

# POSTANOWIENIE

Dnia 03 lipca 2018r.

Sąd Rejonowy w Słupcy I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

**Przewodniczący:** SSR Tomasz Miśkiewicz

**Protokolant:** st. sekr. sąd. Bata Z.

**po rozpoznaniu w dniu** 28 czerwca 2018r. w Słupcy

**na** rozprawie

**sprawy z wniosku:** K. W. (1)

**z udziałem:** W. W. (1), M. T. (1), M. G. (1), W.

G., A. G. (1)

**o** zniesienie współwłasności

## **p o s t a n o w i a**

1. dokonać zniesienia współwłasności prawa własności nieruchomości położonej w miejscowości Z., składającej się z działki o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0617 ha, dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej współwłasność K. W. (1), M. T. (1) i W. W. (1) łącznie w 2/3 udziału oraz M. G. (1), A. G. (1) i W. G. (1) łącznie w 1/3 udziału w ten sposób, że dokonać fizycznego podziału opisanej wyżej nieruchomości i podzielić ją na dwie nieruchomości zgodnie z projektem podziału nieruchomości z dnia 12.12.2012r., sporządzonym przez geodetę K. K. (1), K. (...)/11 (k. 111), stanowiącym integralną część postanowienia w ten sposób, że:

a) nieruchomość oznaczoną w projekcie podziału numerem działki (...) o powierzchni 0,0363 ha przyznać na współwłasność wnioskodawczyni K. W. (1) w 4/6 udziału, W. W. (1) w 1/6 udziału oraz M. T. (1) w 1/6 udziału,

b) nieruchomość oznaczoną w projekcie podziału numerem działki (...) o powierzchni 0,0261 ha przyznać na współwłasność A. G. (1) w 1/2 udziału i W. G. (1) w 1/2 udziału.

2. zobowiązać wnioskodawczynię K. W. (1) do wykonania na nieruchomości opisanej w punkcie 1 postanowienia prac adaptacyjnych polegających na:

a) wykonaniu ściany konstrukcyjnej w pomieszczeniu na poddaszu z uwzględnieniem konieczności przecięcia i podwieszenia belek konstrukcji stropu tego pomieszczenia,

b) wykuciu otworu wejściowego do zamkniętej części wydzielonego pomieszczenia poddasza,

c) uzupełnieniu podziału poddasza przez wykonanie ścianki działowej do połączeń dachowych,

d) przeniesieniu licznika wodociągowego wraz z zaworem do części lewej piwnicy po stronie wjazdu kominowego oraz na odgrózeniu wejścia do piwnicy oddzielnymi drzwiami na parterze w taki sposób, aby każdy współwłaściciel nieruchomości wskazanej w pkt 1b postanowienia miał swobodny dostęp do licznika, zaworu wodociągowego oraz wyczystki kominowej na parterze,

w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia i w tym celu upoważnić wnioskodawczynię do uzyskania wszelkich niezbędnych decyzji administracyjnych czy do zgłaszania prac nie wymagających decyzji administracyjnych, umożliwiającących wykonanie tych prac, jednocześnie nakazać pozostałym uczestnikom, aby nie przeszkadzali wnioskodawczyni przy wykonywaniu wskazanych wyżej prac adaptacyjnych.

3. obciążyć kosztami wykonania prac adaptacyjnych opisanych w punkcie 2 postanowienia wszystkich uczestników postępowania w równych częściach.

4. ustanowić na nieruchomości opisanej w punkcie 1a postanowienia na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości opisanej w punkcie 1b postanowienia odpłatną służebność przechodu przez korytarz na parterze, schody oraz korytarz na piętrze o łącznej powierzchni 23 m<sup>2</sup>, oznaczoną szrafurą koloru niebieskiego w projekcie podziału nieruchomości, sporządzonym przez geodetę K. K. (1) z dnia 12.12.2012r., K. (...)/11 oraz odpłatną służebność przechodu przez część podwórka o powierzchni 8 m<sup>2</sup>, oznaczoną szrafurą koloru zielonego w projekcie podziału nieruchomości sporządzonym przez geodetę K. K. (1) z dnia 12.12.2012r., K. (...)/11.

5. ustalić wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 4 postanowienia na kwotę 10.506,00 zł (dziesięć tysięcy pięćset sześć złotych), której wartość zaliczyć na poczet dopłaty należnej od wnioskodawczyni oraz uczestników M. T. (1) i W. W. (1) na rzecz uczestników M. G. (1), A. G. (1) i W. G. (1).

6. zasądzić od uczestnika A. G. (1) na rzecz wnioskodawczyni kwotę 81,00 zł (osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem pozostałej kwoty wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 4 postanowienia.

7. zasądzić od uczestnika A. G. (1) na rzecz uczestniczki M. T. (1) kwotę 20,30 zł (dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) tytułem pozostałej kwoty wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 4 postanowienia.

8. zasądzić od uczestnika A. G. (1) na rzecz uczestnika W. W. (1) kwotę 20,30 zł (dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) tytułem pozostałej kwoty wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 4 postanowienia.

9. zasądzić od uczestnika W. G. (1) na rzecz wnioskodawczyni kwotę 81,00 zł (osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem pozostałej kwoty wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 4 postanowienia.

10. zasądzić od uczestnika W. G. (1) na rzecz uczestniczki M. T. (1) kwotę 20,30 zł (dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) tytułem pozostałej kwoty wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 4 postanowienia.

11. zasądzić od uczestnika W. G. (1) na rzecz uczestnika W. W. (1) kwotę 20,30 zł (dwadzieścia złotych trzydzieści groszy) tytułem pozostałej kwoty wynagrodzenia za ustanowienie służebności opisanej w punkcie 4 postanowienia.

12. oddalić wniosek wnioskodawczyni o rozliczenie nakładów poniesionych na nieruchomość wspólną.

13. nakazać pobrać od uczestniczki M. T. (1) na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Słupcy) kwotę 2.136,71 zł (dwa tysiące sto trzydzieści sześć złotych siedemdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu nieopłaconych kosztów sądowych.

14. nakazać pobrać od uczestnika W. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Słupcy) kwotę 3.636,71 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści sześć złotych siedemdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu nieopłaconych kosztów sądowych.

15. nakazać pobrać od uczestnika A. G. (1) na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Słupcy) kwotę 3.086,71 zł (trzy tysiące osiemdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu nieopłaconych kosztów sądowych.

16. cofnąć w stosunku do uczestnika W. G. (1) zwolnienie od kosztów sądowych.

17. nakazać pobrać od uczestnika W. G. (1) na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Słupcy) kwotę 3.786,71 zł (trzy tysiące siedemset osiemdziesiąt sześć złotych siedemdziesiąt jeden groszy) tytułem zwrotu nieopłaconych kosztów sądowych.

18. odstąpić od obciążania wnioskodawczyni oraz uczestniczki postępowania M. G. (1) nieopłaconymi kosztami sądowymi.

19. oddalić wniosek wnioskodawczyni o zasądzenie kosztów postępowania.

20. oddalić wniosek uczestników postępowania M. G. (1), A. G. (1) oraz W. G. (1) o zasądzenie kosztów postępowania.

T. M.

Sygn. akt I Ns 7 / 15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni K. W. (1) wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości zbudowanej, położonej w miejscowości Z. przy ul. (...) o pow. 0,0617 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą o nr (...) poprzez ustanowienie w zabudowanej nieruchomości odrębnych własności trzech lokali mieszkalnych oraz dokonanie podziału fizycznego nieruchomości gruntowej na dwie działki z dostępem do drogi publicznej. W uzasadnieniu wnioskodawczyni zaznaczyła, iż zamieszkuje w budynku frontowym przedmiotowej nieruchomości po jego lewej stronie oraz użytkuje położoną pod tą częścią piwnicę, a także korzysta ze strychu nad tym lokalem i znajdującego się tam pokoju z oknem wychodzącym na ul. (...). Jej syn W. W. (1) (uczestnik postępowania) zamieszkuje natomiast w dalszej części budynku określanej jako „oficyna” oraz użytkuje przyległy do niej budynek gospodarczy. Z kolei uczestniczka M. G. (1) zajmuje pomieszczenia zlokalizowane po prawej stronie budynku. Zatem lokale wnioskodawczyni oraz uczestniczki znajdują się po przeciwległych stronach budynku rozdzielonego w jego części środkowej korytarzem, pod którym znajduje się również piwnica. Wnioskodawczyni wnosząc o zniesienie współwłasności zmierza do jednoznacznego uregulowania sposobu korzystania z nieruchomości i wszystkich pomieszczeń, w tym przede wszystkim z piwnicy. Wejście w posiadanie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło w wyniku umowy sprzedaży, na podstawie której wnioskodawczyni wraz z mężem oraz uczestniczka wraz z mężem otrzymali przedmiotową nieruchomość do współwłasności w 2/3 udziałów przysługujących wnioskodawczyni oraz 1/3 należących do uczestniczki. Zdaniem wnioskodawczyni nieruchomość powinna zostać podzielona przez wyodrębnienie lokali dla poszczególnych uczestników zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania. Podział nieruchomości gruntowej powinien nastąpić z uwzględnieniem wielkości udziałów. Wnioskodawczyni ponadto podkreśliła, iż piwnica powinna przynależeć do jej lokalu, a nie lokalu uczestniczki bowiem użytkuje ją samodzielnie już od ponad 30 lat.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka M. G. (1) zakwestionowała sposób podziału wskazany przez wnioskodawczynię w części dotyczącej żądania włączenia wszystkich trzech pomieszczeń piwnicznych jako części przynależnej do lokalu wnioskodawczyni. Jednocześnie uczestniczka postępowania M. G. (1), której stanowisko poparli jej synowie, uczestnicy – W. G. (1) i A. G. (1), wniosła o wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych w jej części z przeznaczeniem dla jej dzieci. Uczestniczka opowiedziała się ponadto za utrzymaniem współwłasności nieruchomości wspólnej, tj. korytarza na parterze, korytarza na piętrze oraz części ogrodu. Uczestniczka wraz z synami wniosła dodatkowo o przyznanie jej najmniejszego pomieszczenia piwnicznego tuż przy schodach.

Stanowisko wnioskodawczyni poparli uczestnicy postępowania M. T. (1) oraz W. W. (1).

W toku postępowania uczestnicy prowadzili negocjacje, które w końcowym efekcie doprowadziły do zmiany stanowiska uczestników w ten sposób, że wnioskodawczyni zażądała dokonania zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez podział fizyczny po gruncie wzdłuż ściany pionowej na dwie nieruchomości o numerze (...) i (...) zgodnie z opinią biegłego geodety K. K. z dnia 12.12.2012r. wraz z ustanowieniem na nieruchomości o numerze

(...) służebności przechodu na parterze i piętrze budynku mieszkalnego oraz przy wyjściu na podwórze, zgodnie ze wskazaną opinią, na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości o numerze (...). Wnioskodawczyni wniosła o przyznanie własności nieruchomości o numerze (...) na rzecz wnioskodawczyni i jej dzieci, tj. M. W. i W. W. (1) do współwłasności przy przyjęciu na rzecz wnioskodawczyni 4/6 wielkości udziałów, a uczestnikom M. T. (1) i W. W. (1) po 1/6 wielkości udziałów w tej nieruchomości. Natomiast nieruchomości o numerze (...) miałyby być przyznane na rzecz uczestników postępowania – rodziny G. do współwłasności, przy przyjęciu na rzecz M. G. (1) 4/6 wielkości udziałów, a uczestnikom postępowania A. G. (1) i W. G. (1) po 1/6 wielkości udziałów w tej nieruchomości. Nadto wniosła o upoważnienie wnioskodawczyni do dokonania prac adaptacyjnych umożliwiających podział fizyczny w terminie 6 miesięcy, jednocześnie zakazując pozostałym uczestnikom postępowania podejmowania wszelkich działań zmierzających do uniemożliwienia wnioskodawczyni wykonania ww. prac oraz obciążenie kosztami wykonania prac wnioskodawczynią i wszystkich uczestników postępowania według ich udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawczyni wniosła, aby podział fizyczny nieruchomości został dokonany bez zasądzania spłat i dopłat, a w przypadku zasądzenia dopłaty zaproponowała, by została ona potrącona z wynagrodzenia za ustanowienie służebności. Ponadto wnioskodawczyni wniosła o zasądzenie na jej rzecz od uczestników postępowania rodziny G. kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje (stanowisko wnioskodawczyni k. 873 – 874 w zw. z k. 929 akt).

Powyższe stanowisko poparli uczestnicy postępowania M. T. (1) oraz W. W. (1).

Natomiast uczestnicy postępowania M. G. (1), A. G. (1) oraz W. G. (1) wskazali dwa możliwe do zaakceptowania przez nich warianty zniesienia współwłasności. Pierwszy, w którym pozostawione zostaną wspólne części komunikacyjne (korytarze ze schodami) na parterze, piętrze i w piwnicy, podział fizyczny części ogrodowej według opinii K. K., za wyjątkiem ustalenia części wspólnej tj. wyjścia na ogród. Ponadto uczestnicy żądali przywrócenia im zaanektowanej piwnicy według stanu na dzień zakupu przedmiotowej nieruchomości. W drugim wariantcie natomiast uczestnicy wnieśli o dokonanie podziału fizycznego nieruchomości po ścianie południowej, z korytarzem włączonym do wnioskodawczyni i służebnością przechodu ustanowioną na rzecz uczestników, z tym, że winna ona zostać przyznana bez dodatkowej opłaty. Nadto uczestnicy oczekują możliwości korzystania z piwnicy według stanu na dzień zakupu. Podział fizyczny części ogrodowej jak w pierwszym wariantcie (stanowisko uczestników k. 850-852).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Wnioskodawczyni zamieszkuje w budynku mieszkalnym, znajdującym się na nieruchomości położonej w miejscowości Z., przy ul. (...), o łącznej powierzchni 624m<sup>2</sup>, oznaczonej nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi KW o nr (...). Przedmiotowa nieruchomość stanowi działkę gruntu w kształcie prostokąta. Zabudowę działki stanowi budynek frontowy z wejściem od ul. (...). Wjazd na teren nieruchomości znajduje się natomiast od ulicy (...). Budynek frontowy parterowy z użytkowym poddaszem i strychem jest częściowo podpiwniczony. Wnioskodawczyni użytkuje pomieszczenia znajdujące się po lewej stronie budynku. Za budynkiem frontowym po lewej stronie posesji w zabudowie ciągłej znajduje się budynek oficyny, w której mieszka syn wnioskodawczyni – uczestnik W. W. (1). Za oficyną znajduje się garaż, wybudowany przez uczestnika. Natomiast za budynkiem frontowym po stronie prawej nieruchomości znajduje się ogród otoczony metalowym płotem, cztery pomieszczenia gospodarcze tworzące jedną całość, a dalej dwie toalety, które przeznaczone są do rozbiórki. Budynek frontowy po prawej stronie wraz z pomieszczeniami przynależnymi tj. budynkiem gospodarczym, a także ogródek użytkuje uczestniczka M. G. (1) z synem A. G. (1).

Budynek frontowy oznaczony nr 24 został wybudowany przed wojną w 1910r. Budynek frontowy i oficyna posiadają instalację wodociągową, elektryczną i kanalizacyjną. W środku budynku znajduje się korytarz rozdzielający pomieszczenia zajmowane przez wnioskodawczynią oraz uczestniczkę. Na korytarzu znajduje się wejście do piwnicy.

Wnioskodawczyni wraz z mężem K. W. (2) oraz uczestniczka wraz z mężem M. G. (2) w wyniku umowy sprzedaży z dnia 14.08.1972r. sporządzonej w formie aktu notarialnego stali się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości wraz z budynkiem frontowym, oficyną oraz pomieszczeniami gospodarczymi. Umowa ustanawiała nierówne udziały, gdyż wnioskodawczyni wraz z mężem otrzymała udział we współwłasności w wysokości 2/3, a uczestniczka wraz z mężem

udział w wysokości 1/3. Sposób użytkowania nieruchomości został ustanowiony w umowie o przeniesienie własności z dnia 20.08.1973r. jednak został określony tylko co do pomieszczeń mieszkalnych i nie były brane pod uwagę pomieszczenia piwniczne. Patrząc od strony ul. (...) małż. (...) mieli użytkować lewą część budynku frontowego wraz z oficyną i pomieszczeniami gospodarczymi znajdującymi się w zabudowie ciągłej po lewej stronie nieruchomości do linii biegnącej przez środek podwórza oraz jeden pokój na poddaszu po lewej stronie budynku frontowego. Natomiast małż. G. użytkować mieli drugą połowę domu frontowego wraz z zabudowaniami gospodarczymi znajdującymi się w po prawej stronie posesji do linii przebiegającej przez środek podwórza oraz jeden pokój na poddaszu po prawej stronie budynku frontowego.

Po zawarciu wskazanych umów wnioskodawczyni wraz z mężem oraz uczestniczka postępowania M. G. (1) wraz z mężem korzystali z przedmiotowej nieruchomości stosownie do ustalonego między sobą podziału tej nieruchomości.

Przed zakupem przedmiotowej nieruchomości w 1972r. uczestniczka wynajmowała wraz z mężem część budynku frontowego, w którym obecnie mieszka. Mąż uczestniczki zmarł w 1975r. Postanowieniem z dnia 11.04.1997r. wydanym w sprawie I Ns 122/97 Sąd Rejonowy w Słupcy stwierdził, że spadek po M. G. (2) nabyli na podstawie ustawy jego żona M. G. (3) oraz dzieci: A. G. (1) oraz W. G. (1) po 1/3 części każdy z nich.

Uczestniczka od śmierci męża początkowo samodzielnie zamieszkiwała pomieszczenia znajdujące się w po prawej części budynku frontowego od strony ul. (...). Obecnie pobiera miesięczne świadczenie emerytalne. Ma problemy zdrowotne, a przede wszystkim problemy z poruszaniem się o własnych siłach. Orzeczeniem lekarza orzecznika ZUS z dnia 05.06.2002r. została uznana za całkowicie niezdolną do pracy i samodzielnej egzystencji. Potrzebuje zatem pomocy w czynnościach dnia codziennego. Początkowo codzienną pomoc otrzymywała od osoby trzeciej, która pomagała uczestniczce w przygotowaniu żywności, praniu, sprzątaniu, zakupach podstawowych artykułów, w tym leków. Aktualnie uczestniczce pomaga syn – uczestnik A. G. (1), który po rozwodzie zamieszkał wraz z matką w nieruchomości w Z.. Uczestnik wcześniej mieszkał w K. i odwiedzał uczestniczkę. Drugi syn uczestniczki W. G. (1) mieszka w Z. w domu jednorodzinnym wraz z małżonką.

Natomiast mąż wnioskodawczyni zmarł w dniu 31.05.1981r. Postanowieniem z dnia 17.08.2004r. wydanym w sprawie I Ns 456/04 Sąd Rejonowy w Słupcy stwierdził, że spadek po K. W. (2) na podstawie ustawy nabyli: żona K. W. (1) oraz dzieci W. W. (1) i M. T. (1) po 1/3 części każdy z nich. Wnioskodawczyni do 1995r. zajmowała pomieszczenie budynku frontowego po lewej stronie wraz z córką – uczestniczką M. T. (1), która obecnie mieszka w swoim domu jednorodzinnym wraz z mężem i trójką dzieci. Wnioskodawczyni poczyniła na swoją część budynku mieszkalnego oraz na oficynę nakłady w celu poprawienia stanu technicznego budynków. Od 1994r. w oficynie zamieszkał syn wnioskodawczyni – uczestnik W. W. (1). Mieszka w niej do dzisiaj wraz z żoną i córką. W latach późniejszych uczestnik dobudował również garaż za oficyną. W latach osiemdziesiątych wnioskodawczyni pobudowała również pomieszczenie kuchenne znajdujące się pomiędzy budynkiem frontowym, a oficyną, które do dzisiaj użytkuje. Wnioskodawczyni utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego. Syn pracuje dorywczo, często jeździ za granicę. W remontach wnioskodawczyni pomagała córka. Wnioskodawczyni w swojej części budynku założyła system centralnego ogrzewania. Oficyna, w której mieszka syn wnioskodawczyni ma również urządzony swój system c.o.

Budynek frontowy, który zamieszkuje wnioskodawczyni oraz uczestniczka w środkowej części posiada korytarz ze schodami na poddasze oraz z wejściem do piwnicy. Na korytarzu tuż przy schodach znajduje się na ścianie wyczystka komina. Piwnica składa się z trzech mniejszych pomieszczeń. Pierwsze pomieszczenie, najmniejsze znajduje się zaraz pod korytarzem, wzdłuż ściany tego pomieszczenia biegną rury doprowadzające wodę. W pomieszczeniu tym znajduje się również licznik i zawór wodociągu, który dalej prowadzi do mieszkania uczestniczki M. G.. Pomieszczenie to zajmuje i użytkuje samodzielnie wnioskodawczyni głównie dla celu przechowywania rzeczy ogrodowych oraz różnych przetworów spożywczych. Do drugiego pomieszczenia piwnicznego wchodzi się przez bezdrzwiowy otwór, który znajduje się po lewej stronie pierwszego pomieszczenia, w kierunku tej części budynku, który zajmuje wnioskodawczyni. W pomieszczeniu tym znajduje się piec centralnego ogrzewania, zamontowany przez wnioskodawczynię z przeznaczeniem do ogrzania tej części budynku frontowego, który użytkuje. Drugie pomieszczenie piwniczne jest również w samodzielnym użytkowaniu wnioskodawczyni. Znajduje się ono w całości

pod pomieszczeniem mieszkalnym wnioskodawczynie, podobnie jak trzecie pomieszczenie piwniczne. Wcześniej najmniejsza część piwnicy była w użytkowaniu uczestniczki M. G. (1), kiedy jeszcze wraz z mężem byli najemcami przedmiotowej nieruchomości oraz w okresie 3 lat po śmierci jej męża. Składowali tam worki z ziemniakami, weka i inne przetwory. Tym niemniej od tego czasu do chwili obecnej wnioskodawczynie nie dopuszcza uczestniczki do współużytkowania żadnego pomieszczenia piwnicznego.

Wnioskodawczynie, a także uczestniczka M. G. użytkują w sposób bezsporny część niezabudowaną nieruchomości znajdującą się na podwórzu, do którego prowadzi wyjście ze wspólnego korytarza. Podwórze użytkowane jest według linii wyznaczonej przez chodnik biegnący wzdłuż ogródka uczestniczki. Dalej od strony podwórza znajduje się wyjazd z nieruchomości przez bramę na ulicę (...). Część przed garażem zajmowana jest głównie przez syna wnioskodawczynie, który parkuje tam samochód.

Postanowieniem wstępnym z dnia 28.11.2014r. Sąd w punkcie I upoważnił wnioskodawczynię K. W. (1) do wykonania prac adaptacyjnych w zabudowanej nieruchomości polegających na przeniesieniu licznika wodociągowego wraz z zaworem do części lewej piwnicy po stronie wjazdu kominowego oraz na odgrodzeniu wejścia do piwnicy oddzielnymi drzwiami w taki sposób, aby pozostali uczestnicy mieli swobodny dostęp do licznika, zaworu wodociągowego oraz wyczystki kominowej; w punkcie II postanowienia zakazał uczestnikom postępowania podejmowania wszelkich działań zmierzających do uniemożliwienia wnioskodawczynie wykonania prac adaptacyjnych; w punkcie III wyznaczył termin trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia na wykonanie ww. prac adaptacyjnych; natomiast w punkcie IV kosztami ww. prac obciążył wnioskodawczynię oraz pozostałych uczestników postępowania według wielkości przysługujących im udziałów w nieruchomości wspólnej. Następnie postanowieniem z dnia 02.01.2015r. Sąd uzupełnił postanowienie z dnia 28.11.2014r. w ten sposób, że oddalił w pozostałym zakresie wniosek wnioskodawczynie o wydanie postanowienia wstępnego, tj. poprzez orzeczenie także o zobowiązaniu wnioskodawczynie do wykonania wszelkich prac remontowych w budynku frontowym prowadzących do podziału fizycznego po gruncie całej przedmiotowej nieruchomości, w tym wykonania ściany oddzielenia przeciwpożarowego.

Pismem z dnia 15.12.2014r. uczestniczka postępowania M. G. wniosła apelację zaskarżając ww. postanowienie w całości. Także wnioskodawczynie pismem z dnia 30.12.2014r. wniosła apelację zaskarżając postanowienie Sądu w części dotyczącej braku orzeczenia o pracach remontowych związanych z pobudowaniem ściany oddzielenia przeciwpożarowego, prowadzących do podziału fizycznego po gruncie frontowego budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości. Kolejnym pismem z dnia 05.02.2015r. wnioskodawczynie wniosła apelację od postanowienia wstępnego uzupełnionego postanowieniem z dnia 02.01.2015r. zaskarżając to postanowienie w części oddalającej w pozostałym zakresie wniosek wnioskodawczynie o wydanie postanowienia wstępnego. Postanowienie z dnia 28.11.2014r. uzupełnione postanowieniem z dnia 02.01.2015r. zostało uchylone postanowieniem Sądu Okręgowego w Koninie z dnia 10.04.2015r., który jednocześnie przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Słupcy do dalszego prowadzenia. Sąd ten w uzasadnieniu wskazał, że postanowienie Sądu I instancji jest wadliwe albowiem Sąd naruszył przepis art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388 ze zm.), albowiem Sąd Rejonowy orzekł w nim jedynie o zobowiązaniu do wykonania wyszczególnionych robót budowlanych i adaptacyjnych nie zawierając w jego treści niezbędnego w myśl powyżej wskazanego przepisu orzeczenia w przedmiocie uznania żądania ustanowienia odrębnej własności lokali za uzasadnione. W dalszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, iż analiza akt sprawy doprowadziła do wniosku, iż Sąd I instancji nie rozpoznał wniosków dowodowych wnioskodawczynie o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka M. S. (1) oraz opinii biegłego z zakresu budownictwa i architektury. W ocenie Sądu Okręgowego stanowi to naruszenie przepisów postępowania, co miało wpływ na wydane rozstrzygnięcie. W konsekwencji w celu rozpoznania zgłoszonych przez wnioskodawczynię wniosków dowodowych, koniecznym było uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do dalszego prowadzenia.

W trakcie dalszego postępowania prowadzonego po uchyleniu postanowienia wstępnego przez Sąd Okręgowy w Koninie zostało ustalone, że w obecnym układzie budynku frontowego i przebiegu ścian istnieje możliwość przeprowadzenia podziału fizycznego nieruchomości. Możliwe jest zaadoptowanie ściany nośnej biegnącej wzdłuż korytarza od strony pomieszczeń zajmowanych przez uczestniczkę M. G. na ścianę oddzielenia przeciwpożarowego.

Wartość niezbędnych do wykonania prac adaptacyjnych w związku z podziałem fizycznym nieruchomości wynosi kwotę 6 744,85zł.

Uczestnicy od chwili nabycia przedmiotowej nieruchomości do współwłasności poczynili na nią pewne nakłady. Wartość nakładów poczynionych na część nieruchomości użytkowaną przez wnioskodawczynię i jej dzieci wynosi 25.973,56zł. Natomiast pomimo poczynienia nakładów na część należącą do rodziny G., wartość tej części nieruchomości uległa obniżeniu wskutek zużycia, dlatego nakłady nie przedstawiają obecnie żadnej wartości.

Aktualne wartości rynkowe projektowanych w podziale działek bez uwzględnienia nakładów to odpowiednio kwota 206.802,44zł dla działki nr (...) oraz kwota 88.007,00zł dla działki nr (...).

Uczestniczka w toku postępowania złożyła oświadczenie o przyznaniu jej udziałów w spornej nieruchomości synom A. i W. po połowie (k. 592), co potwierdziła na rozprawie w dniu 21.05.2018r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie: umowy o przeniesienie własności z dnia 20.08.1973r. (k. 6-7v), umowy sprzedaży z dnia 14.08.1972r. (k. 8-9v), wypisu z rejestru gruntów (k.10-11), odpisu księgi wieczystej nr (...) (k. 12), mapy zasadniczej nieruchomości (k. 15), fotografii (k. 39-42), oględzin nieruchomości (k. 46-50, k. 313-318), opinii biegłego geodety K. K. ( k. 109-111, k. 238, k. 353-354) wraz z przesłuchaniem na rozprawie (k. 144-144v), opinii biegłego J. K. (k. 119) wraz z przesłuchaniem na rozprawie (k. 144v-145), opinii prywatnej mgr. inż. M. S. (k. 163-193), pism Burmistrza Gminy Z. (k. 250-250v, k. 283), pism Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków (k. 251, k. 282), zawiadomień z Wydziału Ksiąg Wieczystych o wpisie prawa własności (k. 262-263v), opinii biegłego R. L. wraz z przesłuchaniem na rozprawie (k. 364-389, k. 438v-439), opinii L. S. wraz z przesłuchaniem na rozprawach (k. 621-640, 672, 673v-674, 716-825, 833v-834, 838-847, 865-867, 868v-869, 881-914, 927v), zeznań świadka A. C. ( akta III Cps 805/14 ), zeznań świadka M. S. (k. 600v-601), zeznań wnioskodawczyni (k. 89-91, k. 301v-302v, 927v-928), zeznań uczestniczki M. T. (k. 91, k. 303, 928), zeznań uczestnika W. W. (k. 928), zeznań uczestnika A. G. (k. 91-92, k. 303v-304, 928v-929), zeznań uczestnika W. G. (k. 92-93, k. 304v), zeznań uczestniczki M. G. (k. 93, k. 304), akt sprawy I Ns 456/04, I Ns 122/97 Sądu Rejonowego w Słupcy.

Sąd biorąc pod uwagę cały zebrany w sprawie materiał dowodowy uznał, że najbardziej racjonalne i uwzględniające interesy każdej ze stron niniejszego postępowania będzie zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej podział fizyczny zgodnie z projektem z dnia 12.12.2012r. sporządzonym przez geodetę K. K. na dwie odrębne działki. W ocenie Sądu podział taki będzie skutkować faktycznym zniesieniem współwłasności, dzieląc przedmiotową nieruchomość na dwie osobne działki geodezyjne, a co najważniejsze zapobiegnie w znacznym stopniu dalszym konfliktom, na jakie narażeni są uczestnicy postępowania. Nie ulega również wątpliwości, iż taki podział nieruchomości będzie najprostszym i najbardziej racjonalnym sposobem osiągnięcia celu niniejszego postępowania, tj. definitywnego wyjścia ze współwłasności. Ponadto odpowiada on sposobowi korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez wnioskodawczynię i uczestników postępowania ukształtowanym przez okres wielu lat. Jednak warunkiem dokonania takiego sposobu zniesienia współwłasności jest przeprowadzenie niezbędnych prac adaptacyjnych określonych w opinii biegłego L. S. na k. 627 akt. Taki sposób zniesienia współwłasności będzie zresztą zgodny z oczekiwaniami zgłoszonymi przez uczestników postępowania.

Oceniając zeznania wnioskodawczyni, a także uczestniczki M. G. należy zauważyć, iż podstawową istotą sporu odnośnie zniesienia współwłasności nieruchomości było ustalenie sposobu użytkowania pomieszczeń wspólnych, a w szczególności pomieszczeń piwnicznych, w tym przede wszystkim najmniejszego pomieszczenia znajdującego się tuż pod schodami. Należy zauważyć bowiem, iż zdania wnioskodawczyni oraz uczestniczki są w tym miejscu podzielone. Zdaniem Sądu sposób użytkowania piwnicy jest głównym, a nawet podstawowym źródłem konfliktu sąsiedzkiego. Użytkowanie podwórza, a także innych części wspólnych takich jak korytarza czy poddasza nie stanowi w niniejszym postępowaniu części spornej w takim zakresie jaki występuje w odniesieniu do piwnicy. W ocenie Sądu spór dotyczący piwnicy wywołany został tylko przez niedokładnie zdefiniowany sposób użytkowania budynku frontowego w umowie z 1972r. Zdaniem wnioskodawczyni pomieszczenie piwniczne w całości powinno należeć do niej, tym bardziej, że użytkuje je od ponad 40 lat. Z kolei zdaniem uczestniczki część piwnicy znajdująca się pod

korytarzem powinna być w jej posiadaniu bowiem kiedyś, jeszcze przed zakupem, a także w okresie paru lat po zakupie przedmiotowej nieruchomości uczestniczka korzystała z tej części pomieszczenia piwnicznego. W ocenie uczestniczki fakt zakupu nieruchomości i wejście do wspólności nie powinno doprowadzić do zmiany sposobu użytkowania i tym samym uczestniczka powinna zachować posiadanie części pomieszczenia piwnicznego. Podkreślenia wymaga fakt, że zeznania uczestniczki w części dotyczącej dawnego użytkowania pomieszczenia piwnicznego zostały potwierdzone przez samą wnioskodawczynię, która zeznała, że rodzina G. użytkowała część piwnicy przez okres 2-3 lat po zakupie nieruchomości. Ponadto wnioskodawczyni w swoich zeznaniach dodaje, że w trakcie podpisywania umowy była rozmowa na temat piwnicy i jej dalszych losów. Wnioskodawczyni twierdzi, że przy akcie notarialnym była mowa, że piwnica pod częścią mieszkalną należącą do p. W. należy dla niej. Dalej wnioskodawczyni dodaje, że p. G. pytali o los piwnicy przy zakupie, a sprzedawca odpowiedział, że piwnica jest pod częścią budynku p. W. wobec tego jest ich. Sposób użytkowania wskazany w umowie nie był jednak wyraźny i jednoznaczny. Mowa w nim była o połowie domu frontowego, tym niemniej nabywcy uzyskali nierówne udziały w nieruchomości. Zdaniem świadka A. C. sposób użytkowania określony w umowie nie uwzględniał piwnicy, ale dodał w swoich zeznaniach, że w momencie sprzedaży nieruchomości uczestniczka M. G. wraz z mężem użytkowała część piwnicy i zamiarem konstruującego umowę sprzedaży świadka było pozostawienie ówczesnego sposobu użytkowania piwnicy bez zmian. Mając na uwadze powyższe należy raczej wyjść z założenia, że celem umowy sprzedaży nie powinno być odebranie posiadania pomieszczenia piwnicznego uczestniczce w tej części w jakiej korzystała z niej dotychczas. Podkreślenia również wymaga, że 2-3 lata po zakupie nieruchomości uczestniczka użytkowała pomieszczenie piwniczne bez sprzeciwu wnioskodawczyni. Trudno wobec tego zgodzić się z twierdzeniem, że przy zakupie nieruchomości przesądono ostatecznie o losie piwnicy i przeznaczono ją do wyłącznego użytku wnioskodawczyni tym bardziej, że idąc treścią samego użytkowania określonego w umowie mowa była o połowie budynku frontowego, a niewielka część piwnicy również znajdowała się na połowie budynku uczestniczki. Istotnym jest również dalszy sposób postępowania i zachowania mieszkańców odnośnie piwnicy. Zauważyć należy, że uczestniczka M. G. zachowywała się biernie od 40 lat i sankcjonowała swoim zachowaniem postępowanie wnioskodawczyni. Nie było przeszkód prawnych, aby uczestniczka wystąpiła na drodze postępowania sądowego o przywrócenie posiadania. Powyższe nakazuje rozumieć zachowanie uczestniczki jako dorozumiane przyzwolenie na takie, a nie inne zachowanie wnioskodawczyni. Stan taki ukształtował się na przestrzeni wielu lat.

Sąd dał wiarę zeznaniom wnioskodawczyni, które były logiczne, spójne i znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Wnioskodawczyni podkreśla w swoich zeznaniach potrzebę dokonania podziału fizycznego nieruchomości, aby zapobiec dalszym konfliktom pomiędzy uczestnikami w przyszłości. Z zeznań tych ponadto wynika, iż wnioskodawczyni poczyniła znaczne nakłady na swoją część nieruchomości, co znajduje odzwierciedlenie w opinii biegłego L. S.. Wnioskodawczyni poniosła również nakłady w związku z modernizacją piwnicy. Powyższe nie było kwestionowane przez pozostałych uczestników postępowania. Biorąc zatem to pod uwagę, Sąd uznał zeznania wnioskodawczyni za wiarygodne.

Sąd dał wiarę również zeznaniom uczestniczki M. G. nie znajdując podstawy, aby zeznania te kwestionować z urzędu, tym bardziej, iż zeznania te nie były kwestionowane przez innych uczestników i samą wnioskodawczynię. Popierając wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości uczestniczka chce uregulować sprawy własnościowe przede wszystkim dla swoich dzieci – uczestników niniejszego postępowania. Z zeznań tych wynika, iż uczestniczka w sposób niezakłócony korzysta ze wspólnego korytarza, wyjścia na podwórze, pokoju na piętrze, ogródka przydomowego i pomieszczeń gospodarczych, nie korzysta z piwnicy. Poza tym stan zdrowia uczestniczki nie pozwala na bardzo dynamiczne użytkowanie. Uczestniczka prowadzi raczej spokojny tryb życia. Obecnie z uczestniczką mieszka syn A.. Uczestniczka korzystała dawno temu z części piwnicy, ale wnioskodawczyni od 40 lat uniemożliwia współużytkowanie tych pomieszczeń.

Uczestniczka M. T. (1) (córka wnioskodawczyni) w swoich zeznaniach, podobnie jak wnioskodawczyni, podkreśla potrzebę zniesienia współwłasności celem zapobiegnięcia powstawaniu konfliktów na przyszłość. Uczestniczka postępowania opowiada się także za podziałem fizycznym nieruchomości zgodnie z projektem geodety z dnia 12.12.2012r. Oceniając zeznania uczestniczki M. T. (1) należy zaznaczyć, iż uczestniczka w swoich zeznaniach

podkreśla również znaczenie nierównych udziałów współwłaścicieli i ich wpływ na podział nieruchomości. Mając na uwadze dalsze zeznania uczestniczki należy zauważyć, iż znalezienie właściwego sposobu rozwiązania sporu co do współużytkowania piwnicy nie wydaje się być możliwe do zrealizowania bowiem zarówno wnioskodawczyni jak i uczestniczka zgodnie zeznają, że nawet przekazanie sąsiadom kompletu kluczy do piwnicy nie będzie możliwe. Powyższe uwypukla rzeczywistą istotę sporu.

Oceniając te zeznania Sąd uznał je za wiarygodne, gdyż żadna ze stron ich nie zakwestionowała, a nie zachodziła również potrzeba, aby zakwestionować je z urzędu.

Sąd dał wiarę również zeznaniom uczestnika postępowania W. W. (1) (syn wnioskodawczyni). Z zeznań tych wynika, iż W. W. aprobuje stanowisko wyrażane przez wnioskodawczynię oraz uczestniczkę M. T. (1) preferując tym samym zniesienie współwłasności poprzez dokonanie podziału fizycznego nieruchomości. Uczestnik potwierdza, iż zamieszkuje wraz z rodziną w tzw. oficynie i w związku z tym poniósł duże nakłady na tą część nieruchomości.

Zeznania uczestnika A. G. (1) i W. G. (1) (synowie uczestniczki M. G.) także należało uznać za wiarygodne. Zeznania te były spójne i nawzajem się uzupełniały. Uczestnicy potwierdzili, że wykonane były pewne nakłady na część budynku frontowego zajmowanego przez uczestniczkę M. G. m.in. wymiana okien, położenie paneli, przerobienie kuchni letniej na spiżarnię. Uczestnik A. G. dodaje, że od 1959r. byli najemcami przedmiotowej nieruchomości wtedy kiedy jeszcze p. (...) nie mieszkali w tej nieruchomości. Uczestnik potwierdził, iż wtedy użytkowali tę część piwnicy znajdującą się pod wspólnym korytarzem. Tak było również po zakupie nieruchomości. Uczestnik miał wtedy 12-13 lat. Zdaniem uczestnika A. G. piwnica znajdująca się pod korytarzem powinna stanowić część wspólną wraz z korytarzem po sam strych. Zdaniem uczestnika brak sprzeciwu ze strony uczestniczki M. G. odnośnie zawłaszczenia piwnicy przez wnioskodawczynię podyktowany był złym stanem zdrowia uczestniczki, a także trudną sytuacją życiową rodziny w związku ze śmiercią ojca uczestnika. Podobnie zeznawał uczestnik W. G.. Zdaniem Sądu powyższe mogło wstrzymać pewne zainteresowanie współwłasnością, ale nie powinno doprowadzić do zupełnego braku zainteresowania. Oboje uczestnicy chcieliby otrzymać po połowie tą część nieruchomości, w której aktualnie mieszka ich matka – uczestniczka M. G. wraz z synem A.. Zaznaczenia również wymaga, iż uczestnik W. G. podkreśla, iż między sąsiadami (oprócz kwestii piwnicy) raczej nie było żadnych nieporozumień. Uczestnik nie był w konflikcie z wnioskodawczynią i jej córką – uczestniczką M. T. i nie zamierza kłócić się na przyszłość. Powyższe zeznania potwierdzają, iż głównym zarzewiem konfliktu jest piwnica. Uczestnicy przedstawiając swoje ostateczne stanowisko w sprawie podobnie jak wnioskodawczyni skłaniają się ku podziałowi fizycznemu wspólnej nieruchomości.

Świadek A. C. (2) przesłuchiwany w trybie pomocy prawnej potwierdził, iż pośredniczył w transakcji sprzedaży nieruchomości stanowiącej obecnie współwłasność uczestników postępowania. Świadek dodał w swoich zeznaniach, że w momencie sprzedaży nieruchomości uczestniczka M. G. wraz z mężem użytkowała część piwnicy i zamiarem konstruującego umowę sprzedaży było pozostawienie ówczesnego sposobu użytkowania piwnicy bez zmian, jednak sposób użytkowania określony w umowie nie uwzględniał tego pomieszczenia.

Oceniając te zeznania Sąd uznał je za w pełni wiarygodne, tym bardziej, iż żadna ze stron postępowania ich nie zakwestionowała.

Świadek M. S. (1) w swoich zeznaniach jednoznacznie potwierdził możliwość dokonania podziału fizycznego nieruchomości pod warunkiem wykonania określonych prac adaptacyjnych wskazanych w opinii prywatnej sporządzonej na zlecenie wnioskodawczyni. Stanowisko świadka znalazło potwierdzenie w sporządzonej na potrzeby postępowania opinii biegłego L. S., co dodatkowo przemawia za prawidłowością powyższego twierdzenia. Dlatego mając powyższe na uwadze Sąd dał wiarę zeznaniom świadka.

Biorąc pod uwagę okoliczność, że podjęcie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wymagało zasięgnięcia wiadomości specjalnych, Sąd dopuścił dowody z opinii biegłych sądowych różnych specjalności.

Jako miarodajne dla wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie Sąd uznał opinie geodety K. K. (1) oraz biegłego L. S. (2). Oceniając te opinie Sąd doszedł do przekonania, że opinia K. K. z dnia 12.12.2012r. okazała się przydatna do

rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Biegły sporządził opinię, w której stwierdził, iż podział nieruchomości w obecnym układzie budynków i przebiegu ścian nie jest możliwy. Zdaniem biegłego warunkiem niezbędnym jest wybudowanie ściany na poddaszu w pokoju tak, aby tworzyła ona z istniejącymi ścianami pionową płaszczyznę na całej wysokości budynku od fundamentu do przykrycia dachu. W ocenie biegłego w niniejszej sprawie istnieje zatem jeden właściwy sposób podziału nieruchomości o numerze geodezyjnym (...), a mianowicie jej podział na dwie części, tj. działkę nr (...) przeznaczoną dla wnioskodawczyni, uczestniczki M. T. i uczestnika W. W. na prawach współwłasności oraz działkę (...) przeznaczoną dla rodziny G. również na prawach współwłasności. W przypadku braku możliwości wykonania osobnego wejścia do budynku frontowego użytkowanego przez uczestniczkę M. G., należy część działki nr (...), w której znajduje się korytarz oraz w okolicy wyjścia na ogród obciążyć służebnością przechodu na rzecz każdego właściciela działki nr (...). Powyższe biegły przedstawił na dołączonej do opinii mapie z projektem podziału. Sąd w całości podziela twierdzenia biegłego, czyniąc je tym samym podstawą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, tym bardziej, iż znalazły one potwierdzenie w opinii biegłego L. S.. Biegły L. S. (2) w opinii z dnia 17.03.2016r. powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego jednoznacznie określił, że w budynku pobudowanym na działce nr (...) możliwe jest zaadoptowanie ściany nośnej biegnącej wzdłuż korytarza od strony pomieszczeń zajmowanych przez uczestniczkę M. G. na ścianę oddzielenia przeciwpożarowego. W świetle obecnie obowiązujących przepisów nie jest konieczne ponoszenie kosztów adaptacji ściany na ścianę oddzielenia przeciwpożarowego, gdyż podział fizyczny budynku możliwy jest również w przypadku przebiegu granicy podziału przez ściany nie będące ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, tak jak w wypadku budynku uczestników. Zakres niezbędnych prac adaptacyjnych w związku z dokonaniem podziału fizycznego nieruchomości biegły przedstawił w opinii na k. 627 akt. Łączna wartość tych prac zamyka się kwotą 6.744,85zł.

Wnioski płynące z przedmiotowych opinii dodatkowo znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadka M. S. (1), który sporządził na zlecenie wnioskodawczyni prywatną opinię dotyczącą kosztów wybudowania ściany przeciwpożarowej w nieruchomości uczestników (k. 163-190 tom I). Świadek w dołączonej do akt sprawy opinii oraz podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 05.11.2015r. potwierdził, iż do celu wykonania oddzielenia pożarowego między powstałymi po podziale nieruchomościami nadaje się ściana nośna biegnąca wzdłuż korytarza przy pomieszczeniach zajmowanych przez M. G.. W ocenie świadka taki podział budynku wydaje się najlepszym rozwiązaniem dla dalszego użytkowania i konserwacji budynku. Ponadto taki podział jest możliwy do wykonania zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami przeciwpożarowymi.

W konsekwencji oceniając opinię geodety K. K. (1) oraz biegłego L. S. (2) Sąd uznał je za w pełni przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Sporządzone zostały w sposób fachowy, jasny, konsekwentny, obiektywny i wyczerpujący. Wszelkie zastrzeżenia stron zostały wyjaśnione przez biegłych podczas przesłuchania na rozprawach. Biegli odpowiedzieli bowiem na wszystkie pytania i odnieśli się do zarzutów stron. Podążając za przedmiotowymi opiniami Sąd uznał, iż jedynym racjonalnym sposobem zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie jest sposób przedstawiony przez biegłych, a co najważniejsze jest to sposób nie odbiegający od aktualnego sposobu użytkowania nieruchomości. Zaznaczenia przy tym wymaga fakt, że współwłaściciele w niniejszym postępowaniu godzą się co do samej zasady dokonania podziału fizycznego nieruchomości po gruncie, nie mogą zaś dojść do porozumienia jedynie co do samego sposobu podziału pomieszczenia, jakim jest piwnica oraz kwestii związanych z ustanowieniem służebności przechodu. Powyższe podkreśla jednoznacznie stanowisko wnioskodawczyni zawarte w piśmie z dnia 05.02.2018r. (k. 873-874) i stanowisko uczestników przedstawione w piśmie z dnia 20.11.2017r. (k. 850-852). W tym miejscu należy podkreślić, iż na zasadność podziału fizycznego nieruchomości stanowiącej współwłasność uczestników postępowania zwracał również uwagę Burmistrz Gminy Z. w swojej opinii, który potwierdził, że najbardziej rozsądnym sposobem zniesienia współwłasności wydaje się być sposób wskazany w projekcie sporządzonym przez geodetę K. K. w opinii z dnia 12.12.2012r. Zdaniem Sądu konieczność podziału fizycznego budynku frontowego należy oceniać z punktu widzenia celu jego przeprowadzenia, a także wpływu na jego aktualny sposób użytkowania przez wszystkich współwłaścicieli. Ponadto zasadnym jest również zwrócenie uwagi na charakter stosunków sąsiedzkich istniejących pomiędzy uczestnikami postępowania. Znaczenie stosunków osobistych musi być indywidualnie oceniane w każdej sprawie przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności, zwłaszcza źródeł konfliktów i dotychczasowego współżycia. Zdaniem Sądu brane pod uwagę muszą być również prognozy

co do woli i umiejętności współdziałania byłych współwłaścicieli, dlatego podział fizyczny nieruchomości zgodnie z projektem geodety z dnia 12.12.2012r. wydaje się wyczerpywać w całości podstawową kwestię sprawy jaką jest zniesienie współwłasności, dzieląc przedmiotową nieruchomość na dwie osobne działki geodezyjne. Tym samym Sąd nie podziela opinii Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w P., którego zdaniem podział działki nr (...) na dwie części jest niewłaściwy. Należy zauważyć, iż zarówno w opinii pierwotnej, jak i uzupełniającej Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków nie wyjaśnił, dlaczego sposób fizycznego podziału nieruchomości po gruncie na dwie części jest niedopuszczalny. Natomiast zdaniem Sądu dokonanie w ramach postępowania o zniesienie współwłasności podziału fizycznego nieruchomości na dwie części powinno stworzyć warunki do jak najlepszego wykorzystania wydzielonych z nieruchomości działek i do zapewnienia na przyszłość zgodnych relacji między uczestnikami.

Ponadto biegły L. S. sporządził również na potrzeby sprawy opinie w formie operatów szacunkowych określające wartość nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności oraz nieruchomości powstałych po podziale fizycznym, a także określił wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności wskazanej w projekcie podziału opracowanego przez geodetę K. K.. W pierwotnej opinii z dnia 30.05.2017r. biegły wyliczył wartość nieruchomości obejmującej działkę nr (...) na kwotę 229.241,00zł, natomiast wartość nieruchomości obejmującej działkę nr (...) na kwotę 91.291,00zł. W powyższych wartościach biegły uwzględnił nakłady poniesione przez obie strony na nieruchomość. Wobec licznych zarzutów podniesionych przez strony postępowania, biegły sporządził kolejną opinię z dnia 26.02.2018r., w której ustalił wartość rynkową całej nieruchomości (przed podziałem) obejmującej działkę nr (...) na kwotę 333.862,00zł uwzględniając nakłady poniesione przez strony oraz wartość poszczególnych nieruchomości powstałych po podziale fizycznym. I tak, wartość działki nr (...) biegły ustalił na kwotę 232.776,00zł, natomiast działki nr (...) na kwotę 88.007,00zł. Powyższe wartości uwzględniają nakłady poniesione przez strony oraz występowanie czy też nie, piwnicy w budynkach.

Oceniając te opinie Sąd uznał, iż druga z nich jest bardziej szczegółowa i dokładniejsza, bowiem uwzględnia fakt występowania piwnicy w budynku na działce nr (...) powstałej po podziale oraz brak tej piwnicy na działce przyznanej rodzinie G. o nr (...). Zdaniem Sądu opinia ta w sposób bardziej pełny przedstawia wartości poszczególnych nieruchomości, uwzględniając ich wszystkie składniki, dlatego też Sąd posłużył się nią w dalszych wyliczeniach. Mając na uwadze również fakt, iż ostatecznie strony nie zakwestionowały tej opinii, Sąd w całości dał jej wiarę i uczynił ją podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Podsumowując, mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd dał wiarę przedmiotowym opiniom i je podziela w dalszej części do nich odsyłając. Podkreślić jeszcze wymaga, iż fachowość oraz szczegółowość przedstawionych opinii okazała się dla rozstrzygnięcia Sądu na tyle wystarczająca, że nie było zdaniem Sądu potrzeby powoływania alternatywnych opinii innych biegłych sądowych. Zdaniem Sądu biegli wyjaśnili wszelkie pojawiające się wątpliwości.

Wnioski sprzeczne z powyższymi wynikają z opinii biegłego J. K. (2), którego zdaniem w obecnym układzie budynku frontowego i przebiegu ścian nie ma możliwości poprowadzenia przebiegu granicy przez ścianę budynku, gdyż nie jest to obecnie ściana oddzielenia przeciwpożarowego. Wniosek ten pozostaje w oczywistej sprzeczności z wnioskami płynącymi z opinii L. S. oraz twierdzeniami świadka M. S.. Jak zostało już powyżej wskazane, w świetle obecnie obowiązujących przepisów nie jest konieczne wybudowanie nowej ściany oddzielenia przeciwpożarowego, bowiem podział fizyczny budynku jest także możliwy w przypadku przebiegu granicy podziału przez ściany nie będące ścianami oddzielenia przeciwpożarowego. W konsekwencji istnieje możliwość zaadoptowania ściany nośnej biegnącej wzdłuż korytarza od strony pomieszczeń zajmowanych przez uczestniczkę M. G. na ścianę oddzielenia przeciwpożarowego.

Mając powyższe na uwadze, Sąd nie podziela wniosków z opinii biegłego, która tym samym nie stanowiła podstawy rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Natomiast poza zakresem rozważań Sądu była opinia biegłego R. L. (2) ze względu zmianę stanowisk stron w niniejszym postępowaniu, które obecnie skłaniają się ku przeprowadzeniu fizycznego podziału nieruchomości po gruncie na dwie działki. Biegły R. L. natomiast opracował opinię na okoliczność wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych na przedmiotowej nieruchomości.

Na oględzinach zostało zaobserwowane w jaki sposób sporna nieruchomość użytkowana jest przez uczestników niniejszego postępowania. Oględziny niewątpliwie wykazały, że kwestią sporną między stronami jest przede wszystkim sposób dokonania podziału pomieszczeń piwnicznych oraz wspólnego korytarza.

Sąd oceniając dowody wynikające z dokumentów ujawnionych i przeprowadzonych na rozprawie stwierdził, że dowody te nie były przez strony kwestionowane. Również Sąd nie miał podstaw aby czynić to z urzędu. Dlatego też, nie mając podstaw do odmówienia wiarygodności tym dowodom, ich autentyczności i prawdziwości treści w nich zawartych, Sąd dał im wiarę.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 210 k.c. i 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności oraz 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. Z kolei wedle przepisu art. 212 § 2 k.c. rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. W świetle cytowanych przepisów nie ma wątpliwości, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele lub nie jest on możliwy z przyczyn wskazanych w przepisie art. 211 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 02 lutego 2001r., IV CKN 251/00, Lex nr 52532; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2001r., V CKN 1436/00, Lex nr 52398). Dopiero w sytuacji, kiedy rzecz nie daje się podzielić, sąd przyzna rzecz jednemu ze współwłaścicieli i zasądzi spłaty na rzecz pozostałych. Sąd może zastosować również ten sposób zniesienia współwłasności, jeżeli żądają tego zgodnie współwłaściciele albo żaden z nich nie wnosi o podział rzeczy, a przyznanie rzeczy jednemu z nich jest w ocenie sądu najlepszym rozwiązaniem. W granicach uprawnień wynikających z art. 212 k.c. sąd jest władny, nawet bez zgody uczestników, dokonać samodzielnie wyboru sposobu zniesienia współwłasności stosownego do okoliczności rozpoznawanej sprawy (postanowienie SN z 23.7.1982 r., III CRN 161/82, MoP – Zestawienie Tez 1999, Nr 2, poz. 52, postanowienie SN z 27.4.2000 r., I CKN 268/00, L.). Zakres okoliczności, które powinny być wzięte pod uwagę, ustala sąd (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 3.10.2008r., I CSK 82/08, Legalis nr 548746).

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.

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.

Na gruncie powyższego na wstępie należy odnieść się do zgłaszanych w tym zakresie wniosków uczestników postępowania. Współwłaściciele w niniejszym postępowaniu zgodni byli co do samej zasady dokonania podziału fizycznego nieruchomości po gruncie, nie mogli zaś dojść w toku postępowania do porozumienia jedynie co do sposobu podziału pomieszczenia, jakim jest piwnica oraz kwestii związanych z ustanowieniem służebności przechodu. Dokonując oceny możliwości dokonania podziału fizycznego Sąd ustalenia w tym zakresie poczynił na podstawie opinii geodety K. K. oraz biegłego L. S., ostatecznie nie kwestionowanych przez strony, a które Sąd uznał za jasne i pełne, a wnioski opinii uzasadnione, logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, uznając, iż taki sposób podziału w najpełniejszy sposób uwzględnia interesy obu stron, a także odpowiada utrwalonemu od lat faktycznemu sposobowi korzystania z nieruchomości.

W zakresie podziału nieruchomości Sąd skorzystał z projektu geodety K. K. (1) z dnia 12.12.2012r. posiadającego stosowne uprawnienia w tym przedmiocie oraz dokonującego podziału w sposób uwzględniający prawidłowe korzystanie z nieruchomości, z dodatkowym także zastrzeżeniem, iż projekt nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażąco interesu osób uprawnionych, a uwzględnia wszelkie okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Opinia ta przewiduje dokonanie podziału zapewniającego każdemu z uczestników możliwość otrzymania w naturze części powierzchni ogólnej działki o nr (...), a mianowicie, że nieruchomość ta może zostać podzielona na dwie części. Ponadto Sąd oparł się w tym zakresie również na opinii biegłego L. S. (2). Biorąc pod uwagę tę opinię należy wskazać, że podział fizyczny całej nieruchomości jest możliwy wraz z budynkami, przy czym budynek mieszkalny może zostać podzielony po wykonaniu prac adaptacyjnych wymienionych w treści opinii przez biegłego. W tym miejscu podkreślić należy, że pomimo, iż w wyniku proponowanego podziału powstaną dwie działki o znikomej powierzchni, tj. 0,0363 ha oraz 0,0261 ha, które będą mogły być w przyszłości przedmiotem obrotu prawnego oraz, które prawdopodobnie z uwagi na swoją powierzchnię nie będą spełniały warunków działki przeznaczonej pod zabudowę, nie może to stanowić przeciwwskazania do dokonania podziału zgodnie z projektem geodety K. K.. Należy zauważyć bowiem, iż w trakcie niniejszego postępowania Przewodniczący na rozprawie w dniu 19.01.2017r. proponował uczestnikom wyjście ze współwłasności polegające na tym, że wnioskodawczynie stałyby się właścicielką całej nieruchomości ze spłatą na rzecz tych uczestników, którzy by tego chcieli, natomiast uczestniczka M. G. (1) miałaby prawo do bezpłatnego, dożywotniego zamieszkiwania w tej nieruchomości (k. 674). Niemniej jednak z uwagi na brak porozumienia pomiędzy uczestnikami, w tym w szczególności brak zgody uczestników postępowania p. G. na powyższe (k. 677) oraz okoliczność, iż uczestnicy co do zasady wnosili o dokonanie podziału fizycznego, Sąd właśnie w tym kierunku prowadził dalsze postępowanie w sprawie. Podkreślenia wymaga również fakt, iż obie działki, które powstaną w wyniku podziału są działkami już zabudowanymi zarówno budynkiem mieszkalnym, jak i pomieszczeniami gospodarczymi, zatem każda z nich będzie w pełni odrębnie wykorzystywaną i funkcjonalną częścią.

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 powstaną 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2007r., III CZP 136/06, Lex nr 209079; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 09 stycznia 1985r., III CRN 328/84, Lex nr 8667; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1976r., III CRN 243/76, Lex nr 7873; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000r., IV CKN 1525/00, Lex nr 52541; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2000r., I CKN 355/98, Lex nr 530737).

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 uchwale z dnia 22 czerwca 2017r. w sprawie o sygn. akt III CZP 23/17. Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, że art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2018r., poz. 121) 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 zostać zaadoptowany do wymogów art. 93 ust. 3b powołanej wyżej ustawy 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 (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017r., III CZP 23/17, Lex nr 2308314).

Wobec powyższego Sąd przyjął, iż na gruncie niniejszej sprawy istnieje możliwość fizycznego podziału nieruchomości z przebiegiem granicy po ścianie biegnącej wzdłuż korytarza od strony pomieszczeń zajmowanych przez uczestniczkę M. G. (1). W ocenie Sądu sposób zniesienia współwłasności poprzez podział działki nr (...) na dwie odrębne części jest podziałem, który w sposób najbardziej sprawiedliwy uwzględnia interesy stron niniejszego postępowania. Jest to podział zgodny, także zdaniem Sądu, z zasadami współżycia społecznego. Sąd uwzględnił również, że współwłaściciele co do zasady zgodnie proponowali zniesienie współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości, spierając się jedynie co do sposobu podziału piwnicy oraz ustanowienia służebności, a zarówno geodeta K. K. oraz biegły L. S. nie znaleźli przeszkód by dokonać fizycznego podziału gruntu i budynku, przy założeniu, że zostaną wykonane wskazane w opinii prace adaptacyjne. Niewątpliwie również stan korzystania z nieruchomości miał znaczenie decydujące o takim sposobie zniesienia współwłasności. Należy zauważyć bowiem, że na przestrzeni ponad 40 lat strony użytkują właśnie w taki sposób sporną nieruchomość. Ponadto mając na uwadze istniejący konflikt co do pomieszczenia piwnicznego oraz fakt użytkowania całego pomieszczenia piwnicznego na przestrzeni kilkudziesięciu lat przez samą wnioskodawczynię zasadnym wydaje się przyznanie tego pomieszczenia właśnie na rzecz wnioskodawczyni oraz jej dzieci. Sankcjonowanie aktualnego sposobu użytkowania przez uczestniczkę M. G. odnośnie piwnicy przez okres ponad 40 lat potwierdza zasadność utrzymania w dalszym ciągu istniejącego sposobu użytkowania. Ponadto uczestnicy potwierdzili wyłączny i samodzielny sposób użytkowania piwnicy przez wnioskodawczynię. W takiej sytuacji nie sposób mówić o stanie przejściowym współwłasności, a raczej należy przychylić się do poglądu o ugruntowaniu aktualnego stanu użytkowania i usankcjonowania go zachowaniem pozostałych współwłaścicieli. Powyższe przemawia za przyznaniem pomieszczenia piwnicznego do części nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawczynię. Dla poparcia powyższej koncepcji warto zaznaczyć, że aby ocenić jaki sposób podziału najlepiej odpowiada usprawiedliwionym interesom każdego z uprawnionych rozważenia wymaga ich sytuacja osobista, majątkowa i rodzinna istniejąca w chwili dokonywania podziału. Dlatego też, aby ocenić jaki sposób podziału najlepiej odpowiada usprawiedliwionym interesom każdego z uprawnionych rozważenia wymaga ich sytuacja osobista, majątkowa i rodzinna istniejąca w chwili dokonywania podziału. Na potrzebę wnikliwego rozważania tych wszystkich okoliczności wskazywał już Sąd Najwyższy między innymi w postanowieniu z dnia 8 czerwca 1983 r. III CRN 111/83 (nie publ.), jak i w postanowieniu z dnia 29 lipca 1998 r. III CKN 748/97 (nie publ.). Na tle powyższego podkreślenia wymaga również chwila dokonywania podziału. Jest ona bowiem miarodajna dla oceny wyboru najwłaściwszego sposobu zniesienia współwłasności. Warto zaznaczyć, że przyznając na własność poszczególne działki współwłaścicielom Sąd miał na uwadze, iż stanowiły one wieloletnie miejsce zamieszkania tych współwłaścicieli, albo miejsce użytkowania, na które to części poczynili oni na ogół określone nakłady. Przy zniesieniu współwłasności Sąd zatem dążył do ukształtowania sytuacji prawnej współwłaścicieli w sposób odpowiadający obecnemu użytkowaniu i dlatego powstała w wyniku podziału działkę nr (...) przyznał na współwłasność wnioskodawczyni K. W. (1) w 4/6 części, W. W. (1) w 1/6 części oraz M. T. (1) w 1/6 części. Natomiast działkę nr (...) Sąd przyznał uczestnikom postępowania W. G. (1) oraz A. G. (1) do współwłasności w udziałach po 1/2 wysokości dla każdego z nich mając na uwadze oświadczenie uczestniczki M. G. (1), która zrzekła się swoich udziałów w przedmiotowej nieruchomości na rzecz synów (k. 932 w zw. z k. 942, 946-948, 950v-951).

Rozstrzygając kwestię zakresu prac adaptacyjnych niezbędnych do uzyskania podziału nieruchomości podkreślić należy, że został on w sposób jasny i nie budzący wątpliwości wskazany przez biegłego L. S. (2). Zgodnie ze sporządzoną przez niego opinią, prace adaptacyjne mają polegać na wykonaniu ściany konstrukcyjnej w pomieszczeniu na poddaszu z uwzględnieniem konieczności przecięcia i podwieszenia belek konstrukcji stropu tego pomieszczenia, wykuciu otworu wejściowego do zamkniętej części wydzielonego pomieszczenia poddasza, uzupełnieniu podziału przestrzeni poddasza przez wykonanie ścianki działowej do połączeń dachowych. Ponadto mając na uwadze, iż w pomieszczeniu piwnicznym przyznanym na własność wnioskodawczyni i jej dzieciom znajduje się licznik wodociągowy wraz z zaworem na instalacji wodociągowej obsługującej część budynku przypadającą p. G., Sąd uznał za zasadne również przeniesienie tego licznika i zamontowanie go obok wjazdu kominowego na parterze tak, aby uczestnicy postępowania rodzina G. mieli swobodny dostęp do przedmiotowego licznika, zaworu wodociągowego oraz

wyczystki kominowej na parterze. Ponadto należałoby jeszcze odgrodzić wejście do piwnicy drzwiami na parterze umieszczonymi za przeniesionym licznikiem. Zdaniem Sądu powyższe prace pozwolą na zniesienie współwłasności nieruchomości w pełny sposób, eliminując ewentualne ryzyko przyszłych konfliktów pomiędzy stronami w zakresie korzystania z powyższych urządzeń.

W konsekwencji, mając na uwadze treść powołanej wyżej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2017r., III CZP 22/17, zgodnie z którą zadośćuczynienie wymaganiom wynikającym z art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami może nastąpić przez zobowiązanie współwłaścicieli do wykonania prac adaptacyjnych i nałożenia na nich stosownych zakazów i nakazów w postanowieniu znoszącym współwłasność, oraz kierując się stanowiskiem uczestników niniejszego postępowania Sąd zobowiązał do wykonania opisanych powyżej prac adaptacyjnych wnioskodawczynię jednocześnie biorąc pod uwagę wyrażoną przez nią chęć dokonania tychże prac.

Sąd wyznaczył wnioskodawczyni sześciomiesięczny termin do wykonania zleconych prac. Wyznaczając taki termin Sąd miał na względzie zakres tych prac, a przede wszystkim deklarację wnioskodawczyni złożoną na rozprawie w dniu 23.04.2018r. (k. 929). Zdaniem Sądu określony termin jest odpowiedni na przeprowadzenie wskazanych prac, a strony powinny mieć świadomość, że zniesienie współwłasności ich nieruchomości wymaga wykonania prac pozwalających na fizyczny podział budynku posadowionego na nieruchomości.

Wartość niezbędnych do wykonania prac adaptacyjnych biegły oszacował na kwotę 6.744,85zł. Zdaniem Sądu koszty te powinni ponieść w równych częściach wszyscy uczestnicy postępowania. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż wykonanie przedmiotowych prac jest niezbędne dla możliwości zniesienia współwłasności działki nr (...), a zatem leży w interesie wszystkich uczestników niniejszego postępowania. Mimo, iż uczestnicy pierwotnie proponowali odmienne sposoby wyjścia ze współwłasności, ostatecznie zgodni byli co do zasady w kwestii dokonania podziału fizycznego, a wynik sprawy będzie służył ochronie interesów każdej ze stron. Dlatego też w ocenie Sądu obciążenie powyższymi kosztami tylko jednej strony byłoby krzywdzące i niesprawiedliwe oraz niezgodne z zasadami współżycia społecznego.

W tym miejscu podkreślić należy jeszcze, iż podany przez biegłego koszt wykonania niezbędnych prac w wysokości 6.744,85 zł nie oznacza, iż koszty takie w rzeczywistości zostaną poniesione. Oczywiście jest, że mogą one być większe lub mniejsze w zależności od okoliczności, a oszacowanie kosztów prac adaptacyjnych przez biegłego związane było raczej z dokonaniem przez Sąd oceny celowości z punktu widzenia gospodarczego przeprowadzenia podziału fizycznego wspólnej nieruchomości. Zdaniem Sądu powyższe koszty nie wydają się być nadmierne, zważywszy na fakt, że wartość całej działki nr (...) wynosi 333.862,00zł, a wykonanie tych prac doprowadzi do ostatecznego zniesienia współwłasności między stronami, która niewątpliwie była zarzewiem wszelkich konfliktów. W konsekwencji koszty przedstawione przez biegłego nie stanowiły przeciwskazania do dokonania podziału budynku wraz z gruntem na dwie odrębne części.

W dalszej kolejności podkreślenia wymaga, iż część budynku przypadającego na rzecz uczestników p. G., znajdującego się na działce nr (...) nie stanowi funkcjonalnej całości, bowiem pozbawiona jest wejścia do budynku z ul. (...) oraz wyjścia na ogród, dlatego Sąd kierując się stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uchwale z dnia 22 czerwca 2017r., III CZP 23/17 oraz dla zagwarantowania uzasadnionych interesów właścicieli ustanowił na działce o numerze (...) odpłatną służebność przechodu na parterze i piętrze budynku oraz przy wyjściu na ogród zgodnie z projektem geodety K. K. z dnia 12.12.2012r. na rzecz każdorazowego właściciela działki o numerze (...). W ocenie Sądu ustanowiona służebność będzie mniej konfliktowym rozwiązaniem aniżeli pozostawienie współwłasności tej części nieruchomości, którą jest korytarz oraz część przy wyjściu na podwórze. Podział fizyczny nieruchomości doprowadzi bowiem do całkowitego zniesienia współwłasności, która niewątpliwie była zarzewiem konfliktów między stronami, czego wynikiem jest przedmiotowa sprawa. Tym samym stanowisko rodziny G. zakładające, że korytarz powinien być częścią wspólną, a nie należeć do rodziny (...) z obciążeniem służebnością, jest całkowicie niezrozumiałe. Należy zauważyć, iż pozostawienie korytarza jako części wspólnej wymagałoby geodezyjnego wydzielenia działki leżącej pod tym niewielkim korytarzem i ustanowienia współwłasności tej działki. Doprowadziłoby to do rozwiązania, w którym obecna działka nr (...) podzielona zostałaby na trzy części, w tym jedną o wielkości wąskiego korytarza w środku budynku. W takim układzie należałoby również dodatkowo wybudować dwie ściany oddzielenia przeciwpożarowego,

odpowiadające ścianom korytarza, ponieważ byłyby to ściany graniczne budynku i działki. Powyższa propozycja jest zatem nieracjonalna i kosztowna, dlatego nie mogła zasługiwać na uwzględnienie przez Sąd.

Ustalając wysokość jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie przedmiotowej służebności Sąd posłużył się opinią biegłego L. S.. Biegły w opinii z dnia 26 lutego 2018r. określił wartość wynagrodzenia za ustanowienie służebności na działce nr (...) na kwotę 10.506,00 zł. Powyższa wartość uwzględnia utratę wartości nieruchomości obejmującej działkę nr (...) powstałą po podziale nieruchomości nr (...) w związku z koniecznością zapewnienia prawa przechodu przez działkę nr (...) obejmującego powierzchnię gruntu na części zabudowanej budynkiem równą 23 m<sup>2</sup> oraz część gruntu niezabudowanego o powierzchni 8 m<sup>2</sup> wskazaną w opinii geodety K. K.. Biorąc jednak pod uwagę fakt, iż zniesienie współwłasności w niniejszej sprawie wiąże się z kwestią zasądzenia dopłat z tytułu wyrównania wartości udziałów, Sąd postanowił wartość służebności zaliczyć na poczet ewentualnej dopłaty na rzecz uczestników p. G..

Zgodnie z art. 212 § 1 k.c. 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 powstałych po podziale w oparciu o opinię biegłego L. S. (2) z dnia 31 października 2017r. W ocenie Sądu sporządzona opinia odpowiada wymogom przepisów prawa. Biegły w sposób szczegółowy opisał wybrane metody wyceny – podejście porównawcze, opisując wszystkie przyjęte cechy wycenianych działek, w tym również uwzględniając fakt występowania piwnicy w nieruchomości. W konsekwencji zdaniem Sądu opinia została 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 wnioski przez biegłego wnioski są logiczne i naukowo uzasadnione. Zauważyć należy, iż wyliczenia przedstawione przez biegłego nie zostały ostatecznie zakwestionowane przez strony, dlatego Sąd uznał je za prawidłowe.

Sąd oparł się na tej opinii również w zakresie ustalenia wartości poniesionych przez strony nakładów na nieruchomość. Biegły wyliczył wartość nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię i jej dzieci na kwotę 25. 973,56zł. Z kolei pomimo poczynienia nakładów na część należącą do rodziny G., wartość tej części nieruchomości uległa obniżeniu wskutek zużycia, dlatego nakłady te nie przedstawiają już żadnej wartości. Opinia biegłego w tym zakresie również jest jasna, pełna i rzetelna, a wyprowadzone wnioski biegłego logiczne. W przedmiocie nakładów bowiem wnioskodawczyni wniosła o ich rozliczenie podnosząc, że do wzajemnych rozliczeń powinny być wzięte pod uwagę nakłady poczynione przez rodzinę W..

Zgodnie z treścią art. 618 k.p.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Przytoczony przepis realizuje zasadę kompleksowego rozstrzygnięcia w postępowaniu o zniesienie współwłasności roszczeń współwłaścicieli związanych z przedmiotem współwłasności. Tak więc znosząc współwłasność sąd rozstrzyga o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu nakładów poczynionych na wspólną rzecz i z tytułu korzystania przez nich z rzeczy wspólnej.

Niewątpliwie między współwłaścicielami spornej nieruchomości stanowiącej działkę o nr (...) powstał w ramach istniejącej współwłasności podział faktyczny do użytkowania całej nieruchomości. Wnioskodawczyni K. W. (1) wraz z mężem oraz uczestniczka M. G. (1) z mężem od 1972r. objęły w posiadanie swoje części domu i części działki gruntu.

Podstawowymi prawami związanymi ze współwłasnością jest – obok rozporządzania rzeczą wspólną przez wszystkich współwłaścicieli lub udziałem każdego z nich – współposiadanie tej rzeczy oraz korzystanie z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 206 k.c. Zasada ta znajduje rozwinięcie w art. 207 k.c. co do rozdziału między współwłaścicieli

przychodów, jakie rzecz przynosi oraz partycypowaniu przez współwłaścicieli w wydatkach związanych z rzeczą wspólną. Powyższe zasady podlegają jednak pewnej modyfikacji w sytuacji, gdy dochodzi w drodze umownej między współwłaścicielami lub na skutek orzeczenia sądu do dokonania podziału rzeczy wspólnej do korzystania (podziału quoad usum). Za możliwością takiego korzystania z rzeczy wspólnej wypowiedział się Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach. Istniejąca wówczas umowa między współwłaścicielami kształtuje w tym wypadku korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób odmienny. Podział quoad usum polega bowiem na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości. Każdy więc oddzielnie używa swoją część i oddzielnie czerpie z niej korzyści.

Mimo istniejącej prawnie współwłasności, współwłaściciele w niniejszej sprawie dokonywali na swoich częściach nieruchomości wszelkich prac konserwatorskich jak i rozbudowujących ich części bez sprzeciwu ze strony któregokolwiek z pozostałych współwłaścicieli. Każda nieruchomość wymaga bowiem nie tylko bieżącego utrzymania i konserwacji, ale również co pewien czas nakładów, które należy poczynić na poprawę jej stanu. Dotyczy to zarówno naprawy czy wymiany podłóg, okien, wymiany instalacji c.o. i innych prac. Natomiast, co należy w tym momencie podkreślić, żaden z tych nakładów nie dotyczył tej części nieruchomości, która nie była w posiadaniu osoby czyniącej te nakłady.

Z tego też powodu Sąd podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980r., III CZP 80/79, zgodnie z którym współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 08 stycznia 1980r., III CZP 80/79, Lex nr 2485) Powyższe potwierdza postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2012r., V CSK 526/11, w którym Sąd Najwyższy wskazał, że jeżeli nakład poczyniony był nie w ramach zarządu rzeczą wspólną, lecz jako nakład jednego współwłaściciela 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 do osób będących współwłaścicielami w czasie dokonywania nakładu (postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 19 października 2012r., V CSK 526/11, Lex nr 1250781). Podkreślenia wymaga bowiem okoliczność, że strony dokonywały nakładów nie pytając się wzajemnie czy można tych nakładów dokonać, jaki jest zakres, jaki jest koszt. Stan gospodarowania i mieszkania w tej nieruchomości przez obie strony utrwalił się już od ponad 40 lat, zatem zdaniem Sądu rozliczanie jakichkolwiek nakładów byłoby niesłuszne, bo mogłoby doprowadzić do pokrzywdzenia którejkolwiek ze stron. Każda ze stron te nakłady czyniła wyłącznie na swoją część nieruchomości i każda z tych stron w związku z podziałem nieruchomości będzie z tych nakładów teraz korzystać. Pewne nakłady niewątpliwie, ale nieliczne zostały dokonane w związku z częściami wspólnymi jak korytarz czy dach. Oczywiście pozostawało, że w ciągu ponad 40 lat tak ukształtowanego sposobu korzystania z nieruchomości takie nakłady musiały się pojawić, ale, zdaniem Sądu, w związku z podziałem nieruchomości i sposobem, jaki Sąd uznał za najbardziej korzystny i sprawiedliwy dla obu stron, rozliczanie tych nakładów byłoby po prostu niesłuszne i niesprawiedliwe.

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd określając wartość poszczególnych nieruchomości oraz wysokość dopłat nie uwzględnił nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię i jej dzieci, które zwiększyły wartość nieruchomości i tym samym zwiększyłyby wysokość dopłaty. Uwzględnienie nakładów spowodowałoby bezpodstawne, ponowne obciążenie wnioskodawczyni oraz jej dzieci wartością już raz poniesionego nakładu przez zobowiązanie ich do uiszczenia dopłaty na rzecz rodziny G., która wynika ze wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej nakładami. Jednocześnie o tę wartość zostaliby bezpodstawnie wzbogaceni uczestnicy postępowania rodzina G., kosztem wnioskodawczyni i jej dzieci, których nakłady zwiększyły wartość nieruchomości. Pogląd ten znajduje oparcie również w powołanym powyżej postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 19 października, V CSK 526/11.

Dlatego też mając to wszystko na uwadze, Sąd oddalił wniosek wnioskodawczyni o rozliczenie nakładów na nieruchomość wspólną.

Podsumowując, należało zatem od wartości działki nr (...) powstałej po podziale odjąć wartość nakładów dokonanych przez wnioskodawczynię i jej dzieci, w wyniku czego otrzymano kwotę **206.802,44zł** (232.776,00zł – 25.973,56zł, k. 833v, 890) **określającą** wartość tej nieruchomości. Z kolei wartość nieruchomości (...) powstałej po podziale wynosi **88.007,00zł** (k. 890). W celu wyliczenia udziałów przysługujących uczestnikom w spornej nieruchomości obejmującej działkę o nr (...), należało zsumować wartości mających powstać po podziale działek, w wyniku czego otrzymano łączną kwotę **294.809,44zł** (206.802,44zł + 88.007,00zł). Mając na uwadze, iż uczestnicy na mocy umowy sprzedaży nieruchomości uzyskały nierówne udziały w wysokości 2/3 oraz 1/3, wartość tych udziałów w nieruchomości wynosi odpowiednio **196.539,63zł** (294.809,44 x 2/3) oraz **98.269,81zł** (294.809,44zł x 1/3). W wyniku podziału rodzina wnioskodawczyny otrzymała działkę nr (...) o wartości 206.802,44zł, a rodzina G. działkę o nr (...) o wartości 88.007,00zł, co oznacza, iż w celu wyrównania przysługujących uczestnikom wartości udziałów wnioskodawczyny oraz jej dzieci powinni tytułem dopłaty zwrócić uczestnikom kwotę **10.262,81zł** (98.269,81zł – 88.007,00zł). Biorąc jednak pod uwagę okoliczność, iż rodzina G. zobowiązana jest do zapłaty na rzecz wnioskodawczyny i pozostałych uczestników kwoty **10.506,00zł** tytułem jednorazowego wynagrodzenia za ustanowienie służebności, Sąd wynagrodzenie to zaliczył na poczet wyliczonej powyżej dopłaty na rzecz rodziny G. i ostatecznie zasądził od uczestników W. G. (1) i A. G. (1) na rzecz wnioskodawczyny, W. W. (1) oraz M. T. (1) kwotę **243,19zł** jako różnicę powyższych kwot (**10.506,00zł – 10.262,81zł**). Mając na uwadze, iż uczestnicy W. G. (1) oraz A. G. (1) otrzymali równe udziały w nieruchomości obejmującej działkę nr (...) w wysokości po 1/2 części, są oni obowiązani do zapłaty powyższej kwoty stosownie do wysokości tych udziałów tj. w kwotach po **121,60zł** (243,19zł x 1/2). Mając na uwadze, że wnioskodawczynie w wyniku zniesienia współwłasności otrzymała 4/6 udziału w nowo utworzonej nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), to powinna otrzymać od uczestników W. G. (1) i A. G. (1) tytułem dopłaty kwoty po 81,00 zł (121,60 zł x 4/6 = 81,00 zł). Z kolei uczestnicy M. T. (1) i W. W. (1) otrzymali udziały wynoszące po 1/6 części w tej nowo utworzonej nieruchomości, wobec czego powinni otrzymać od uczestników W. G. (1) i A. G. (1) tytułem dopłaty kwoty po 20,30 zł (121,60 zł x 1/6 = 20,30 zł).

W niniejszej sprawie poniesione zostały przez Skarb Państwa koszty postępowania związane z oględzinami nieruchomości oraz z czynnościami biegłych, którym zlecono sporządzenie opinii, suma tych kosztów wyniosła 18.720,27 zł (k. 52, 146, 266, 332, 393, 440, 675, 835, 870, 915, 930). Poza tym nie została uiszczona opłata od wniosku w kwocie 1.000,00 zł oraz opłaty od apelacji wniesionych przez wnioskodawczynię i uczestniczkę postępowania M. G. (1), ponieważ zostały one zwolnione od kosztów sądowych, a które wyniosły w sumie 3.000 zł. Rozstrzygając o kosztach postępowania należy wskazać, że zniesienie współwłasności leży zarówno w interesie wnioskodawczyny jak i uczestników. Zgodnie natomiast z art. 520 § 1 k.p.c. „każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie”. W konsekwencji, w razie braku zaliczki od uczestników na koszty związane np. ze sporządzeniem opinii przez biegłych, powoduje to konieczność kredytowania tych kosztów przez Skarb Państwa, co ma swą podstawę w art. 83 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, który stanowi, że „jeżeli przepisy ustawy przewidują obowiązek działania i dokonywania czynności połączonej z wydatkami z urzędu, sąd zarządzi wykonanie tej czynności, a kwotę potrzebną na ich pokrycie wykląda tymczasowo Skarb Państwa. Dotyczy to także dopuszczenia i przeprowadzenia przez sąd z urzędu dowodu niewskazanego przez stronę”. Ponadto jak wskazał to Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 09.08.2012r. V CZ 30/12, „w tzw. sprawach działkowych, do jakich należą sprawy o podział majątku wspólnego, nie zachodzi sprzeczność interesów, niezależnie od tego jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie. W takich postępowaniach strony są również w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności”. W sprawach o podział majątku wspólnego sprzeczność interesów, o której mowa w art. 520 § 2 i 3 k.p.c., nie występuje nawet wówczas, gdy uczestnicy postępowania wskazują różne sposoby podziału tego majątku i zgłaszają w tym zakresie odmienne wnioski. Osoby uprawnione mogą dążyć do zniesienia wspólności w taki sposób, jaki jest ich zdaniem najkorzystniejszy i nie ma to znaczenia dla oceny, że ich interesy są wspólne i niesprzeczne, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 06.06.2012r. IV CZ 13/12. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął także w postanowieniu z dnia 16.09.2011r. IV CZ 40/11, czy w postanowieniu z dnia 19.11.2010r. III CZ 46/10. W konsekwencji Sąd w niniejszej sprawie nie znalazł podstaw aby stosunkowo rozdzielać pomiędzy uczestnikami obowiązek zwrotu kosztów wyłożonych przez Skarb Państwa czy też nałożyć obowiązek zwrotu

tych kosztów tylko na jednego z uczestników. Dlatego też mając to wszystko na uwadze Sąd uznał, że nieopłacone koszty sądowe powinny być rozdzielone w równej części od uczestników, jako że każdy z nich jest w równym stopniu zainteresowany wynikiem sprawy o zniesienie współwłasności, co w konsekwencji daje kwotę 3.786,71 zł od każdego z uczestników ( $22.720,27 \text{ zł} : 6 = 3.786,71 \text{ zł}$ ). Należy uwzględnić, że uczestniczka M. T. (1) wpłaciła kwotę 1.650 zł tytułem zaliczki (k. 102, 158, 345), uczestnik A. G. (1) kwotę 700 zł (k. 59, 345a), natomiast uczestnik W. W. (1) kwotę 150 zł tytułem zaliczki. Wobec tego uczestniczka M. T. (1) powinna zapłacić kwotę 2.136,71 zł ( $3.786,71 \text{ zł} - 1.650 \text{ zł}$ ), uczestnik A. G. (1) kwotę 3.086,71 zł ( $3.786,71 \text{ zł} - 700 \text{ zł}$ ), uczestnik W. W. (1) kwotę 3.786,71 zł ( $3.786,71 \text{ zł} - 150 \text{ zł}$ ). Natomiast od uczestnika W. G. (1) Sąd nakazał pobrać całą kwotę wynikającą z powyższego podziału, tj. kwotę 3.786,71zł, mimo tego, że w toku postępowania został on zwolniony od kosztów sądowych. Należy jednak zauważyć, iż okolicznością przesądzającą o zwolnieniu uczestnika od kosztów sądowych był przede wszystkim fakt posiadania przez uczestnika statusu osoby bezrobotnej w związku z likwidacją Szkoły Podstawowej w K., w której uczestnik pracował. Niemniej jednak uczestnik nie wykazał, że taki stan istnieje również obecnie, a przecież od chwili wydania postanowienia o zwolnieniu od kosztów minęło prawie 5 lat. Co więcej, na rozprawie w dniu 28.06.2018r. uczestnik ten wskazał, że jego wcześniejsza niewydolność finansowa wiązała się z tym, że był wcześniej bezrobotny a ponadto dwa razy przebywał na leczeniu. Natomiast od dwóch lat już pracuje, najpierw w szkole niepublicznej a obecnie w szkole publicznej i zarabia ok. 2.400 zł netto. Również jego żona pracuje i także zarabia ok. 2.400 zł netto. Uczestnik ma troje dzieci w tym dwoje dorosłych (k. 950v). Jednocześnie podkreślić należy, że uczestnik zastępowany był przez profesjonalnego pełnomocnika, który powinien poinformować uczestnika, że zwolnienie od kosztów jest tymczasowe i w orzeczeniu kończącym sprawę uczestnik może zostać tymi kosztami obciążony. Zgodnie natomiast z art. 110 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2018r., poz. 300 z późn. zm.), Sąd cofa zwolnienie od kosztów sądowych, jeżeli okazało się, że okoliczności, na podstawie których je przyznano, nie istniały lub przestały istnieć. W obu wypadkach strona obowiązana jest uiścić wszystkie przepisane opłaty oraz zwrócić wydatki, jednakże w drugim wypadku sąd może obciążyć stronę tym obowiązkiem także częściowo, stosownie do zmiany, jaka nastąpiła w jej stosunkach. W takim wypadku stosuje się przepis art. 111. Jak podkreśla się w doktrynie cofnięcie zwolnienia jest obligatoryjne („sąd cofa zwolnienie”), jeżeli okazało się (zostało ujawnione lub wykazane), że okoliczności, na podstawie których je przyznano, nie istniały albo przestały istnieć. Sąd jest obowiązany cofnąć przyznane stronie zwolnienie m.in. w sytuacji gdy stan majątkowy strony korzystającej ze zwolnienia od kosztów uległ takiej zmianie, że strona może już ponosić należne koszty; zmiana stanu majątkowego strony zwolnionej od kosztów, uzasadniająca cofnięcie takiego zwolnienia, musi być przy tym istotna, niewielkie zmiany w sytuacji majątkowej na korzyść strony, której udzielono zwolnienia (np. podwyższenie wynagrodzenia za pracę, emerytury lub renty), nie uzasadniają cofnięcia zwolnienia od kosztów sądowych (Ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Komentarz, wyd. IV, LexisNexis 2011). Należy zatem wskazać, że od czasu złożenia przez uczestnika W. G. (1) oświadczenia o stanie majątkowym z dnia 10.07.2013r. (k. 150-154) co w konsekwencji spowodowało zwolnienie od kosztów sądowych (k. 220v), jego sytuacja materialna zmieniła się diametralnie, skoro uczestnik wtedy nie pracował i pobierał zasiłek z Urzędu Pracy w kwocie 988,40 zł a obecnie pracuje i zarabia 2.400 zł (k. 153, 950v).

Dlatego też mając to wszystko na uwadze, Sąd uznał za zasadne cofnięcie uczestnikowi zwolnienia od kosztów sądowych na podstawie art. 110 wskazanej wyżej ustawy, co w konsekwencji spowodowało obciążenie uczestnika kosztami sądowymi.

Wobec tego Sąd nakazał pobrać wskazane kwoty od uczestników na rzecz Skarbu Państwa, mając za podstawę art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28.07.2005r. (tekst jednolity – Dz. U. z 2018r., poz. 300 z późn. zm.).

Mając na uwadze trudną sytuację materialną wnioskodawczyni, która utrzymuje się z emerytury w kwocie około 1.300 zł oraz uczestniczki M. G. (1), która otrzymuje emeryturę w kwocie około 1.600 zł oraz okoliczność, iż uczestniczki nie posiadają oszczędności oraz uwzględniając wiek wnioskodawczyni oraz uczestniczki i ich sytuację osobistą, Sąd uznał za zasadne nie obciążać ich kosztami sądowymi, o czym orzekł na podstawie art. 113 ust. 4 wskazanej ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Mając na uwadze, co zostało wskazane już wcześniej, że zniesienie współwłasności jest w interesie wszystkich właścicieli, Sąd w niniejszej sprawie nie znalazł podstaw aby odstąpić od reguły wskazanej w art. 520 § 1 k.p.c., wobec tego oddalił wnioski wnioskodawcy oraz uczestników postępowania o zasądzenie kosztów postępowania. Uznanie przez Sąd w postępowaniu nieprocesowym, że wniosek o zasądzenie kosztów postępowania nie uzasadnia odstąpienia od reguły określonej w art. 520 § 1 k.p.c., powoduje oddalenie tego wniosku, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 09.12.1999r. III CKN 497/98 (Lex nr 39175).

T. M.