

Sygn. akt II Ca 1200/17

II Cz 645/18

POSTANOWIENIE

Dnia 27 marca 2018 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Sobieraj (spr.)
Sędziowie:	SO Violetta Osińska SO Sławomir Krajewski
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Grądzik

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2018 roku w S.

sprawy z wniosku **R. S.**

z udziałem **Z. K.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Łobzie z dnia 5 maja 2017 roku, sygn. akt I Ns 41/15

oraz na skutek zażalenia uczestnika na postanowienie zawarte w punktach IX i X postanowienia Sądu Rejonowego w Łobzie z dnia 5 maja 2017 roku, sygn. akt I Ns 41/15

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

a) **w punktach I, II i III eliminuje oznaczenie powierzchni nieruchomości i lokali;**

b) **w punkcie VI eliminuje określenie „bez wzajemnych splat i dopłat”;**

c) **dopisuje punkt VIA o następującej treści: zasądza od wnioskodawczyni R. S. na rzecz uczestnika postępowania Z. K. kwotę 350 (trzystu pięćdziesięciu) złotych tytułem dopłaty do udziału, płatną w terminie do dnia 10 kwietnia 2018 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;**

2. **oddala apelację w pozostałej części;**

3. **oddala zażalenie;**

4. **ustala, iż każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie we własnym zakresie.**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 5 maja 2017 roku Sąd Rejonowy w Łobzie po rozpoznaniu sprawy z wniosku R. S. z udziałem Z. K. o zniesienie współwłasności:

I. ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości gruntowa stanowiąca zabudowaną działkę gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 0,1939 ha, położona w L., gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...);

II. ustalił, że wnioskodawczyni R. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w miejscowości L., gmina R., o powierzchni 34,1900 m², z którym związany jest udział w częściach wspólnych budynku i prawie własności działki nr (...) wynoszący 50/100, dla którego Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...);

III. ustalił, że uczestnik postępowania Z. K. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku nr (...) w miejscowości L., gmina R., o powierzchni 34,1900 m², z którym związany jest udział w częściach wspólnych budynku i prawie własności działki nr (...) wynoszący 50/100, dla którego Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...);

IV. zniósł odrębną własność lokali mieszkalnych opisanych w pkt II - III i związane z nimi udziały w częściach wspólnych budynku oraz gruntu w ten sposób, że właściciele poszczególnych lokali stają się współwłaścicielami nieruchomości gruntowej opisanej w pkt I w udziałach:

a) wnioskodawczyni R. M. S. – 50/100

b) uczestnik postępowania Z. K. - 50/100

V. zniósł współwłasność nieruchomości opisanej w pkt I w ten sposób, że działkę gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 0,1939 ha, położoną w L., gmina R., dla której Sąd Rejonowy w Łobzie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) podzielił na następujące działki gruntu:

a) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0984 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. na karcie 148 akt stanowiącym integralną część postanowienia,

b) działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0971 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. na karcie 148 akt stanowiącym integralną część postanowienia,

VI. przyznał na wyłączną rzecz i własność:

a) wnioskodawczyni R. S. działkę gruntu nr (...) opisaną w punkcie V podpunkt a postanowienia o łącznej wartości 116.000 złotych,

b) uczestnika postępowania Z. K. działkę gruntu nr (...) opisaną w punkcie V podpunkt b postanowienia o łącznej wartości 115.300 złotych,

bez wzajemnych spłat i dopłat,

VII. zasądził od Z. K. na rzecz R. S. kwotę 2.600 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

VIII. w pozostałym zakresie postanowił pozostawić strony przy kosztach przez nie poniesionych,

IX. ustalił i przyznał biegłemu sądowemu z zakresu (...) kwotę 3.043,67 złotych brutto tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii pisemnej z maja 2016 roku, którą wypłacił tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa,

X. ustalił i przyznał biegłej z zakresu budownictwa J. S. kwotę 1.554,72 złotych brutto tytułem wynagrodzenia za sporządzenie opinii pisemnej z dnia 25 marca 2017 roku, którą wypłacił tymczasowo z funduszy Skarbu Państwa,

XI. nakazał ściągnąć od wnioskodawczyni R. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łobzie kwotę 2.608,17 złotych tytułem zwrotu części sum budżetowych;

XII. nakazał ściągnąć od uczestnika postępowania Z. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łobzie kwotę 4.162,89 złotych tytułem zwrotu części sum budżetowych.

Sąd Rejonowy oparł powyższe orzeczenie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym i rozważaniach prawnych:

Nieruchomość gruntowa oznaczona w ewidencji gruntów numerem 1/4 o powierzchni 1955 m² położona jest w miejscowości L., w Gminie R.. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy R. teren jest oznaczony jako zabudowa mieszkaniowa z funkcjami uzupełniającymi. Działka nr (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalny, jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, parterowy z użytkowym poddaszem częściowo podpiwniczonym, a także budynkiem gospodarczym w którym znajdują się trzy pomieszczenia: numer 103 o powierzchni 22,05 m², numer 101 o powierzchni 0,80 m² i numer 102 o powierzchni 24,57 m². Budynek powstał w technologii tradycyjnej w latach przedwojennych. Wyodrębniono w nim dwa samodzielne lokale mieszkalne, stanowiące odrębny od gruntu przedmioty własności. R. S. jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...), o powierzchni użytkowej 89,32 m² o wartości 95.000 złotych, natomiast Z. K. lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 99,41 m² o wartości 102.000 złotych. Właścicielom lokali mieszkalnych numer (...) przysługują udziały w nieruchomości wspólnej tj. działce numer (...) oraz częściach wspólnych budynku mieszkalnego w udziałach po 50/100 części. Lokal mieszkalny numer (...) składa się z następujących pomieszczeń: 1) na parterze: sieni o powierzchni 5,66 m², korytarza o powierzchni 5,69 m², schowka o powierzchni 1,15 m², wc o powierzchni 1,15 m², kuchni o powierzchni 11,97 m², pokoju o powierzchni 13,73 m², pokoju o powierzchni 17,14 m² 2) na poddaszu: korytarza o powierzchni 2,46 m², pokoju o powierzchni 16,01 m², pokoju o powierzchni 14,36 m², 3) na poziomie piwnicy pomieszczenia numer 113 o powierzchni 1,15 m². Do lokalu mieszkalnego numer (...) przynależy pomieszczenie numer 103 znajdujące się w budynku gospodarczym o powierzchni 22,05 m². Lokal mieszkalny nr (...) składa się z następujących pomieszczeń: 1) na parterze: sieni o powierzchni 5,30 m², korytarza o powierzchni 6,64 m², kuchni o powierzchni 11,93 m², łazienki o powierzchni 4,41 m², kuchnia o powierzchni 11,93 m², pokoju o powierzchni 13,77 m², pokoju o powierzchni 12,21 m², schowka o powierzchni 0,71 m², 2) na poddaszu: korytarza o powierzchni 4,09 m², łazienki o powierzchni 3,39 m², pokoju z aneksem kuchennym o powierzchni 36,96 m². Do lokalu mieszkalnego numer (...). przynależą dwa pomieszczenia w budynku gospodarczym numer (...) o powierzchni 0,80 m² i numer 102 o powierzchni 24,57 m².

Na skutek adaptacji poddasza nad lokalem mieszkalnym numer (...), zmianie uległa wielkość udziałów właścicieli lokali mieszkalnych w częściach wspólnych budynku oraz gruncie. Dla lokalu mieszkalnego numer (...) wynosi ona (...), natomiast dla lokalu mieszkalnego numer (...). Dane nie zostały ujawnione dotychczas w księgach wieczystych prowadzonych dla nieruchomości lokalowych i gruntowej.

Samodzielne lokale mieszkalne posiadają oddzielne wejścia, oddzielne instalacje wewnętrzne: energii elektrycznej oraz oddzielne liczniki poboru energii elektrycznej i wody:

Przed uczestnikami postępowaniami, właścicielami nieruchomości byli: matka R. S. i rodzice Z. K.. Wówczas postawiono ogrodzenie z siatki metalowej, które dzieliło działkę numer (...) na dwie części tj. część z której korzystała

wyłącznie matka R. S. i część z której korzystali rodzice Z. K.. Z biegiem lat ogrodzenie niszczało, stało się nieestetyczne. Z. K. przerzucał przez nie śmieci na część działki, z której korzystała rodzina wnioskodawczyni. W dniu 17 października 1994 roku Z. K. stał się właścicielem samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...). Nie zamieszkiwał jednak na spornej nieruchomości. W latach 80-tych wyjechał do pracy za granicę. Od tamtej pory, przyjeżdżał do kraju jedynie w okresie urlop i świąt, średnio cztery razy w roku. W lokalu mieszkalnym numer (...) mieszkała jego matka z partnerem J. M.. W dniu 18 maja 1995 roku Z. K. uzyskał pozwolenie na dobudowę werandy do budynku mieszkalnego. Rozbudowa nie została zrealizowana.

W dniu 29 grudnia 2001 roku R. S. na podstawie umowy darowizny nabyła własność samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...). W lokalu tym nadal zamieszkiwała jej matka. Natomiast wnioskodawczyni z mężem mieszkała w S. i przyjeżdżała do L. jedynie w odwiedziny. W 2013 roku zmarła matka R. S. od tamtej pory, lokal mieszkalny numer (...) jest wynajmowany. Jego najemcy są zainteresowani zakupem tego lokalu.

R. S. i Z. K. są skonfliktowani od 2001 roku. R. S. wymieniła wówczas stare i zużyte ogrodzenie z siatki metalowej, oddzielające części działki numer (...), z której wyłącznie korzystała od części zajmowanej przez Z. K. i jego rodzinę, na ogrodzenie z płyt betonowych- ażurowych. Nowe ogrodzenie, tak samo jak poprzednie przylega do rowu drewnianej szopy, przystawionej do budynku gospodarczego, który jest użytkowany przez Z. K.. Stare ogrodzenie zostało zdemontowane przez J. M. i brata Z. K.. Mimo to w dniu 21 sierpnia 2002 roku uczestnik postępowania wniósł do Sądu Rejonowego w Łobzie pozew o nakazanie R. S. usunięcia postanowionego przez nią płotu z płyt betonowo- ażurowych twierdząc, że R. S. naruszyła jego posiadanie. Wyrokiem z dnia 12 marca 2003 roku Sąd Rejonowy w Łobzie w sprawie I C 93/02 oddalił powództwo w uzasadnieniu wyroku wskazując, iż od wielu lat, jeszcze za czasów poprzednich współwłaścicieli nieruchomości, w miejscu postawionego przez R. S. w lipcu 2001 roku ogrodzenia, stało inne ogrodzenie z siatki metalowej, postawione przez rodziców Z. K.. W związku z powyższym R. S. nie naruszyła istniejącego stanu współposiadania i korzystania ze spornej nieruchomości. Z. K. poniósł koszty postępowania w sprawie w wysokości 850 złotych w tym 800 złotych wyniosła opłata sądowa. Z. K. nie wniósł apelacji od wyroku Sądu Rejonowego w Łobzie z dnia 12 marca 2003 roku W okresie późniejszym uzależnił wyrażenie zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...) poprzez jej fizyczny podział, od dokonania przez R. S. zwrotu kosztów poniesionych przez niego w sprawie I C 93/02, na co wnioskodawczyni nie chciała przystać.

Biegły z zakresu geodezji K. M. sporządził dwa warianty podziału nieruchomości. Wariant I dzieli działkę nr (...) na dwie mniejsze działki o numerach (...) o powierzchni 0,0984 ha, która miałaby przypaść wnioskodawczyni oraz 1/19 o powierzchni 0,0971 ha, która miałaby przypaść uczestnikowi postępowania. W wariancie II z działki nr (...) wydzielone zostały działki o numerach (...) o powierzchni 0,0950 ha oraz 1/19 o pow. 0,1005 ha.

Biegły z zakresu budownictwa B. P. w opinii pisemnej z dnia 11 grudnia 2015 roku stwierdził, że istnieje możliwość fizycznego podziału nieruchomości. Granice projektowych nieruchomości w obu wariantach przebiegać będą wzdłuż ścian działowych, dzielących budynku mieszkalny i gospodarczy na dwie części.

Biegła z zakresu szacowania nieruchomości K. B. w opinii z maja 2016 roku dla wariantu I podziału nieruchomości określonego przez biegłego K. M. wyceniła nowo powstałe nieruchomości w ten sposób, że wartość działki numer (...) wyniosła 116000 złotych, natomiast wartość działki nr (...) wyniosła 115300 złotych. W wariancie II wartość działki nr (...) została wyceniona na kwotę 115300 złotych, a działki nr (...) 116000 złotych.

W tak ustalonym stanie Sąd Rejonowy uznał za zasadny wniosek, którego podstawę prawną stanowił przepis art. 211 k.c.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicielami, stosownie do przysługujących im udziałów. Ustawodawca wyklucza jednak dopuszczalność podziału jako metodę zniesienia współwłasności, jeżeli byłby on sprzeczny m.in. z przepisami ustawy. Sąd Rejonowy zauważył, że zniesieniu współwłasności nieruchomości wspólnej nie stoi na przeszkodzie sam fakt taki jak w niniejszej

sprawie, że ta współwłasność jest prawem związanym z własnością lokali stanowiących odrębne nieruchomości. Powołał się w tej mierze na poglądy judykatury.

Sąd Rejonowy zauważył, że przedmiotem sporu w sprawie nie było to, jaka nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności oraz, że zniesienie współwłasności ma nastąpić poprzez fizyczny podział rzeczy. Biegli z zakresu geodezji K. M. i budownictwa B. P. zgodnie stwierdzili, iż istnieje tego rodzaju możliwość i nie wymaga ona przeprowadzenia prac adaptacyjnych w obrębie budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego. Natomiast sporne było to w jaki sposób powinna przebiegać granica pomiędzy wyodrębnionymi działkami.

Sąd Rejonowy uwzględnił wersję proponowaną przez wnioskodawczynię R. S. uznając ją za najbardziej sprawiedliwą i zasadną w świetle wszystkich okoliczności sprawy głównie ze względu na to, że odpowiada w zasadzie udziałom w nieruchomości wspólnej dotychczasowych współwłaścicieli oraz zagospodarowaniu terenu, który od kilkudziesięciu lat pełni funkcje mieszkalne. Podział ten jest ugruntowany, ponieważ istnieje od kilkudziesięciu lat, a co najmniej od 2001 roku, a jego przeprowadzenie nie wymaga większych nakładów. Jednocześnie Sąd zaznaczył, że w sprawie nie przedstawiono istotnych przyczyn uzasadniających zmianę tego stanu rzeczy i podział działki zgodnie z wariantem II opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M..

Sąd Rejonowy wskazał, że uczestnik postępowania początkowo nie zgadzając się na podział nieruchomości zgodnie z propozycją wnioskodawczyni powoływał się na konieczność przeprowadzenia prac konserwacyjnych budynku gospodarczego, nie dostrzegając iż podział działki numer (...) zgodnie z wariantem I opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. mu to umożliwi, ponieważ przewiduje powiększenie działki uczestnika postępowania o pas gruntu bezpośrednio za budynkiem gospodarczym. Następnie na rozprawie w dniu 01 sierpnia 2016 roku uczestnik domagał się zniesienia współwłasności zgodnie z wariantem II. opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. twierdząc, że planuje zaadaptować swoją część budynku gospodarczego na garaż, do którego będą prowadziły drzwi po przeciwnych stronach budynku. Uczestnik nie przedstawił jednak Sądowi żadnych dowodów, które uprawniałyby do stwierdzenia, iż podział działki zgodnie z wariantem I opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. nie pozwoli na zmianę przeznaczenia zajmowanej przez niego części budynku gospodarczego. Sąd Rejonowy dodał, że sam uczestnik postępowania przyznał, iż aktualnie ma swobodny dostęp do budynku gospodarczego, co potwierdziły również oględziny nieruchomości. Jednocześnie brak jest podstaw do twierdzenia, iż istniejące wejście do budynku gospodarczego nie może zostać dostosowane do potrzeb garażu, a żądanie by do budynku prowadziły dwa wejścia po obu jego stronach, jest nieracjonalne. Zdaniem Sądu wystarczające jest jedno wejście do garażu, czy też do kurnika albowiem aktualnie pomieszczenie to spełnia taką funkcję, a zmiana jego przeznaczenia pozostaje jedynie w sferze planów, które nie wiadomo czy w ogóle zostaną zrealizowane, biorąc pod uwagę, iż od 1995 r. uczestnik postępowania, mimo uzyskania stosownych zezwoleń nie wykonał werandy, a do kraju przyjeżdża jedynie 4 razy do roku. Ponadto Sąd Rejonowy wskazał, że uczestnik postępowania nie umiał wyjaśnić, do czego miałyby służyć kolejne wejście do budynku gospodarczego ograniczając się do stwierdzenia, że chciałby korzystać z budynku zgodnie z prawem- tak jakby istniejące wejście do budynku mu na to nie pozwalało- i być może postawi tam regał z kwiatami. Uczestnik postępowania stale za to nawiązywał do sprawy I C 93/02 twierdząc, iż nie wyrażał zgody na postawienie błotu betonowo- ażurowego, w miejscu w którym obecnie się znajduje, a jego ojczym nie był upoważniony do zarządzenia nieruchomością w jego imieniu. Podczas gdy analiza akt sprawy I C 93/02 wykazała, że sam uczestnik postępowania zeznał przed Sądem, że „ Nowe ogrodzenie stoi na tym samym miejscu co stary płot” k. 44, a zatem wnioskodawczyni nie naruszyła jego posiadania wymieniając stary płot z siatki na betonowe ogrodzenie.

W ocenie Sądu Rejonowego, skoro uczestnik postępowania co najmniej od 2001 roku de facto korzysta jedynie z części nieruchomości, która została przydzielona mu w wariantcie I opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. i od zakończenia sprawy I C 93/02 nie wystąpił do Sądu z wnioskiem o zmianę ustalonego sposobu korzystania z nieruchomości czy dopuszczenie do współposiadania części działki zajmowanej przez wnioskodawczynię, nasuwa się wniosek, iż istniejący sposób podziału, który ukształtował się na przestrzeni kilkudziesięciu lat, najlepiej odpowiada interesom obu współwłaścicieli. Poza tym jego zmiana prowadziłyby do pokrzywdzenia wnioskodawczyni, która na części działki przewidzianej w wariantcie II opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. dla uczestnika postępowania, czyniła nakłady, dokonywała nasadzeń oraz zagospodarowała ten teren jako część rekreacyjno –

wypoczynką. W konsekwencji przyznana jej nieruchomości straciłaby część swych walorów, nadto powodowałaby konieczność postanowienie nowego ogrodzenia i poniesienia związanych z tym kosztów.

Stąd też Sąd Rejonowy uznał za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości ustalając, iż zniesienie współwłasności polegać będzie na rozwiązaniu umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i podziale fizycznym na dwie samodzielne nieruchomości zgodnie z projektem podziału fizycznego nieruchomości sporządzonym przez biegłego K. M.- wariantem I. Wnioskodawczyni została przyznana działka numer (...) o powierzchni 0,0984 m² na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, zaś uczestnikowi postępowania działka nr (...) o powierzchni 0,0971 ha. W wyniku tego podziału następuje całkowite wyjście ze współwłasności; podział taki zapewnia całkowite oddzielenie wnioskodawczyni od uczestnika postępowania i stwarza niezależność dysponowania gruntem. Zapewnia to możliwość racjonalnego zagospodarowania nowo powstałych działek i zapewnia niezależność w dysponowaniu gruntem i zabudowaniami. Sąd Rejonowy dodał, że podział nie jest sprzeczny ze społeczno- gospodarczym przeznaczenie nieruchomości, gdyż nie wpłynie on na zmianę sposobu użytkowania i zagospodarowania nieruchomości. Wydzielone po podziale działki będą pełniły swą dotychczasową funkcję terenów mieszkaniowych. Nie nastąpi również istotna zmiana rzeczy ani zmniejszenie jej wartości. Wartość nieruchomości po podziale nie ulegnie zmniejszeniu, wręcz przeciwnie. Działki powstałe po podziale będą miały dostęp do drogi publicznej.

Sąd Rejonowy wskazał następnie, że zasadniczo dokonanie podziału rzeczy wspólnej powinno nastąpić stosownie do wielkości udziałów we współwłasności. Zatem wydzielone części rzeczy powinny swoją wartością odpowiadać wielkości poszczególnych udziałów. Możliwe są jednak odstępstwa dyktowane praktyczną koniecznością lub szczególnymi potrzebami współwłaścicieli. Wówczas, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne (art. 212 §1 k.c.).

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że wartość nieruchomości po podziale uległa zwiększeniu. Wnioskodawczyni w wyniku podziału otrzymała działkę numer (...) o wartości 116.000 złotych, natomiast uczestnik postępowania działkę numer (...) o wartości 115.300 złotych. Prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), które przysługiwało wnioskodawczyni było warte 95.000 złotych, natomiast uczestnika postępowania 102.000 złotych. Zdaniem Sądu okoliczność ta uzasadnia odstąpienie od wzajemnych dopłat albowiem każdy ze współwłaścicieli uzyskał nieruchomość o większej wartości. Natomiast dysproporcje w wartości lokali mieszkalny przed podziałem wynikały z nakładów czynionych przez współwłaścicieli na ich lokale mieszkalne. W szczególności w przypadku uczestnika postępowania zaadoptowanie pomieszczeń strychowych, skutkowało zwiększeniem powierzchni lokalu i wzrostem jego wartości.

W punkcie IX i X postanowienia Sąd Rejonowy orzekł o wynagrodzeniu za opinię biegłego z zakresu (...) i biegłej sądowej z zakresu budownictwa J. S. - na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 24 kwietnia 2013 roku w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym. Sąd Rejonowy stwierdził, że przyznane biegłym wynagrodzenie odpowiada nakładowi ich pracy oraz kwalifikacjom, jest zgodne z przedłożonymi rachunkami. Biegłym przyznano także zwrot wydatków poniesionych w związku ze sporządzeniem opinii, a także zwrot kosztów dojazdu. Sąd wskazał, że obecnie kwota bazowa wynosi 1766,46 złotych, zatem przedział ten wynosi od 22,61 złotych do 31,97 złotych. Stosownie zaś do § 7 ust. 3 powyższego rozporządzenia wynagrodzenie za wykonaną pracę biegłych z dziedziny geodezji i kartografii, w zakresie czynności opisanych w załączniku nr 3 do rozporządzenia, można określić według stawki albo taryfy zryczałtowanej wskazanej w tym załączniku. Sąd Rejonowy stwierdził, że przyznane biegłym wynagrodzenie mieści się w stawkach przewidzianych w załączniku nr 3 do powyższego rozporządzenia.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 §1 k.p.c. uznając, że strony w równym stopniu zainteresowane były rozstrzygnięciem niniejszej sprawy. W ocenie Sądu uczestnik winien w związku z tym zwrócić wnioskodawczyni 1/2 uiszczony przez nią opłaty od wniosku o zniesienie współwłasności (tj. 500 złotych) 1/2 uiszczony przez nią zaliczki na koszty dojazdu sędziego i protokolanta (tj. 100 złotych) 1/2 uiszczony zaliczki na poczet opinii

biegłego sądowego z zakresu geodezji (2000 złotych) łącznie 2.600 złotych, skoro każda z osób uczestniczących w postępowaniu była zainteresowana tym postępowaniem, zaś w pozostałym zakresie (wynagrodzenie pełnomocników) każda z tych osób winna pozostać przy swoich kosztach.

Odnośnie nieuiszczonych kosztów sądowych - wydatków poniesionych na opinie z zakresu (...), opinie biegłego z zakresu geodezji K. M., opinie biegłego sądowego z zakresu budownictwa B. P. i koszty dojazdu sędziego i protokolanta, które w sumie wyniosły 9.416,34 złotych - Sąd Rejonowy wskazał, że wydatki do kwoty 4.200 złotych zostały pokryte z zaliczek uiszczonych przez wnioskodawczynię. Pozostałą częścią tj. 5.216,34 złotych Sąd obciążył wnioskodawczynię i uczestnika postępowania w częściach równych tj. po 2.608,17 złotych. Przy czym uczestnika postępowania dodatkowo obciążył kosztami wydania opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa J. S.. Uczestnik postępowania przedłożył projekt rozbudowy budynku mieszkalnego, który jeśli zostałby zrealizowany mógłby znacząco zmienić udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej wiedząc, że do rozbudowany budynku zgodnie z projektem nigdy nie przystąpił.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł uczestnik i zaskarżając się w całości wniósł o jego zmianę:

a) w punkcie I. poprzez przyjęcie właściwej powierzchni nieruchomości gruntowej,

b) w punkcie II. i III. poprzez przyjęcie właściwych wartości poszczególnych lokali oraz związanych z nimi udziałów w częściach wspólnych budynku i prawie własności działki,

c) w punkcie IV. poprzez zniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych i związanych z nimi udziałami w częściach wspólnych budynku oraz gruntu w ten sposób, że właściciele poszczególnych lokali stają się współwłaścicielami nieruchomości gruntowej w udziałach:

- wnioskodawczyni R. M. S. - (...)

- uczestnik postępowania Z. K. - (...)

d) w punkcie V. poprzez zniesienie współwłasności zgodnie z wariantem II opinii biegłego K. M.

Zaskarżonemu postanowieniu uczestnik postępowania zarzucił:

1. błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę orzeczenia polegający na przyjęciu, iż właścicielom lokali mieszkalnych numer (...) przysługują udziały w nieruchomości wspólnej tj. działce numer (...) oraz częściach wspólnych budynku mieszkalnego w udziałach po 50/100 części, podczas gdy z przeprowadzonych dowodów wynika, iż dane odnośnie wielkości powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych są niezgodne ze stanem faktycznym, a w konsekwencji udziały w częściach wspólnych budynku i gruntu również się nie zgadzają;

2. błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę orzeczenia polegający na przyjęciu, iż uczestnik postępowania uzależniał wyrażenie zgody na zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę numer (...) poprzez jej fizyczny podział, od dokonania przez R. S. zwrotu kosztów poniesionych przez niego w sprawie I C 93/02, na co wnioskodawczyni nie chciała przystać, podczas gdy uczestnik postępowania nie czynił takich zastrzeżeń, a jedynie domagał się przyznania na jego rzecz stosownego pasa gruntu za budynkiem, a nadto przez ustanowionego pełnomocnika pismem z dnia 07 maja 2003 roku wystąpił z propozycją zgodnego zniesienia współwłasności, zaś wnioskodawczyni odmówiła uczestnikowi ponoszenia kosztów z tym związanych;

3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę orzeczenia polegający na przyjęciu, iż wersja podziału proponowana przez wnioskodawczynię R. S. (zgodnie z wariantem I opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M.) jest najbardziej sprawiedliwą i zasadną w świetle wszystkich okoliczności sprawy głównie ze względu na to, że odpowiada w zasadzie udziałom w nieruchomości wspólnej dotychczasowych współwłaścicieli oraz zagospodarowaniu terenu, a nadto na przyjęciu, iż podział ten jest ugruntowany, ponieważ istnieje od kilkudziesięciu lat, a jego przeprowadzenie nie wymaga większych nakładów,

4. błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę orzeczenia polegający na przyjęciu, iż na skutek adaptacji poddasza nad lokalem mieszkalnym numer (...) zmianie uległa wielkość udziałów właścicieli lokali mieszkalnych w częściach wspólnych budynku oraz gruncie, podczas gdy powyższa niezgodność nie jest wyłącznie wynikiem prac wykonanych przez uczestnika, gdyż niezgodność powyższa dotyczy również lokalu wnioskodawczynie i jest wynikiem prac przez nią wykonanych,
5. błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę orzeczenia polegający na przyjęciu, iż jedynie w wyniku podziału nieruchomości zgodnie z propozycją uczestnika powstałaby konieczność postawienia nowego ogrodzenia i poniesienia związanych z tym kosztów, podczas gdy powyższe prace również należy wykonać przy podziale nieruchomości zgodnie z wariantem proponowanym ostatecznie przez wnioskodawczynie;
6. błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę orzeczenia polegający na przyjęciu, iż uzasadnionym jest odstąpienie od wzajemnych dopłat albowiem każdy ze współwłaścicieli uzyskał nieruchomość o większej wartości, podczas gdy wnioskodawczynie otrzymała nieruchomość o 21.000 złotych większej wartości, podczas gdy uczestnik otrzymał nieruchomość o 13.300 złotych większej wartości, a zatem zasadnym byłoby orzeczenie stosownej spłaty na rzecz uczestnika,
7. obrazę prawa procesowego, tj. art. 520 § 1 k.p.c. i nast. poprzez obciążenie uczestnika kosztami sądowymi, wbrew zasadzie ponoszenia przez uczestników postępowania nieprocesowego kosztów ich udziału w sprawie, a nadto poprzez obciążenie uczestnika w całości kosztami opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa J. S., a także z ostrożności w przypadku nie podzielenia powyższych zarzutów nie uwzględnienie przy podziale kosztów związanych z przedmiotową sprawą poniesionych przez uczestnika kosztów ustanowionego pełnomocnika.

W uzasadnieniu uczestnik wskazał, że ze sporządzonej przez biegłego K. M. wynika, iż powierzchnia lokalu mieszkalnego wnioskodawczynie wynosiła 89,32 m², zaś lokalu mieszkalnego uczestnika 99,42 m². Nadto biegły wskazując na w/w powierzchnie ustalił, iż współczynnik współwłasności wynosi dla lokalu mieszkalnego nr (...), zaś dla lokalu mieszkalnego nr (...).

Dalej uczestnik zaznaczył, że obie wersje podziału nieruchomości odpowiadają w zasadzie udziałom w nieruchomości wspólnej. Udziałom, które zgodnie z przeprowadzonymi w sprawie opiniami wynoszą odpowiedni dla właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi - (...) i dla właściciela lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi - (...). Nieprawidłowa jest zatem konstatacja Sądu I Instancji, iż wykazana w opiniach różnica w udziałach jest skutkiem prac wykonanych przez uczestnika. Zgodnie z wpisami w księdze wieczystej lokale stron postępowania mają równą powierzchnię, tj. 34,19 m², podczas gdy powierzchnia użytkowa lokalu wnioskodawczynie wynosi 88,17 m². Skoro wnioskodawczynie nie wykonywała żadnych prac adaptacyjnych oczywistym jest, iż powyższe wpisy powierzchni użytkowej były błędne, zaś Sąd Rejonowy przeprowadzając dowody z urzędu na powyższą okoliczność winien przedmiotową okoliczność wziąć pod rozwagę przy orzekaniu, czego jednak nie uczynił. Zdaniem uczestnika biorąc pod uwagę prawidłowe wielkości udziałów właścicieli lokali mieszkalnych w częściach wspólnych budynków i gruntów uznać należy, iż wariant zniesienia współwłasności proponowany przez uczestnika postępowania bardziej odpowiada udziałom współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej.

Uczestnik nie zgodził się również z tezą Sądu, iż wariant podziału, zgodnie z którym zniesiono współwłasność istnieje od kilkudziesięciu lat, zaś jego przeprowadzenie nie wymaga większych nakładów. Dodał, że umknął fakt, iż istniejące obecnie ogrodzenie, dzielące nieruchomość wspólną nie jest tożsamym z linią graniczną wyznaczoną przez biegłego w wariantcie przyjętym przez Sąd. Obecnie istniejące ogrodzenie nie daje uczestnikowi możliwości korzystania z pasa gruntu za budynkiem gospodarczym. Ogrodzenie zaczyna się od ściany tegoż budynku i biegnie do granicy z działką nr (...). Uczestnik podkreślił, że jednym z warunków stawianych przez uczestnika było przyznanie dla niego odpowiedniego pasa gruntu za budynkiem, umożliwiającego m.in. wykonywanie niezbędnych prac remontowych bez konieczności korzystania z nieruchomości wnioskodawczynie. Nadto przy każdym z wariantów należy wykonać prace związane z postawieniem nowego ogrodzenia. Koszt tych prac jest tożsamy przy obu wariantach. Nadto podkreślił,

iż w tej materii brak jest jakichkolwiek ustaleń, zaś powyższe przyjęcie jawi się jako swobodne i nie znajdujące potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodnym.

Zdaniem uczestnika skoro wariant przyjęty przez Sąd nie jest tożsamym z istniejącym obecnie sposobem rozgraniczenia nieruchomości, to nie zasadną jest konkluzja Sądu Rejonowego, iż to uczestnik winien zgodnie z art. 6 k.c. winien udowodnić (przedstawić) istotne przyczyny uzasadniające zmianę tego stanu rzeczy i podział działki zgodnie z wariantem II opinii biegłego sadowego z zakresu geodezji K. M.. Zaznaczył, że nie zgadzał się na podział nieruchomości zgodnie z propozycją wnioskodawczynie, gdyż ta nie przewidywała stosownego pasa gruntu za budynkiem gospodarczym, zaś oba warianty przedstawione przez biegłego uwzględniały zastrzeżenie uczestnika. Nadto wariant proponowany przez uczestnika daje mu większą możliwość adaptacyjna budynku gospodarczego.

Następnie uczestnik wskazał, że z uwagi, na fakt iż w wyniku podziału nieruchomości dojdzie do znacznego zwiększenia wartości nieruchomości przypadającej wnioskodawczynie zasadnym jest zasądzenie od w/w na rzecz uczestnika stosownych dopłat, zaś odstąpienie od ich zasądzenia jawi się jako wadliwe.

Uczestnik nie zgodził się również ze stanowiskiem Sądu, iż obie strony są w równym stopniu zainteresowane zniesieniem współwłasności. Obecnie zniesieniem współwłasności zainteresowana jest wyłącznie wnioskodawczynie, która dąży do jej sprzedaży. Uczestnik proponował w przeszłości wnioskodawczynie zgodny podział nieruchomości, ale ta odmówiła partycypowania w kosztach jego przeprowadzenia. Uczestnik natomiast obecnie nie widzi potrzeby dokonywania zniesienia współwłasności, lecz jemu się nie sprzeciwia. Uważa, iż z uwagi na wolę wnioskodawczynie sprzedaży nieruchomości powstałej w wyniku podziału winna ona w całości partycypować w kosztach niniejszego postępowania. Dodał, że koszty zniesienia współwłasności byłyby znacznie niższe gdyby wnioskodawczynie nie upierała się przy wariantcie podziału nieruchomości nie przewidującym stosownego pasa gruntu za budynkiem gospodarczym uczestnika.

Dodał, że obciążono go dodatkowo kosztami wydania opinii biegłej sądowej z zakresu budownictwa J. S.. Zaznaczył, że przedłożył projekt rozbudowy budynku mieszkalnego, zgodnie z zobowiązaniem Sądu. Nadto dokonane przez uczestnika prace nie zmieniły znacząco udziałów współwłaścicieli, które i tak były błędnie oznaczone. Wnioskodawczynie natomiast nie wykazała, aby dokonała jakiegokolwiek prace adaptacyjne, a pomimo tego powierzchnia jej lokalu jest niemalże 3 większa niż wynika to z wpisów w księdze wieczystej.

Nadto uczestnik wskazał, że skoro Sąd uznał za zasadne obciążenie obu stron postępowania kosztami, pomimo różnego stopnia zainteresowania, to winien przy rozdziale tych kosztów wziąć pod uwagę poniesione przez uczestnika koszty ustanowionego pełnomocnika.

Zażalenie na postanowienia zawarte w punktach IX i X powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w Łobzie z dnia 5 maja 2017 roku wniósł uczestnik.

Orzeczeniem tym zarzucił naruszenie art. 328 k.p.c. w związku z art. 367 k.p.c. oraz art. 89 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez przyznanie biegłym wynagrodzenia nieodzwierciedlającego ich rzeczywistego nakładu pracy i czasu poświęconego na sporządzenie opinii.

W uzasadnieniu postawionego zarzutu uczestnik wskazał, że przedłożone przez biegłych karty pracy, zawierająca zestawienie czynności i liczby godzin, są nieadekwatna do ilości czasu niezbędnego do sporządzenia przedmiotowych opinii. W ocenie skarżącego, poważne wątpliwości wzbudza większość przytoczonych powyżej pozycji oraz czas, jaki biegły przeznaczył na poszczególne czynności. Uczestnik zaznaczył, że wyliczony w karcie pracy czas i nakład pracy biegłego podlega weryfikacji sądowej. Tymczasem z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia nie sposób wywnioskować, czy Sąd Rejonowy rzeczywiście zbadał pod względem formalnym i rachunkowym przedłożoną przez biegłych faktury oraz karty pracy, skoro wspomniął jedynie, iż przyznane biegłym wynagrodzenie mieści się w stawkach przewidzianych w załączniku nr 3 do powyższego rozporządzenia. W tej materii brak jest jakiegokolwiek analizy Sądu.

Uczestnik podniósł, że Sąd I instancji nie przeanalizował w istocie nakładu pracy biegłych, czasu rzeczywiście niezbędnego do wykonania zlecenia, akceptując wskazaną przez biegłych liczbę godzin bez uwzględnienia stopnia skomplikowania przedmiotu opinii, czy jej zakresu. Dokonanie rozważań jest jednak niezbędne do prawidłowej oceny wniosku biegłych i ustalenia właściwej wysokości wynagrodzenia za sporządzoną przez nich opinie, zaś ich brak uniemożliwia w istocie kontrolę merytoryczną postanowienia w postępowaniu odwoławczym.

Odpowiedź na apelację uczestnika złożyła wnioskodawczyni domagając się oddalenia apelacji oraz obciążenia kosztami postępowania apelacyjnego uczestnika.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika zasługiwała na uwzględnienie jedynie w nieznaczej części.

Na wstępie wskazania wymaga, że Sąd Okręgowy uznał, że zawarte w sentencji zaskarżonego postanowienia oznaczenie powierzchni nieruchomości gruntowej, jak i lokali mieszkalnych znajdujące się odpowiednio w pkt I., II. i III. postanowienia było o tyle wadliwe, że obecnie powierzchnia nieruchomości gruntowej jest inna, co wynika z wykonanych pomiarów geodezyjnych (k. 142); a w przypadku lokali mieszkalnych budzi wątpliwości czy ich powierzchnia jest taka sama, jak wynikająca z zapisów w księgach wieczystych prowadzonych dla każdej z tych nieruchomości. Kwestie związane z powierzchnią lokali mieszkalnych stanowiących przedmiot odrębnej własności zostaną poruszone w dalszej części rozważań. Mając na względzie powyższe, jak i okoliczność, że powierzchnia nie jest elementem determinującym oznaczenie nieruchomości sąd odwoławczy stwierdził, że określenie powierzchni nieruchomości gruntowej jak i lokali mieszkalnych należało wyeliminować, tak aby nie wprowadzało ono w błąd co do rzeczywistej wielkości tychże nieruchomości.

Z tej też przyczyny Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w jego punkcie I., II. i III. na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. stanowiąc jak w punkcie 1. lit. a sentencji postanowienia.

W orzecnictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że dopuszczalne jest zniesienie odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, w przypadku gdy możliwi jest fizyczny podział budynku, w którym odrębna własność została wcześniej ustanowiona [vide uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2006 roku, III CZP 53/06; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008 roku, II CSK 664/07]. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 14 lipca 2006 roku, III CZP 53/06 ustanowiony w art. 3 ust. 1 zdanie drugie ustawy o własności lokali zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej w czasie istnienia odrębnej własności lokali dotyczy takich stanów faktycznych, w których ustanowiono odrębną własność lokali w dużych budynkach, których podział prowadzący do całkowitego wyjścia ze współwłasności jest nierealny. W wypadku natomiast dwu odrębnych lokali w budynku, który można podzielić, aktualne staje się także zniesienie odrębnej własności lokali przez sąd, aby umożliwić - przy spełnieniu przesłanek przewidzianych w art. 210 k.c. - orzeczenie podziału fizycznego nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy wskazał także, że art. 3 ust. 1 zdanie drugie ustawy o własności lokali nie stanowi zakazu znoszenia odrębnej własności lokali. Zakazu takiego nie zawierają także inne przepisy ustawy o własności lokali ani kodeksu cywilnego, nie wyłączając tym samym zniesienia odrębnej własności lokali w drodze orzeczenia sądu. Za wykładnią przyjmującą dopuszczalność zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w sytuacji, w której możliwy jest fizyczny podział budynku i całkowite wyjście ze współwłasności, oprócz argumentów natury jurystycznej, przemawiają też względy praktyczne, wyrażające się w celowości zarówno z punktu widzenia słuszych interesów współwłaścicieli, jak i interesu społeczno-gospodarczego. Umacnia się w ten sposób sytuacja prawna każdego dotychczasowego właściciela lokalu, który przy spełnieniu przesłanek określonych w art. 210 k.c. stanie się właścicielem odrębnej nieruchomości, dla której zostanie założona oddzielna księga wieczysta. Taka właśnie sytuacja zachodziła w rozpoznawanej sprawie.

W rozpoznawanej sprawie kwestią zasadniczą – a która to stanowiła również istotę sporu – było ustalenie jakie udziały przysługiwały wnioskodawczyni oraz uczestnikowi w nieruchomości wspólnej, a w konsekwencji jakie udziały przysługiwać im będą w nieruchomości, która powstanie w wyniku zniesienia odrębnej własności lokali przed

ponownym podziałem tej nieruchomości na dwie odrębne nieruchomości gruntowe. Zauważenia wymaga, że w księgach wieczystych prowadzonych dla każdej z nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokalu (KW nr (...) i KW nr (...)) w dziale I – SP „ Spis praw związanych z nieruchomością” podano, iż z własnością każdego z lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość związany jest udział 50 /100 w przedmiotowej nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą KW nr (...). Zaznaczyć należy, że w tym zakresie (tj. w zakresie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej) istnieje domniemanie zgodności danych wpisanych w księdze wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Zgodnie bowiem z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Wzruszenie tego domniemania może nastąpić wyłącznie w drodze wytoczenia powództwa o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym opartym na art. 10 tej ustawy.

Jednocześnie zaznaczyć trzeba, że ustalenie wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej może nastąpić w dwojaki sposób. Po pierwsze, stosownie do postanowień ustawowych tj. przepisu art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali wyrażającego zasadę wedle której udział przypadający właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości wspólnej jest określony przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Po drugie, w drodze umowy zgodnie z art. 3 ust. 6 powołanej ustawy stanowiącym, że w wypadku gdy na podstawie jednej czynności prawnej dokonanej przez właściciela lub przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości następuje wyodrębnienie wszystkich lokali, wysokość udziałów, o których mowa w ust. 1, określają odpowiednio w umowie właściciel lub współwłaściciele. Nadto możliwie jest również w myśl art. 10 tej ustawy ustanowienie odrębnej własności lokali przez właściciela nieruchomości dla siebie, na mocy jednostronnej czynności prawnej. W takim wypadku stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności w drodze umowy.

Podkreślenia wymaga, że decydujące znaczenie dla ustalenia wielkości udziałów ma chwila powstania odrębnej własności lokali, a nie chwila orzekania w niniejszej sprawie. Zmiana powierzchni lokalu, która następuje po jego wyodrębnieniu, jeżeli nie jest połączona ze zmianą wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nie może prowadzić do zmiany wysokości dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej. Zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej jest jednak możliwa, co w przypadku dużej wspólnoty mieszkaniowej wymaga podjęcia uchwały przez wszystkich właścicieli lokali; a w przypadku małej wspólnoty mieszkaniowej wymaga zgody wszystkich właścicieli lokali. Jest to bowiem czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu (vide art. 22 ust. 2 i ust. 3 pkt 5a ustawy o własności lokali; a także art. 19 ustawy o własności lokali w zw. z art. 199 k.c.). Tym samym każda zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej wymaga zgody jej współwłaścicieli.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy wskazania wymaga, że brak jest dowodu na okoliczność, iż którykolwiek ze współwłaścicieli (wnioskodawczyni, uczestnik) uzyskał zgodę drugiego współwłaściciela na wykonanie prac budowlanych, która prowadziła do zmiany powierzchni lokali mieszkalnych w chwili ustanawiania odrębnej własności lokali. Sam fakt wyrażenia zgody na wykonanie prac budowlanych nie może być uznany za tożsamy z wyrażeniem zgody na podjęcie prac budowlanych prowadzących do zmiany powierzchni lokali. Pomimo tego, że uczestnik twierdzi, iż takową zgodę uzyskał, nie przedstawił na tą okoliczność żadnego dowodu, zaś wnioskodawczyni wyraźnie temu zaprzeczyła. Podobnie rzecz się ma w przypadku wnioskodawczyni, która twierdzi, że uczestnik wyraził zgodę na przerobienie jej lokalu mieszkalnego. Nadmienić należy, że wykonanie prac adaptacyjnych na poddaszu tak naprawdę skutkowało zmianą przeznaczenia części wspólnych nieruchomości, albowiem poddasze powinno stanowić część wspólną obu lokali.

W związku z powyższym brak jest podstaw do przyjęcia odmiennej aniżeli wynikającej z zapisów w księgach wieczystych prowadzonych dla lokali stanowiących odrębne nieruchomości wielkości udziałów stron postępowania w nieruchomości wspólnej. Prawidłowym było zatem ustalenie przez sąd pierwszej instancji, iż udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej wynoszą po 50/100, a w konsekwencji przyjęcie iż taki właśnie powinien być udział każdej ze stron postępowania w nieruchomości gruntowej następnie objętej zniesieniem współwłasności. Dlatego też podniesione przez uczestnika zarzuty oparte na wadliwym ustaleniu wielkości udziałów okazały się nietrafne.

Sąd odwoławczy w pełni aprobuje przyjęty przez Sąd I instancji sposób zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej dokonany zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji K. M. - wariant 1. (k. 148). Podział według wariantu 1. należy uznać za najbardziej właściwy. Po pierwsze, uwzględnia istniejący dotychczas sposób korzystania z nieruchomości; po drugie, wymaga jedynie niewielkiej korekty sposobu przeprowadzenia ogrodzenia i związanych z tym nieznacznych nakładów; po trzecie powstałe w wyniku takiego podziału działki gruntu będą miały zbliżoną powierzchnię jak również zbliżoną wartość (działka nr (...) – pow. 0.0984 ha – wartość – 116.000 złotych i działka nr (...) – pow. 0,0971 ha – wartość – 115.300 złotych). Zaznaczyć w tym miejscu należy, że w świetle art. 623 k.p.c. dokonanie podziału rzeczy wspólnej powinno nastąpić stosownie do wielkości udziałów we współwłasności. Zatem wydzielone części rzeczy (nieruchomości) wspólnej powinny swoją wartością odpowiadać wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. Warunek ten niewątpliwie jest spełniony. Po czwarte, uczestnik nie przedstawił żadnych racjonalnych argumentów, które uzasadniałyby przyjęcie, że dokonanie podziału nieruchomości wedle wariantu 1. byłoby niewłaściwe, niesprawiedliwe. Stanowisko uczestnika, iż potrzebuje dostępu do budynku gospodarczego z innej strony (tj. korzystania z pasa gruntu za budynkiem gospodarczym) mając na uwadze, że dotychczas takiego dostępu nie potrzebował a także iż uczestnik ma zapewniony dostęp do budynku gospodarczego z drugiej strony nie jest racjonalną podstawą, która mogłaby podważyć przyjęty w zaskarżonym postanowieniu sposób zniesienia współwłasności. Również w tym zakresie apelacja okazała się chybiona.

Za zasadne należało jednak uznać zarzuty apelacji dotyczące braku orzeczenia przez sąd I instancji o dopłatach i spłatach. Jak już zostało wspomniane w przypadku podziału rzeczy wartość poszczególnych części powinna odpowiadać wartości udziałów współwłaścicieli. Nie jest to jednak zawsze możliwe, wówczas sąd wyrównuje wartość poszczególnych udziałów przez zasądzenie dopłat w pieniądzu (vide art. 623 k.p.c. i art. 212 §1 k.c.). Zasadzając dopłaty i spłaty sąd obowiązany jest w świetle art. 212 §3 k.c. oznaczyć termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W niniejszej sprawie w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej, wnioskodawczyni przyznana została na własność nieruchomość o wartości 116000 złotych, zaś uczestnikowi o wartości 115300 złotych. Zatem wnioskodawczyni otrzymała przypadnie w wyniku podziału nieruchomość o wartości większej o 700 złotych od wartości nieruchomości uczestnika. Z tego też względu za wadliwe należy uznać stanowisko sąd pierwszej instancji o odstąpieniu od wzajemnych dopłat, albowiem wartość nieruchomości po podziale uległa zwiększeniu i każdy ze współwłaścicieli uzyskał nieruchomość o większej wartości niż pierwotnie posiadał (tj. o większej wartości niż wartość odrębnej własności lokali).

Sąd Okręgowy uwzględniając powyższe wartości nieruchomości powstałych w wyniku zniesienia współwłasności ustalił, iż dopłata należna uczestnikowi od wnioskodawczyni wyniosła 350 złotych. Kwota ta została obliczona w ten sposób, że każdy ze współwłaścicieli w częściach równych powinien otrzymać działkę gruntu o wartości 115.650 złotych (1/2 wartości całej nieruchomości gruntowej wynoszącej 231300 złotych stanowiącej sumę kwoty 116000 złotych i kwoty 115300 złotych). Zatem skoro wnioskodawczyni uzyskała działkę o wartości większej tj. 116000 złotych zatem obowiązana jest dopłacić uczestnikowi różnicę pomiędzy wartością nieruchomości którą w wyniku podziału otrzymała a 1/2 wartości całej nieruchomości gruntowej przed podziałem tj. kwotę 350 złotych (116000 złotych – 115650 złotych).

Dlatego też Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w jego punkcie VI poprzez wyeliminowanie z niego określenia „bez wzajemnych spłat i dopłat” oraz dopisał punkt VIA, w którym zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 350 złotych tytułem dopłaty do udziału, płatną do dnia 10 kwietnia 2018 roku wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienie w płatności. Rozstrzygnięcie to zawarte zostało w punkcie 1. b) i c) postanowienia. Oznaczając termin płatności Sąd Odwoławczy miał na względzie, że kwota dopłaty jest kwotą niewielką, która wnioskodawczyni z pewnością ma możliwość zapłacić w krótkim czasie tj. do 10 kwietnia 2018 roku.

Sąd Okręgowy za prawidłowe uznał rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji w przedmiocie kosztów postępowania i nieuiszczonych kosztach sądowych. Co do zasady wnioskodawca i uczestnik postępowania w toku postępowania byli zainteresowane zniesieniem współwłasności, co uzasadniało zastosowanie art. 520 § 1 k.p.c. [w zakresie kosztów postępowania] oraz art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach

cywilnych w związku z art. 520 § 1 k.p.c. [w zakresie nieuiszczonych kosztów sądowych] W postanowieniu z dnia 15 grudnia 2011 roku, II CZ 120/11, Sąd Najwyższy stwierdził, że w sprawach m.in. o zniesienie współwłasności nie występuje sprzeczność interesów między uczestnikami postępowania domagającymi się zniesienia współwłasności a prezentującymi jedynie odmienne zapatrywania co do sposobu dokonania zniesienia współwłasności. W takiej sytuacji uzasadnione jest rozstrzygnięcie o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., a więc z zastosowaniem przewidzianej tym przepisem zasady. Stąd też wnioskodawczynię jak i uczestnika obciążał obowiązek pokrycia niezbędnych kosztów postępowania jaki i nieuiszczonych kosztów sądowych postępowania w częściach równych, co uzasadniało obciążenie uczestnika postępowania obowiązkiem zwrotu na rzecz wnioskodawczyni połowy uiszczonych przez nią opłat sądowych i wydatków oraz obciążenie wnioskodawczyni i uczestnika postępowania w częściach równych pozostałymi nieuiszczonymi kosztami sądowymi. Wyjątek dotyczy kosztów związanych ze sporządzeniem opinii przez biegłą sądową z zakresu budownictwa J. S.. Koszt sporządzenia tej opinii niewątpliwie powinien obciążać wyłącznie uczestnika, albowiem został przeprowadzony na jego wniosek oparty na wadliwym zarzucie, że zmianie uległa wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej co wedle twierdzeń uczestnika miało nastąpić z uwagi na wykonanie przez prac budowlanych. Uczestnik przedłożył projekt rozbudowy lokalu zgodnie z decyzją o pozwoleniu na budowę z dnia 18 maja 1995 roku mając świadomość, iż prac tych nie przeprowadził. Zgodnie z art. 520 § 3 k.p.c. jeżeli interesy uczestników są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika. Przepis powyższy stosuje się odpowiednio, jeżeli uczestnik postępował niesumienne lub oczywiście niewłaściwie. Skoro wydatek ten był w istocie zbędny, a został przeprowadzony w uwagi na twierdzenia uczestnika postępowania, brak było podstaw do obciążenia nim również wnioskodawczyni. Wydatek ten powinien zatem pokryć uczestnik co jest uzasadnione w świetle art. 520 § 3 k.p.c. w związku z art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. oddalił apelację w pozostałej części, o czym orzekł w punkcie 2. postanowienia.

Wskazania wymaga, że we wniesionej apelacji uczestnik zakwestionował również wysokość wynagrodzenia przyznanego biegłemu sądowemu – tj. biegłemu sądowemu z zakresu (...) kwoty 3.043,67 złotych brutto oraz biegłej sądowej z zakresu budownictwa J. S. kwoty 1.554,72 złotych - wynagrodzenia za sporządzone w sprawie opinie. Pomimo tego, że rozstrzygnięcia te zostały zawarte w zaskarżonym postanowieniu (pkt IX. I pkt X.), to środkiem przewidzianym do ich zaskarżenia nie jest apelacja, lecz zażalenie.

Zażalenie jednak okazało się również bezzasadne, albowiem kwoty przyznane wymienionym biegłemu sądowemu za sporządzone opinie odpowiadały nakładowi pracy jaki i charakterowi wykonanych przez nich czynności, brak było zatem podstaw do kwestionowania przedłożonych przez nich rachunków i kart pracy.

Zgodnie z art. 288 k.p.c. biegły ma prawo żądać wynagrodzenia za stawiennictwo do sądu i wykonaną pracę, a nadto stosownie do art. 89 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych - zwanej dalej „u.k.s.c.”, biegłemu powołanemu przez sąd przysługuje wynagrodzenie za wykonaną pracę oraz zwrot poniesionych przez niego wydatków niezbędnych dla wydania opinii. Wysokość wynagrodzenia biegłego za wykonaną pracę ustala się, uwzględniając wymagane kwalifikacje, potrzebny do wydania opinii czas i nakład pracy, a wysokość wydatków, na podstawie złożonego rachunku. Zaznaczyć trzeba, że wynagrodzenie biegłych oblicza się według stawki wynagrodzenia za godzinę pracy albo według taryfy zryczałtowanej określonej dla poszczególnych kategorii biegłych ze względu na dziedzinę, w której są oni specjalistami. Podstawę obliczenia stawki wynagrodzenia za godzinę pracy i taryfy zryczałtowanej stanowi ułamek kwoty bazowej dla osób zajmujących kierownicze stanowiska państwowe, której wysokość określa ustawa budżetowa. Z ustawy budżetowej na rok 2017 wskazano, iż kwota bazowa w roku 2017 wynosiła 1789,42 złotych (art. 9 ust. 1 pkt 2 lit. a ustawy). Wynagrodzenie biegłego będącego podatnikiem obowiązany do rozliczenia podatku od towarów i usług podwyższa się o kwotę podatku od towarów i usług, określoną zgodnie ze stawką tego podatku obowiązującą w dniu orzekania o tym wynagrodzeniu (art. 89 ust. 4 u.k.s.c.).

Sposób określania wysokości wynagrodzenia biegłego reguluje rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości w sprawie określenia stawek wynagrodzenia biegłych, taryf zryczałtowanych oraz sposobu dokumentowania wydatków niezbędnych dla wydania opinii w postępowaniu cywilnym (Dz. U. z 2013 roku poz.518 ze zm.) W §2 rozporządzenia przewidziano, iż stawka wynagrodzenia biegłych za

każdą rozpoczętą godzinę pracy wynosi - w zależności od stopnia złożoności problemu będącego przedmiotem opinii oraz warunków, w jakich opracowano opinię - od 1,28% do 1,81% kwoty bazowej.

W niniejszej sprawie biegła sądowa z dziedziny J. S. wynagrodzenie za sporządzenie w sprawie opinii wraz z kosztami dojazdu na kwotę 1.554,72 złotych, przyjmując procent kwoty bazowej 1,7 % i kwotę bazową w wysokości niższej niż obowiązująca w czasie wydania opinii – tj. (...),46. Biegła w karcie pracy wymieniła podjęte czynności oraz ilość godzin jakie poświęciła na każdą z nich. Biegła zapoznała się z aktami – 4 godziny, dokonała oględzin nieruchomości w dniu 20 marca 2017 roku – 2 godziny, opracowała opinię - 32 godziny. Nadto poniosła koszty dojazdu celem oględzin nieruchomości w kwocie 151,12 złotych.

Z kolei biegły sądowy K. B. za sporządzenie opinii z maja 2016 roku wystawił fakturę VAT na kwotę 3.043,67 złotych. W karcie pracy wskazał, iż wykonał czynności wstępne – 2 godziny, czynności badawcze m.in. wizja lokalna nieruchomości, oględziny nieruchomości, badanie dokumentów źródłowych, wyszukiwanie i analiza nieruchomości porównawczych – łącznie 18 godzin oraz czynności związane z opracowaniem opinii – 48 godzin. Biegły przyjął stawkę w wysokości 31,97 złotych (1,81% z kwoty bazowej 1766,46 złotych). Nadto biegły poniósł wydatki w łącznej kwocie 369,70 złotych, które szczegółowo wymienił, w tym związane z dojazdem do wizji lokalnej, kosztami wykonania ksera dokumentów i fotografii czy też z uzyskaniem odpisu z księgi wieczystej, wypisu i wyrysów z rejestru gruntów i innych map.

Wobec powyższego wątpliwości Sądu Okręgowego nie budził czas poświęcony przez biegłych na czynności wymienione w kartach pracy. Czas ten kierując się doświadczeniem życiowym należy uznać za niezbędny na wykonanie tych czynności. Brak jest również podstaw do kwestionowania wskazanych przez biegłych wydatków, których poniesienie należy uznać za konieczne dla wydania opinii. Nadto stawki przyjęte przez biegłych przy określeniu wynagrodzenia nie przekraczają stawki maksymalnej. Dostrzec jeszcze należy, że uczestnik nie wskazał żadnych konkretnych zarzutów co do przyznania biegłym wynagrodzenia za sporządzenie opinii w wysokości określonej w zaskarżonym postanowieniu.

Z tej też przyczyny Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 §2 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. zażalenie oddalił, o czym orzekł w punkcie 3. postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie 4. postanowienia na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. ustalając, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swym udziałem we własnym zakresie.