

## POSTANOWIENIE

Dnia 9 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SO Tomasz Sobieraj (spr.) SR del. Dagmara Gałuszko
Protokolant:	sekr. sądowy Anita Czyż

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 marca 2017 roku w S.

sprawy z wniosku **J. D.**

z udziałem **W. Ż. (1), M. Ż. (1), Z. G., R. F., M. N. (1), A. P., D. G., I. B., H. B. (1), S. N. (1) i M. M. (1)**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników **W. Ż. (1)** i **M. Ż. (1)** od postanowienia Sądu Rejonowego w Goleniowie z dnia 25 maja 2016 roku, sygn. akt I Ns 493/16

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od uczestników **W. Ż. (1)** i **M. Ż. (1)** solidarnie na rzecz wnioskodawczyni **J. D.** kwotę **2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;****

**3. zasądza od uczestników **W. Ż. (1)** i **M. Ż. (1)** solidarnie na rzecz uczestniczki **H. B. (1)** kwotę **2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.****

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni **J. D.** złożyła wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...), na działce nr (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...).

**Postanowieniem z dnia 25 maja 2016 roku Sąd Rejonowy w Goleniowie:**

- w punkcie I. zniósł współużytkowanie wieczyste nieruchomości i współwłasność budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość, położonego w G., ul. (...), numer działki (...), w obrębie ewidencyjnym numer 8 miasta G., gmina G., gruntu będącego we współużytkowaniu wieczystym i współwłasność budynku - **I. B.** w udziale (...) części, **H. B. (1)** w udziale (...) części, **J. D.** w udziale (...) części, **D. G.** w udziale (...) części, **M. M. (1)** w udziale (...) części, **S. N. (1)** w udziale (...) części i **M. N. (1)** w udziale (...) części, **A. P.** w udziale (...) części **W. Ż. (1)** i **M. Ż. (1)** w udziale (...) części na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy

w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych (...) przez podział tej nieruchomości w naturze, zgodnie z projektem podziału nieruchomości uprawnionego geodety W. S. z dnia 25 września 2014 roku przyjętym do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego i wpisanym do ewidencji zasobu powiatowego pod numerem (...) z wykazem zmian danych ewidencyjnych oraz opinią biegłej sądowej D. O. (1), na osiem nieruchomości:

- działkę nr (...) o powierzchni 0,0238 ha, którą przyznać w użytkowanie wieczyste J. D. wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1a o powierzchni 57,7 m<sup>2</sup>, - działkę nr.47/2 o powierzchni 0,0117 ha, którą przyznał w użytkowanie wieczyste W. Ż. (1) i M. Ż. (1) wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1b o powierzchni 43,9 m<sup>2</sup>; na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej;

- działkę nr (...) o powierzchni 0,0098 ha, którą przyznał w użytkowanie wieczyste D. G. wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1c o powierzchni 45,7 m<sup>2</sup>;

- działkę nr (...) o powierzchni 0,0263 ha, którą przyznał w użytkowanie wieczyste I. B. wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1h o powierzchni 86,6 m<sup>2</sup>;

- działkę nr (...) o powierzchni 0,0099 ha, którą przyznał w użytkowanie wieczyste A. P. wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1d o powierzchni 45,3 m<sup>2</sup>;

- działkę nr (...) o powierzchni 0,0100 ha, którą przyznał w użytkowanie wieczyste H. B. (1) wraz z własnością posadowionego tam budynku użytkowego o powierzchni 45,6 m<sup>2</sup>;

- działkę nr (...) o powierzchni 0,0130 ha, którą przyznał w użytkowanie wieczyste M. M. (1) wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1g o powierzchni 43,9 m<sup>2</sup>;

- działkę nr (...) o powierzchni 0,0348 ha, którą przyznać na użytkowanie wieczyste M. N. (2) w udziale do 1/2 części i M. N. (1) w udziałach po 1/2 części wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1f, o powierzchni 106,3 m<sup>2</sup>;

- w punkcie II. tytułem wyrównania udziałów zasądził spłaty:

- od uczestniczki M. N. (3) 2 359,5 złotych i M. N. (1) 2 359,5 złotych

- od uczestniczki M. M. (1) 792 złotych;

- od uczestniczki I. B. 2 096 złotych;

- od wnioskodawczyni J. D. 7 351 złotych;

oraz dopłaty na rzecz:

- uczestniczki H. B. (1) kwotę 4 338 złotych;

- uczestniczki A. P. kwotę 4 509 złotych;;

- uczestniczki D. G. 4 680 złotych;\*

- uczestników W. Ż. (1) i M. Ż. (1) solidarnie 1 431 złotych

przy czym spłaty od każdego z uczestników zobowiązanych do spłaty mają być dokonane w następujących proporcjach na rzecz H. B. (2) 29 %, A. P. 30 %, D. G. 31 %, W. i M. Ż. 10 %;

- w punkcie III. nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Goleniowie od uczestników M. N. (3) i M. N. (1) in solidum kwotę 1005,81 złotych, od uczestniczki M. M. (1) kwotę 1005,88 złotych; od uczestniczki I. B.

kwotę 1005,88 złotych, H. B. (1) kwotę 1005,88 złotych, A. P. kwotę 1005,88 złotych D. G. kwotę 1005,88 złotych, od W. Ż. (1) i M. Ż. (1) solidarnie kwotę 1005,88 złotych tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa;

- w punkcie IV. zasądził na rzecz wnioskodawczyni J. D. od uczestników M. N. (3) i M. N. (1) in solidum kwotę 225 złotych, od uczestniczki M. M. (1) kwotę 225 złotych, od uczestniczki I. B. kwotę 225 złotych, H. B. (1) kwotę 225 złotych, A. P. kwotę 225 złotych, D. G. kwotę 225 złotych, od W. Ż. (1) i M. Ż. (1) solidarnie kwotę 225 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

***Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych:***

Nieruchomość położona w G. przy ul. (...), nr działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi grunt oddany w użytkowanie wieczyste zabudowany pawilonem handlowym - usługowym - stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności. Przedmiotowa nieruchomość składa się z gruntu oraz 8 budynków stanowiących współwłasność: J. D. - w udziale do (...), W. i M. Ż. (1) - w udziale do (...), A. P. - w udziale do (...), D. G. - w udziale do (...); I. B. - w udziale do (...), H. B. (1) - w udziale do (...), S. N. (2) - w udziale do (...), M. N. (4) - w udziale do (...), M. M. (1) - w udziale do (...).

Obiekt został wybudowany w latach 80., ze środków własnych współwłaścicieli. Uczestnicy postępowania na terenie pawilonu prowadzą działalność gospodarczą m.in. pub, gabinet kosmetyczny, zakład optyczny, zakład fryzjerski, aptekę, sklep odzieżowy z usługami krawieckimi, sklep kosmetyczny.

J. D. stała się właścicielką przedmiotowego lokalu na podstawie umowy sprzedaży z dnia 04 lipca 2012 roku sporządzonej w formie aktu notarialnego (Rep. A 10611/2012) przed notariuszem J. B., od poprzednich współwłaścicieli - D. i H. S..

W lokalu W. i M. Ż. (1) prowadzony jest pub (obecnie lokal prowadzi ich syn) i latem na zewnątrz wystawiane są stoliki i tam również prowadzona jest konsumpcja.

W opinii z kwietnia 2013 roku biegła z zakresu budownictwa D. O. (1) wskazała, że jest możliwość podziału przedmiotowej nieruchomości na 9 odrębnych budynków. Lokale są samodzielne i figurują w ewidencji Starostwa (...) jako oddzielne budynki. Jednocześnie biegła wskazała, iż lokale zajmowane przez współwłaścicieli, nie odpowiadają udziałom zapisanym w księdze wieczystej, z uwagi na błędne wyliczenia matematyczne, czego nie można skorygować, gdyż nieprawidłowości powstały przy obliczaniu wielkości udziałów. Biegła nie zajęła stanowiska w sprawie konieczności ustalenia drogi służebnej.

Biegły z zakresu geodezji S. S. (1) sporządził zestawienie powierzchni działek jakie wynikają z księgi wieczystej i projektowanych. Biegły wyjaśnił, że nie uwzględnił wniosku uczestnika W. Ż., gdyż ustalenie granicy projektowanych działek zgodnie z udziałami ujawnionymi w księdze wieczystej dla wszystkich działek jest niemożliwe- powodowałoby konieczność zasadniczej przebudowy wewnątrz budynków, gdyż część obecnie istniejących wejść znalazłaby się na sąsiednich działkach. Biegły podczas oględzin stwierdził, że stan zagospodarowania działki jest zgodny ze stanem kopii mapy ewidencyjnej k. 45, z wyjątkiem budynków (...), które zostały połączone w jeden i są obecnie własnością I. B.. Budynek nr (...) (apteka) stanowi współwłasność S. N. (2) i M. N. (4), ponieważ jest to jeden budynek biegły wydzielił jedną działkę. Biegły stwierdził, że niezgodna ze stanem na mapie ewidencyjnej jest treść mapy zasadniczej, na której nie został wyniesiony podział na pawilonu na odrębne budynki, w efekcie nie zostały mu nadane numery porządkowe i cała nieruchomość ma nr (...) la. Na żądanie inspektorów kontrolujących prace biegłego, biegły wystąpił do Urzędu Gminy o nadanie numerów porządkowych budynkom. Wszystkie zaprojektowane działki będą miały dostęp do drogi publicznej.

Biegły z zakresu (...) określił wartość metra kwadratowego prawa użytkowania wieczystego działki gruntu numer ewidencyjny (...), przy ul. (...) na 238203,00 złotych tj. 171 złotych za m<sup>2</sup>. Biegły sporządził zestawienie wzajemnych

spląt z którego wynika, że spłaty powinni dokonać S. N. (2) i M. N. (4) w wysokości 4719 złotych, M. M. (1) - 792 złotych, I. B. - 2096 złotych, J. D. - 7351 złotych, zaś dopłaty powinni otrzymać H. B. (1) w wysokości 4338 złotych, A. P. - 4509 złotych, D. G. - 4680 oraz M. i W. Ż. w wysokości 1431 złotych.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd Rejonowy uznał za uzasadniony wniosek oparty na art. 210 k.c. Sąd wskazał, że w sprawie niesporne było, iż nieruchomości położona przy ul. (...), na działce nr (...) w G., dla której Sąd Rejonowy w Goleniowie Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) stanowiąca grunt oddany w użytkowanie wieczyste zabudowany pawilonem handlowym - będącym odrębnym od gruntu przedmiotem własności, stanowi współwłasność J. D. - w udziale do (...), W. i M. Ż. (1) - w udziale do (...), A. P. - w udziale do (...), D. G. - w udziale do (...) (wyjaśniając, że w sprawie o podział majątku prowadzonej przed SR w Goleniowie pod sygn. 627/07 lokal został przyznany D. G., nie zostało to dotychczas ujawnione w księdze wieczystej), I. B. - w udziale do (...) (w trakcie postępowania uczestniczka kupiła udział S. F.), H. B. (1) - w udziale do (...), S. N. (2) ~ w udziale do (...) i M. N. (4) - w udziale do (...), M. M. (1) -- w udziale do (...) (w wyniku zgonu S. M. właścicielką udziału stała się jedyna spadkobierczyni M. M. (1) nie zostało to dotychczas ujawnione w księdze wieczystej). Niesporna była również okoliczność, że nieruchomości została wybudowana nakładami poszczególnych współwłaścicieli w latach 80., każdy ze współwłaścicieli ponosił koszty utrzymania swojej części. Ponadto w ewidencji Starostwa (...) lokale zajmowane przez współwłaścicieli figurowały jako oddzielne budynki. Biegła D. O. w swojej opinii wskazała, że można dokonać zniesienia współwłasności poprzez wydzielenie odrębnych nieruchomości. Zwróciła uwagę, że zajmowane przez współwłaścicieli powierzchnie, nie odpowiadają udziałom zapisanym w księdze wieczystej, z uwagi na błędne wyliczenia matematyczne, czego nie można skorygować, gdyż nieprawidłowości powstały przy obliczaniu wielkości udziałów.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że sporny był natomiast sposób zniesienia współwłasności bowiem uczestnicy M. i W. Ż. sprzeciwiali się zniesieniu współwłasności i wnosili o pozostanie we współwłasności ewentualnie o przyznanie im terenu odpowiadającego zapisom w księdze wieczystej i w tym celu wyznaczenie granicy nie na wprost ich lokalu, ale z przesunięciem w stronę lokalu wnioskodawczynie.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny. W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się, iż podział ten jest najbardziej sprawiedliwy i pożądany, gdyż po pierwsze, pozostawia rzecz w posiadaniu jej dotychczasowych właścicieli, a po drugie - pozwala uniknąć dopłat i spląt. Warunkiem koniecznym takiego orzeczenia jest samodzielność lokali w myśl art. 2 ust. 1 cytowanej powyżej ustawy przez, którą rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych.

Następnie Sąd Rejonowy wskazał, że postanowieniem z dnia 7 stycznia 2012 roku przewodniczący dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji - W. S. i specjalisty z zakresu budownictwa - D. O. (1), aby ustalić, czy możliwy jest fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości, a także celem sprawdzenia, czy lokale zajmowane przez współwłaścicieli, odpowiadają ich rzeczywistym udziałom, wynikającym z księgi wieczystej.

Sąd Rejonowy przychyłając się do wniosku J. D. i dokonując zniesienia współwłasności miał na względzie, że jak wynika z opinii biegłych będący przedmiotem postępowania pawilon składa się aktualnie z 8 odrębnych lokali (budynki (...) zostały połączone w jeden i są obecnie własnością I. B.), które są samodzielne, wygrozdzone z przestrzeni stałymi przegrodami, tj. ścianami z betonu, cegieł lub szkła, stropodachem i posadzką. Pawilon ten jest stosunkowo duży każdy lokal posiada odrębną instalację wewnętrzną.

Sąd zauważył, że oprócz państwa Ż. wszyscy współwłaściciele wnosili o zniesienie współwłasności zgodnie z opinią biegłego S. S., uczestnicy Ż. wnosili o przesunięcie granicy, ze względu na charakter prowadzonej działalności zależało im na posiadaniu większego terenu (o powierzchni odpowiadającej zapisom w kw) przed lokalem celem prowadzenia tzw. „ogródka piwnego”. Sąd Rejonowy nie przychylił się do tego wniosku, ponieważ przesunięcie granicy zgodnie z tą propozycją prowadziłoby do tego, że ściana budynku wnioskodawczynie przylegałaby do działki uczestników Ż.. Takie rozwiązanie byłoby nieracjonalne choćby ze względu na to, że uniemożliwi wnioskodawczynie swobodny

dostęp do ściany jej budynku np. w celu dokonania remontu. Takie rozwiązanie byłoby niefunkcjonalne. Strony nie mogły dojść do porozumienia w zakresie zniesienia współwłasności, przyznanie części nieruchomości mogłoby doprowadzić do eskalacji konfliktu i w takiej sytuacji prośbienie o pozwolenie na wejście na nieruchomość byłoby dla wnioskodawczynie uciążliwe. Zdaniem Sądu wydzielenie granic gruntu będących przedłużeniem granic budynków jest najbardziej racjonalne, czytelne i zgodne z żądaniami pozostałych uczestników.

Mając na uwadze powyższe Sąd Rejonowy postanowił znieść współużytkowanie wieczyste nieruchomości położonej w G., ul. (...) i współwłasność budynku stanowiącego odrębną od gruntu nieruchomość przyznając poszczególnym współwłaścicielom:

- J. D. działkę nr (...) o powierzchni 0,0238 ha, wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1a o powierzchni 57,7 m<sup>2</sup> ;

- W. J. i M. małżonkom Ź. działkę nr (...) o powierzchni 0,0117 ha, wraz z własnością posadowionego tam budynku użytkowego 1b o powierzchni 43,9 m<sup>2</sup> ;

- D. G. działkę nr (...) o powierzchni 0,0098 ha, wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1 c o powierzchni 45,7 m<sup>2</sup>,

- I. B. działkę nr (...) o powierzchni 0,0263 ha, wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1h o powierzchni 86,6 m<sup>2</sup> ;

- A. P. działkę nr (...) o powierzchni 0,0099 ha, wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1d o powierzchni 45,3 m<sup>2</sup> ;

- działkę nr (...) o powierzchni 0,0100 ha, którą przyznać w użytkowanie wieczyste H. B. (1) wraz z własnością posadowionego tam budynku użytkowego o powierzchni 45,6 m<sup>2</sup> ;

- M. M. (1) działkę nr (...) o powierzchni 0,0130 ha, wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1g o powierzchni 43,9 m<sup>2</sup> ;

- S. N. (1) i M. N. (1) działkę nr (...) o powierzchni 0,0348 ha, w udziałach po 1/2 części wraz z własnością posadowionego tam budynku stanowiącego odrębną nieruchomość numer 1 f, o powierzchni 106,3 m<sup>2</sup> .

Sąd Rejonowy mając na uwadze, że zajmowane przez uczestników i przyznane uczestnikom części nieruchomości różniły się od zapisów w księdze wieczystej zasądził odpowiednie spłaty i dopłaty tytułem wyrównania udziałów. Sąd zaznaczył, że wprawdzie z opinii biegłej sądowej wynika, że różnica pomiędzy rzeczywistym stanem posiadania, a zapisami w księdze wieczystej wynikała z błędnych zapisów i zaokrągleń, niemniej strony nie zgłosiły na tę okoliczność żadnych dowodów. Nikt, mimo, że od wybudowania nieruchomości minęło kilkadziesiąt lat nie wnosił o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Sąd więc uznał, że zapisy wynikające z księgi wieczystej są prawidłowe. Ustalając wysokość spłat i dopłat Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego sądowego K. R.. Ponieważ budynek stanowi odrębną od gruntu nieruchomość i jak wynika z twierdzeń stron został wybudowany przez współwłaścicieli w ten sposób, że każdy ponosił nakłady na swoją część to do wyceny spłat należało przyjąć jedynie wartość użytkowania wieczystego. Dodatkowo Sąd Rejonowy wskazał, że wartości poszczególnych lokali różnią się ze względu na ich wielkość, standard i usytuowanie (lokale od frontu są bardziej wartościowe niż te od zaplecza), co sprzeciwia się uwzględnieniu wartości budynku. Zgłaszane do opinii zarzuty dotyczące wartości prawa wieczystego użytkowania biegły odparł w opinii ustanej, gdyż przesłuchany na rozprawie 23 maja 2016 roku wskazał, że przedstawione przez stronę transakcje dotyczą własności oraz dużo mniejszych działek, zatem nie nadają się do porównania. Ponadto podniósł, że biegły nie może brać do porównania cen z przetargu, jeśli ceny te przekraczają o 30 % średnie ceny na danym rynku.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Rejonowy uznał, że spłat powinni dokonać S. N. (2) i M. N. (4) w wysokości 4719 złotych, M. M. (1) 792 złotych, I. B. - 2096 złotych, J. D. - 7351 złotych, zaś dopłaty powinni otrzymać

H. B. (1) w wysokości 4338 złotych, A. P. 4509 złotych, D. G. 4680 i M. i W. Ż. w wysokości 1431 złotych. Przy czym spłaty od każdego z uczestników zobowiązanych do spłaty powinny być dokonane w następujących proporcjach na rzecz H. B. (2) 29 %, A. P. 30 %, D. G. 31 %, W, i M. Ż. 10 %.

Sąd Rejonowy stwierdził, że nie było potrzeby ustanawiania służebności, bowiem jak wynika z opinii biegłego geodety wszystkie działki będą miały dostęp do drogi publicznej.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o przepis art. 520 § 1 k.p.c. Sąd wskazał również, że ponieważ wnioskodawczyni pokryła część kosztów postępowania nakazał pobrać od uczestników (na rzecz których zostały przyznane poszczególne lokale) po 1005,88 złotych na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Goleniowie tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Ponadto zasądził na rzecz wnioskodawczyni od uczestników po 225 złotych, razem 1575 złotych (tak aby właściciele poszczególnych lokali ponieśli takie same koszty związane z postępowaniem).

Apelację od powyższego postanowienia wywiedli uczestnicy postępowania – M. Ż. (1) i W. Ż. (1) zaskarżając je w całości oraz zarzucając mu nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie przez Sąd I instancji zgłaszanego przez uczestników zarzutu dotyczącego konieczności uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przed dokonaniem zniesienia współwłasności nieruchomości. Ponadto z ostrożności procesowej uczestnicy zarzucili sprzeczność ustaleń sądu pierwszej instancji z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegającą na bezpodstawnym uznaniu przez Sąd, że dokonanie podziału nieruchomości poprzez wydzielenie granic gruntu będących przedłużeniem granic budynków jest najbardziej racjonalne, czytelne i zgodne z żądaniami uczestników.

W oparciu o sformułowane zarzuty uczestnicy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez uczestników M. i W. Ż. (1) polegający na przesunięciu granicy nieruchomości. Nadto wnieśli o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestników postępowania M. i W. Ż. (1) kosztów postępowania za pierwszą oraz drugą instancję, w tym koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji uczestnicy podnieśli, że wbrew ich woli dokonano podziału niezgodnie z udziałami ujawnionymi w księdze wieczystej, faktycznie pozbawiono ich około 10 % gruntu, obciążono kosztami postępowania, w tym opinii, których zasadność dopuszczenia była kwestionowana przez uczestników Ż.. Nadto zasądzono spłatę, która kompletnie nie odzwierciedla realnej wartości zabranej uczestnikom Ż. gruntu.

Zdaniem apelujących sąd pierwszej instancji przedwcześnie wydał postępowanie merytoryczne kończące postępowanie w instancji, z pominięciem zgłaszanego przez uczestników M. i W. Ż. (1) istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy zarzutu dotyczącego konieczności ustalenia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. W ocenie uczestników postępowania niedopuszczalny jest podział nieruchomości pomijający zupełnie wysokość poszczególnych udziałów we współwłasności, określonych w księdze wieczystej nr (...). Dopóki zatem nie zostanie przeprowadzone postępowanie o ustalenie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, wskazana wyżej księga wieczysta będzie nadal korzystana z rękopisów wiary publicznej.

W dalszej kolejności, w przypadku przyjęcia przez Sąd, że możliwym jest na obecnym etapie dokonanie podziału nieruchomości apelujący odnieśli się do nieuwzględnionego przez sąd wniosku uczestników M. i W. Ż. (1) o podział nieruchomości w naturze poprzez przesunięcie granicy. Apelujący wskazali, że wbrew stanowisku sądu pierwszej instancji, uczestnicy postępowania M. i W. Ż. (1) nie dążą do zwiększenia swojej działki, a do tego, aby podział nieruchomości odpowiadał określonym w księdze wieczystej udziałom. Podkreślili przy tym, iż proponowany przez uczestników postępowania podział jest dopuszczalny, co potwierdził biegły W. S. na posiedzeniu w dniu 15 stycznia 2015 roku. Dokonanie takiego podziału, przy jednoczesnym ustanowieniu odpowiednich służebności, byłby rozwiązaniem najrozsądniejszym. Sąd uzasadniając nieracjonalność stanowiska uczestników Ż. wskazywał, iż rozwiązanie takie uniemożliwi wnioskodawczyni swobodny dostęp do ściany jej budynku np. w celu dokonania remontu. Ponadto mogłoby to w ocenie Sądu prowadzić do eskalacji konfliktu pomiędzy stronami i w takiej sytuacji

proszenie o pozwolenie na wejście na nieruchomość byłoby dla wnioskodawczynie uciążliwe. Apelujący wskazali jednak, iż ustanowienie stosownej służebności w pełni rozwiązywałoby ten problem i wbrew stanowisku Sądu, nie doprowadziłby do eskalacji konfliktu, a ustabilizowałoby to relacje sąsiedzkie. Dodali przy tym, że zgodna z księgą wieczystą powierzchnia gruntu przed lokalem jest uczestnikom Ź. niezbędna do należytego prowadzenia działalności gospodarczej. Jednocześnie wielkość gruntu jest dla działalności wnioskodawczynie obojętne. Aktualnie uczestnicy postępowania M. i W. Ź. (1) zmuszeni są dzierżawić od Gminy G. grunt niezbędny do prowadzenia działalności za kwotę 30 złotych za 1 m<sup>2</sup> netto miesięcznie.

Ponadto apelujący podkreślili, że dokonany przez sąd pierwszej instancji podział nieruchomości jest dla uczestników postępowania M. i W. Ź. (1) krzywdzący. W konsekwencji takiego podziału uczestnicy Ci w zasadzie utracili bowiem ok. 10% powierzchni gruntu. Wysokość otrzymanej spłaty nie odpowiada faktycznej wartości straty poniesionej przez uczestników. W ocenie uczestników niezasadny jest sposób wyceny spłat jaki został przyjęty w niniejszej sprawie. Biegły bowiem ustalił wartość całego gruntu, a wartość ta następnie podzielona została proporcjonalnie do udziałów przysługujących współwłaścicielom. Ostatecznie więc taka wycena nie odpowiada realnej wartości poszczególnym wydzielonym nieruchomościom.

Na marginesie uczestnicy wskazali, że wnioskodawczynie na posiedzeniu w dniu 15 stycznia 2016 roku oświadczyła, iż wyraża zgodę na sposób podziału zaproponowany przez uczestników Ź., jeśli na części działki, gdzie miałaby zostać przesunięta granica, nie ma ani okna ani drzwi. Z pola widzenia sądu pierwszej instancji całkowicie zniknęła okoliczność związana z koniecznością ustanowienia stosownych służebności pozwalających na dostęp do przyłączy wszystkich najważniejszych mediów, tj. przyłącza wodno-kanalizacyjnego, gazowego i elektroenergetycznego, a nadto do m.in. rynien dachowych. Gdyby ostało się rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji, uczestnicy postępowania małżonkowie Ź. nie mieliby dostępu do kabla zasilającego ich nieruchomość, który to kabel przebiega pod ziemią przez sąsiednie nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka postępowania H. B. (1) wniosła o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od skarżących na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczynie wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od uczestników postępowania - M. Ź. (1) i W. Ź. (1) na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy obowiązany jest w pierwszej kolejności wskazać, że aprobeuje poczynione w rozpoznawanej sprawie przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne. Sąd Rejonowy przeprowadził bowiem pełne postępowanie dowodowe konieczne dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, zgromadzone dowody poddał ocenie mieszczącej się w granicach wyznaczonych dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. i z tak zgromadzonego i ocenionego materiału dowodowego wyprowadził prawidłowe ustalenia faktyczne.

Za chybiony uznać trzeba zarzut skarżących dotyczących nierozpoznania istoty sprawy poprzez pominięcie przez sąd pierwszej instancji zgłaszanego przez uczestników zarzutu dotyczącego konieczności uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przed dokonaniem zniesienia współwłasności nieruchomości. Przed wszystkim wskazać trzeba, że ani skarżący ani pozostali uczestnicy postępowania nie zgłosili żądania procesowego uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, a tym samym nie można zarzucić Sądowi Rejonowemu, że nie rozpoznał tego rodzaju roszczenia. Niezależnie od tego wskazać trzeba, że w badanej sprawie nie było podstaw do przyjęcia, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej numer (...) jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym, w szczególności w zakresie udziałów przysługujących wnioskodawczynie i uczestnikom postępowania w prawie użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) oraz w prawie własności budynków posadowionych na

tej nieruchomości. Zastrzeżenia podnoszone w tym zakresie przez uczestników postępowania wynikały z faktu, że w opinii biegłej z zakresu budownictwa wskazano, że powierzchnia budynków zajmowanych przez poszczególnych współużytkowników wieczystych [współwłaścicieli] nieruchomości nie odpowiada ich udziałom w powyższym prawie. Okoliczność ta nie może jednak uzasadniać zarzutu niezgodności stanu prawnego nieruchomości ujawnionego w treści księgi wieczystym z rzeczywistym stanem prawnym, albowiem sposób faktycznego korzystania z nieruchomości nie determinuje jej stanu prawnego poza przypadkiem, gdy posiadanie nieruchomości prowadzi do nabycia prawa własności [prawa użytkowania wieczystego] poprzez zasiedzenia. W badanej sprawie tego rodzaju zarzutu żaden z uczestników postępowania natomiast ani nie podniósł, ani nie naprowadził na jego potwierdzenia żadnego dowodu, co wyklucza przyjęcie, że doszło do zasiedzenia przez któregokolwiek ze współużytkowników wieczystych [współwłaścicieli] nieruchomości udziału w prawie użytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynków większego niż ujawnionego w księdze wieczystej. Zaznaczyć zaś trzeba, że uczestnicy postępowania [lub ich poprzednicy prawni] nabyli przysługujące im udziały w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości w drodze czynności prawnych, które miały charakter konstytutywny, gdyż były źródłem prawa nabywanego przez daną osobę. Oznacza to, że uczestnicy postępowania [lub ich poprzednicy prawni] nie mogli nabyć udziału w użytkowaniu wieczystym innego niż określonego w umowie ustanawiającej użytkowanie wieczyste na rzecz danego podmiotu. Biorąc pod uwagę, że nikt z uczestników postępowania nie podniósł, że w dziale II księgi wieczystej doszło do wpisania udziałów w prawie użytkowania wieczystego w sposób sprzeczny z treścią powyższych czynności prawnych, brak podstaw do przyjęcia, że stan prawny ujawniony w treści księgi wieczystej jest sprzeczny z rzeczywistym stanem prawnym nieruchomości. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że z twierdzeń uczestników postępowania oraz zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że w chwili nabywania prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowa nie była zabudowana i dopiero współużytkownicy wieczystości wzniesli na tym gruncie budynki, których powierzchnia zajęta do wyłącznego korzystania przez poszczególnych użytkowników wieczystych nie odpowiadała w pełni udziałom tych osób w ich wspólnym prawie, jednak nie mogło to mieć wpływu na stan prawny nieruchomości. Budynki wzniesione przez użytkowników wieczystych stają się bowiem odrębnym od gruntu przedmiotem własności, jednak związanym integralnie z prawem użytkowania wieczystego. Z tego względu udziały w prawie własności tych budynków muszą być tożsame z udziałami w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej, co w niniejszej sprawie zostało spełnione.

Konkludując, uznać trzeba, że stan prawny nieruchomości ujawniony w księdze wieczystej numer (...) jest zgodny z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie wielkości udziałów przysługujących wnioskodawczyni i uczestnikom postępowania w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i w prawie własności budynków znajdujących się na tym gruncie.

Za chybione uznać trzeba także zarzuty skarżących dotyczące sposobu podziału wspólnej nieruchomości. Sąd Rejonowy trafnie przyjął, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny, chyba że taki podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości [vide art. 211 k.c.]. W badanej sprawie z przeprowadzonych dowodów, zwłaszcza z opinii biegłych z zakresu budownictwa i geodezji wynika, że podział fizyczny nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) na odrębne nieruchomości jest dopuszczalny, przy czym z punktu widzenia interesów uczestników postępowania najbardziej korzystny jest taki podział nieruchomości, który odpowiada ich dotychczasowemu sposobowi korzystania z nieruchomości. Poza sporem pozostaje bowiem, że każda z osób uprawnionych wybudowała na wspólnej nieruchomości pawilon handlowo – usługowy, które jakkolwiek tworzą zabudowę szeregową, to jednak w istocie pozostają samodzielnymi budynkami. Bezsporne jest także, że ukształtował się sposób korzystania z nieruchomości polegający na tym, że poszczególni współużytkownicy wieczystości wyłącznie korzystali z wybudowanego przez nich [lub ich poprzedników prawnych] pawilonu oraz niezabudowanego gruntu znajdującego się przed tym budynkiem. Wprawdzie tak wydzielone części gruntu nie odpowiadały w pełni udziałom uczestników postępowania, jednak przyjmując trzeba, że podział nieruchomości zgodny z tak ukształtowanym sposobem korzystania jest najbardziej racjonalny i odpowiadający zarówno społeczno – gospodarczemu przeznaczeniu nieruchomości, jak i uzasadnionym interesom współużytkowników wieczystych.



W ocenie sądu odwoławczego skarżący nie przedstawili żadnych racjonalnych argumentów przemawiających za dokonaniem podziału nieruchomości w odmienny sposób.

Po pierwsze, podkreślić trzeba, że wersję przyjętą przez sąd pierwszej instancji zaakceptowali wszyscy pozostali współużytkownicy wieczystości, co wskazuje, że jest zgodna z ich interesami.

Po drugie, podział nieruchomości na części w pełni zgodne z wielkością udziałów w prawie użytkowania wieczystego gruntów byłoby bardzo utrudnione, gdyż wymagałoby w istocie przesunięć projektowanych granic wszystkich działek w taki sposób, że ingerowałyby w dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości zwłaszcza w części dotyczącej gruntu znajdującego się bezpośrednio przed wejściem do pawilonów. W tym miejscu zauważyć trzeba, że okoliczność, że wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania M. N. (3) i M. N. (1) oraz I. B., a w mniejszym stopniu M. M. (1) w wyniku podziału otrzymają działki o powierzchni nieco większej niż wynika z udziałów w nieruchomości wynika przede wszystkim ze sposobu zabudowy działki, gdyż zajmowane przez nich pawilony znajdują się na onbu końcach ciągu budynków i z tego względu bezpośrednio do nich przylegają niezabudowane części gruntu zarówno przed częścią frontową budynku, jak również z boku, co powiększa powierzchnię gruntu mogącego być wykorzystywanego przez właścicieli tych skrajnych pawilonów. Z oczywistych przyczyn takiej możliwości nie mają natomiast właściciele pawilonów znajdujących w części środkowej zabudowy., gdyż do nich przylega niezabudowana część gruntu wyłącznie od strony frontowej.

Po trzecie, skarżący nie wskazali na żaden istotny argument uzasadniający zwiększenie powierzchni działki mającej przypaść im w wyniku podziału gruntu poprzez przyznanie im części gruntu znajdującego się przed sąsiednim pawilonem. Jak wskazano wyżej, przez wiele lat ukształtował się sposób korzystania z nieruchomości polegający na tym, że uczestnicy postępowania korzystali wyłącznie z gruntu znajdującego się bezpośrednio przed wejściem do ich budynku i nigdy nie domagali się zmiany tak ukształtowanego zakresu posiadania. Trudno przyjąć, że doszło do jakiegokolwiek istotnej zmiany stosunków gospodarczych przemawiającej za przyznaniem uczestnikom postępowania dodatkowej powierzchni. Nie stanowi wystarczającego argumentu fakt, że uczestnicy postępowania chcieliby zwiększyć powierzchnię ogródka przed prowadzonym przez nich pubem w okresie letnim, gdyż w tym celu już obecnie mogą wykorzystywać grunt dzierżawiony od Gminy G.. Dodatkowo wskazać trzeba, że według projektu podziału nieruchomości przyjętego przez sąd pierwszej instancji powierzchnia działki przyznana uczestnikom postępowania jest mniejsza od wynikającego z zastosowania ułamka wyrażającego udział w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości zaledwie nieco ponad 8 metrów kwadratowych. Udział skarżących w tym prawie wynosi zaledwie (...), co odpowiada powierzchni ponad 125 metrów kwadratowych, zaś przyznana im działka ma powierzchnię 117 metrów kwadratowych. Oznacza to, że zmniejszenie hipotetycznie należnej według wielkości udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej nastąpiło zaledwie o niespełna 7 %, co trudno uznać za istotną zmianę. Notabene dodać trzeba, że w wyniku podziału uczestnicy postępowania otrzymali budynek, którego powierzchnia wynosi 10 % ogólnej powierzchni zabudowy, co oznacza, że w tym aspekcie podział nieruchomości prowadzi do rozwiązania korzystniejszego dla skarżących niż wynikającego z ich udziału w nieruchomości.

Po czwarte, za całkowicie niewykazany uznać trzeba zarzut uczestników postępowania, że przyjęty przez sąd pierwszej instancji podział nieruchomości nie uwzględnił dostępu do mediów. Z opinii biegłej z zakresu budownictwa wynika, że każdy z budynków posiada niezależny układ instalacji, zaś z opinii biegłego z zakresu geodezji należy wyprowadzić wniosek, że projektowane do wyodrębnienia nieruchomości gruntowe mają zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Zaznaczyć trzeba, że nikt z uczestników postępowania nie wskazywał także na potrzebę obciążenia którejkolwiek z nieruchomości służebnościami gruntowymi celem zapewnienia dostępu do mediów do innej nieruchomości, zaś zgłoszony w tym zakresie zarzut w apelacji w żaden sposób nie został skonkretyzowany.

Biorąc pod uwagę wszystkie wskazane wyżej argumenty, sąd odwoławczy uznał, że sposób zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) oraz współwłasności budynków posadowionych na tej nieruchomości zastosowany przez sąd pierwszej instancji jest w pełni prawidłowy.

Odnosząc się do zarzutów związanych z ustaleniem wysokości dopłat wskazać należy, że co do zasady skarżący mają rację twierdząc, że sąd pierwszej instancji przyjął błędną podstawę ustalenia wartości nieruchomości. Skoro przedmiotem postępowania było zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i współwłasności budynków posadowionych na tej nieruchomości, to zasadniczo nie było prawidłowe ograniczenie się do ustalenia wartości rynkowej prawa użytkowania wieczystego samego gruntu bez uwzględnienia wartości budynków posadowionych na tej nieruchomości. Właściwy sposób postępowania powinien polegać na ustaleniu wartości rynkowej poszczególnych projektowanych do wydzielienia działek gruntu jako przedmiotu użytkowania wieczystego wraz z wartościami stanowiącymi przedmiot odrębnej własności budynków posadowionych na tych działkach, następnie zsumowaniu tak ustalonych wartości wszystkich projektowanych nieruchomości i pomnożeniu powyższej kwoty przez ułamki wyrażające wielkość udziałów poszczególnych współużytkowników wieczystych. W ten sposób dopiero można byłoby określić wartość udziałów we wspólnym prawie przysługujących uczestnikom postępowania, a tym wartość ewentualnych dopłat należnych w związku z przyznaniem części nieruchomości odbiegających od wartości tych udziałów. Sąd Okręgowy wziął jednak pod uwagę, że w badanej sprawie zasady słuszności przemawiały za przyjęciem innego rozwiązania zastosowanego ostatecznie przez sąd pierwszej instancji. Poza sporem pozostaje bowiem, że w ramach podziału fizycznego nieruchomości każdy z uczestników postępowania ma otrzymać działkę gruntu zabudowanej budynkiem wybudowanym przez tego uczestnika postępowania lub jego poprzednika prawnego z jego własnych środków. Formalnie, osoby te budując powyższe obiekty ponosiły nakłady na wspólną nieruchomość, których rozliczenie powinno nastąpić na podstawie art. 207 k.c. W ostatecznym rozrachunku wartość tych nakładów odpowiadałaby kwocie, o jakiej wzrosła wartość nieruchomości na skutek wybudowania tych budynków. W przypadku zgłoszenia roszczenia o nakłady ostatecznie rozliczeniu pomiędzy uczestnikami postępowania podlegałyby więc faktycznie wartości samego gruntu. Sąd Okręgowy zauważył jednak, że żaden z uczestników postępowania nie zgłosił żądania nakładów, przy czym na etapie postępowania apelacyjnego wystąpienie z takim roszczeniem nie byłoby dopuszczalne. W takiej sytuacji przyjęcie za podstawy ustalenia spłat i dopłat wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej wraz z własnością posadowionych na niej budynków doprowadziłoby do rozstrzygnięcia trudnego do zaakceptowania z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, a mianowicie do nałożenia na uczestników postępowania, którzy z własnych środków wybudowali budynki, których wartość przekracza wysokość ich udziału we wspólnej nieruchomości, obowiązku dopłaty z tego tytułu na rzecz uczestników postępowania, którzy wybudowali obiekty o niższej wartości niż wynikająca z ich udziałów. W tej sytuacji żądanie ustalenia dopłat w oparciu o wartość nie tylko gruntu, ale także wartości budynków wzniesionych przez poszczególnych współużytkowników wieczystych i im przyznanych w wyniku podziału nieruchomości, uznać trzeba za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. Kierując się tymi przesłankami, sąd odwoławczy ostatecznie zaakceptował sposób wyliczenia dopłat przyjęty przez Sąd Rejonowy, a sprowadzający się do określenia wartości udziałów w prawie użytkowania wieczystego samej nieruchomości gruntowej i odniesienia tak ustalonych kwot do wartości zaprojektowanych do podziału działek gruntu – bez uwzględnienia wartości znajdujących się na tych działkach budynków. Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do ingerowania w rozstrzygnięcie dokonane przez sąd pierwszej instancji w tym zakresie także z tego względu, że jest niemal pewne, że zastosowanie metody wyceny opartej na ustaleniu wartości gruntu wraz z zabudowaniami doprowadziłoby do rozstrzygnięcia niekorzystnego dla samych skarżących. Jak wskazano bowiem wyżej – na przyznanej im przez sąd pierwszej instancji działce gruntu znajduje się budynek, którego powierzchnia zabudowy jest większa od wynikającego z przypadającego skarżącym udziału we wspólnym prawie, co oznaczałoby, że z tego tytułu musieliby dokonać dopłaty na rzecz innych uczestników postępowania. Taka zmiana na niekorzyść wnoszących apelację nie byłaby zaś dopuszczalna.

W tym miejscu zaznaczyć trzeba, że nie znajdują oparcia w zebranych w sprawie materiale dowodowym twierdzenia skarżących o wadliwości ustaleń sądu pierwszej instancji dotyczących wartości prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej. Sąd Rejonowy oparł się w tej mierze na dowodzie z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, którą uznał za pełni przekonywującą. Uczestnicy postępowania nie podnieśli żadnych racjonalnych argumentów wskazujących na wadliwość dokonanej przez sąd pierwszej instancji oceny dowodu z opinii biegłego, ograniczając się do przedstawienia swojego stanowiska, że biegły nie ustalił faktycznej wartości rynkowej nieruchomości.

Konkludując, sąd odwoławczy uznał, że w zaskarżonym postanowieniu sama kwota dopłat została ustalona prawidłowo. Sąd Okręgowy zauważył natomiast, że sąd pierwszej instancji zastosował wadliwą metodę rozliczenia tych dopłat pomiędzy poszczególnymi uczestnikami postępowania, albowiem najpierw określił globalną kwotę dopłaty należnej od poszczególnych uczestników postępowania na rzecz uprawnionych osób, a następnie łączną kwotę dopłaty należnej danemu uczestnikowi postępowania od wszystkich osób zobowiązanych, aby ostatecznie określić sposób podziału tych sum procentowo. Tym niemniej sąd pierwszej instancji na skutek zaokrąglenia tak otrzymanego procentowego wyniku doprowadził do sytuacji, w której suma procentowo określonych kwot przypadających osobom uprawnionym różni się od kwoty dopłaty. Mianowicie, suma dopłat należnych od uczestników M. N. (3), M. N. (1), M. M. (1), I. B. i J. D. daje kwotę 14958 złotych, z tego:

- uczestniczka postępowania H. B. (1) powinna otrzymać 29 %, co daje kwotę 4337,40 złotych, podczas gdy sąd pierwszej instancji wcześniej ustalił, że należne jej dopłata wynosi 4338 złotych, czyli 60 groszy więcej;
- uczestniczka postępowania A. P. powinna otrzymać 30 %, co daje kwotę 4487,40 złotych, podczas gdy sąd pierwszej instancji wcześniej ustalił, że należne jej dopłata wynosi 4509 złotych, czyli 21,60 złotych więcej;
- uczestniczka postępowania D. G. powinna otrzymać 31 %, co daje kwotę 4636,98 złotych, podczas gdy sąd pierwszej instancji wcześniej ustalił, że należne jej dopłata wynosi 4680 złotych, czyli 43,02 złotych więcej;
- uczestnicy postępowania W. Ż. (1) i M. Ż. (1) powinni otrzymać 10 %, co daje kwotę 1495,80 złotych, podczas gdy sąd pierwszej instancji wcześniej ustalił, że należne im dopłata wynosi 1431 złotych, czyli 64,80 złotych mniej.

Pomimo wadliwości rozstrzygnięcia w tym zakresie sąd odwoławczy nie mógł zmienić zaskarżonego orzeczenia w tej części, albowiem byłoby to rozstrzygnięcie na niekorzyść skarżących.

Konkludując, z opisanych wyżej przyczyn apelacja nie mogła doprowadzić do uchylenia lub zmiany zaskarżonego orzeczenia co do istoty sprawy. Wbrew zarzutom skarżących prawidłowe okazały się także rozstrzygnięcia o kosztach postępowania i nieuiszczonych kosztach sądowych. Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że wnioskodawczynie i uczestnicy postępowania powinni w równych częściach zostać obciążeni powyższymi kosztami, gdyż byli w tym samym stopniu zainteresowani w przeprowadzeniu postępowania o zniesienie współużytkowania wieczystego i współwłasności. Biorąc pod uwagę, że wnioskodawczynie wyłożyła część powyższych kosztów w wysokości przekraczającej jej udział w postępowaniu, zaś pozostałe koszty tymczasowo wyłożył Skarb Państwa, zasadne było nałożenie na uczestników postępowanie obowiązku zwrotu tych kosztów w częściach odpowiadających ich udziałowi w sprawie, co znajduje oparcie w art. 520 § 1 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 520 § 1 k.p.c.

Kierując się powyższymi przesłankami na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. apelację jako bezzasadną oddalono, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie pierwszym sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. 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. 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. W badanej sprawie na etapie postępowania apelacyjnego zachodziła oczywista sprzeczność interesów pomiędzy skarżącymi a wnioskodawczynią i uczestniczką

postępowania H. B. (1), które wniosły o oddalenie apelacji i zawartych w niej wniosków skarżących. Biorąc pod uwagę wynik postępowania apelacyjnego przyjąć należało, że skarżący powinni zwrócić tym podmiotom poniesione przez nich koszty postępowania obejmujące w obydwu przypadkach koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w wysokości 2400 złotych ustalone na podstawie § 2 pkt 5 w związku z § 5 pkt 6 w związku z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

Kierując się powyższymi przesłankami orzeczono jak w punktach drugim i trzecim sentencji.