

Sygn. akt II Ca 504/14

POSTANOWIENIE

Dnia 22 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Violetta Osińska
Sędziowie:	SO Małgorzata Grzesik SO Tomasz Szaj
Protokolant:	Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 grudnia 2014 roku w S.

sprawy z wniosku **K. K. (1), I. K.**

przy udziale **J. D., B. D., K. M. (1) i W. M.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników J. D. i B. D.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 3 kwietnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt VI Ns 26/13

I. zmienia zaskarżone postanowienie w punkcie 1 i 2 w ten sposób, że wniosek oddala;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. ustala, że wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie;

Sygn. akt **II Ca 504/14**

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 kwietnia 2014 roku, sygn. akt VI Ns 26/13, Sąd Rejonowy w Myśliborzu, VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w C. w sprawie z wniosku K. K. (1) i I. K. z udziałem J. D., B. D., K. M. (1), W. M. o zniesienie współwłasności:

1. zniósł współwłasność nieruchomości — działki numer (...) położonej przy ul. (...) w C., dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi księgę wieczystą KW (...), stanowiącą własność współwłasność: K. K. (1) i I. K. w udziale do 37/100 części na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, J. D. i B. D. w udziale do 37/100 części na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, K. M. (2) i W. M. w udziale do 26/100 części na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, stosownie do opinii biegłego geodety W. S. z dnia 18 stycznia 2012 roku i opinii uzupełniającej z dnia 8 sierpnia 2013 roku stanowiących część integralną niniejszego postanowienia, w ten sposób, aby wydzielić działkę

numer (...) pod budynkiem posadowionym na działce i pozostawić ją jako część wspólną każdorazowego właściciela lokalu numer (...) – będącego obecnie własnością małżonków D., lokalu numer (...) będącego obecnie własnością małżonków K. i lokalu numer (...) będącego obecnie własnością małżonków M., w budynku numer (...) posadowionym na działce gruntu numer (...) w dotychczasowych udziałach właścicieli lokali numer (...), wydzielić działkę numer (...) i pozostawić ją jako część wspólną każdorazowego właściciela lokalu numer (...) w budynku numer (...) posadowionym na wydzielonej działce gruntu numer (...) w dotychczasowych udziałach właścicieli lokali numer (...) z przeznaczeniem tej działki jako droga dojazdowa do wydzielonych działek, wydzielić działkę numer (...) i przyznać ją na wyłączną własność każdorazowemu właścicielowi lokalu numer (...) w budynku numer (...) posadowionym na działce gruntu numer (...), wydzielić działkę numer (...) i przyznać ją na wyłączną własność każdorazowemu właścicielowi lokalu numer (...) w budynku numer (...) posadowionym na działce gruntu numer (...), wydzielić działkę numer (...) i przyznać ją na wyłączną własność każdorazowemu właścicielowi lokalu numer (...) w budynku numer (...) posadowionym na działce gruntu numer (...), w każdym przypadku bez obowiązku spłat i dopłat na pozostałych uczestników postępowania;

2. nakazał wnioskodawcom i uczestnikom wydać sobie wzajemnie działki oznaczone numerami (...) w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w stanie wolnym od osób i rzeczy.

3. nakazał pobrać od wnioskodawców I. K. i K. K. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sadu Rejonowego w Myśliborzu kwotę 893 złote tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania;

4. nakazał pobrać od uczestników postępowania J. D. i B. D. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sadu Rejonowego w Myśliborzu kwotę 2.393 złote tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania;

5. nakazał pobrać od uczestników postępowania K. M. (1) i W. M. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sadu Rejonowego w Myśliborzu kwotę 1.681,59 zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania;

6. postanowił, że wnioskodawcy i uczestnicy pozostałe koszty postępowania ponoszą we własnym zakresie.

Powyższe rozstrzygnię Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:

Działka numer (...) położona jest w C., przy ul. (...). W przedmiotowej działce o powierzchni 731 m² i budynku na niej posadowionym małżonkowie J. D. i B. D., zajmujący lokal numer (...), posiadają udział do 37/100 części nieruchomości, małżonkowie I. K. i K. K. (1), zajmujący lokal numer (...), posiadają udział do 37/100 części nieruchomości, małżonkowie K. M. (1) i W. M., zajmujący lokal numer (...), posiadają udział do 26/100 części nieruchomości - w przypadku każdego z małżeństw – na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej.

Budynek znajduje się po prawej stronie od wjazdu do działki, w taki sposób, że z lewej strony od wjazdu działka odgródzona jest od sąsiedniej płotem, z prawej jest budynek, działka ma na odcinku wzdłuż budynku, od wjazdu, szerokość około 5-6 metrów. Część zasadnicza działki znajduje się za budynkiem. Na przedmiotowej działce znajduje się niezwiązany z gruntem w sposób trwały blaszany garaż, posadowiony na wprost wjazdu na działkę, korzystają z niego małżonkowie K..

Możliwe jest częściowe zniesienie współwłasności działki przez wyodrębnienie działki pod budynkiem wytyczenie drogi dojazdowej – działki wspólnej i podział pozostałej części nieruchomości na trzy niezależne działki. Działki w swoim rozmiarze odpowiadać będą powierzchnią – do całości gruntu, udziałom poszczególnych małżeństw do własności całej działki. Działka przyznana małżonkom D. mieć będzie 0,0121 Ha i oznaczona będzie numerem 629/6, działka przyznana małżonkom K. mieć będzie powierzchnię 0,0121 Ha i będzie oznaczona numerem 629/4, małżonkom M. przyznana będzie działka numer (...) o powierzchni 0,0086 ha. Pod budynkiem wydzielona będzie działka numer (...) o powierzchni 0,0257 ha. Znajdowała się będzie ona pod budynkiem i w jego obrębie w granicy jednego metra od ścian budynku. Działka (...) będzie należała do właścicieli działki w takich udziałach, w jakich są oni jej współwłaścicielami, jako całości i będzie miała ona powierzchnię 0,0146 Ha. Owa działka drogowa numer (...) w

najwęższym fragmencie miała będzie szerokość 4,5 metra. Niniejszy sposób podziału nieruchomości nie uwzględnia posadowienia na działce blaszanego garażu.

W tak ustalonym stanie faktycznym w ocenie Sądu Rejonowego możliwym stało się wyjście ze współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości. Sąd opierając się w tym zakresie na opinii biegłego pisemnych oraz ustanej uzupełniającej wskazał na możliwość częściowego zniesienia współwłasności działki poprzez wyodrębnienie drogi dojazdowej jako działki wspólnej i podział pozostałej nieruchomości na trzy niezależne działki. I tak działka przyznana małżonkom D. o powierzchni 0,0121 Ha, oznaczona numerem 629/6, działka przyznana małżonkom K. o powierzchni 0,0121 Ha, oznaczona numerem 629/4, działka przyznana małżonkom M. o numerze 629/5 i powierzchni 0,0086 ha. Pod budynkiem wydzielona będzie działka numer (...) o powierzchni 0,0257 ha. Działka (...) będzie należała do właścicieli działki w takich udziałach, w jakich są oni jej współwłaścicielami, jako całości i będzie miała ona powierzchnię 0,0146 Ha i w najwęższym fragmencie szerokość 4,5 metra. W ocenie Sądu poszerzenie dojazdu do działek przyznanych stronom nie jawi się jako konieczne. Każde bowiem poszerzenie drogi odbędzie się kosztem działek odrębnych a zatem odbędzie się ze szkodą dla odrębnej własności uczestników postępowania. Sąd Rejonowy nadmienił, iż nie badał, czy na tak małych działkach uczestnicy uzyskają zgodę od odpowiednich organów do posadowienia na nich budynków garażowych. Niniejszy podział w ocenie Sądu ma umożliwić mieszkańcom parkowanie pojazdów na wyodrębnionych działkach, jednak działka może, ale nie musi służyć do takiego celu, nie jest to jej wyłącznym przeznaczeniem społeczno – gospodarczym. Zdaniem sądu, wyodrębniona działka numer (...) spełnia standardy działki mającej służyć jako dojazd do działek wyodrębnionych. Sąd nie orzekał o spłatach, ani dopłatach, albowiem wydzielone działki odpowiadają wielkościom udziałom wnioskodawców i uczestników w całości przedmiotowej działki. W oparciu o art. 624 k.p.c. - z uwagi, sąd nakazał wydanie działek wyodrębnionych sobie wzajemnie, wyznaczając do tego termin miesięczny od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

W zakresie kosztów postępowania, sąd kierował się zasadą z art. 520 §1 k.p.c, zgodnie z którą każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Miernikiem tego udziału były udziały stron w przedmiocie dzielonym a więc wysokość ich udziałów w przedmiotowej nieruchomości. Sąd kierując się powyższą zasadą rozliczył koszty opinii biegłego.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli uczestnicy postępowania - J. i B. D. zarzucając mu:

1. naruszenie art. 623 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie interesu społeczno- gospodarczego uczestników oraz nieuwzględnienie takich okoliczności jak uniemożliwienie uczestnikom, przy zachowaniu dokonanego przez Sąd Rejonowy podziału wjazdu samochodem na teren działki numer (...) jak również nierówne traktowanie uczestników postępowania poprzez przyznanie wnioskodawcą działki o położeniu najkorzystniejszym z punktu widzenia wjazdu samochodem;
2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że szerokość objętej współwłasnością działki numer (...) jest wystarczająca do bezkolizyjnego wykonania przez apelujących manewru skrętu, który umożliwiłby im wjazd na przyznaną na ich własność działkę nr (...);
3. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że zaproponowany przez biegłego sposób zniesienia współwłasności nieruchomości i jej podziału najlepiej zaspokaja interes społeczno- gospodarczy stron postępowania.

Zarzucając jak powyżej, apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zniesienie współwłasności w zaproponowany przez nich sposób oraz zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa. W apelacji zawarto także wniosek ewentualny o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Uzasadnienie apelacji zawierało rozwinięcie postawionych zarzutów.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od ww. uczestników na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w łącznej wysokości 2.400 złotych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Sąd Okręgowy, jako Sąd odwoławczy, jest sądem merytorycznym, co oznacza, że w granicach apelacji rozpoznaje sprawę na nowo, stosując przepisy prawa materialnego z urzędu, a jedynie w zakresie naruszeń przepisów postępowania jest związany zarzutami apelacyjnymi. Analiza materiału sprawy pozwala na uznanie, iż w okolicznościach niniejszej sprawy zniesienie współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości nie mogło zostać przeprowadzony, z uwagi na zachodzącą sprzeczność ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy wyrażoną w art. 211 k.c., co skutkowało zmianą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego poprzez oddalenie złożonego wniosku.

Wyjściowo wskazać należy, iż podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicielami z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części wchodzi w rachubę w zasadzie wtedy gdy rzecz z uwagi na swoją własność w ogóle może ulec fizycznemu podziałowi. W przypadku nieruchomości gruntowej, przeszkoda tego typu nie występuje. Co do zasady bowiem możliwe jest wyodrębnienie kilku działek w wyniku podziału geodezyjnego. Należy mieć jednak na względzie, że jakkolwiek wskazany wyżej sposób wyjścia ze współwłasności ma charakter podstawowy i jednocześnie najbardziej preferowany przez ustawodawcę to jednak nie ma on charakteru bezwzględnie obowiązującego. Obowiązujące w tym zakresie przepisy kodeksu cywilnego a konkretnie art. 211 k.c. wyraźnie bowiem wyłączają możliwość dokonania fizycznego podziału rzeczy, jeżeli pociągałoby to za sobą sprzeczność z przepisami prawa, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Podstawowym zarzutem jaki można postawić Sądowi Rejonowemu rozpoznającemu niniejszą sprawę było to, że uchylił się on od zbadania przeprowadzonego w naturze podziału pod kątem wskazanej wyżej przesłanki społeczno-gospodarczego przeznaczenia powstałych w jego wyniku działek, skutkiem czego wydane przez niego orzeczenie nie mogło zostać uznane za prawidłowe.

Społeczno- gospodarcze przeznaczenie rzeczy o jakim mowa w wymienionym przepisie wynika bezpośrednio z charakteru rzeczy, funkcji jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu dana rzecz ma służyć. Odnosząc powyższą kategorię do nieruchomości gruntowych wskazać należy, iż w orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażono stanowisko, zgodnie z którym przesłance społeczno- gospodarczego przeznaczenia nieruchomości nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki znikomej wielkości, pozbawione funkcjonalnego znaczenia, jak też dokonanie podziału w wyniku, którego powstałyby małe działki nie nadające się do samodzielnego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem (tak m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 1974 roku III CRN 373/73, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1973 roku., III CRN 290/73). Powyższe orzeczenia jakkolwiek wydane w ówczesnie obowiązującym systemie społeczno- gospodarczym nie straciły na aktualności czego dowodzi chociażby fakt wykorzystywania ich w aktualnym dorobku orzeczniczym Sądu Najwyższego (m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2000 roku w sprawie V CSK 543/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2001 roku w sprawie I CKN 361/00). Akceptuje je również Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę stojąc tym samym na stanowisku, iż podział fizyczny nieruchomości gruntowej jest dopuszczalny w zasadzie wtedy, gdy ze względu na jej powierzchnię i kształt można przydzielić poszczególnym współwłaścicielom działki nadające się do posadowienia na nich budynków niezbędnych do racjonalnego użytkowania przydzielonych im części nieruchomości (działki budowlane). Przy ocenie zarówno dopuszczalności jak i sposobu podziału należy mieć na uwadze potrzeby każdej nowo utworzonej nieruchomości i to z uwzględnieniem sytuacji osobistej i rodzinnej ich ewentualnych właścicieli. Zatem dokonanie podziału na zbyt małe działki do tego aby mogły być racjonalnie wykorzystywane musi być zawsze uznane za sprzeczne ze społeczno- gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości.

W niniejszej sprawie projekt podziału części nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem 629/1 przygotowany przez biegłego sądowego, który stanowił podstawę postanowienia Sądu Rejonowego zakładał wydzielenie z niej działki numer (...) znajdującej się pod budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym i pozostawienia jej jako części wspólnej, wydzielenia działki numer (...) z pozostawieniem jej w ramach współwłasności i przeznaczeniem jako droga dojazdowa i wreszcie z pozostałej części wydzielenie trzech działek o numerach (...) i przyznanie ich na wyłączną własność każdemu z uczestników postępowania. W wyniku tak przyjętego podziału powstały działki o powierzchni 121 m²

–przypadające małżeństwu D. oraz K. oraz 86 m² małżeństwu M., których szerokość oscylowała od 5,3 m do 7.6 metra. W ocenie Sądu Okręgowego tworzenie działek o parametrach jak powyżej pozbawione jest jakiegokolwiek racjonalnego uzasadnienia. Co istotne, tożsame wątpliwości odnośnie celowości zastosowania w realiach sprawy podziału fizycznego zasygnalizował także biegły sądowy, który analizując dopuszczalne sposoby podziału wskazał, iż istotne znaczenie będą miały przede wszystkim kryteria dopuszczalności podziału zawarte w art. 211 k.c. Biegły, zwrócił uwagę, na to iż podział ten może spowodować istotną zmianę wartości nieruchomości i ich wejście do obrotu w takim stanie może pozbawić właścicieli sąsiednich działek wpływu na korzystanie z nich.

Przede wszystkim jak zasygnalizowano na wstępie podział geodezyjny ma zmierzać do tego, by w jego wyniku powstały nie jakiejkolwiek działki ale takie działki by możliwe było prawidłowe z nich korzystanie. Tymczasem żadna z powstałych w wyniku podziału działek gruntu nie daje możliwości dokonania jakiegokolwiek zabudowy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego. Ich wielkość wyklucza bowiem to by zachowany został przewidziany nimi odstęp pomiędzy budynkami nieruchomości sąsiedniej. Minimalne odległości budynków i innych obiektów od granicy działki oraz między budynkami i poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu zostały określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002 roku. Zgodnie z § 12 ust. 1 warunków technicznych budynek należy sytuować w odległości od granicy nie mniejszej niż: 3 m, gdy jest zwrócony w stronę granicy ścianą bez otworów, 4 m, gdy od strony granicy będzie ściana z otworami drzwiowymi lub okiennymi. Powyższe wielkości dotyczą samej ściany, natomiast niektóre architektoniczne elementy budynku mogą się znaleźć bliżej granicy (§ 12 ust. 5) – nie bliżej jednak niż 1,5 m. Chodzi tu o okapy, gzymsy, balkony, daszki nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie oraz rampy. Już z przytoczone wyżej parametry w zestawieniu z wielkościami działek powstałych w wyniku podziału oraz ich szerokością oscylującą jak wskazano od 5,3 m do 7.6 metra wykluczają by możliwym było czynienie zadość wymogom obowiązującym w tym zakresie przepisom Prawa budowlanego.

Deklarowany na rozprawie apelacyjnej cel zniesienia współwłasności w postaci ustanowienia ogródków w celu ich uprawy czy miejsc parkingowych z powodzeniem w ocenie Sądu może być realizowany w ramach ustanowienia sposobu korzystania z nieruchomości. Powyższe niejako wynika ze stanowiska samych uczestników, z wyłączeniem wnioskodawców. Uczestnicy M. wskazali, iż to właśnie „ustanowienie sposobu użytkowania lub podział na zasadzie umowy jest formą najwłaściwszą i wystarczającą”. Ponadto, idąc tropem wskazanych wyżej wymogów technicznych to w tym zakresie inwestor planujący utworzenie miejsc postojowych także musi zachować wymaganą odległość od budynku mieszkalnego. Z § 19 ust. przywołanego wyżej rozporządzenia wynika, iż do zgrupowania do czterech stanowisk nie może być ona mniejsza niż 7 metrów.

W niniejszej sprawie łączna powierzchnia nieruchomości gruntowej obejmująca także tą znajdującą się pod budynkiem trzylokalowym, w którym ustanowiono odrębną własność lokali i immamentnie związana z tym gruntem liczy w całości liczy 713 m². Przy czym znaczna część tej działki jest zajęta przez budynek mieszkalny. Do podziału nie pozostaje zatem wielkość, która w jakikolwiek sposób mogłaby w pełni satysfakcjonować i zaspokoić interesy uczestników. Analizując materiał dowodowy sprawy należy wyciągnąć wniosek iż brak jest możliwości aby pogodzić interesy wszystkich uczestników i współwłaścicieli lokali. Sposób przyjęty w zaskarżonym postanowieniu oprócz jak wskazano powyżej utworzenia w jego wyniku działek niefunkcjonalnych, powoduje utrudnienia w dojeździe do nich z uwagi na zbyt wąską drogę dojazdową graniczącą z tymi działkami. Apelujący podnosili, że w ich wypadku dodatkowym utrudnieniem są także schody od piwnicy, które jeszcze bardziej utrudniają możliwość dokonania bezkolizyjnego manewru. Rozwiązaniem zyskującym akceptację Sadu nie może być także podział „poziomy” zaproponowany przez uczestników- małżonków D., który został również poddany analizie w opinii biegłego. Wynika z niego, iż proponowane powierzchnie działek do wyłącznego użytkowania zgodnie z udziałami, przy wariancie włączenia do powierzchni projektowej mających powstać garaży i bez nich oscyluje wokół powierzchni o wartości 54 m² do 83 m², a zatem jest jeszcze mniejsza od podziału w naturze przyjętego ostatecznie przez Sąd I instancji.

W okolicznościach sprawy nie był pozbawiony znaczenia także występujący pomiędzy uczestnikami konflikt. W postanowieniu z dnia 19 października 2011 roku (II CSK 50/11) Sąd Najwyższy przyjął, iż okoliczność tego typu, może również uzasadniać odmowę zniesienia współwłasności. Nie jest to wprawdzie bezwzględna negatywna przesłanka

dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy albowiem czynnik stosunków osobistych między współwłaścicielami nie limituje tego podziału, niemniej zgodnie z cytowanym orzeczeniem winien on również być rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno- gospodarczym jej przeznaczeniem i faktu, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, rzecz nie będzie mogła być wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu. Na podobnym stanowisku stanął także Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 12 września 2013 roku (IV CSK 5/13) i według niego konflikt pomiędzy współwłaścicielami może stanowić „decydującą” przeszkodę w podziale fizycznym rzeczy wspólnej.

W ocenie Sądu Okręgowego sytuacja konfliktowała jaka bez wątpienia występuje od kilku lat pomiędzy uczestnikami i ogniskuje się wokół sposobu korzystania z działek jak również ustanowienia do niej drogi dojazdowej stanowią argument dodatkowy dla wniosku o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy z przedstawioną powyżej argumentacją.

Podkreślić też należy, że działka będąca przedmiotem podziału jest przedmiotem współwłasności z uwagi na zabudowanie jej budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono lokale mieszkalne. Działka jest przeznaczona do prawidłowego korzystania z budynku mieszkalnego, zaś jej powierzchnia nie jest nadmierna. Umożliwia bowiem obsługę budynku, parkowanie samochodów oraz zagospodarowanie części powierzchni na potrzeby rekreacyjne właścicieli lokali (czy to realizowane wspólnie czy oddzielnie). Tak ukształtowana nieruchomość stanowi całość funkcjonalną i gospodarczą, zaś wydzielenie trzech niewielkich działek znacznie ograniczy te funkcje. Dość zaznaczyć, że w przypadku konieczności przeprowadzenia remontu części wspólnych nieruchomości (np. dachu, elewacji) brak jest miejsca na składowanie materiałów.

Wszystkie przedstawione wyżej okoliczności świadczą o tym, iż brak było podstaw do dokonywania zniesienia współwłasności jak uczynił to Sąd Rejonowy.

Brak związania Sądu wskazanym we wniosku sposobem zniesienia współwłasności nie oznacza jednak, że Sąd może znieść tę współwłasność w sposób, o który żaden ze współwłaścicieli nie wnosi, bądź któremu sprzeciwiają się wszyscy współwłaściciele. Ponieważ ostatecznie nie był możliwy podział nieruchomości w sposób wnioskowany przez wnioskodawców, a nadto biorąc pod uwagę ograniczenia wynikające z faktu, że również i pozostałe zaproponowane nie są do pogodzenia z wymogami stawianymi przez z art. 211 k.c. oraz fakt nieprzejawienia zainteresowania innym sposobem uregulowania problemów związanych ze współwłasnością, odmiennym od fizycznego podziału spowodowało, iż Sąd Okręgowy w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie w jego punkcie 1 i 2 w ten sposób, że oddalił wniosek o zniesienie współwłasności. Apelacja w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu co znalazło swój wyraz w punkcie II sentencji wyroku. Pomimo oddalenia wniosku trafne pozostaje rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., albowiem pomimo początkowego oporu przeciwko zniesieniu współwłasności, uczestnicy ostatecznie zmienili swoje stanowisko i również domagali się zniesienia współwłasności. W konsekwencji skoro zatem, co do zasady, wszyscy uczestnicy domagali się zniesienia współwłasności, winni ponieść związane z tym koszty.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. a więc z zastosowaniem przewidzianej tym przepisem zasady, że każdy uczestnik ponosi koszty swojego udziału w sprawie. Powyższa zasada jest nienaruszalna wtedy, gdy uczestnicy są w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub – mimo braku tej równości – ich interesy są wspólne (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2011 roku, sygn. akt II CZ 120/11). W niniejszej sprawie ostatecznie jego uczestnicy byli zainteresowani zniesieniem współwłasności a prezentowali jedynie odmienne i korzystniejsze dla siebie zapatrywania w zakresie sposobu fizycznego podziału nieruchomości, z których ostatecznie żaden nie zyskał aprobaty Sądu Okręgowego.

SSO Tomasz Szaj SSO Violetta Osińska SSO Małgorzata Grzesik