nieruchomości poprzez zobowiązanie współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych i nałożenia na nich stosownych zakazów lub nakazów w postanowieniu znoszącym współwłasność nieruchomości wypowiedział się Sąd Najwyższy w jednym z nowszych orzeczeń, tj. z dnia 22 czerwca 2017 r. w sprawie sygn. akt III CZP 23/17. Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, że art. 93 ust. 3b GospNierU nie stoi na przeszkodzie wydaniu postanowienia o zniesieniu współwłasności, mimo że w budynku nie wykonano jeszcze prac pozwalających na faktyczne dokonanie podziału. Instrumentem zapewniającym zgodność postanowienia z prawem i jego wykonanie jest skorzystanie przez sąd z opinii biegłych celem stwierdzenia, czy budynek może być zaadoptowany do wymogów art. 93 ust. 3b GospNierU oraz nałożenie na współwłaścicieli obowiązku przeprowadzenia koniecznych prac adaptacyjnych w drodze odpowiednich nakazów i zakazów wraz z upoważnieniem do wykonania prac na koszt uczestnika, który swojego obowiązku nie realizuje. W przypadku, gdy powstałe z podziału części budynku nie stanowią zamkniętej w sobie funkcjonalnej całości sąd dla zagwarantowania uzasadnionych interesów właścicieli może ustanawiać odpowiednie służebności.

Wobec czego Sąd na podstawie art.211 kc w zw. z art. 622§2 kpc dokonał opisanego w sentencji postanowienia podziału nieruchomości uznając, że podział fizyczny w niniejszej sprawie jest jak najbardziej sprawiedliwy i przyznał stronom nieruchomości w postaci działek gruntu: dla wnioskodawców działkę (...) i (...) a dla uczestnika działkę (...). Jednocześnie Sąd ustanowił niezbędne służebności gruntowe i budynkowe opisane w punkcie 4 postanowienia oraz mając na uwadze treść wskazanego wyżej orzeczenia Sądu Najwyższego zobowiązał współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych (jak w punkcie 2 postanowienia) wraz z upoważnieniem do wykonania prac na koszt uczestnika, który swojego obowiązku nie realizuje (punkt 3 postanowienia).

Zgodnie z art. 212 § 1 kc jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia Sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Dokonanie podziału w taki sposób, aby wyodrębnione części odpowiadały co do wartości wielkościom udziałów poszczególnych współwłaścicieli nie zawsze jest możliwe lub gospodarczo celowe. W razie zaistnienia różnicy pomiędzy wartością utworzonych części rzeczy a wielkością udziałów, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy czym Sąd ustalił wartości poszczególnych nieruchomości w oparciu o opinię ustanowionego w sprawie biegłego J. K.. Sporządzona opinia odpowiada wymogom przepisów prawa. Biegły w sposób bardzo szczegółowy opisał wybrane metody wyceny-porównania, opisując wszystkie przyjęte cechy wycenianych działek. Opinia biegłego posiadającego wymagane uprawnienia, a który wycenił wartości rynkowe praw wspólnych nieruchomości, z uwzględnieniem kryteriów obiektywnych, po bezpośrednich badaniach rynku i analizie cech rynkowych, przy zastosowaniu konkretnej metody w tym celu jest prawidłowa. Konkludując w ocenie Sądu sporządzona opinia jest sporządzona zgodnie ze stanem prawnym nieruchomości, została wydana w następstwie pełnych procesów wyceny, obejmujących wszelkie czynności szacunkowe, konieczne do właściwego określenia wartości nieruchomości, a wyprowadzone przez biegłego wnioski są logiczne i naukowo uzasadnione. Opinia jest pełna, jasna i rzetelna.

Sąd oparł się na tej opinii również w zakresie podniesionych przez wnioskodawców rozliczeń w zakresie poniesionych na nieruchomość nakładów zwiększających ich wartość. Biegły wyliczył wartość tych nakładów na kwotę 66.302 zł. Opinia w tym zakresie jest także jasna, pełna i rzetelna a wyprowadzone wnioski biegłego logiczne. Warto wskazać, iż Sąd podziela stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy między innymi w postanowienia z dnia 19 października 2012 r. w sprawie V CSk 526/11, zgodnie z którym do nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli dokonany tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on sam z wyłączeniem innych, do rozliczenia takiego nakładu nie mają zastosowania zasady art. 207 k.c., w tym zasada, że dokonujący nakładu może żądać zwrotu jego wartości tylko od osób, będących współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładu. W takiej sytuacji przy zniesieniu współwłasności rozliczenia należy dokonać według postanowień umowy współwłaścicieli o podziale rzeczy quoad usum, zaś w przypadku zbycia udziałów należy ocenić na podstawie art. 221 k.c., czy zasady określone w tej umowie

odnoszą skutek także wobec nabywców. W innych sytuacjach do rozliczenia nakładów mają zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405-409 k.c.), które określają także zasady zwrotu korzyści w razie przeniesienia jej przez bezpodstawnie wzbogaconego na inną osobę (art. 407 k.c.).

W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż w przypadku nieuwzględnienia nakładów poczynionych przez wnioskodawców na przedmiotowa nieruchomość w konsekwencji doprowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia uczestnika, który nie poniósł nakładu, kosztem wnioskodawców, którzy nakład ponieśli. Wnioskodawcy dbali o nieruchomość by nie ulegała ona dewastacji. Natomiast uczestnik od zakupu nieruchomości nie tylko nie przebywał na nieruchomości, ale również zupełnie się nią nie interesował doprowadzając tak naprawdę do dewastacji tych części, z których nie korzystali wnioskodawcy. Odmowa rozliczenia tych nakładów przez Sąd spowodowała bezpodstawne, ponowne obciążenie wnioskodawców wartością już raz poniesionego nakładu przez zobowiązanie ich do uiszczenia dopłat, które wynikają ze wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej ich nakładami. Jednocześnie o tę wartość zostałby bezpodstawnie wzbogacony uczestnik postępowania, na rzecz którego dopłaty zasądzono. Pozostawałoby to także w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego określonymi w art. 5 k.c. Biorąc powyższe pod uwagę Sąd ustalił wartość nakładów na nieruchomość poniesionych przez wnioskodawców na kwotę 66.302 zł.

W tym miejscu Sąd przyznaje, iż na skutek błędu rachunkowego w punkcie 6 postanowienia błędnie wskazał kwotę spłaty zasądzoną od wnioskodawców na rzecz uczestnika, tj. 22.350 zł, a winno być 11.175 zł. Nie ulega wątpliwości, iż wnioskodawcom w wyniku podziału fizycznego przedmiotowej nieruchomości przyznano nieruchomość o wartości łącznej 127.686 zł, zaś uczestnikowi o wartości 105.336 zł. Różnica wartości spłaty winna wynosić 11.175 zł (wnioskodawcy i uczestnik w ten sposób otrzymali równe wartości po 116.511 zł). Tak więc w punkcie 6 jest błąd rachunkowy Sądu, który winien być skorygowany- należna uczestnikowi dopłata winna wynosić 11.175 zł.

Stosownie do art. 212 § 3 k.c. jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość odsetek. Sąd mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy, w tym sytuację osobistą i finansową wnioskodawców określił termin płatności spłaty na 5 równych rocznych rat, od daty prawomocności orzeczenia, jak również stosownie do cytowanych przepisów określił obowiązek płatności odsetek ustawowych za opóźnienie (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1971 r. sygn. akt III CZP 34/71). Zdaniem Sądu sytuacja majątkowa i osobista wnioskodawców oraz fakt, iż przez wiele lat to oni dbali o nieruchomość by nie ulegała dewastacji, na co ponieśli nakłady wysokości ponad pięćdziesięciu tysięcy złotych, nie pozwala im na dokonanie jednorazowej spłaty zobowiązań z tego tytułu na rzecz uczestnika. Postawa uczestnika, którego niestawiennictwo uniemożliwiła Sądowi przeprowadzenie dowodu z jej zeznań w charakterze strony, a tym samym poczynienie ustaleń w zakresie jego sytuacji finansowej, osobistej i lokalowej. Sąd miał przy tym także na względzie fakt, iż zapewne to wnioskodawcy będą przeprowadzali prace adaptacyjne, gdyż jak wskazano- uczestnik od zakupu działki nie przebywa tam i nie interesuje się nieruchomością.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Zasada ujęta w art. 520 § 1 k.p.c. jest nienaruszalna wtedy, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub - mimo braku tej równości - ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od tej zasady odstąpić i na żądanie uczestnika, albo z urzędu - jeżeli działa bez adwokata lub radcy prawnego (art. 109 w związku z art. 13 § 2 k.p.c.) - orzec według dyrektyw określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. Wyszczególnienie sytuacji, w których interesy uczestników postępowania nieprocesowego są sprzeczne, a więc tych sytuacji, o których mowa w art. 520 § 2 i 3 k.p.c., nie jest możliwe. Można jednak przyjąć, że w sprawach tzw. działowych, do których należy także sprawa o zniesienie współwłasności nieruchomości, nie występuje sprzeczność interesów między tymi uczestnikami (współwłaścicielami), którzy domagają się zniesienia współwłasności, niezależnie od tego, jaki sposób dokonania zniesienia proponują i jakie wnioski składają w tym względzie.

Natomiast w zakresie wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd nakazał pobrać od uczestnika 3.000 zł i odstąpił od obciążania wnioskodawców i uczestnika obowiązkiem zwrotu pozostałych wydatków- zgodnie z dyspozycją art. 113 ustawy o kosztach sądowych w zw. z art. 83 ust. 2 w/w ustawy. Sąd wziął pod uwagę w tym zakresie sytuację majątkową oraz osobistą wnioskodawców oraz fakt, iż niejako bierna postawa uczestnika doprowadziła do



dużego wzrostu kosztów sądowych. Z tych względów, w ocenie Sądu, obciążanie wnioskodawców wydatkami oraz uczestnika ponad kwotę 3.000 zł byłoby w niniejszej sprawie sprzeczne z zasadami słuszności.

SSR Agnieszka Pręczyk