

Sygn. akt IV Ca 206/13

POSTANOWIENIE

Dnia 10 maja 2013r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Dorota Curzydło, Andrzej Jastrzębski (spr.)

Protokolant: Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2013

na rozprawie

sprawy z wniosku A. Ś.

z udziałem E. A., A. P. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni A. Ś. i uczestnika A. P. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Słupsku

z dnia 22 stycznia 2013 r. sygn. akt I Ns 651/10

postanawia:

1. oddalić apelację,
2. nie obciążać apelujących kosztami postępowania apelacyjnego należnych uczestniczce postępowania E. A..

Sygn. akt IV Ca 206/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. Ś. wniosła o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 757 m², oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), przez podział tej nieruchomości w naturze na dwie równe części, odpowiadające co do swej wartości udziałom uczestników i przyznanie na własność wydzielonych części jednej z nich wnioskodawczyni, a drugiej uczestniczce, przy czym budynek mieszkalny zostałby podzielony w ten sposób, że parter domu o powierzchni ok. 70 m² zajmowany obecnie przez uczestniczkę zostałby jej przyznany na własność, natomiast piętro o pow. 48 m², zajmowane obecnie przez wnioskodawczynię oraz strych, dzielony obecnie między strony, zostałyby przyznane na własność wnioskodawczyni. Ponadto każda ze stron otrzymałaby na własność jeden z dwóch garaży znajdujących się na działce, przy czym uczestniczce przypadłaby na własność garaż przekształcony obecnie w budynek gospodarczy, zaś ewentualne różnice w wartości przyznanego metrażu powierzchni lokali, zostałyby wyrównane poprzez przyznanie odpowiedniej części gruntu. Wnioskodawczyni wniosła też o zasądzenie od uczestniczki na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania wg norm przypisanych.

Uczestniczka postępowania E. A., reprezentowana przez radcę prawnego oświadczyła, iż popiera wniosek o zniesienie współwłasności co do samej zasady, ale nie wyraża zgody na dokonanie podziału w sposób wskazany

przez wnioskodawczynię. Uczestniczka wniosła o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości według ustalonego w akcie notarialnym z dnia 29 listopada 2000 roku sposobu korzystania z tej nieruchomości - wnioskodawczyni miałaby przypaść lokal mieszkalny położony na piętrze budynku, część strychu o pow. 24 m² oraz część piwnicy o pow. 24 m², a także z część działki położonej od północnej i zachodniej granicy, przy czym granica tej części biegnie wzdłuż zachodniej ściany budynku do południowej granicy działki, zaś uczestnicze postępowania przypadłby lokal mieszkalny położony na parterze budynku, część strychu o pow. ok. 24 m², część piwnicy o pow. ok. 24 m², a także ta część działki (położona od strony wschodniej), na której posadowiony jest garaż i budynek gospodarczy, przy czym granica tej działki, biegłaby wzdłuż granicy części działki, z której korzysta wnioskodawczyni do południowej granicy działki. Uczestniczka wskazała, iż za takim podziałem przemawia to, iż w taki właśnie sposób użytkowała tę nieruchomość przez okres 10 lat i zagospodarowała przysługujące jej części zgodnie z potrzebami niepełnosprawnej córki i swoimi.

W dniu 23 listopada 2010 roku wnioskodawczyni sprecyzowała wniosek o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości (przy ul. (...) w S.) w ten sposób, że wniosła o wyodrębnienie w budynku mieszkalnym dwóch lokali mieszkalnych: pierwszy z nich na parterze (pow. ok. 70 m²); drugi – na piętrze (ok. 48 m²) i strychu; wniosła by lokal na parterze przyznać na własność uczestnicze E. A., lokal na piętrze i strychy przyznać na własność wnioskodawczyni A. Ś. i uczestnikowi A. P. (1). Nadto domagała się, by pomieszczenia piwniczne znajdujące się w budynku mieszkalnym podzielić w ten sposób, że jedno przyznać na własność uczestnicze E. A., drugie wnioskodawczyni i uczestnikowi A. P. (1), przy czym zejście do piwnicy wnioskodawczyni i uczestnika prowadziłoby z klatki. Wnioskodawczyni wniosła, by dwa budynki niemieszkalne podzielić w ten sposób, że budynek przekształcony przez uczestniczkę w budynek gospodarczy przyznać na własność uczestnicze E. A., drugi – wnioskodawczyni i uczestnikowi A. P. (1), a ewentualne różnice w wartości przyznanych metrów wyrównać w odpowiedniej części gruntu. Wniosła również o zasądzenie na jej rzecz od uczestniczki E. A. kosztów postępowania wg norm przypisanych.

Postanowieniem z dnia 17 stycznia 2011 roku Sąd Rejonowy w Słupsku, III Wydział Rodzinny i Nieletnich, w sprawie sygn. akt III Nsm 821/10, ustanowił kuratora dla małoletniego A. P. (1), urodzonego (...) w S., w osobie E. C., do reprezentacji małoletniego w postępowaniu o zniesienie współwłasności w sprawie I Ns 651/10 SR w Słupsku. Sąd nie obciążył uczestników kosztami postępowania.

Kurator małoletniego uczestnika na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2011 roku oświadczyła, iż przychyliła się do wniosku i wnosi o zniesienie współwłasności.

Uczestniczka E. A. na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2011 wniosła o oddalenie wniosku, z uwagi na brak możliwości fizycznego podziału nieruchomości i wskazała, iż skłonna jest zawrzeć ugodę z wnioskodawczynią, na mocy której część strychu przypadającą uczestnicze przekazałaby wnioskodawczyni do wyłącznego użytkowania.

Na rozprawie w dniu 9 grudnia 2011 roku oraz na rozprawie w dniu 15 stycznia 2013 roku wnioskodawczyni i kurator małoletniego uczestnika wnieśli o dokonanie podziału nieruchomości zgodnie z wariantem II przedstawionym w pisemnej opinii biegłego z zakresu budownictwa. Wnioskodawczyni także chciała przyznania jej na własność garażu. Kurator małoletniego wniósł ponadto o takie podzielenie nieruchomości, by udziały były mniej więcej równe.

Uczestniczka postępowania E. A., na rozprawie w dniu 9 grudnia 2011 roku wniosła o dokonanie zniesienia współwłasności wg wariantu III opinii pisemnej biegłego z zakresu budownictwa. Uczestniczka wnosiła, by jej przyznać garaż, a strych w całości wnioskodawczyni.

Na rozprawie w dniu 15 stycznia 2013 roku uczestniczka wniosła o dokonanie podziału nieruchomości wg wariantu III opinii biegłego geodety. Wnioskodawczyni i kurator małoletniego nie zgodziły się z tym i wnieśli o dokonanie podziału tej nieruchomości wg pkt drugiego opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Postanowieniem z dnia 22 stycznia 2013 roku Sąd Rejonowy w Słupsku oddalił wniosek o zniesienie współwłasności (punkt 1 sentencji), stwierdził, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swym

udziałem w sprawie (punkt 2 sentencji), nakazał ściągnąć od wnioskodawczyni A. Ś. (punkt 3 sentencji) i uczestniczki postępowania E. A. (punkt 4 sentencji) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu rejonowego w Słupsku po 2.148,01 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy oparł swoje orzeczenie na następujących ustaleniach. Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w S. przy ul. (...) i ma powierzchnię 757 m². Dla nieruchomości tej Sąd Rejonowy w Słupsku prowadził księgę wieczystą pod nr (...) (a obecnie KW nr (...)). W ewidencji gruntów nieruchomość ta figuruje pod nr działki (...). Przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem stanowiącym w części garaż i pomieszczenie gospodarcze.

W dniu 9 kwietnia 1990 roku H. G. i R.G. sprzedali E. P. (później A.) udział w (...) części we współwłasności ww. nieruchomości. W sporządzonej wycenie szacunkowej (dla celów tej umowy na grudzień 1989 roku) – do oszacowania został przyjęty garaż murowany i komórka gospodarcza.

W dniu 29 listopada 2000 roku wnioskodawczyni A. Ś. (w dacie zawarcia umowy sprzedaży: A. P. (2)) wraz z mężem K. P. nabyli wspólnie do swojego majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską udział w sumie w wysokości (...) w ww. nieruchomości, od J. N. (...) części udziału w tej nieruchomości) oraz K. T. (...) jej udziału we współwłasności tej nieruchomości). Pozostała (...) udziału we współwłasności tej nieruchomości należy do E. A.. W tym samym akcie notarialnym w § 6, A. i K. P. oraz E. A., ustalili sposób korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że: A. i K. P. w ramach przysługującego im udziału w prawie własności nieruchomości korzystać mieli z lokalu mieszkalnego położonego na piętrze budynku, z części strychu, o pow. wynoszącej ok. 24 m², oraz części piwnicy, o powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 24 m², a także z części działki położonej od jej północnej i zachodniej granicy, przy czym granica tej części biegnie wzdłuż zachodniej ściany budynku do południowej granicy działki. Natomiast E. A. w ramach przysługującego jej udziału w prawie własności nieruchomości, miała korzystać z lokalu mieszkalnego położonego na parterze budynku, z części strychu, o powierzchni wynoszącej ok. 24 m² oraz z części piwnicy o powierzchni użytkowej wynoszącej ok. 24 m², a także z części działki położonej od jej wschodniej granicy, na której posadowiony jest garaż i budynek gospodarczy, przy czym granica tej części biegnie wzdłuż granicy części działki, z której korzystać będą A. i K. E. małżonkowie P. do południowej granicy działki.

W 2003 roku zmarł mąż wnioskodawczyni – K. P.. Na podstawie postanowienia z dnia 20 listopada 2003 roku, wydanego w sprawie I Ns 403/03, spadek po nim nabyli żona A. P. (2) oraz syn A. P. (1) po 1/2 części każde z nich z dobrodziejstwem inwentarza, a wchodzące w skład spadku gospodarstwo rolne położone w B., również nabyli A. P. (2) i syn A. P. (1) po (...) części każde z nich z dobrodziejstwem inwentarza. Na skutek śmierci męża, wnioskodawczyni przysuguje (...) części we współwłasności nieruchomości przy ul. (...), jej synowi A. P. (1) – (...) części we współwłasności, a uczestniczce E. A. – (...) części.

W dniu 31 grudnia 2004 roku A. P. (2) zawarła nowy związek małżeński z K. Ś. i od tej daty nosi nazwisko P. – Ś..

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 20 października 2010 roku, w sprawie I Ns 571/10 uczestnicy postępowania zawarli ugodę, w treści której A. Ś. wyraziła zgodę na dokonanie przez E. A. dobudowy części mieszkalnej od strony południowo-wschodniej o wymiarach 5 na 5 metrów do budynku mieszkalnego położonego w S. przy ul. (...) będącego współwłasnością stron. W zamian za wyrażenie zgody E. A. zobowiązała się przekazać A. Ś. 12,5 m² gruntu, z którego korzystała na zasadzie wyłączności, wydzielonego w taki sposób, by fragment wydzielonego gruntu graniczył z częścią, z której korzystała A. Ś.. Strony zgodnie oświadczyły, że zajęta pod podest część nieruchomości wspólnej jest zrekompensowana przesunięciem w kierunku nieruchomości użytkowanej przez wnioskodawczynię płotem. Strony zgodnie wniosły, by treść dokonanych ustaleń w tej ugodzie została uwzględniona przy konstruowaniu projektu podziału w sprawie o zniesienie współwłasności.

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez Sąd I instancji brak jest możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), poprzez dokonanie fizycznego podziału tej nieruchomości na działki

odpowiadające udziałom stron oraz uwzględniające dotychczasowy sposób korzystania przez strony postępowania, a także mające dostęp do drogi publicznej i o takiej powierzchni, która zapewni swobodny dostęp do budynku, w którym wyodrębniono by odrębne lokale mieszkalne, a który znalazłby się na nieruchomości pozostającej we współwłasności.

Sąd Rejonowy oceniając okoliczności przedmiotowej sprawy odwołał się w pierwszej kolejności do treści art. 195 k.c. i art. 196 § 1 k.c. odnoszących się do współwłasności w częściach ułamkowych. Stwierdził, że na podstawie art. 210 k.c. **każdy** ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Przy czym zgodnie z treścią art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział ów byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Sąd I instancji odwołał się również do art. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w myśl którego „jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości.”

Następnie zbadał, czy na podstawie obowiązujących przepisów możliwe jest dokonanie podziału przedmiotu współwłasności między stronami poprzez podział fizyczny nieruchomości i wyodrębnienie trzech mniejszych nieruchomości, które zachowywałyby swoją funkcję społeczno – gospodarczą, a podział ten nie był sprzeczny z przepisami ustawy (art. 5 ustawy o własności lokali) oraz odpowiadały udziałom stron we współwłasności. Przy czym strony chciały, by część udziału wnioskodawczyni ((...)oraz przypadający jej synowi udział we współwłasności (...) pozostawić tym osobom we współwłasności, a de facto znieść współwłasność między wnioskodawczynią i jej synem a uczestniczką postępowania E. A..

W oparciu o sporządzone na potrzeby niniejszej sprawy opinie biegłych z zakresu budownictwa (k. 168 – opinia uzupełniająca ustna), jak i z zakresu geodezji (k. 159 – opinia uzupełniająca ustna) uznał, iż brak jest możliwości fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości zgodnie z udziałami stron. Ponadto jakkolwiek podział, pomijając fakt, iż nie odzwierciedlały udziałów stron (a strony nie przewidywały możliwości spłaty i dopłaty, nie miały również jednolitego stanowiska co do części nieruchomości, które chciały dla siebie na wyłączną własność), a ponadto nie byłby uzasadniony z punktu widzenia społeczno – gospodarczego przeznaczenia tej nieruchomości. Sąd podkreślił, że zbyt mały obszar miałaby działka trzecia, pozostająca we współwłasności, zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym miano wyodrębnić lokale mieszkalne. Zatem ewentualny podział byłby sprzeczny z przepisem art. 5 ust. 1. ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali. Wyjaśnił, że nie zaakceptował zaproponowanych przez biegłych projektów podziału przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie odzwierciedlają udziałów stron i sposobu obecnego użytkowania (wysokość udziału i sposób korzystania ustalony przez strony w 2000 r.). Stąd niemożliwym było zaaprobowanie tej wersji podziału, gdyż nie uwzględniała możliwości samodzielnego funkcjonowania wyodrębnionych nieruchomości: tj.: a) brak powierzchni działki zbędnej do korzystania, która mogłaby stać się przedmiotem podziału, b) brak wystarczającego dostępu do nieruchomości pozostającej we współwłasności zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wydzielonymi lokalami mieszkalnymi (np. umożliwiającego wykonanie koniecznego remontu), c) brak możliwości wydzielenia dwóch nieruchomości zgodnie z udziałem (po 1/2), d) wydzielenie w końcu odrębnych nieruchomości w taki sposób, by uwzględniał interes wszystkich zainteresowanych (spór o garaż).

Sąd Rejonowy uznał ponadto, że z uwagi na brak woli stron w tym zakresie i dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości niezasadnym było przyznawanie całej nieruchomości jednej ze stron (wobec braku w ogóle takiej woli stron postępowania) z obowiązkiem spłaty pozostałych, albo sprzedania stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Podkreślił, iż przy dokonaniu fizycznego podziału nieruchomości i będącej jego konsekwencją zmianie wysokości udziałów stron (np. za dopłatą) powstałaby sytuacja niekorzystna dla jednej ze stron, która zyska udział niższy niż 1/2, gdyż utraci uprawnienia wynikające z art. 199 k.c. Nie jest to bez znaczenia na gruncie niniejszej sprawy, ponieważ trzecia nieruchomość, na której znajdowałby się budynek mieszkalny, w którym zostałaby wyodrębniona odrębna własność lokali, pozostawałaby we współwłasności i posiadałaby części wspólne. Zatem jedna ze stron postępowania (wnioskodawczyni i jej syn lub uczestniczka postępowania) utraciłaby możliwość

wystąpienia na drogę sądową o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd (np. remont w znacznym zakresie budynku) w przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli. A jak pokazuje sprawa I Ns 571/10, konieczność taka już występowała.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o treść art. 520 § 1 i § 2 k.p.c. Dodatkowo obciążył po połowie (tj. po 2.148,01 zł.) kosztami sądowymi powstałymi w sprawie, tj. koszt opinii biegłych – w sumie 4.296,02 zł. (1911,60 zł. – opinia z zakresu budownictwa + 2.384,42 zł. – opinia z zakresu geodezji) zarówno wnioskodawczynię postępowania, jak i uczestniczkę E. A., z uwagi na to, iż to te strony były najbardziej zainteresowane wynikiem postępowania, a koszty te powstały na skutek ich działań i wniosków.

Powyższe orzeczenie zaskarżyli apelacją wnioskodawczyni A. Ś. i reprezentowany przez kuratora uczestnik postępowania A. P. (1). Domagali się jego zmiany w całości poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), zgodnie z wariantem nr II zawartym w opinii opracowanej przez biegłego sądowego T. P. i zgodnie z wariantem I zawartym w opinii biegłego sądowego S. B., przy jednoczesnym wyrównaniu różnicy wartości udziałów w drodze dopłaty. Z ostrożności procesowej skarżący wnieśli alternatywnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Skarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c., poprzez błędne ustalenie, że nie jest możliwe dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, naruszenie art. 623 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, naruszenie art. 210 k.c., 211 k.c. i art. 212 k.c. Poprzez ich niezastosowanie oraz art. 5 k.c. przez jego zastosowanie mimo braku podstaw.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie należy wyjaśnić, iż Sąd Okręgowy w pełni akceptuje poczynione przez Sąd I instancji ustalenia stanu faktycznego, jak i zaprezentowane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia rozważania prawne. Sąd Rejonowy wnikliwie ocenił zebrany materiał dowodowy, kierując się przy tym zasadami logicznego rozumowania. Dokonał także prawidłowej oceny merytorycznej wniosku o zniesienie współwłasności, uwzględniając przy tym specyficzne okoliczności sprawy i właściwości nieruchomości. W szczególności zasadnie przeprowadził dowody z opinii biegłych z zakresu budownictwa i geodezji, a następnie na ich podstawie zasadnie oddalił wniosek o zniesienie współwłasności.

W ocenie Sądu II instancji, zarzuty podniesione w treści apelacji stanowią w istocie polemikę z prawidłowymi wskazaniem i rozważaniami Sądu I instancji. W świetle obowiązujących przepisów i ustalonych okoliczności nie dają podstaw do skutecznego kwestionowania zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W niniejszej sprawie wszyscy współwłaściciele nieruchomości zgodnie opowiadali się za zniesieniem współwłasności. Sporny był jedynie sposób zniesienia współwłasności. Wnioskodawczyni chciała dokonać podziału tej nieruchomości w taki sposób, by cały strych i garaż przypadły jej, natomiast uczestniczka tego postępowania nie wyrażała na to zgody i chciała, by wspomniany garaż przypadł jej.

Przystępując do merytorycznej oceny dopuszczalności żądania zawartego we wniosku o zniesienie współwłasności Sąd I instancji słusznie skupił się na ustaleniu, czy w okolicznościach niniejszej sprawy możliwe jest dokonanie podziału przedmiotu współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości i wyodrębnienie trzech mniejszych nieruchomości, które zachowywałyby swoją funkcję społeczno-gospodarczą, a jednocześnie odpowiadały wielkości udziałów stron we współwłasności. Dodatkowym warunkiem było to, by nowo powstałe nieruchomości odpowiadały wymogom ustawy o gospodarce nieruchomościami i ustawy o własności lokali. Sąd związany był przy tym żądaniem stron, by udział we współwłasności przysługujący wnioskodawczyni A. Ś.(3/8) oraz udział przypadający jej synowi A.

P. (1)((...)) pozostawić tym osobom we współwłasności i znieść współwłasność między wymienionymi, a uczestniczką postępowania E. A.. Innymi słowy powierzchnia powstałych w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości miała odzwierciedlać udziały stron, tj. wynosić po (...) dla A. Ś.i A. P. (1)(wspólnie) oraz dla E. A..

W świetle sporządzonych na potrzeby niniejszej sprawy opinii biegłych z zakresu z zakresu budownictwa i geodezji w sposób jednoznaczny wynika, iż niemożliwy jest fizyczny podział nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) zgodnie z udziałami stron. Jakikolwiek podział opisanej nieruchomości nie odzwierciedlałby wielkości udziałów stron i nie byłby uzasadniony z punktu widzenia społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości. W szczególności, jak podkreślił biegły geodeta, w każdym z opracowanych wariantów podziału zbyt mały obszar miałyby działka trzecia, pozostająca we współwłasności, zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym miano wyodrębnić lokale mieszkalne. To z kolei uniemożliwiłoby normalne korzystanie z niej w sposób zgodny z jej przeznaczeniem.

W ocenie Sądu Okręgowego żaden z opracowanych przez biegłych projektów podziału nieruchomości nie odzwierciedla wielkości udziałów stron i sposobu korzystania z niej ustalonego przez strony w 2000 roku. Co więcej, strony w toku postępowania nie dopuszczały możliwości wydzielenia nieruchomości nieodpowiadających wielkości ich udziałów i wyrównania różnicy poprzez odpowiednie dopłaty. Chybione są więc zarzuty skarżących dotyczące niezastosowania przez Sąd I instancji art. 623 k.p.c. i art. 212 k.c.

Sąd I instancji słusznie nie zaaprobował żadnej z opracowanych wersji podziału, gdyż nie uwzględniały one możliwości samodzielnego funkcjonowania wyodrębnionych nieruchomości. Po pierwsze nieruchomość będąca przedmiotem rozpoznawanego wniosku posiada zbyt małą powierzchnię, przez co niemożliwym byłoby korzystanie z powstałych w wyniku jej podziału działek zgodnie z ich przeznaczeniem. Po drugie w każdym z wariantów podziału dostęp do nieruchomości pozostającej we współwłasności zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wydzielonymi lokalami mieszkalnymi byłby poważnie ograniczony, co powodowałoby trudności np. przy wykonywaniu koniecznych remontów. Po trzecie charakterystyka opisanej nieruchomości uniemożliwia wydzielenie z niej dwóch nieruchomości zgodnie z wielkością przysługujących współwłaścicielom udziałów (po (...)). Wreszcie niemożliwym jest wydzielenie odrębnych nieruchomości w taki sposób, by uwzględniał interes wszystkich zainteresowanych.

Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu Rejonowego wyrażone w treści zaskarżonego orzeczenia, iż w niniejszej sprawie nieruchomość znajdująca się we współwłasności stron nie daje się podzielić zgodnie z przepisami prawa, a każdy możliwy do przeprowadzenia podział tej nieruchomości byłby sprzeczny z jej społeczno – gospodarczym przeznaczeniem lub pociągałby za sobą istotną zmianę proporcji udziałów (art. 211 k.c.). To ostatnie z kolei pociągałoby za sobą pozbawienie jednej ze stron uprawnień wynikających z art. 199 k.c. Zgodnie z przywołanym przepisem do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. W rozpoznawanej sprawie jest to o tyle istotne, że każdy z wariantów podziału zakładał wydzielenie trzeciej nieruchomości pozostającej we współwłasności (znajdowałby się na niej budynek mieszkalny, w którym zostałyby wyodrębniona odrębna własność lokali). Jedna ze stron postępowania utraciłaby zatem możliwość wystąpienia na drogę sądową o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd (np. remont w znacznym zakresie budynku) w przypadku braku zgody wszystkich współwłaścicieli.

Z uwagi na powyższe żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze jej fizycznego podziału było nieuzasadnione.

Należy podkreślić, że nieuwzględnienie przedmiotowego wniosku nie stoi na przeszkodzie w korzystaniu przez współwłaścicieli z opisanej nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. W myśl bowiem 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. Mimo więc braku możliwości zniesienia współwłasności w drodze jej fizycznego podziału, strony mogą wspólnie ustalić taki sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości, który uwzględni aktualne potrzeby ich i ich rodzin i uczyni zadość

zasadom określonym w art. 5 k.c. W braku zaś porozumienia mogą zwrócić się do sądu o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej.

W tym miejscu należy zaznaczyć, że podnoszone przez skarżących argumenty dotyczące stanu zdrowia dzieci wnioskodawczyni i konieczności zapewnienia im dodatkowych pomieszczeń w związku z rehabilitacją i odpoczynkiem, aczkolwiek słuszne z czysto ludzkiego punktu widzenia, to nie znajdują uzasadnienia w świetle przywołanych wyżej przepisów regulujących kwestię zniesienia współwłasności i podziału nieruchomości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną (punkt 1 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. (punkt 2 sentencji).