

Sygn. akt II Ca 689/13

POSTANOWIENIE

Dnia 14 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Robert Bury
Sędziowie:	SO Agnieszka Bednarek - Moraś SO Tomasz Sobieraj (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 marca 2014 roku w S.

sprawy z wniosku **W. W. i I. W.**

z udziałem (...) **Związku Zawodowego (...) w (...) S. A., Skarbu Państwa - Starosty Powiatowego w G.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gryficach

z dnia 12 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 523/08

1. **prostuje oczywistą niedokładność w zaskarżonym postanowieniu w ten sposób, że w punkcie II w miejsce określenia: „zniesić współwłasność” wpisać: „zniesić współużytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej opisanej w punkcie I. i współwłasność budynków posadowionych na tej nieruchomości gruntowej”;**

2. **zmienia zaskarżone postanowienie:**

a. **w punkcie VI. w ten sposób, że ustala, iż każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;**

b. **w punkcie VII. w ten sposób, że nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Gryficach tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:**

-.

- **solidarnie od wnioskodawców I. W. i W. W. kwotę 2.594,19 zł (dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote dziewiętnaście groszy),**

- **od uczestnika postępowania (...) Związku Zawodowego (...) w (...) S.A. kwotę 2.594,19 zł (dwa tysiące pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote dziewięćnaście groszy),**

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

4. **ustala, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania apelacyjnego we własnym zakresie.**

Sygn. akt II Ca 689/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy I. W., W. W. i W. P. złożyli do Sądu Rejonowego w Gryficach wniosek o zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 8499 m², zabudowanej stołówką, świetlicą, kuchnią, biurem, dwoma budynkami wczasowymi, dwoma budynkami gospodarczymi, stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty własności, poprzez podział fizyczny nieruchomości na dwie osobne działki gruntu, z których wieczyste użytkowanie działki o powierzchni 7611 m² i własność budynków: stołówki, świetlicy, kuchni, biura, dwóch budynków wczasowych miała być przyznana wnioskodawcom, zaś wieczyste użytkowanie drugiej działki o powierzchni 888 m² oraz własność budynków wczasowych miała być przyznana uczestnikowi postępowania (...) Związkowi Zawodowemu (...) S.A. w P.. Ponadto wnioskodawcy wnieśli o zasądzenie od wyżej wymienionego uczestnika postępowania na ich rzecz kwoty 1828,95 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 grudnia 2005 roku; kwoty 1452,19 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 grudnia 2006 roku; kwoty 1452,19 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 grudnia 2007 roku; kwoty 1889,25 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 grudnia 2008 roku; kwoty 1894 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 grudnia 2009 roku; kwoty 1894 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 grudnia 2010 roku; kwoty 1894 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 grudnia 2011 roku tytułem zwrotu części opłaty za użytkowanie wieczyste.

Uczestnik postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. w odpowiedzi na wniosek wniósł o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności w całości oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W toku postępowania - po sporządzeniu opinii przez biegłego z zakresu geodezji - wnioskodawcy I. W., W. W. i W. P. wnieśli o zniesienie współwłasności według wariantu II wskazanego w opinii, przewidującego podział nieruchomości gruntowej na dwie działki: numer (...) o powierzchni 0,1417 ha i numer 397/2 o powierzchni 0,7082 ha oraz zasądzenie na swoją rzecz odpowiedniej kwoty tytułem dopłaty wartości prawa użytkowania wieczystego gruntu.

W toku postępowania - po sporządzeniu opinii przez biegłego z zakresu geodezji - uczestnik postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. wyraził zgodę na zniesienie współwłasności przez podział odpowiadający wariantowi I wskazanemu w opinii bez wzajemnych dopłat, który odzwierciedla dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 2012 roku uczestnik postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. wniósł o uzgodnienie treści działu II księgi wieczystej Kw (...) z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie dotychczasowych udziałów stron: (...) Związku Zawodowego (...) S.A. w P. w udziale do (...) części, I. W. i W. W. w udziale do (...) części i W. P. w udziale do (...) części oraz wpisanie (...) Związku Zawodowego (...) S.A. w P. w udziale do (...) części, I. W. i W. W. w udziale do (...) części i W. P. w udziale do (...) części.

W toku postępowania Sąd Rejonowy w Gryficach prawomocnym postanowieniem z dnia 28 maja 2012 roku zwolnił wnioskodawczynię W. P. od udziału w sprawie.

Sąd Rejonowy w Gryficach po rozpoznaniu powyższej sprawy w dniu 11 października 2010 roku wydał postanowienie, w którym:

I/ ustalił, że strony I. W., W. W. i (...) Związek Zawodowy (...) SA w P. są współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej – działki (...) o pow. 0,8499 ha, położonej w N., przy ul. (...) i współwłaścicielami odrębnej własności budynków, posadowionych na tej działce: stołówki, świetlicy, kuchni, biura, budynku wczasowego, budynku wczasowego, budynku gospodarczego i budynku gospodarczego, dla których Sąd Rejonowy w Gryficach prowadzi Kw nr (...) w udziałach:

- I. W. i W. W. na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej w udziale do (...) części,

- I. W. w udziale do (...) części,

- (...) Związek Zawodowy (...) SA w P. w udziale do (...) części,

II/ zniósł współwłasność pomiędzy stronami poprzez podział fizyczny działki nr (...) o pow. 0,8499 ha na dwie osobne działki:

1. nr 397/1 o pow. 0,1800 ha, zabudowaną trzema budynkami drewnianymi, do której prawo użytkowania wieczystego gruntu i odrębną własność budynków przyznał uczestnikowi postępowania (...) Związkowi Zawodowemu (...) SA w P.,

2. nr 397/2 o pow. 0,6699 ha, zabudowaną budynkami murowanymi: stołówką, świetlicą, kuchnią, biurem, budynkiem wczasowym, budynkiem wczasowym, budynkiem gospodarczym i budynkiem gospodarczym, do której prawo użytkowania wieczystego gruntu i odrębną własność budynków przyznał:

- w udziale do (...) na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej I. W. i W. W.

- w udziale do (...) I. W.;

III/ ustalił dopłatę do udziału I. W. i W. W. w kwocie 12143,00 zł (dwunastu tysięcy stu czterdziestu trzech złotych), którą zasądził od uczestnika postępowania solidarnie na rzecz wnioskodawców, wyznaczając trzymiesięczny termin zapłaty, biegnący od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności,

IV/ ustalił, że treść działu II księgi wieczystej Kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach jest zgodna z rzeczywistym stanem prawnym,

V/ oddalił wnioski stron w pozostałym zakresie;

VI/ zasądził solidarnie od wnioskodawców I. W. i W. W. na rzecz uczestnika postępowania (...) Związku Zawodowego (...) SA w P. kwotę 9388,60 zł (dziewięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt osiem złotych 60/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

VII/ nakazał pobrać solidarnie od wnioskodawców I. W. i W. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gryficach kwotę 5188,38 zł (pięciu tysięcy stu osiemdziesięciu ośmiu złotych 38/100) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy w Goleniowie powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Umową darowizny z dnia 27 stycznia 1998 roku (...) SA w P. przeniosło na rzecz Związku Zawodowego (...) w (...) S.A. w P. udział do (...) części, zaś na rzecz (...) Związku Zawodowego (...) w (...) S.A. w P. udział do (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki (...) o powierzchni 0,8499 ha, położonej w N. przy ul. (...), zabudowanej

budynkami: magazynu, dwoma budynkami gospodarczymi, kuchnią, stołówką, świetlicą, budynkiem administracyjno – gospodarczym i ośmioma budynkami campingowymi typu (...).

Przedmiotowa nieruchomość, na której znajdował się ośrodek wypoczynkowy w N. była jedną z trzech nieruchomości przekazanych wyżej wymienionym związkom zawodowym w drodze darowizny. Pozostałe dwa znajdowały się w górach w M. oraz w B. i zostały przekazane (...). Aby oba związki zawodowe otrzymały darowizny o równych wartościach został wykonany w dniu 05 grudnia 1997 roku przez biegłego sędziego K. O. operat szacunkowy, na podstawie którego w oparciu o wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i wartość zabudowań zostały ustalone udziały obdarowanych, które jednocześnie uwzględniały wartość przekazanej do wyłącznego korzystania każdemu z obdarowanych powierzchni gruntu w proporcjach 1875 m² na rzecz (...) i 6613 m² na rzecz ZZ (...). W ten sposób wartość przekazanego ZZ (...) udziału do (...) części wynosiła 634354 złotych, zaś wartość przekazanego (...) udziału do (...) części wynosiła 74079 złotych. W operacie wartość użytkowania wieczystego działki (...) została oszacowana na kwotę 57.846 złotych, zaś wartość prawa użytkowania wieczystego wraz z wartością budynków została oszacowana na kwotę 70 8433 złotych. Łączna wartość domków typu (...) wynosiła 59032 złotych, zaś wartość części działki (...) (w operacie 397/1), którą objął w posiadanie (...) wynosiła 12778 złotych. Wartość budynków przejętych przez ZZ (...) wynosiła 554755 złotych, zaś wartość części działki (...) (w operacie 397/2), którą objął w posiadanie ZZ (...) wynosiła 34531 złotych. W umowie darowizny strony ustaliły sposób korzystania z nieruchomości, odpowiadający woli stron w zakresie składników majątkowych, które miały przypaść poszczególnym obdarowanym stosownie do wartości określonych udziałów w nieruchomości. ZZ (...) uzyskał do wyłącznego korzystania część działki wydzieloną na mapie stanowiącej załącznik do operatu szacunkowego jako działka (...) o powierzchni 6613 m², zabudowaną budynkami: magazynu, dwoma budynkami gospodarczymi, świetlicą, stołówką, kuchnią i budynkiem administracyjno – gospodarczym, zaś (...) uzyskał do wyłącznego korzystania część działki oznaczoną jako działka nr (...) o pow. 1875 m², zabudowaną ośmioma budynkami campingowymi typu (...). Zabudowania pochodziły z około 1965 roku. Ponadto w umowie darowizny strony ustaliły między innymi, że opłatę za użytkowanie wieczyste będą ponosić zgodnie z wielkością udziałów w nieruchomości.

Obie części działki zostały objęte do wyłącznego korzystania w powyższy sposób i wydzielone między sobą ogrodzeniem. Zarówno prawo współużytkowania wieczystego i współwłasności budynków, jak i sposób korzystania z nieruchomości został ujawniony w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości.

ZZ (...) umową warunkową sprzedaży z dnia 22 kwietnia 2004 roku zobowiązał się przenieść - pod warunkiem niewykonania przez (...) prawa pierwokupu - przysługujący mu udział do (...) części w użytkowaniu wieczystym gruntu i własności budynków na I. i W. W. w udziale do (...) części oraz na W. P. w udziale do (...) części. W dniu 28 maja 2004 roku została podpisana umowa bezwarunkowa przeniesienia praw.

W okresie od 2004 roku do 2008 roku zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnik postępowania dokonywał nakładów na części gruntu objęte wyłącznym korzystaniem, w szczególności (...) na posiadanej przez siebie części działki usunęła zabudowania typu (...) i wybudowała trzy budynki drewniane, w których urządzone zostało 12 apartamentów wypoczynkowych. Ponadto uczestnik postępowania wybudował na powierzchni 65 m² parking z polbruku, który jest wykorzystywany przez wczasowiczów i służy do nawracania samochodów na nieruchomość. Wartość nakładów poczynionych na nieruchomość w postaci polbruku wynosi 3651 złotych.

Obecnie wartość nieruchomości wraz z zabudowaniami drewnianymi typu (...), rozebranymi przez uczestnika postępowania wynosi 3340162 złotych, w tym wartość domków drewnianych 98040 złotych, wartość budynków murowanych 1998038 złotych, zaś wartość prawa użytkowania wieczystego 1244084 złotych, przy czym wartość udziału do (...) części w prawie użytkowania wieczystego wnioskodawców wynosi 1113953 złotych, zaś wartość udziału do (...) części w prawie użytkowania wieczystego uczestnika postępowania wynosi 130131 złotych.

W okresie od 2005 roku do 2011 roku uczestnik postępowania uiszczal opłatę za użytkowanie wieczyste stosownie do wielkości posiadanego udziału we współużytkowaniu wieczystym nieruchomości, zaś podatek od nieruchomości stosownie do ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości budynkowych.

Umową darowizny z dnia 14 lipca 2009 roku W. P. przeniosła udział do (...) części w prawie użytkowania wieczystego działki (...) i współwłasności budynków na rzecz I. W..

Sąd Rejonowy w Gryficach w oparciu o powyższe ustalenia faktyczne poczynił następujące rozważania prawne:

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że nie zasługiwało na uwzględnienie żądanie uczestnika postępowania dotyczące uzgodnienia treści księgi wieczystej Kw nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd Rejonowy przyjął, że podstawą prawną tego żądania stanowi przepis art. 10 ust 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Sąd Rejonowy podniósł, że uczestnik postępowania twierdził, że stan prawny księgi wieczystej nie odpowiada stanowi rzeczywistemu, gdyż w umowie darowizny darczyńca (...) S.A. w P. błędnie ustalił wielkość udziałów opierając się na operacie szacunkowym z dnia 05 grudnia 1997 roku w oparciu o wartość poszczególnych składników majątkowych, które zostały objęte do korzystania przez obdarowanych, podczas gdy wolą stron było przekazanie nieruchomości w darowiznie proporcjonalnie do powierzchni części działki objętych przez obdarowanych do wyłącznego korzystania. Według Sądu Rejonowego twierdzenia uczestnika postępowania nie zostały potwierdzone przez przesłuchanych w sprawie świadków ani w dokumentach, znajdujących się w aktach sprawy, a ponadto pozostają w sprzeczności sprzeczne z założeniami operatu szacunkowego sporządzonego na potrzeby sporządzenia umowy darowizny. W ocenie Sądu Rejonowego - z przedmiotowego operatu szacunkowego wynika bowiem, iż działka (...) została w założeniu podzielona na działkę (...) o powierzchni 1875 m² i działkę (...) o powierzchni 6613 m², na których znajdowały się odmienne zabudowania o nieproporcjonalnej wartości. Sąd Rejonowy wskazał, że dysproporcje w zakresie zarówno wielkości, jak i wartości obu części nieruchomości, znalazły odzwierciedlenie w wielkości udziałów, przy czym wartość poszczególnych udziałów do (...) części i do (...) części odpowiadała wartości części, które objął w wyłączne posiadanie każdy z obdarowanych.

Złoty. Sąd Rejonowy uznał, że twierdzenia uczestnika postępowania, iż rzeczywistą wolą stron umowy darowizny miało być ustalenie udziałów proporcjonalnie do wielkości objętych do wyłącznego korzystania części działki, nie zaś proporcjonalnie do wartości objętych do wyłącznego korzystania części nieruchomości jest nielogiczna i pozbawiona racjonalnego wytłumaczenia, albowiem zarówno w chwili dokonywania darowizny, jak i obecnie wartość zabudowań murowanych, objęta w posiadanie przez ZZ (...), znacznie przewyższa wartość samego prawa użytkowania wieczystego, a zatem nie sposób było przy dokonywaniu darowizny pominąć tego faktu, skoro generalnym założeniem darczyńcy był równy podział pomiędzy obdarowanych trzech ośrodków wypoczynkowych. Sąd Rejonowy wskazał, że ostatnią kwestią formalną, która dyskwalifikuje wniosek uczestnika postępowania o uzgodnienie treści przedmiotowej księgi wieczystej, zgodnie z żądaniem, jest okoliczność, iż udział wnioskodawczyni W. P., został przeniesiony w toku postępowania na wnioskodawczynię I. W., zaś sąd zaś jest związany granicami żądania

i nie może w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej wykraczać poza jego zakres. Sąd Rejonowy ponadto podkreślił, że zarówno udziały w prawie użytkowania wieczystego, jak i sposób korzystania z nieruchomości został ujawniony w księdze wieczystej nr (...), co oznacza, że wnioskodawcy I. i W. W., jak i W. P., którzy nabyli od ZZ (...) udział w użytkowaniu wieczystym i własności budynków w drodze umowy sprzedaży, byli chronieni przez rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Z tych względów Sąd Rejonowy przyjął, że stan księgi wieczystej nr (...) jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym, zaś uczestnik postępowania nie obalił, pomimo spoczywającego na nim ciężaru dowodu domniemania wynikającego z rękojmi wiary publicznej ksiąg wieczystych.

Sąd Rejonowy ustosunkowując się do żądania zniesienia współwłasności wskazał, że do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości, zaś w myśl przepisu art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, przy czym zasadą jest, że zniesienie współwłasności następuje przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub

ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałyby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Sąd Rejonowy wskazał, że założeniem przepisów o zniesieniu współwłasności jest w pierwszej kolejności uwzględnienie woli uczestników w zakresie sposobu jej zniesienia, natomiast przy braku porozumienia uczestników postępowania, jeżeli jest taka możliwość sąd dokonuje zniesienia współwłasności przez fizyczny podział rzeczy. Sąd Rejonowy uwzględnił, że na pierwszym miejscu ustawodawca wymienia podział nieruchomości na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli, jednak wskazał, że sąd jest obowiązany wziąć pod uwagę wszystkie okoliczności sprawy, tak aby podział nie naruszał ustawy, był zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, nie naruszał w sposób rażący interesów stron, nie pociągał za sobą istotnej zmiany rzeczy oraz nie zmniejszał w sposób znaczny wartości rzeczy.

Sąd Rejonowy wskazał, że generalnie, w myśl art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego oraz przepisami szczególnymi. Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie sposób podziału nieruchomości nie był ograniczony pod tym względem, gdyż na działce (...), położonej w N., objętej niniejszym postępowaniem nie obowiązują plan zagospodarowania przestrzennego.

Sąd Rejonowy wskazał, że w celu wyodrębnienia odpowiednich części działki (...), które umożliwiłyby zniesienie współwłasności przez fizyczny podział nieruchomości została powołana biegła z zakresu geodezji M. J., która sporządziła dwie pisemne opinie, w których zawarte zostały trzy warianty podziału. Zgodnie z wariantem I działka nr (...) o powierzchni 0,8499 ha została podzielona na dwie działki numer (...) o powierzchni 1800 m² i numer 397/2 o powierzchni 6699 m². Sąd Rejonowy podniósł, że propozycja ta jest zgodna ze stanowiskiem przedstawionym przez uczestnika postępowania i uwzględnia dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że wartość nieruchomości z domkami drewnianymi typu (...) wynosi 3340162 złotych, przy czym wartość prawa użytkowania wieczystego wynosi 1.244.084 złotych, natomiast wartość ośmiu domków typu (...) według stanu i cen z chwili orzekania wynosi 98 040 złotych, zaś wartość zabudowy murowanej 1998038 złotych Sąd Rejonowy przyjął, że udział wnioskodawców w nowej działce (...) wynosi 0,7882104 %, zaś uczestnika postępowania 0,2117896 %. W myśl tej wersji uczestnik postępowania uzyskał działkę (...) o powierzchni 1800 m². Biorąc pod uwagę, że udział uczestnika w prawie użytkowania wieczystego działki przed podziałem w wysokości (...) części miał wartość 130.131 złotych, zaś po podziale 263.484 złotych, natomiast udział wnioskodawców wynoszący przed podziałem do (...) części miał wartość 1.113.953 złotych, zaś po podziale 980600 złotych, Sąd Rejonowy przyjął, że uczestnik uzyskał na swoją korzyść wartość prawa użytkowania wieczystego

w kwocie 133.353 złotych. Z kolei w wyniku podziału wnioskodawcy uzyskali wartość zabudowań murowanych dwóch budynków gospodarczych, kuchni, stołówki, świetlicy, budynku administracyjno – biurowego o wartości 1998038 złotych zaś uczestnik postępowania wartość zabudowań drewnianych w kwocie 98 040 złotych. Sąd Rejonowy wskazał, że działka numer (...) przedstawia zatem wartość 361.524 złotych, zaś działka (...) wartość 2.978.638 złotych, zaś zgodnie z udziałami uczestnik powinien uzyskać działkę o wartości 349380,94 złotych, zaś wnioskodawcy działkę o wartości 2.990.781 złotych. Z tego względu – według Sądu Rejonowego - po podziale różnica w wartości nieruchomości wyniosła 12.143,00 zł na korzyść uczestnika postępowania. Sąd Rejonowy wskazał, że wersja powyższa w przybliżeniu odpowiada posiadanym udziałom stron w nieruchomości, jak również odpowiada dotychczasowemu sposobowi korzystania z nieruchomości, który od około 25 lat był zgodny i uwzględniał założenia wszystkich stron umowy darowizny z dnia 27 stycznia 1998 roku, a zatem również poprzednika prawnego wnioskodawców ZZ (...). Sąd Rejonowy wskazał, że taki podział nieruchomości pociąga za sobą najmniejszą dopłatę od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawców w kwocie 12143 złotych. Sąd Rejonowy uznał ponadto, że w wyniku takiego podziału zachowane zostaną dotychczasowe możliwości obu stron w zakresie wykorzystywania nieruchomości, w szczególności uczestnik postępowania zachowa możliwość swobodnego poruszania się pojazdami po terenie swojej działki numer (...) oraz zachowa wymaganą przez decyzję o warunkach zabudowy ilość miejsc parkingowych, co uchroni go przed koniecznością organizowania dla wczasowiczów korzystających z usług uczestnika miejsc parkingowych poza

terenem nieruchomości, co mogłoby znacznie ograniczyć atrakcyjność usług turystycznych obecnie świadczonych przez uczestnika, a co za tym idzie spowodować obniżenie dochodowości prowadzonej na nieruchomości działalności gospodarczej. Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawcy nie będą zmuszeni do rozliczania się z uczestnikiem z jego nakładów w postaci wybudowania polbruku, który w zasadzie nie byłby potrzebny wnioskodawcom do prowadzenia działalności i najprawdopodobniej zostałyby rozebrany, gdyż wnioskodawcy, jak twierdzili zamierzali rozbudować budynek gospodarczy przylegający do granicy działek. Zdaniem Sądu Rejonowego - pozbawienie uczestnika postępowania części działki o powierzchni 528 m², na których zorganizowany jest parking, pozbawiłoby nieruchomość nie tylko potrzebnych do prowadzenia działalności turystycznej miejsc parkingowych, ale również możliwości swobodnego poruszania się pojazdami po nieruchomości, co byłoby niekorzystne zarówno dla klientów uczestnika, jak i samego uczestnika postępowania, który prowadząc działalność turystyczną zmuszony jest korzystać z pojazdów dostawczych. Sąd Rejonowy wskazał, że w przypadku pożaru, czy też innego zdarzenia, znacznie utrudniony byłby dojazd do budynków przez wozy strażackie, które musiałyby korzystać z sąsiednich nieruchomości, ratunkowe czy też inne zapewniające pomoc techniczną.

Z uwagi na powyższe Sąd Rejonowy nie uznał za właściwe dokonania podziału według wersji II, zgodnie z którą działka numer (...), która przypadłaby uczestnikowi postępowania posiadałaby powierzchnię 1417 m², zaś działka numer (...) przypadająca wnioskodawcom powierzchnię 7082 m². Sąd Rejonowy wskazał, że zniesienie współwłasności zgodnie z tą wersją nie zapewniałoby podziału odpowiadającego posiadanym przez strony udziałom w nieruchomości i powodowałby konieczność zasądzenia od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania dopłaty o wartości 43920 złotych, a zatem znacznie przewyższającą dopłatę w przypadku wersji I. Sąd Rejonowy wskazał, że przede wszystkim zarówno ten podział, jak i każdy inny, pozbawiający uczestnika postępowania większej powierzchni gruntu byłby niezgodny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i zasadami współzycia społecznego, gdyż pociągałby za sobą odebranie uczestnikowi, wybudowanych przez niego własnymi kosztami zabudowań, które są niezbędne do korzystania z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem – prowadzenia działalności turystycznej oraz znacząco zmniejszałby dochód uczestnika postępowania. Sąd Rejonowy wskazał, że podział w wersji przedstawionej w opinii uzupełniającej, byłby niezgodny z art. 93 ust. 3b ustawy o gospodarce nieruchomościami, który uniemożliwia jedynie taki podział budynku, który prowadziłby po istniejących ścianach, dzielących budynek od fundamentu do połączenia dachu na dwie odrębne części, które spełniałyby wymogi przepisów przeciwpożarowych i stanowiły barierę ogniodporną. Sąd Rejonowy wskazał, że budynek, który zgodnie z tą wersją miałby być podzielony, nie posiada takiej ściany. Sąd Rejonowy podkreślił także, że wnioskodawcy, którzy nabyli udział w nieruchomości od ZZ (...) mieli obowiązek i możliwość zapoznania się z dotychczasowym ustalonym i ujawnionym w księdze wieczystej sposobem korzystania z nieruchomości, który w dalszych latach obowiązywał nabywców, gdyż w myśl przepisu art. 221 kc, czynności prawne określające zarząd i sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo wyłączające uprawnienie do zniesienia współwłasności odnoszą skutek także względem nabywcy udziału, jeżeli nabywca o nich wiedział lub z łatwością mógł się dowiedzieć. To samo dotyczy wypadku, gdy sposób korzystania z rzeczy został ustalony w orzeczeniu sądowym. Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenia wynikające ze wskazanej wyżej umowy zostały ujawnione w księdze wieczystej, przez co uzyskały skuteczność względem praw nabytych po ujawnieniu. Sąd Rejonowy podkreślił, że wnioskodawcy mieli możliwość zapoznania się z treścią i aktami księgi wieczystej, w których znajduje się umowa darowizny z dnia 27 stycznia 1998 roku, z której jasno wynika, jaki był zamiar stron darowizny przy rozdzielaniu zarówno powierzchni gruntu do wyłącznego korzystania, jak i przy rozdzieleniu istniejących zabudowań i ustalaniu wartości udziałów obdarowanych. Sąd Rejonowy wskazał, że do darowizny był załączony operat szacunkowy, z którego wynika, że na potrzeby tej umowy został sporządzony projekt podziału działki na działki (...) odpowiadający ustalonemu sposobowi korzystania, a także, że udziały obdarowanych uwzględniały objęte do wyłącznego posiadania części powierzchni działki. Sąd Rejonowy uznał, że z tych względów obecnie odbieranie uczestnikowi części gruntu jedynie z uwagi na niewielką zmianę wartości poszczególnych składników nieruchomości byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, w szczególności uprawnieniem kontrahenta do pewności praw nabytych w drodze umowy cywilnoprawnej. Sąd Rejonowy zauważył, że wnioskodawcy jedynie zasugerowali, iż podział zgodnie z wersją II byłby korzystny dla nich z uwagi na zamierzenia rozbudowy budynku gospodarczego przylegającego do granicy z działką (...), jednak nie wykazali się żadnymi dokumentami, z których by wynikało, że podjęli w tym kierunku jakieś czynności

lub dokonali wydatków. Sąd Rejonowy zatem uznał, iż twierdzenie to zostało podniesione jedynie na potrzeby tego postępowania. Z powyższych przyczyn Sąd Rejonowy przyjął, że w niniejszej sprawie podział zgodnie z udziałami naruszałby usprawiedliwione interesy uczestnika postępowania i spowodowałby znaczne zmniejszenie użyteczności działki (...), dlatego też Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności, uwzględniający dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości oraz interesy obu stron postępowania.

Sąd Rejonowy wskazał, że o dopłatach orzekł na podstawie art. 212 §1 i 3 zd. 1 k.c. w związku z art. 623 k.p.c., jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Sąd Rejonowy ustalił, że zgodnie z opinią biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, W. N. należna dopłata dla wnioskodawców, w przypadku podziału nieruchomości, zgodnie z wersją I wynosi 12 143,00 złotych i taką kwotę zasądził od uczestnika postępowania w punkcie II postanowienia. Sąd Rejonowy wskazał, że biegły wyceniając należną dopłatę prawidłowo nie uwzględnił wartości nakładów stron na części nieruchomości, w szczególności budynki, które zostały dokonane na częściach, które przypadły poszczególnym stronom, a w szczególności wartości postawionych trzech budynków drewnianych przez uczestnika postępowania na działce (...), natomiast biegły uwzględnił według stanu i cen z chwili orzekania wartość zabudowań poprzednio istniejących na tej części działki tj. ośmiu budynków campingowych typu (...). W tym zakresie Sąd Rejonowy uznał wycenę za prawidłową, podnosząc, że uwzględnia ona okoliczność, iż wszystkie budynki, pomimo ustalonego sposobu korzystania stanowiły współwłasność obu stron, zaś uczestnik rozbijając te budynki nie rozliczył się z wnioskodawcami z ich wartości, stosownie do posiadanych przez strony udziałów w ich własności. Sąd Rejonowy wyznaczył trzymiesięczny termin na uiszczenie dopłaty, biegnący od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności, uznając, że termin ten pozwoli uczestnikowi postępowania rozpocząć sezon turystyczny i uzyskać z prowadzonej działalności potrzebne środki do rozliczenia się z wnioskodawcami.

Sąd Rejonowy wskazał, że z uwagi na okoliczność, iż strony są w posiadaniu zarówno gruntu, jak i budynków, które po uprawomocnieniu się postanowienia staną się ich własnością, nie orzekł o wzajemnym wydaniu części nieruchomości.

Sąd Rejonowy podniósł, że o odrębności powstałych z podziału budynków mówić można wówczas, jeżeli tworzą one zamkniętą w sobie funkcjonalną całość lub gdy uzasadnione interesy właścicieli w tym zakresie gwarantuje ustanowienie odpowiednich służebności, co dotyczy również okoliczności, kiedy to granica podziału przebiega wzdłuż ściany jednego z budynków, który po podziale przypadnie na wyłączną własność jednego ze współwłaścicieli. Sąd Rejonowy wziął pod uwagę, że sąd obowiązany jest przy zniesieniu współwłasności badać i zapewnić odpowiedni dostęp powstałych nieruchomości do drogi publicznej, nie zaś do budynków, znajdujących się na nieruchomości. Sąd Rejonowy wskazał, że pomiędzy stronami, jak dotąd - pomimo, iż ogrodzenie przebiegało po ścianie budynku, który użytkowany był wyłącznie przez wnioskodawców - nie dochodziło do sporów dotyczących udostępnienia przez uczestnika części działki wnioskodawcom w celu wykonania prac remontowych elewacji budynku. Kierując się tym faktem, a także tym, że strony nie wniosły o ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych w celu zapewnienia wnioskodawcom dostępności do ściany budynku, po którego ścianie została wytyczona granica nieruchomości, Sąd Rejonowy zaniechał orzekania w tym zakresie.

Sąd Rejonowy wskazał, że znosząc współwłasność, sąd rozstrzyga także o roszczeniach współwłaścicieli z tytułu korzystania przez nich z rzeczy wspólnej w zakresie szerszym, niż to wynika z ich udziałów. Sąd Rejonowy podniósł, że wnioskodawcy wniesli o rozliczenie dokonywanej przez nich w latach 2005 – 2012 nadwyżki, tytułem opłaty od użytkowania wieczystego, która była naliczana proporcjonalnie do posiadanego przez strony udziału w prawie, nie zaś odpowiednio do powierzchni części nieruchomości, z których strony korzystały z wyłączeniem drugiego ze współużytkowników wieczystych. Sąd Rejonowy oddalił ten wniosek z uwagi na okoliczność, iż w § 7 umowy z dnia 27 stycznia 1998 roku obdarowani ZZ (...) i (...) ustalili nie tylko sposób korzystania z nieruchomości, ale również sposób obciążenia opłatami za użytkowanie wieczyste, wodę, media i podatki. W myśl ustaleń stron umowy, każdy ze współuczestników wieczystych miał ponosić te opłaty proporcjonalnie do posiadanego udziału w nieruchomości. Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawcy, którzy nabyli udział w nieruchomości, stali się stronami tych ustaleń i ponieważ

w dalszym okresie obowiązywania współużytkowania wieczystego i współwłasności budynków nie zażądali oni zmiany tych ustaleń, należy uznać iż obowiązywały one do dnia orzekania. Sąd Rejonowy wskazał, że w związku z powyższym w niniejszej sprawie brak było podstaw do rozliczania stron proporcjonalnie do zakresu korzystania z nieruchomości.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 kpc uznając, że interesy stron były odmienne oraz, że wnioskodawcy ustąpili żądaniu uczestnika postępowania. Sąd Rejonowy wskazał, że na koszty postępowania złożyła się opłata sądowa od wniosku w kwocie 1000 złotych, koszty zastępstwa procesowego obu stron w wysokości po 7200 złotych, opłaty od pełnomocnictw 34 złotych, wynagrodzenie biegłych w łącznej kwocie 6188,38 złotych, czyli łącznie 21622,38 złotych. Sąd Rejonowy wskazał, że obie strony uiściły zaliczkę na wynagrodzenie biegłych w kwocie po 500 złotych, zaś wnioskodawcy uiścili ponadto opłatę od wniosku w kwocie 1000 złotych

W związku z powyższym Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kwotę 9388,60 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, na które złożyły się: kwota 7200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zgodnie z § 7 pkt 6 w związku z § 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, kwota 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, kwota 1671,60 złotych tytułem zwrotu kosztów dojazdu oraz kwota 500 złotych zwrotu zaliczki na biegłego.

Ponadto na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd Rejonowy nakazał pobrać solidarnie od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gryficach kwotę 5188,38 złotych tytułem nieopłaconych kosztów sądowych.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Gryficach z dnia 12 kwietnia 2013 roku wnieśli wnioskodawcy I. W. i W. W., którzy zaskarżyli powyższe postanowienie w zakresie punktów II, III, V, VI i VII.

Wnioskodawcy zaskarżonemu postanowieniu zarzucili

I. sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez zniesienie współwłasności pomiędzy stronami według wariantu I opinii, to jest na dwie osobne działki, to jest: działkę numer (...) o powierzchni 0,1800 hektara, zabudowaną trzema budynkami drewnianymi, do której prawo użytkowania wieczystego i odrębną własność przyznano uczestnikowi postępowania [...] i działkę numer (...) o powierzchni 0, (...) hektara zabudowaną budynkami murowanymi: stołówką, świetlicą, kuchnią, biurem, budynkiem wczasowym, budynkiem wczasowym, budynkiem gospodarczym i budynkiem gospodarczym, do której prawo użytkowania wieczystego i odrębną własność przyznano wnioskodawcom – w sytuacji, gdy faktycznie wnioskodawcy użytkują nieruchomość według sposobu określonego w wariantcie II opinii biegłego;

II. naruszenie przepisów postępowania cywilnego [art. 368 k.p.c.], a mianowicie przepisu art. 618 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów poniesionych przez nich opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości;

III. naruszenie art. 520 k.p.c. poprzez obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania – punkt VI postanowienia w sytuacji, w której wnioskodawcy uzyskali rozstrzygnięcie co do zasady zgodnej z wnioskiem, natomiast uczestnik postępowania sprzeciwiał się wnioskowi o zniesienie współwłasności, a następnie wnosił o zmianę wpisu w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gryficach V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Na podstawie powyższych zarzutów wnioskodawcy wnieśli o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości zgodnie z punktem II opinii biegłego;

2. uchylenie rozstrzygnięcia odnośnie kosztów postępowania w punktach VI i VII oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania według norm przepisanych;

ewentualnie

3. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z uwzględnieniem kosztów dotychczasowego postępowania.

W uzasadnieniu apelacji wnioskodawcy po pierwsze podnieśli, że przyjęty przez sąd pierwszej instancji sposób podziału nieruchomości według wariantu I opinii biegłego jest sprzeczny z faktycznym użytkowaniem przez wnioskodawców i uczestnika postępowania powyższej nieruchomości, zaś sposób podziału nieruchomości według wariantu II opinii biegłego jest bardziej zbliżony do faktycznego użytkowania przez wnioskodawców i uczestnika oraz odzwierciedla poniesione przez strony nakłady na nieruchomość.

Po drugie, wnioskodawcy wskazali, że sąd pierwszej instancji błędnie oddalił wniosek o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów poniesionych przez nich opłat z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości; albowiem wnioskodawcy, którzy ponieśli całość opłat z tego tytułu mają prawo żądania zwrotu stosunkowej części powyższych wydatków.

Po trzecie, wnioskodawcy zarzucili, że w zaskarżonym postanowieniu wadliwie orzeczono o kosztach postępowania. Wnioskodawcy wskazali, że wprawdzie interesy uczestników postępowania były sprzeczne, jednak co do zasady rozstrzygnięcie sądu bardziej uwzględniło interesy wnioskodawców niż uczestnika postępowania. Z tego względu brak było podstaw do zasądzenia kosztów postępowania od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania, a wręcz przeciwnie uzasadnione było rozstrzygnięcie przeciwne.

Uczestnik postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. w odpowiedzi na apelację wnioskodawców wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że sąd odwoławczy rozpoznając apelację stwierdził, że rozstrzygnięcie zawarte w punkcie II zaskarżonego postanowienia obarczone jest błędem polegającym na tym, że sąd pierwszej instancji posłużył się sformułowaniem „znieść współwłasność”, podczas gdy przedmiotem rozstrzygania był wniosek o zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 8499 metrów kwadratowych i o zniesienie współwłasności posadowionych na tej nieruchomości budynków stanowiących przedmiot odrębnego od gruntu prawa własności. Jest jednak znamienne, że w dalszej części powyższego punktu sąd pierwszej instancji prawidłowo już orzekł, że przyznaje wnioskodawcom i uczestnikowi postępowania prawo użytkowania wieczystego działek gruntu powstałych w wyniku podziału działki numer (...) oraz prawo własności posadowionych na tych działkach budynków. To prowadzi do wniosku, że użycie sformułowania „znieść współwłasność” nie było wynikiem błędnego przekonania sądu, że dokonuje zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej, lecz stanowiło jedynie przejaw niedokładności sądu w zakresie sformułowania treści rozstrzygnięcia. Biorąc pod uwagę, że ta niedokładność ma charakter oczywisty, zaistniała podstawa do dokonania odpowiedniego sprostowania zaskarżonego postanowienia w oparciu o przepisy art. 350 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie 1 sentencji.

Odnosząc się do meritum sprawy, sąd odwoławczy uznał, że apelacja wnioskodawców zasługiwała na uwzględnienie jedynie w części zaskarżającej rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, natomiast w pozostałym zakresie okazała się bezzasadna.

Na wstępie wskazać należy, że sąd pierwszej instancji zgromadził dowodowy konieczny do rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy, poddał przeprowadzone dowody ocenie, która spełnia wymogi określone w art. 233 § 1 k.p.c.

w związku z art. 13 § 2 k.p.c. oraz wyprowadził z tak zebranego i ocenionego materiału dowodowe prawidłowe ustalenia faktyczne, które sąd odwoławczy w pełni podziela.

Za bezzasadny uznać trzeba zarzut skarżących, iż ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji są sprzeczne z treścią zebranego materiału dowodowego, gdyż faktycznie wnioskodawcy użytkują nieruchomości według sposobu określonego w wariantcie II opinii biegłego z zakresu geodezji, a nie - jak przyjął Sąd Rejonowy - według wariantu I tej opinii. Podkreślenia wymaga, że wnioskodawcy formułując powyższy zarzut w apelacji nie skonkretyzowali go w sposób umożliwiający jego ocenę przez sąd odwoławczy. Jeżeli skarżący zarzuca sprzeczność ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji z zebraniem materiałem dowodowym, powinien wskazać, z jakich dowodów wynikają odmienne okoliczności faktyczne. Wnioskodawcy w apelacji ograniczyli się natomiast wyłącznie do twierdzenia, że przyjęty przez sąd pierwszej instancji sposób podziału nieruchomości według wariantu I opinii biegłego jest sprzeczny z faktycznym użytkowaniem przez wnioskodawców i uczestnika postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. powyższej nieruchomości, natomiast nie wskazali, jakie dowody przeprowadzone w rozpoznawanej sprawie uzasadniają powyższe twierdzenia.

Niezależnie od tego sąd odwoławczy obowiązany jest wskazać, że wynik postępowania dowodowego przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji w pełni potwierdza poczynione przez ten sąd ustalenia faktyczne co do sposobu korzystania przez wnioskodawców i uczestnika postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) i posadowionych na tej nieruchomości budynków.

Po pierwsze, do wniosku tego prowadzi treść opinii biegłej z zakresu geodezji. W tej opinii przedstawiono dwa warianty podziału oznaczonej wyżej nieruchomości, przy czym biegła jednoznacznie wskazała, że wariant I jest zgodny z aktualnym sposobem użytkowania tej nieruchomości przez wnioskodawców i uczestnika postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. [vide karta 174 akt i karta 361 akt]. Biorąc pod uwagę, że sporządzenie opinii poprzedziły oględziny nieruchomości przez geodetę z udziałem uczestników postępowania, uznać trzeba, że powyższe ustalenia biegłego były zgodne ze stanem faktycznym - tym bardziej, że wnioskodawcy w tym zakresie nie wnieśli żadnych zastrzeżeń do opinii biegłego.

Po drugie, za prawidłowością ustaleń Sądu Rejonowego co do sposobu korzystania z nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) i posadowionych na tej nieruchomości budynków przemawia fakt, że były one zgodne z twierdzeniami samych wnioskodawców podnoszonymi przez nich w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji. Wnioskodawcy zarówno we wniosku, jak i w dalszych pismach procesowych podnosili, że uczestnik postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. korzysta z części nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni większej niż wynika z wielkości jego udziału we współużytkowaniu wieczystym tej nieruchomości, przy czym zakres tego posiadania wskazywany przez wnioskodawców w zasadzie pokrywał się z wariantem I podziału nieruchomości zawartym w opinii biegłej z zakresu geodezji. Dobitnie wskazuje na to porównanie projektu podziału nieruchomości według powyższego wariantu z przedstawioną przez wnioskodawców mapą z zaznaczoną częścią użytą przez uczestnika postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. [vide karta 20 i karta 154 akt], które w istocie wskazują, że powyższy teren jest tożsamy z działką numer (...) określoną w wariantcie I opinii biegłego. Takie stanowisko wnioskodawcy prezentowali także w dalszym toku postępowania, wyprowadzając nawet z tego faktu roszczenie o zwrot części uiszczonych przez siebie opłat za użytkowanie wieczyste.

Z tego punktu widzenia za całkowicie gołosłowne uznać trzeba twierdzenia wnioskodawców zawarte w apelacji, iż to drugi wariant podziału nieruchomości przedstawiony w opinii biegłego z zakresu geodezji odzwierciedla faktyczny sposób korzystania z nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...). Powyższa wersja podziału nieruchomości - jak wynika z opinii biegłego - jest wynikiem własnej koncepcji biegłego uwzględniającej propozycje wnioskodawców mającej zmierzać do odzwierciedlenia wysokości udziałów w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości, a nie rzeczywistego sposobu korzystania z tej nieruchomości. Wskazuje na to zresztą fakt, że według tego wariantu uczestnik postępowania miał otrzymać działkę o powierzchni

1417 metrów kwadratowych, a więc o około 400 metrów kwadratowych mniejsza od tej, którą według samych wnioskodawców użytkuje uczestnik postępowania, wyliczoną dla potrzeb roszczenia o zwrot opłaty za użytkowanie wieczyste.

Konkludując, z powyższych przyczyn sąd odwoławczy uznał za prawidłowe ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji, że sposób podziału nieruchomości przewidziany w wariantcie I opinii biegłego z zakresu geodezji odzwierciedla aktualny sposobu korzystania przez wnioskodawców i uczestnika postępowania z nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) i posadowionych na tej nieruchomości budynków.

Sąd odwoławczy w pełni podziela także stanowisko Sądu Rejonowego, że zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) i współwłasności posadowionych na tej nieruchomości budynków powinno nastąpić właśnie według powyższego wariantu. W tym zakresie sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował normę prawną wyrażoną w art. 211 k.c.. Sąd Rejonowy trafnie przyjął bowiem, że taki sposób zniesienia współużytkowania wieczystego i współwłasności jest co do zasady możliwy i nie pozostaje w sprzeczności z przepisami ustawy ani ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy ani nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenie jej wartości. Sąd pierwszej instancji dokonał także trafnego wyboru jednej z możliwych wersji podziału nieruchomości, wskazując na motywy, którymi kierował się przy dokonywaniu tego sposobu zniesienia współwłasności. Sąd odwoławczy w pełni podziela argumenty zaprezentowane w tym zakresie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia i z tego względu zbędne jest ich ponowne przytaczanie. Dodać należy jedynie, że jakkolwiek zasadniczo dokonanie podziału rzeczy wspólnej powinno nastąpić stosownie do wielkości udziałów we współwłasności, to jednak możliwe są jednak odstępstwa dyktowane praktyczną koniecznością lub szczególnymi potrzebami współwłaścicieli. W rozpoznawanej sprawie - jakkolwiek podział nieruchomości nie odpowiadał pod względem powierzchni wydzielonych działek udziałom poszczególnych współużytkowników wieczystych - to jednak wartość prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności posadowionych na tym gruncie zabudowań była zbliżona do wartości tych udziałów. Ponadto - jak trafnie ustalił sąd pierwszej instancji - za odstępstwem od zasady, że podział rzeczy wspólnej powinien nastąpić stosownie do wielkości udziałów we współwłasności przemawia w tej konkretnej sprawie wzgląd na interesy współwłaścicieli związanych z dotychczasowym korzystaniem przez nich ze wspólnej nieruchomości oraz jej przeznaczeniem.

W tym stanie rzeczy sąd odwoławczy uznał za prawidłowe rozstrzygnięcie zawarte w zaskarżonym postanowieniu dotyczące sposobu zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) i współwłasności posadowionych na tej nieruchomości budynków, a także o należnych z tego tytułu dopłatach pieniężnych.

Chybiony okazał się także zarzut wnioskodawców dotyczący prawidłowości orzeczenia w przedmiocie roszczenia o zwrot części opłat za użytkowanie wieczyste. Po pierwsze, za całkowicie bezzasadny uznać trzeba zarzut, że sąd pierwszej instancji naruszył w tym zakresie przepis art. 618 § 1 k.p.c. Do naruszenia tego przepisu doszłoby tylko wówczas, gdyby Sąd Rejonowy w ogóle nie orzekł o dochodzonym przez wnioskodawców roszczeniu z tytułu posiadania rzeczy, co w niniejszej sprawie nie miało miejsce, albowiem sąd pierwszej instancji rozpoznał to żądanie, uznając je za bezzasadne. Po drugie, rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji w tym zakresie było trafne. Z prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że wnioskodawcy i uczestnik postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. ponosili opłaty z tytułu użytkowania wieczystego zgodnie z wielkością swego udziału w prawie użytkowania wieczystego spornej nieruchomości. Wprawdzie w apelacji zostało wskazane, że wnioskodawcy ponosili całość opłat z tego tytułu, jednak pozostaje ono w sprzeczności z twierdzeniami samych wnioskodawców podnoszonymi zarówno w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, jak i na rozprawie apelacyjnej, co nie pozwala uznać tej okoliczności za zgodnej z prawdą. Podkreślić trzeba, że taki sposób ponoszenia opłat z tytułu użytkowania wieczystego jest zgodny z dyspozycją art. 207 k.c., zgodnie z którym współwłaściciele ponoszą ciężary i wydatki związane z rzeczą wspólną zgodnie z wysokością swych udziałów w tej rzeczy, co dotyczy także współużytkowników wieczystych. W związku z tym ponoszenie przez wnioskodawców i uczestnika postępowania opłat wyliczonych w oparciu o wielkość ich udziału w użytkowaniu wieczystym było w pełni prawidłowe. Dodatkowo

należy zwrócić uwagę, że w judykaturze wskazuje się, że wysokość opłaty za użytkowanie wieczyste jest ustalana w drodze umowy między właścicielem nieruchomości i użytkownikiem wieczystym, a więc indywidualnie także w odniesieniu do każdego z współużytkowników wieczystych. Sytuacja prawna poszczególnych współużytkowników, wynikająca ze stosunku umownego łączącego ich z właścicielem nieruchomości, nie wpływa przy tym bezpośrednio na sytuację pozostałych współużytkowników w zakresie wysokości opłat uiszczanych przez nich za użytkowanie wieczyste. Wysokość opłat obciążających poszczególnych współużytkowników, mimo jednakowej wysokości udziałów, może się zatem różnić. Obciążają one odrębnie każdego ze współużytkowników, stosownie do wielkości jego udziału [vide uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2011 roku, III CZP 3/11, OSNC 2011/12/138]. Tym samym wnioskodawcy uiszczając opłatę za użytkowanie wieczyste w zakresie swego udziału realizowali swój własny obowiązek - niezależny od obowiązku ciążącego na uczestniku postępowania.

Na marginesie wskazać trzeba, że bez znaczenia pozostaje w tym zakresie okoliczność, że wnioskodawcy korzystają z części nieruchomości gruntowej o mniejszej powierzchni niż wynika z ich udziałów w prawie użytkowania wieczystego. Po pierwsze, zgodnie z art. 206 k.c. każdy współwłaściciel [współużytkownik wieczysty] co do zasady jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim da się to pogodzić ze współposiadaniem i współkorzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli [współużytkowników wieczystych]. Z tego względu okoliczność, że uczestnik postępowania posiadał część nieruchomości gruntowej o większej powierzchni niż wynikałoby to z jego udziału, nie pozostawałoby w sprzeczności z istotą przysługującego mu prawa do tej nieruchomości. Po drugie, w rozpoznawanej sprawie sąd pierwszej instancji trafnie ustalił, że taki sposób korzystania z nieruchomości gruntowej położonej w N., gmina R., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) było zgodny z umową współużytkowników wieczystych zawartą w umowie darowizny z dnia 27 stycznia 1998 roku i ujawnioną w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, który wiązał także wnioskodawców.

Konkludując, z powyższych przyczyn Sąd Rejonowy zasadnie nie uwzględnił żądania wnioskodawców w zakresie zwrotu części poniesionych przez ich opłat za użytkowanie wieczyste wspólnej nieruchomości.

Sąd odwoławczy odmiennie ocenił natomiast rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji w zakresie kosztów postępowania.

Na wstępie wskazać trzeba, że zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego określa art. 520 k.p.c. Zgodnie z art. 520 § 1 k.p.c. zasadą jest, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie. W myśl tego przepisu - uczestnika postępowania obciążają zarówno koszty czynności, której sam dokonał, jak i koszty czynności podjętej w jego interesie, przez sąd, na jego wniosek lub z urzędu. Co do zasady więc koszty poniesione przez uczestników, związane z ich udziałem w sprawie, odmiennie niż w procesie, nie podlegają wzajemnemu rozliczeniu między uczestnikami poprzez ich zwrot. Określona w art. 520 § 1 k.p.c. zasada nie doznaje wyjątków, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub chociaż nie są w równym stopniu zainteresowani, ich interesy są wspólne. W pozostałych wypadkach sąd może od tej zasady odstąpić i na żądanie uczestnika, albo z urzędu, jeżeli działa bez adwokata lub radcy prawnego orzec stosownie do reguł określonych w art. 520 § 2 lub 3 k.p.c. Dla ich zastosowania istotne jest stwierdzenie, czy między uczestnikami postępowania w danej sprawie zachodzi sprzeczność interesów i czy są oni w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania. [vide orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1959 r., 2 CR 859/58, OSN 1961, nr 2, poz. 45, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, (...), LEX numer 499024]. W przedmiotowej sprawie mieliśmy do czynienia z taką sytuacją, albowiem wnioskodawcy i uczestnik postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. byli w różnym stopniu zainteresowani w rozstrzygnięciu sprawy. Wprawdzie ostatecznie zarówno wnioskodawcy, jak i uczestnik postępowania byli zgodni co do tego, że powinno nastąpić zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości, jednak mieli odmienne stanowiska w zakresie sposobu tego podziału. Ponadto pomiędzy wnioskodawcami a powyższym uczestnikiem postępowania istniał spór dotyczący z jednej strony żądania uczestnika postępowania w przedmiocie uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, zaś z drugiej strony - zasadności roszczeń wnioskodawców z tytułu posiadania rzeczy wspólnej. Ta sprzeczność interesów mogłaby uzasadniać odstąpienia od zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. i

nałożenie na wnioskodawcę lub uczestnik postępowania obowiązku zwrotu kosztów postępowania stosownie do wyniku postępowania. W rozpoznawanej sprawie istotne znaczenie miała jednak okoliczność, że interesy żadnego z uczestników postępowania nie zostały uwzględnione w całości. W zakresie głównego przedmiotu postępowania, jakim było zniesienie współużytkowania wieczystego i współwłasności nieruchomości, doszło co do zasady do uwzględnienia wniosku wnioskodawców, wprawdzie według innej wersji podziału niż forsowana przez wnioskodawców, jednak nie może uzasadniać to oceny tego żądania jako bezzasadnego. W zakresie uzupełniających roszczeń wskazać trzeba, że wprawdzie wnioskodawcy przegrali spór o rozliczenie opłat za użytkowanie wieczyste, jednak wygrali sprawę w części dotyczącej uzgodnienia stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Powyższe wyniki postępowania uzasadniają przyjęcie, że interesy wnioskodawcy i uczestnika postępowania zostały zaspokojone w rozpoznawanej sprawie w podobnym stopniu i w konsekwencji powrót do zasady określonej w art. 520 § 1 k.p.c.

Kierując się powyższymi przesłankami, należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. zmienić zaskarżone postanowienie w zakresie orzeczenia zawartego w punkcie VI sentencji poprzez ustalenie, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie, co znalazło odzwierciedlenie w treści punktu 2 lit. a sentencji

Z tych samych przyczyn wadliwe okazało się rozstrzygnięcia sądu pierwszej instancji w zakresie orzeczenia o nieopłaconych kosztach sądowych, na które składały się wydatki na koszty opinii biegłych. Zgodnie z art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych należało orzec o tych kosztach stosownie do zasad obowiązujących przy orzekaniu o kosztach postępowania. Z tego względu koszty powinni ponieść wnioskodawcy i uczestnik postępowania (...) Związek Zawodowy (...) S.A. w P. w równych częściach, to jest po 2594,19 złotych, a nie - jak błędnie uznał sąd pierwszej instancji - obciążyć nimi w całości wnioskodawców.

Kierując się powyższymi przesłankami, należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. zmienić zaskarżone postanowienie w zakresie orzeczenia zawartego w punkcie VII w przedmiocie nieopłaconych kosztów sądowych, co znalazło wyraz w treści punktu 2 lit. b sentencji

W pozostałym zakresie apelacja wnioskodawców na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. podlegała oddaleniu jako bezzasadna, co znalazło odzwierciedlenie w punkcie 3 sentencji.

O kosztach postępowania przed sądem drugiej instancji orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. Biorąc pod uwagę, że wnioski i zarzuty zawarte w apelacji wnioskodawców zostały uwzględnione jedynie w części, należało zgodnie z dyspozycją powyższych przepisów ustalić, iż każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania przed Sądem drugiej instancji we własnym zakresie.

Z powyższych przyczyn orzeczono jak w punkcie 4 sentencji.