Tomasz Radkiewicz

Postępowanie sądowe w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości

Z serii Pierwsza wokanda

Seria **Pierwsza wokanda**
Autor **Tomasz Radkiewicz**
Tytuł **Postępowanie sądowe w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości**

© **Krajowa Szkoła Sądownictwa i Prokuratury 2017**
Krajowa Szkoła Sądownictwa i Prokuratury
ul. Przy Rondzie 5, 31-547 Kraków

ISBN **978-83-943172-6-3**
Kraków 2017

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów 5

Uwagi ogólne 9

Rozdział I. Zniesienie współwłasności a inne postępowania 11

Rozdział II. Przebieg postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości 14

Wszczęcie postępowania i czynności kontrolne. Przygotowanie rozprawy 14

Postępowanie mediacyjne 21

Rozpoznanie sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości 22

Cofnięcie wniosku 22

Zakres procedowania w postępowaniu o zniesienie współwłasności . . 23

Rozpoznanie roszczeń uzupełniających w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości 27

Wpływ obciążenia rzeczowego rzeczy na sposób zniesienia współwłasności 30

Orzeczenie w przedmiocie zniesienia współwłasności 33

Rozdział III. Wzory orzeczeń i uzasadnień 53

WYKAZ SKRÓTÓW

ŹRÓDŁA PRAWA

KC	Ustawa z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 459)
KPC	Ustawa z dnia 17.11.1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1822 ze zm.)
KRO	Ustawa z dnia 25.02.1964 r. Kodeks rodzinny i opiekuńczy (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 2082 ze zm.)
RegUrzSąd	Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 23.12.2015 r. Regulamin urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2316 ze zm.)
UGN	Ustawa z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 2147)
UKSSC	Ustawa z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 623)
UKWH	Ustawa z 06.07.1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 790 ze zm.)
UOPL	Ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1610)
PGK	Ustawa z 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1629)
USM	Ustawa z dnia 15.12.2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r. poz. 1222 ze zm.)
UWL	Ustawa z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892)

PUBLIKATORY

Biul. SN	Biuletyn Biura Orzecznictwa Sądu Najwyższego
Dz.U.	Dziennik Ustaw
Dz.Urz.	Dziennik Urzędowy
OSNC	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna (od 1962 r. do końca 1994 r. – OSNCP)
OSNCK	Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izby Cywilnej i Izby Karnej
OSN	Orzecznictwo Sądu Najwyższego
OSNCP	od 1962 r. do końca 1994 r. – Orzecznictwo Sądu Najwyższego Izba Cywilna
OSNC-ZD	Orzecznictwo Sądu Najwyższego – Izba Cywilna – Zbiór Dodatkowy
OSPiKA	Orzecznictwo Sądów Polskich i Komisji Arbitrażowych

CZASOPISMA

MoP	Monitor Prawniczy
PS	Przegląd Sądowy
RPEiS	Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny
Prok. i Pr.	Prokuratura i Prawo
OSP	Orzecznictwo Sądów Polskich

ORGANY, INSTYTUCJE I INNE ORGANIZACJE

SA	Sąd Apelacyjny
SN	Sąd Najwyższy
SO	Sąd Okręgowy

INNE SKRÓTY

art.	artykuł
in.	inne (-a)
itd.	i tak dalej
lit.	litera
m.in.	między innymi
n.	następny (-a)
np.	na przykład
pkt.	punkt
por.	porównaj

poz.	pozycja
r.	rok
red.	redaktor
RP	Rzeczpospolita Polska
s.	strona
sygn.	sygnatura
t.	tom
UE	Unia Europejska
ul.	ulica
ust.	ustęp
w zw.	w związku
wyd.	wydanie
z.	zeszyt
ze zm.	ze zmianami
zob.	zobacz

UWAGI OGÓLNE

Żądanie zniesienia współwłasności jest jednym z podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Oczywiste jest bowiem, iż współwłasność ze swej istoty jest stanem nietrwałym, tymczasowym; często taki stosunek prawny nie satysfakcjonuje współwłaścicieli, którzy, wykonując władztwo nad rzeczą, muszą brać pod uwagę prawa innych osób (współwłaścicieli) do tej rzeczy.

Likwidacja współwłasności nieruchomości[1] następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia. Uprawnienia tego współwłaściciel nie może się ważnie zrzec, ponieważ jest ono niezbywalne, nie można także pozbawić współwłaściciela takiego uprawnienia (art. 57 § 1 KC). Uprawnienie do żądania zniesienie współwłasności może być wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże w ostatnim roku przed upływem zastrzeżonego terminu dopuszczalne jest jego przedłużenie na dalsze lat pięć; przedłużenie można ponowić (art. 210 § 1 KC). Wniosek o zniesienie współwłasności, złożony wbrew temu postanowieniu umownemu, podlega oddaleniu jako przedwczesny.

Zniesienie współwłasności polega zatem na likwidacji zarówno samego stosunku współwłasności, jak również wszystkich sporów pomiędzy współwłaścicielami, wynikających z tego stosunku lub ściśle z nim związanych. Wszystkie te spory i wzajemne roszczenia współwłaścicieli powinny więc zostać rozstrzygnięte w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Dotyczy to sporów o prawo żądania zniesienia współwłasności i o samo prawo własności, jak również wszystkich wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

1 G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, Warszawa 2004, s. 349 i n.

Przepis art. 211 KC stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z kolei art. 212 § 2 KC stanowi, iż rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Przepisy normujące zniesienie współwłasności zawarte są nie tylko w kodeksach, ale w szeregu ustaw szczególnych, jak np.:

- zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej – art. 46^1 KC, przy zastosowaniu przepisów art. 213 i n. KC oraz Ustawy z dnia 14.04.2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 2016 r. poz. 585 ze zm.), w zw. z przepisami Ustawy z dnia 11.04.2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 2052);
- nieruchomości leśnej – z uwzględnieniem także regulacji zawartej w Ustawie z dnia 28.09.1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz.U. z 2015 r. poz. 2100 ze zm.);
- w sytuacji, gdy jednym ze współwłaścicieli ubiegających się o podział w naturze nieruchomości jest cudzoziemiec w rozumieniu Ustawy z dnia 24.03.1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 1061 ze zm.) – ze względu na skutki z art. 6 tej ustawy;
- dotyczące problematyki reprezentacji małoletniego czy ubezwłasnowolnionego współwłaściciela z uwzględnieniem przepisów KRO, w tym m.in. art. 101 § 3, art. 98 § 2.

ROZDZIAŁ I

Zniesienie współwłasności a inne postępowania

Zgodnie z treścią art. 1035 KC, jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych (…). Nie można więc tu mówić o współwłasności, gdyż ta instytucja odnosi się wyłącznie do rzeczy, zaś przedmiotem spadku jest masa majątkowa skupiająca wiele praw różnego rodzaju (obok prawa własności, także np. prawa rzeczowe ograniczone, posiadanie samoistne, wierzytelności, itd.), toteż jej podział regulowany jest odrębnymi przepisami prawa materialnego (art. 1035 i n., art. 1070 i n. KC) oraz procesowego (art. 680 i n. KPC).

W każdym przypadku, gdy żądanie zmierza do wyjścia ze wspólnego prawa, powinnością sądu jest **zbadanie źródła powstania przedstawionej do podziału wspólności majątkowej** i – w zależności od wyników tego badania – zastosowanie właściwych przepisów prawa. Wspólność masy majątkowej w postaci spadku nabytego przez kilku spadkobierców – podobnie jak majątek wspólny małżonków – nie stanowi współwłasności, która może być zniesiona w myśl przepisów art. 210 i n. KC oraz art. 617 i n. KPC, lecz konieczne jest zastosowanie przepisów art. 1035 i n. KC, art. 1070 i n. KC. Zatem jeżeli wspólność praw powstała wyłącznie w drodze dziedziczenia, nieprawidłowe jest kwalifikowanie sprawy jako „dział spadku i zniesienie współwłasności".

Jakkolwiek dział spadku, gdy w jego skład wchodzi m.in. nieruchomość, jest instytucją podobną do zniesienia współwłasności, to jednak istnieją

między nimi zasadnicze różnice powodujące, że nie jest dopuszczalne zniesienie przez spadkobierców współuprawnienia co do poszczególnych praw majątkowych wchodzących w skład spadku przy zastosowaniu instytucji specyficznych dla tych praw. Spadkobiercom nie przysługuje zatem swoboda co do wyboru pomiędzy działem spadku i innym zdarzeniem zmierzającym do zniesienia współuprawnienia prawa majątkowego wchodzącego w skład spadku, w szczególności nie ma swobody wyboru pomiędzy działem spadku a zniesieniem współwłasności. Dział spadku obejmuje bowiem rozporządzenie przez wszystkich spadkobierców prawami majątkowymi wchodzącymi w skład spadku (także co do nieruchomości), a nie – jak w przypadku zniesienia współwłasności – rozporządzenie udziałami w nieruchomości. Uprawnienie do działu spadku płynie z dziedziczenia, a nie nabycia udziałów w nieruchomości w drodze innych zdarzeń prawnych.

Dla uzupełnienia powyższych uwag, należy zaznaczyć, że elementem działu majątku mogłoby być także zniesienie współwłasności rzeczy, a to w sytuacji, gdy stanowią one **jednocześnie wspólność z innego tytułu niż dziedziczenie**, np. troje spadkobierców odziedziczyło udział w nieruchomości, gdzie współwłaścicielem jest także osoba trzecia (spoza kręgu spadkobierców).

Ponadto zgodnie z art. 198 KC każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli, natomiast w przypadku współspadkobierców każdy, który chciałby rozporządzić udziałem w przedmiocie należącym do spadku, powinien uzyskać zgodę pozostałych spadkobierców. W przypadku braku zgody któregokolwiek z pozostałych spadkobierców rozporządzenie jest bezskuteczne o tyle, o ile naruszałoby uprawnienia przysługujące temu spadkobiercy na podstawie przepisów o dziale spadku (art. 1036 KC).

Powyższe uwagi dotyczą także odpowiednio sytuacji, gdy postępowanie dotyczy podziału majątku po ustaniu wspólności majątkowej.

Z kolei, gdy w wyniku wcześniejszego umownego działu spadku, na skutek którego przedmiot (przedmioty) wchodzące do masy spadkowej stały się współwłasnością np. dwóch spadkobierców, a pozostali spadkobiercy otrzymali stosowne spłaty (art. 1044 KC), to w sytuacji, gdy następnie ci współwłaściciele zdecydowali się po jakimś czasie znieść łączący ich stosunek, będziemy mieli już do czynienia ze zniesieniem współwłasności a nie działem spadku.

Zapamiętaj
Wniosek o zniesienie współwłasności może być połączony z wnioskiem o dział spadku oraz o podział majątku po ustaniu wspólności

majątkowej pomiędzy małżonkami (art. 689 KPC i art. 567 § 3 KPC). Sytuacja taka będzie miała miejsce, gdy np. poszczególne rzeczy wchodzące w skład spadku czy należące do majątku wspólnego małżonków, jednocześnie stanowią współwłasność z innego tytułu niż dziedziczenie czy wspólność majątkowa małżeńska (np. spadkobiercy czy małżonkowie, których łączy ustrój wspólności ustawowej, nabyli udział w rzeczy).

Ważne orzecznictwo

Spadkobiercom nie przysługuje swoboda wyboru pomiędzy działem spadku i innym zdarzeniem zmierzającym do zniesienia współuprawnienia prawa majątkowego wchodzącego w skład spadku, a tym samym nie ma swobody wyboru pomiędzy działem spadku a zniesieniem współwłasności.

Postanowienie SN z 30 września 2009 r., V CSK 63/09[2].

Wspólność masy majątkowej w postaci spadku nabytego przez kilku spadkobierców nie stanowi współwłasności, która może być zniesiona w myśl przepisów art. 210 i n. KC, lecz konieczne jest zastosowanie przepisów art. 1035 i n. KC.

Postanowienie SN z 5 czerwca 1991 r., III CRN 125/91[3].

2 LEX nr 558633.
3 LEX nr 9058.

RODZIAŁ II

Przebieg postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości

WSZCZĘCIE POSTĘPOWANIA I CZYNNOŚCI KONTROLNE. PRZYGOTOWANIE ROZPRAWY

JURYSDYKCJA KRAJOWA

Jeżeli w sprawie o zniesienie współwłasności uczestnikami postępowania są osoby z krajów członkowskich Unii Europejskiej, to zgodnie z art. 24 ust. 1 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) Nr 1215/2012 z dnia 12.12.2012 r. w sprawie jurysdykcji i uznawania orzeczeń sądowych oraz ich wykonywania w sprawach cywilnych i handlowych (Dz.U. UE L 2012.351.1 ze zm.), w sprawach, których przedmiotem są prawa rzeczowe na nieruchomościach, jurysdykcję wyłączną mają sądy państwa członkowskiego, w którym nieruchomość jest położona, niezależnie od miejsca zamieszkania stron.

Niekiedy zagadnienie jurysdykcji krajowej regulują dwustronne umowy międzynarodowe (zob. np. art. 32 umowy między RP a Ukrainą o pomocy prawnej i stosunkach prawnych w sprawach cywilnych i karnych z dnia 24 maja 1993 r. (Dz.U. z 1994 r. nr 96, poz. 465) czy art. 36 umowy między RP a Republiką Białorusi z dnia 26 października 1994 r. o pomocy prawnej w sprawach cywilnych, rodzinnych, pracowniczych i karnych (Dz.U. z 1995 r. nr 128, poz. 619)).

Jeżeli przy ustalaniu jurysdykcji krajowej nie znajdują zastosowania przepisy europejskie oraz przepisy umów międzynarodowych (por. art. 87 ust. 1 w zw. z art. 91 ust. 1–3 Konstytucji RP), należy odwołać się do treści

art. 1107^1 KPC, zgodnie z którym do wyłącznej jurysdykcji krajowej należą sprawy o prawa rzeczowe na nieruchomości i o posiadanie nieruchomości położonej w Rzeczypospolitej Polskiej.

Zatem jeżeli postępowanie o zniesienie współwłasności dotyczy nieruchomości położonej w Polsce, polskiemu sądowi przysługuje jurysdykcja wyłączna.

Regulację prawną dotyczącą właściwego prawa cywilnego materialnego w sprawach o zniesienie współwłasności zawiera art. 24 § 1 Ustawy z dnia 04.02.2011 r. Prawo prywatne międzynarodowe (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1792), zgodnie z którym własność i inne prawa rzeczowe podlegają prawu państwa, w którym znajduje się ich przedmiot. Wskazany został w tym przepisie, jeżeli chodzi o właściwe prawo, tzw. łącznik miejsca położenia przedmiotu, czyli tzw. statut rzeczowy. Oczywiście regulacje dotyczącą właściwego prawa materialnego zawierać mogą także postanowienia umów międzynarodowych (powołane wyżej przykładowo art. 32 i art. 36 umów międzynarodowych).

WŁAŚCIWOŚĆ SĄDU W SPRAWIE O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Właściwość miejscowa

Sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości należą do wyłącznej właściwości sądu miejsca położenia rzeczy w chwili złożenia wniosku (art. 606 KPC oraz art. 15 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC); niedopuszczalne jest zawarcie umowy prorogacyjnej (o właściwość sądu – art. 46 § 2 KPC).

Jeżeli nieruchomość jest położona w okręgach dwóch lub więcej sądów, wybór sądu właściwego należy do wnioskodawcy (art. 43 § 2 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC).

Właściwość rzeczowa

Właściwym rzeczowo sądem do rozpoznawania spraw o zniesienie współwłasności nieruchomości w pierwszej instancji jest zawsze sąd rejonowy (art. 507 KPC).

BADANIE PRZEZ PRZEWODNICZĄCEGO WYMOGÓW WNIOSKU O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Już właściwa wstępna ocena zachowania wymogów formalnych pisma wszczynającego postępowanie ma wpływ na gromadzenie materiału procesowego i należyte przygotowanie rozprawy. Wniosek, będący jego kwalifikowaną postacią, winien spełniać zarówno wymogi przewidziane dla każdego pisma procesowego wskazane w art. 126 KPC, jak i zawierać dodatkowe elementy, o których mowa w art. 187 KPC (por. art. 511 § 1 KPC). Wniosek, jako pismo wszczynające postępowanie winien spełniać wszystkie wymogi formalne przewidziane dla pierwszego pisma

procesowego (art. 511 KPC). Dodatkowym jednak wymogiem, który musi spełniać wniosek o zniesienie współwłasności, jest dokładne określenie rzeczy, która ma ulec podziałowi (art. 617 KPC). Ponadto wnioskodawca powinien przedstawić dowody prawa własności rzeczy (ewentualnie – w przypadku podziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego – dowody przysługiwania mu tego ograniczonego prawa rzeczowego).

W razie braków formalnych wniosku, przewodniczący zarządzeniem wzywa wnioskodawcę do ich uzupełnienia w trybie art. 130 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC, z zastrzeżeniem jednak sytuacji, o których mowa niżej.

We wniosku współwłaściciel może żądać zniesienia współwłasności, wskazując jeden z możliwych sposobów, a mianowicie:

– podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli, z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części przez dopłaty;
– przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub kilku na współwłasność za ich zgodą i zasądzenie od nich spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli;
– licytacyjną sprzedaż rzeczy wspólnej (podział cywilny).

Wnioskodawca powinien zatem wskazać oczekiwany sposób zniesienia współwłasności rzeczy, niemniej jednak w razie zaniechania takiego wskazania nie uniemożliwia to nadania sprawie biegu. Sąd nie jest bowiem związany zgłoszonym żądaniem co do wybranego przez wnioskodawcę sposobu zniesienia współwłasności (por. art. 622 § 2 KPC). A zatem, zwrot wniosku, z uwagi na niewskazanie sposobu zniesienia współwłasności, nie jest uzasadniony.

Wnioskodawca we wniosku o zniesienie współwłasności powinien przedstawić dowody prawa własności, którymi w przypadku nieruchomości są najczęściej: umowy nabycia rzeczy (np. umowa sprzedaży), orzeczenia sądowe (np. o zasiedzeniu udziału w nieruchomości) czy decyzje administracyjne. Choć co do zasady prawo własności można wykazywać wszelkimi środkami dowodowymi, to w przypadku oceny prawa własności nieruchomości należałoby wykluczyć czynienie takich ustaleń na podstawie innych dowodów niż dokumenty. W postępowaniu o zniesienie współwłasności nie może bowiem dojść do ustalenia prawa własności nieruchomości, gdy brak jest stosownych dokumentów okoliczność tę potwierdzających. Innymi słowy chodzi o to, ażeby w takim postępowaniu nie doszło do ustalenia prawa własności ze szkodą dla innych podmiotów, nieuczestniczących w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości. W razie bowiem braku dokumentów w postaci księgi wieczystej, zbioru dokumentów czy zamkniętych wykazów hipotecznych (np. daw-

ne LWH)[4], gdy nie nastąpiło przeniesienie danych do ksiąg wieczystych, prawo do nieruchomości może być udowodnione jedynie wyrokiem zapadłym w procesie przeciwko osobom, które wg innych dokumentów (geodezyjnych) mogły być poprzednikami prawnymi powodowych współwłaścicieli, chyba że, ze względu na upływ czasu, mogą się wylegitymować postanowieniem stwierdzającym nabycie własności przez zasiedzenie (zwłaszcza w sytuacji, gdy nawet z dokumentów geodezyjnych nie wynika, kto figuruje jako właściciel).

Zaniechanie wykazania prawa własności przez wnioskodawcę może prowadzić do negatywnych skutków dowodowych (art. 233 § 2 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC), a zatem nawet do oddalenia wniosku.

Do wniosków, dotyczących nieruchomości ujawnionych w księdze wieczystej lub dla których prowadzony jest zbiór dokumentów, należy dołączyć odpis z księgi wieczystej albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów (art. 607 KPC).

Wyraźnie należy zaznaczyć, że obowiązek przedstawienia we wniosku o zniesienie współwłasności dowodu prawa własności nie jest wymogiem formalnym wniosku i w razie jego zaniechania nie stosuje się postępowania naprawczego w trybie art. 130 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC. We wskazanej sytuacji przewodniczący powinien wyznaczyć wnioskodawcy odpowiedni termin do złożenia odpisu lub zaświadczenia, a gdyby prowadziło to do powstania poważnych trudności, z urzędu zażądać potrzebnych dokumentów na koszt wnioskodawcy[5].

Zapamiętaj

Obowiązek przedstawienia we wniosku o zniesienie współwłasności dowodu prawa własności nie jest wymogiem formalnym wniosku, którego brak uzasadniałby zwrot wniosku. Podobnie nie jest takim wymogiem zaniechanie przez wnioskodawcę wskazania oczekiwanego sposobu zniesienia współwłasności rzeczy. W razie zaniechania temu obowiązkowi nie stosuje się postępowania naprawczego w trybie art. 130 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC.

Ważne orzecznictwo

Dokumentami stwierdzającymi prawo własności nieruchomości (…) są te dokumenty, które z mocy przepisów prawa stwierdzają nabycie własności lub stanowią dowód, że takie nabycie miało miejsce;

4 Por. Rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 14.07.1986 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych założonych przed 1 stycznia 1947 r. oraz utraty mocy prawnej niektórych takich ksiąg (Dz.U. z 1986 r. Nr 28, poz. 141). LWH – liczba wyciągów hipotecznych.

5 Por. uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 25 maja 1957 r., I CO 39/56, OSNCK 1958, nr 4, poz. 91.

w szczególności do dokumentów tych zaliczyć należy odpisy z ksiąg wieczystych, odpowiednie orzeczenia sądowe lub administracyjne, wypisy umów notarialnych o przeniesieniu własności.
Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 25 maja 1957 r., I CO 39/56[6].

Jeżeli wniosek o zniesienie współwłasności, oprócz tego żądania, zawiera także tzw. roszczenia uzupełniające, to powinny one być dokładnie określone i uzasadnione okolicznościami faktycznymi, popartymi dowodami (art. 187 § 1 pkt 1 i 2 KPC i art. 126 § 1 pkt 3 KPC). W tym przypadku żądanie musi być przez wnioskodawcę określone dokładnie, a więc sprecyzowane pod względem zarówno podmiotowym (wskazanie osoby zobowiązanej), jak i przedmiotowym (np. wskazanie wysokości sumy, o której zasądzenie wnosi i podstawę faktyczną takiego żądania). Kontrola formalna spełnienia tych wymogów wniosku ma znaczenie dla należytego zgromadzenia materiału dowodowego, określi bowiem granice rozpatrywania sprawy przez sąd, a w dalszym toku postępowania pozwoli sądowi na eliminację, w ramach kierownictwa procesem, wniosków dowodowych zmierzających do wykazania okoliczności nieistotnych dla sprawy. Wskazanie w sposób dokładny żądania dotyczącego roszczeń uzupełniających oraz wskazanie uzasadniających je okoliczności faktycznych wytycza nadto granice orzekania, poza które sąd *meriti* nie może wychodzić (art. 321 § 1 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC). Jeżeli w ocenie przewodniczącego żądanie dotyczące tzw. roszczeń uzupełniających nie jest zgłoszone w sposób dokładny lub występuje całkowity brak uzasadniających je okoliczności, powinien wezwać wnioskodawcę, stosując odpowiednio art. 130 KPC, do uzupełnienia braków formalnych w ustawowym terminie tygodniowym, pod rygorem zwrotu wniosku w tym zakresie.

Żądanie rozliczenia nakładów w postępowaniu o zniesienie współwłasności ma charakter roszczenia majątkowego, podlegającego co do zasady dochodzeniu w drodze powództwa, i jego zgłoszenie w postępowaniu nieprocesowym także przez inną osobę niż wnioskodawca wymaga odpowiedniego sprecyzowania wg wymagań dotyczących pozwu. Na zarządzenie przewodniczącego w sądzie pierwszej instancji o zwrocie wniosku uczestnika postępowania o rozliczenie nakładów w toku postępowania o zniesienie współwłasności przysługuje zażalenie[7].

6 OSNCK 1958, nr 4, poz. 91.
7 Por. uchwała SN z 6 marca 2015 r., III CZP 115/14, OSNC 2016, nr 2, poz. 17.

Zgodnie z art. 41 UKSSC, od wniosku o zniesienie współwłasności pobiera się opłatę w kwocie 1000 zł, jeżeli jednak wniosek zawiera zgodny projekt zniesienia współwłasności, pobiera się opłatę stałą w kwocie 300 zł.

W pozostałych pismach przygotowawczych (np. w odpowiedzi na wniosek bądź dalszych pismach przygotowawczych) należy wypowiedzieć się co do twierdzeń strony przeciwnej i dowodów przez nią powołanych oraz wskazać dowody, które mają być przedstawione na rozprawie lub je załączyć (art. 127 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC).

Zapamiętaj
Jeżeli żądanie dotyczące tzw. roszczeń uzupełniających nie jest zgłoszone w sposób dokładny, czy też występuje całkowity brak okoliczności uzasadniających żądanie, przewodniczący powinien wezwać wnioskodawcę, stosując odpowiednio art. 130 KPC, do uzupełnienia braków formalnych w ustawowym terminie tygodniowym, pod rygorem zwrotu wniosku. Tego rodzaju roszczenia nigdy nie są uwzględniane przez sąd z urzędu.

LEGITYMACJA DO ZŁOŻENIA WNIOSKU

Wniosek o zniesienie współwłasności może złożyć każdy ze współwłaścicieli, ale także wierzyciel współwłaściciela, którego prawo do żądania zniesienia współwłasności zostało zajęte w postępowaniu egzekucyjnym (art. 912 § 2 KPC). Oczywiście wniosek taki może złożyć także prokurator (art. 7 KPC).

Uczestnikami postępowania o zniesienie współwłasności, którzy powinni wziąć udział w postępowaniu, są wszyscy współwłaściciele rzeczy mającej ulec podziałowi, uprawnieni z tytułu ograniczonych praw rzeczowych na nieruchomości, której dotyczy postępowanie, a w niektórych sytuacjach także wierzyciele współwłaścicieli. Z kolei samoistny posiadacz, który nie ma jakiegokolwiek tytułu prawnego do nieruchomości, ze względu na treść art. 510 KPC nie jest uczestnikiem takiego postępowania.

Zgodnie z § 129 RegUrzSąd, w razie stwierdzenia, że uczestnikami postępowania nie są wszyscy zainteresowani w sprawie, należy zażądać od wnioskodawcy informacji o tych osobach i ich adresach, a także zażądać odpisów pism procesowych i załączników dla każdej z nich. W razie niezłożenia przez wnioskodawcę odpisów pism i załączników, przewodniczący posiedzenia zarządza sporządzenie tych odpisów przez sekretariat.

Osobie wezwanej do udziału w sprawie doręcza się odpisy pism wraz z odpisem postanowienia, a po przystąpieniu do sprawy dokonuje się dalszych doręczeń.

Zapamiętaj
Jeżeli wnioskodawca nie wskaże wszystkich zainteresowanych, którzy powinni wziąć udział w postępowaniu, sąd powinien wezwać ich do udziału w postępowaniu z urzędu (art. 510 § 2 KPC).

W toku postępowania o zniesienie współwłasności może dojść do utraty przez uczestnika postępowania statusu zainteresowanego. Sytuacja taka będzie miała miejsce w przypadku zbycia przez niego przysługujących mu praw (udziału we współwłasności oraz ewentualnych roszczeń uzupełniających). Istota zniesienia współwłasności i charakter orzeczenia znoszącego współwłasność, które nie korzysta z tzw. rozszerzonej prawomocności, sprzeciwiają się odpowiedniemu stosowaniu w postępowaniu nieprocesowym art. 192 pkt 3 KPC. Wyłącza to możliwość przyjęcia, że współwłaściciel, który wystąpił o zniesienie współwłasności i który następnie w toku postępowania wyzbył się wszystkich praw związanych z rzeczą wspólną, pozostaje uczestnikiem postępowania oraz adresatem merytorycznego rozstrzygnięcia sądu. Postępowanie co do takiego uczestnika należy umorzyć (w orzecznictwie sądów powszechnych można spotkać postanowienie o odmowie dopuszczenia do dalszego działania w sprawie w charakterze uczestnika). Jednakże w razie zbycia udziału przez uczestnika, który dochodził także tzw. roszczeń uzupełniających, np. roszczenia z tytułu korzystania z nieruchomości w zakresie jego udziału przez pozostałych współwłaścicieli, traci on status uczestnika postępowania o zniesienie współwłasności dopiero po dokonaniu przelewu wierzytelności z tego tytułu[8].

Ważne orzecznictwo
Przepis art. 192 pkt 3 KPC nie ma zastosowania do oceny skutków procesowych zbycia przez wnioskodawcę w toku postępowania o zniesienie współwłasności praw do rzeczy wspólnej.
Uzasadnienie postanowienia SN z 13 marca 2002 r., III CKN 411/00[9].

W sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości przewodniczący, o ile to możliwe jeszcze na posiedzeniu niejawnym, powinien sprawdzić, czy między współwłaścicielami toczy się postępowanie o prawo własności rzeczy wspólnej, o prawo żądania zniesienia współwłasności rzeczy lub o wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy wspólnej. Jeżeli przewodniczący nie dysponuje takimi informacjami na

8 Postanowienie SN z 20 października 2004 r., IV CK 91/04, OSNC 2005, nr 10, poz. 177.
9 LEX nr 54484.

etapie przygotowania rozprawy, powinien ustalić te okoliczności w czasie informacyjnego wysłuchania uczestników na pierwszym posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę. W razie stwierdzenia, że postępowanie takie toczy się w innym sądzie, sąd rozpoznający sprawę o zniesienie współwłasności rzeczy zwraca się o przekazanie mu tych spraw. W żądaniu tym należy określić przedmiot i uczestników postępowania o zniesienie współwłasności rzeczy (§ 156 RegUrzSąd).

POSTĘPOWANIE MEDIACYJNE

Zniesienie współwłasności nieruchomości może oczywiście nastąpić w drodze ugody zawartej przed sądem.

Zapamiętaj
Ugoda zawarta przed sądem ma moc równą aktom notarialnym[10].

Choć co do zasady skutki prawne, czyli moc prawna ugody zawartej przed mediatorem, są zasadniczo zrównane z ugodą przed sądem (por. art. 183^{15} KPC), to inaczej wygląda ta kwestia, gdy przedmiotem jest zniesienie współwłasności nieruchomości. Ugoda bowiem zawarta przed mediatorem nie spełnia wymogu zachowania formy niezbędnej dla dokonania takiej czynności, tj. formy aktu notarialnego, o czym stanowi wprost art. 183^{15} § 2 KPC. Przewodniczący, decydując zatem o skierowaniu sprawy celem przeprowadzenia mediacji czy nawet spotkania informacyjnego, którego celem jest zapoznanie stron z możliwościami i korzyściami wynikającymi z polubownego rozwiązania sporu, musi mieć tę okoliczność na uwadze. Nie oznacza to, że w tej kategorii spraw wyznaczanie posiedzeń zmierzających do polubownego zakończenia postępowania jest niecelowe. Należy bowiem mieć na uwadze, że mediator może przygotować, wspólnie ze stronami, projekt ugody, która zostanie zawarta już przed sądem. Możliwe jest także skuteczne zawarcie ugody przed mediatorem w zakresie tzw. roszczeń uzupełniających, objętych postępowaniem o zniesienie współwłasności nieruchomości. Dlatego też przy pierwszym doręczeniu przewodniczący powinien pouczyć uczestników postępowania nieprocesowego o możliwości skorzystania z mediacji, przekazać im informacje o zasadach i procedurze mediacji w danego rodzaju sprawach oraz o sposobie udostępnienia informacji o mediatorach na stronie internetowej sądu lub w siedzibie sądu (por. § 140 RegUrzSąd).

10 Por. wyrok SN z 13 października 1955 r., III CR 599/55, OSNCK 1956/3/78.

ROZPOZNANIE SPRAWY O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

Regułą jest, że rozpoznanie spraw z zakresu prawa rzeczowego, w tym o zniesienie współwłasności nieruchomości następuje **na rozprawie**, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (art. 608 KPC).

Zgodnie jednak przepisem art. 514 § 2 KPC, nawet w wypadku, gdy ustawa wymaga przeprowadzenia rozprawy, sąd może, bez wzywania zainteresowanych do udziału w sprawie, oddalić wniosek **na posiedzeniu niejawnym**, jeżeli z treści wniosku wynika oczywisty brak uprawnienia wnioskodawcy. Zaznaczyć należy, że oddalenie wniosku na posiedzeniu niejawnym, ze względu na brak legitymacji wnioskodawcy (tak należy bowiem rozumieć brak uprawnienia), może nastąpić tylko wtedy, gdy jest on w świetle twierdzeń zawartych we wniosku lub dołączonych do niego dokumentów oczywisty, w szczególności nie jest on współwłaścicielem rzeczy i jednocześnie nie wskazuje, że z innego tytułu prawnego bądź zdarzenia prawnego upoważniony jest do żądania zniesienia współwłasności. Jeżeli kwestia ta budzi wątpliwości sądu, to sąd powinien wyznaczyć rozprawę.

Ważne orzecznictwo
W trybie nieprocesowym legitymację do zgłoszenia wniosku sąd bierze pod uwagę z urzędu w każdym stanie sprawy, a więc również przed rozprawą, jednak tylko wniosek pochodzący od osoby nieuprawnionej do jego zgłoszenia może zostać oddalony *a limine*. Uchwała SN z 4 kwietnia 1957 r., III CR 588/56[11].

COFNIĘCIE WNIOSKU

Zgodnie z art. 512 § 1 KPC, wniosek może zostać cofnięty skutecznie przez wnioskodawcę do czasu rozpoczęcia posiedzenia (rozprawy), a jeżeli sąd w trybie art. 514 § 1 KPC zażądał oświadczeń od uczestników na piśmie – do czasu złożenia w sądzie (lub nadania na poczcie) tego oświadczenia przez któregokolwiek z uczestników postępowania.

Cofnięcie wniosku o zniesienie współwłasności jest dopuszczalne także na dalszym etapie postępowania, jednakże pod warunkiem, że żaden uczestnik nie zgłosi sprzeciwu. Jeżeli cofnięcie wniosku następuje podczas nieobecności uczestników, to sąd powinien zobowiązać uczestników do złożenia w wyznaczonym (sądowym) terminie oświadczenia, czy nie sprzeciwiają się cofnięciu wniosku, pod rygorem przyjęcia, że takiego sprzeciwu nie zgłaszają.

Sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie wniosku o zniesienie współwłasności tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymie-

11 OSN 1958, nr 4, poz. 100.

nione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa.

Zaznaczyć należy, że zmiana polegająca na zgłoszeniu nowego wniosku w miejsce wniosku pierwotnie zgłoszonego (np. zamiast żądania zniesienia współwłasności wnioskodawca wnosi – w toku postępowania – o ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej), mieści w sobie dorozumiane cofnięcie wniosku pierwotnie zgłoszonego. Stosownie do treści art. 512 KPC, skuteczność tego cofnięcia, jeżeli miało ono miejsce po rozpoczęciu posiedzenia albo po złożeniu przez któregokolwiek z uczestników oświadczenia na piśmie, jest uzależniona od braku sprzeciwu innych uczestników w terminie wyznaczonym przez sąd.

Ważne orzecznictwo

Artykuł 203 § 4 KPC stosuje się na podstawie art. 13 § 2 KPC odpowiednio do cofnięcia lub ograniczenia wniosku w postępowaniu nieprocesowym, choćby czynności te nie naruszały warunków przewidzianych w art. 512 KPC.

Postanowienie SN z 25 czerwca 1981 r., I PR 94/80[12].

ZAKRES PROCEDOWANIA W POSTĘPOWANIU O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI

Zakres roszczeń, które mogą zostać rozpoznane w czasie postępowania o zniesienie współwłasności jest szeroki, nie ogranicza się on wyłącznie do żądania zmierzającego do wyjścia współwłaścicieli z łączącego ich stosunku. Zgodnie bowiem z art. 618 § 1 KPC, w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. W przywołanym przepisie ustawodawca przewidział tzw. zasadę kompleksowego rozstrzygania w postępowaniu o zniesienie współwłasności rzeczy sporów związanych z przedmiotem współwłasności, a dotyczących prawa żądania zniesienia współwłasności, prawa własności oraz wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Zapamiętaj

Wymienione wyżej roszczenia dotyczą tylko współwłaścicieli, a ich katalog jest wyczerpujący, gdyż przepis ma charakter wyjątkowy, co wyklucza możliwość rozszerzającej jego wykładni[13].

12 OSNCP 1981, nr 12, poz. 247.

13 Zob. uchwały Sądu Najwyższego: z 12 stycznia 1973 r., III CZP 56/73, OSNCP 1974, nr 7–8, poz. 125; z 2 kwietnia 1982 r., III CZP 10/82, OSNCP 1982, nr 11–12, poz. 162; z 10 maja

Do spraw o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy zaliczyć należy w szczególności:

- sprawy o ważność czynności prawnej dotyczącej wyłączenia żądania zniesienia współwłasności w związku z umową, o której mowa w art. 210 KC;
- sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (trzeba jednak podkreślić, że spór ten może być rozstrzygany w postępowaniu o zniesienie współwłasności tylko między współwłaścicielami, a nie między nimi a osobami trzecimi)[14];
- roszczenia pomiędzy współwłaścicielami, o których mowa w art. 231 § 1 KC;
- roszczenia pomiędzy współwłaścicielami z tytułu pobranych pożytków i innych przychodów oraz dokonanych nakładów;
- spór o własność będący wynikiem wniosku współwłaściciela o zasiedzenie udziałów[15];
- spór o wysokość udziałów[16];
- spór o ważność umowy darowizny udziału, gdy umowa darowizny została zawarta pomiędzy aktualnymi współwłaścicielami[17].

W przypadku ustania związku konkubenckiego czy partnerskiego, obie strony mają prawo do rozliczenia określonych przesunięć majątkowych zaistniałych w trakcie wspólnego pożycia. Jak przyjmują ustalone w tym względzie orzecznictwo oraz doktryna, roszczenia wynikające ze stosunków majątkowych powstałych w trakcie trwania konkubinatu mogą być rozstrzygane w oparciu o kilka różnych podstaw prawnych[18]. Judykatura dopuszcza zarówno możliwość stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności[19], jak i taką podstawę prawną w pewnych sytuacjach wyklucza[20]. Wybór przepisów o zniesieniu współwłasności musi wynikać z okoliczności konkretnej sprawy, a także być konsekwencją przedmiotu rozliczeń.

2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38; z 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 22; Por. także: wyrok SN z 8 lutego 2012 r., V CSK 46/11, OSNC-ZD 2013, nr 3, poz. 48 oraz postanowienia SN z 10 listopada 2006 r., I CSK 219/06, LEX nr 602191 i z 10 kwietnia 2014 r., IV CSK 474/13, LEX nr 1491133.

14 R. Dziczek, *Postępowania cywilne w sprawach dotyczących nieruchomości*, Warszawa 2004, s. 161.

15 Uchwała SN z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39.

16 Uchwała SN z 5 kwietnia 1979 r., III CZP 1/79, OSPiKA 1980, z. 3, poz. 52.

17 Uchwała SN z 19 grudnia 1986 r., III CZP 92/86, OSNCP 1988, nr 1, poz. 9.

18 Przeglądu pojawiających się koncepcji rozliczeń między konkubentami dokonał m.in. B. Paul, *Koncepcje rozliczeń majątkowych między konkubentami*, PS 2003, nr 3, s. 16 i n.; oraz W. Ćwiek, *Konkubinat*, Warszawa 2002, s. 83 i n.

19 Por. powołaną wyżej uchwałę SN z 30 stycznia 1985 r., a także m.in. A. Zieliński, *Zarys instytucji konkubinatu*, Palestra 1983, nr 12, s. 17.

20 Wyrok SN z 21 listopada 1997 r., I CKU 155/97, Wokanda 1998, nr 4, s. 7.

W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1970 r.[21] wskazuje się, że co do roszczeń z tytułu nabytych wspólnie nieruchomości i rzeczy ruchomych, jak również z tytułu nakładów dokonanych na te właśnie przedmioty, należy stosować przepisy o zniesieniu współwłasności. Rzeczy nabyte w czasie nieformalnego związku wspólną wolą nabycia ich na współwłasność stają się bowiem przedmiotami objętymi współwłasnością w częściach ułamkowych, do których należy stosować odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego o współwłasności. Stanowisko to można uznać za utrwalone w orzecznictwie[22].

Spornym zagadnieniem jest kwestia opłaty od roszczeń, o których mowa w art. 618 § 1 KPC, w postępowaniu o zniesieniu współwłasności. Gdyby nie toczyło się postępowanie o zniesienie współwłasności, a uczestnik postępowania dochodził któregoś z tych roszczeń w procesie, to wówczas byłby on zobowiązany do uiszczenia opłaty od pozwu. Jeżeli natomiast o roszczenia takie w odrębnym procesie nie występował, a były one uwzględnione przez sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności, to mieszczą się w tym postępowaniu jako jeden z jego składników i nie podlegają dodatkowym opłatom sądowym poza tymi, jakie obciążają postępowanie o zniesienie współwłasności. W postępowaniu o zniesienie współwłasności obowiązku uiszczenia takich dodatkowych opłat ustawa o kosztach sądowych bowiem nie przewiduje[23]. Postępowanie w sprawie roszczeń dodatkowych nie ma charakteru samodzielnej części postępowania, ale stanowi część tego właśnie postępowania[24].

Choć problematyka ta nie jest rozstrzygana przez sądy powszechne jednolicie, to na uzasadnienie braku podstaw do żądania uiszczenia odrębnej opłaty od roszczeń uzupełniających należy przywołać powyższe argumenty także w sytuacji, gdy uczestnik zgłosił żądanie z art. 618 § 1 KPC, a wnioskodawca korzysta ze zwolnienia od opłat sądowych.

Co istotne, z chwilą wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności, odrębne postępowanie w sprawach wyżej wymienionych jest niedopuszczalne, a sprawy będące w toku przekazuje się do dalszego rozpoznania sądowi prowadzącemu postępowanie o zniesienie współwłasności. W sytuacji gdy postępowanie o zniesienie współwłasności zostało wszczęte po wydaniu wyroku, przekazanie następuje tylko wówczas, gdy sąd drugiej instancji uchyli wyrok i sprawę przekaże do ponownego rozpoznania (por. art. 618 § 2 KPC).

21 III CZP 62/69, RPEiS 1970, nr 4, s. 211.

22 Por. np. wyroki SN: z 30 stycznia 1986 r., III CZP 79/85, OSNCP 1987, nr 1, poz. 2; z 27 czerwca 1996 r., III CZP 70/96, OSNC 1996, nr 11, poz. 145; z 21 listopada 1997 r., I CKU 155/97, LEX nr 32426.

23 Por. art. 3 UKSSC.

24 Por. uchwała SN z 21 czerwca 1968 r., III CZP 58/68, OSNCP 1969, nr 5, poz. 88.

Jeżeli z jakichś powodów postępowanie w sprawach o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również o wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy nie zostało przekazane do sądu prowadzącego postępowania o zniesienie współwłasności, sąd umarza je z chwilą zakończenia postępowania o zniesienie współwłasności.

Po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić roszczeń przewidzianych w paragrafie pierwszym, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności (art. 618 § 3 KPC).

Zapamiętaj
W toku postępowania o zniesienie współwłasności rzeczy sąd winien z urzędu sprawdzić, czy między współwłaścicielami toczy się postępowanie o prawo własności rzeczy wspólnej, o prawo żądania zniesienia współwłasności rzeczy lub o wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy wspólnej. W razie stwierdzenia, że postępowanie takie toczy się w innym sądzie, sąd rozpoznający sprawę o zniesienie współwłasności rzeczy jest zobligowany zwrócić się o przekazanie mu tych spraw. W żądaniu tym należy określić przedmiot i uczestników postępowania o zniesienie współwłasności rzeczy (§ 156 ust. 1 RegUrzSąd).

Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie **postanowienie wstępne**, przesądzając o zasadzie (istnieniu samego prawa lub uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności), a w orzeczeniu końcowym orzec o zniesieniu współwłasności. Sąd może orzec nadto postanowieniem wstępnym, stosując odpowiednio art. 318 KPC, gdy roszczenie uzupełniające, np. o rozliczenie nakładów jest sporne tak co do zasady, jak i co do wysokości.

Zapamiętaj
W sprawie o zniesienie współwłasności nie jest dopuszczalne wydanie postanowienia wstępnego określającego sposób zniesienia współwłasności[25].

W postępowaniu o zniesienie współwłasności należy mieć na uwadze swoiste **reguły gromadzenia materiału procesowego**. Na gruncie przepisów regulujących postępowanie nieprocesowe zasada kontradyk-

25 Por. postanowienie SN z 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 107.

toryjności właściwa procesowi doznaje bowiem licznych ograniczeń. Nie dotyczy to jednak spraw, w których uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub gdy ich interesy są sprzeczne. Do tej kategorii spraw należą m.in. sprawy o zniesienie współwłasności, w których uczestnicy domagają się rozliczenia pożytków z rzeczy wspólnej lub nakładów na tę rzecz poczynionych. W takich sprawach działanie sądu z urzędu i prowadzenie dowodu niewskazanego przez stronę jest dopuszczalne tylko w wyjątkowych sytuacjach oraz musi wypływać z opartego na zobiektywizowanej ocenie przekonania o konieczności jego przeprowadzenia[26].

ROZPOZNANIE ROSZCZEŃ UZUPEŁNIAJĄCYCH W POSTĘPOWANIU O ZNIESIENIE WSPÓŁWŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI

W myśl art. 207 KC **pożytki i inne przychody z rzeczy** wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Ciężarami są podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli ze względu na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności.

Natomiast **wydatki**, o których mowa w art. 207 KC, są związane z rzeczą wspólną, jeżeli potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Należą tu zarówno wydatki konieczne, jak i użyteczne, chyba że te ostatnie służą tylko dla wygody jednego współwłaściciela i zostały poniesione tylko w jego interesie. Chodzi tu o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Zatem współwłaścicielowi, który je poniósł, służy roszczenie o zapłatę w stosunku do pozostałych.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego pod użytym w art. 207 KC pojęciem „wydatków" rozumie się także różnego rodzaju **nakłady** poniesione na rzecz wspólną.

Często też wydatki definiuje się jako środki na nabycie rzeczy wspólnej, a nakłady jako środki na jej ulepszenie czy utrzymanie. Nazewnictwo ma jednak pomniejsze znaczenie, gdyż roszczenia takie podlegają tym samym regułom rozliczeń w toku postępowania.

Sposób rozliczeń nakładów i wydatków poniesionych na przedmiot współwłasności:

26 Postanowienie SN z 23 sierpnia 2012 r., II CSK 5/12, LEX nr 1231479.

Przykład 1.
Jeżeli w danym stanie faktycznym, nakłady bądź wydatki na nieruchomość poniósł wnioskodawca i w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomość ma zostać przyznana wnioskodawcy, spłatę należy obliczyć wg poniższego wzoru (przy założeniu, że udział współwłaścicieli wynosi po 1/2):

$$\frac{\text{Wartość nieruchomości} - \text{nakłady (wydatki) wnioskodawcy}}{2} = \text{spłata należna uczestnikowi}$$

Przykład 2.
Jeżeli w danym stanie faktycznym, nakłady bądź wydatki na nieruchomość poniósł uczestnik, ale w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomość ma zostać przyznana wnioskodawcy, spłatę należy obliczyć wg poniższego wzoru (przy założeniu, że udział współwłaścicieli wynosi po 1/2):

$$\frac{\text{Wartość nieruchomości} - \text{nakłady uczestnika}}{2} = \text{udział współwłaścicieli w wartości nieruchomości}$$

$$\text{udział współwłaścicieli w wartości nieruchomości} + \text{nakład uczestnika} = \text{spłata należna uczestnikowi}$$

Zapamiętaj
Wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy sąd rozstrzyga na żądanie, nigdy z urzędu. Rzeczą współwłaściciela domagającego się rozliczenia poniesionych wydatków (w powyższym rozumieniu) jest naprowadzenie dowodów uzasadniających dokładną ich wysokość i czas ich dokonania oraz ich przeznaczenie.

Współwłaściciel pozbawiony współposiadania rzeczy lub korzystania z niej przez innego współwłaściciela może dochodzić od niego, na zasadach określonych w art. 224 § 2 KC lub art. 224 § 2 KC w zw. z art. 225 KC, **roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie** także wtedy, gdy z powodu pozbawienia go współposiadania wszczęto postępowanie o zniesienie współwłasności[27], a to ze względu na regulację przewidzianą w art. 618 KPC[28]. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego, gdyż może ono

27 Por. uchwała SN z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53.
28 Zob. uchwała SN z 2 listopada 2007 r., III CZP 94/07, OSNC-ZD 2008, nr 4, poz. 96.

zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie współwłaściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy, lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz np. wynajął. Współwłaściciel zatem, który pozbawia innego współwłaściciela posiadania na zasadach określonych w treści art. 206 KC, narusza jego uprawnienie wynikające ze współwłasności, a sam, w zakresie, w jakim posiada rzecz i korzysta z niej w sposób wykluczający posiadanie i korzystanie innych współwłaścicieli, działa bezprawnie[29].

O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania adresata roszczenia[30]. Chodzi tu o kwotę, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Często niezbędne do wykazania wysokości szkody będą wiadomości specjalne, czyli uzasadnione będzie przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wysokości szkody. Czasami jednak precyzyjne określenie wysokości wynagrodzenia nastręcza trudności. Należy jednak pamiętać, że sąd może się oprzeć na dyspozycji normy art. 322 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC, pozwalającej sądowi na zasądzenie odpowiedniej sumy, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Zasądzane wynagrodzenie winno być proporcjonalne do stopnia ingerencji pozostałych współwłaścicieli w prawa uprawnionego, uwzględniać czas trwania tej ingerencji i mieć na uwadze zarówno spodziewane korzyści, które nie mogły zostać osiągnięte z powodu uszczuplenia prawa własności współwłaściciela, jak i poniesione przez niego niezbędne koszty.

Zapamiętaj

Roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy można zgłaszać do chwili zamknięcia rozprawy w sądzie pierwszej instancji[31]. Skuteczne zgłoszenie roszczeń przed sądem drugiej instancji jest możliwe, gdy powstały one lub stały się wymagalne dopiero na tym etapie postępowania.

Ważne orzecznictwo

Współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 KC w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzysta-

29 Zob. uchwała SN z 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 37.

30 Zob. uchwały SN: z 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209; z 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 oraz wyrok SN z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707.

31 Postanowienie SN z 16 października 1997 r., II CKN 395/97, LexPolonica nr 389565.

nie z tej rzeczy na podstawie art. 224 § 2 lub art. 225 KC.
Uchwała SN (7) z 19 marca 2013, III CZP 88/12[32].

O wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy oraz co do służebności gruntowych obciążających nieruchomość sąd rozstrzyga na żądanie, nigdy z urzędu, gdyż orzekanie w tym przedmiocie bez żądania (wniosku) uczestnika nie jest dopuszczalne[33]. Należy jednak wyraźnie zaznaczyć, że w razie gdy jeden ze współwłaścicieli żąda przyznania mu w całości nieruchomości ze spłatą pozostałych, zaś ci domagają się wydzielania im udziałów w naturze i jest taka możliwość, to sąd, wydzielając nowe nieruchomości, ma obowiązek ustanowienia służebności drogi koniecznej w warunkach opisanych w art. 212 § 1 zd. 2 KC w zw. z art. 145 § 2 zd. 2 KC, na co może zwracać również uwagę opinia wydana w trybie art. 96 UGN, w kontekście brzmienia art. 99 w zw. z art. 93 ust. 3 tej ustawy. Działanie w tej materii sądu z urzędu, tj. ustanowienie służebności w budynku, może dotyczyć też sytuacji, gdy podział budynku zgodnie z przebiegiem płaszczyzn pionowych wymusza tego rodzaju orzeczenie[34].

WPŁYW OBCIĄŻENIA RZECZOWEGO RZECZY NA SPOSÓB ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI

Problem ustalenia w postępowaniu o zniesienie współwłasności wartości nieruchomości w sytuacji, gdy rzecz jest obciążona prawem o charakterze rzeczowym, jest niejednolicie rozstrzygany. Judykatura, jeżeli chodzi o sposób ustalania wartości składników majątkowych w wypadku, gdy są one obciążone, generalnie stoi na stanowisku, że należy uwzględnić obciążenia zmieniające ich rzeczywistą wartość, zwłaszcza obciążenia o charakterze prawnorzeczowym, za które ponosi odpowiedzialność każdorazowy właściciel, w szczególności – w wypadku nieruchomości – obciążenie hipoteką i prawami dożywocia[35]. Wartość tych obciążeń odlicza się zarówno przy ustalaniu wartości nieruchomości wspólnej, jak i przy zaliczaniu wartości przyznanej jednemu ze współwłaścicieli nieruchomości. W sytuacji gdy sąd uwzględnił przy zniesieniu współwłasności takie obciążenie o charakterze rzeczowym, zmniejszając wartość nieruchomości, spłata długu hipotecznego dokonana następnie przez tego współwłaściciela, który otrzymał nieruchomość obciążoną w wyniku zniesienia współwłasności, nie rodzi roszczenia wobec dotychczasowego współwłaś-

32 OSNC 2013, nr 9, poz. 103.
33 Postanowienie SN z 27 stycznia 1970 r., III CRN 527/69, OSNCP 1970, nr 9, poz. 164.
34 Por. m.in.: uchwała SN z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39.
35 Zob. np.: postanowienie SN z 29 września 2004 r., II CK 538/03, LEX nr 137537.

ciciela, mimo że dług zabezpieczony hipoteką obciążał oboje współwłaścicieli. Inaczej mówiąc, jeżeli ze względu na istnienie odpowiedzialności rzeczowej dług obciąża rzecz i obniża jej wartość, jego spłata przez tego ze współwłaścicieli, który w wyniku zniesienia współwłasności otrzymał obciążoną rzecz oszacowaną z uwzględnieniem tego długu, stanowi realizację zasady, że zobowiązany do spłaty jest ten, komu nieruchomość została przyznana, gdyż spłacając dług zapobiega skierowaniu przez wierzyciela roszczeń do tej rzeczy.

Przykład
Współwłaściciele A i B nabyli w udziałach po 1/2 nieruchomość za kwotę 300 000 zł. Na zakup przeznaczyli m.in. środki uzyskane z tytułu kredytu zabezpieczonego hipoteką o wysokości, na chwilę znoszenia współwłasności, 200 000 zł. „Czysta wartość" przedmiotu współwłasności, tj. z uwzględnieniem obciążenia rzeczowego wynosi 100 000 zł, zatem przyznając jednemu ze współwłaścicieli (A) nieruchomość, jednocześnie zostanie zasądzona spłata na rzecz drugiego (B) w wysokości 50 000 zł. Jeżeli po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności osoba A spłaci ww. wspólny dług, to z uwagi na uwzględnienie jego istnienia i wysokości przy znoszeniu współwłasności, nie ma ona roszczenia regresowego wobec dotychczasowego współwłaściciela (B), mimo że dług zabezpieczony hipoteką obciążał oboje współwłaścicieli.

Oczywiście wobec wierzyciela hipotecznego nadal zobowiązani będą oboje współwłaściciele jako współkredytobiorcy, a wyżej omówione zagadnienie dotyczy stosunków pomiędzy współwłaścicielami. Czym innym jest bowiem odpowiedzialność osobista byłych współwłaścicieli wobec wierzyciela, na którą zniesienie współwłasności nie ma wpływu, a czym innym zasady rozliczenia między nimi wydatków z majątku jednego z nich z tytułu wspólnego długu.

Można spotkać się także ze stanowiskiem, że przyjęcie wartości nieruchomości pomniejszonej o hipotekę nie jest rozwiązaniem zadawalającym, gdy oboje współwłaściciele odpowiadają za zabezpieczony hipoteką na nieruchomości kredyt osobiście, gdyż jeden z nich, który nie otrzymuje nieruchomości, zmuszony jest, często przez kilkadziesiąt lat, monitorować spłatę kredytu przez drugiego z kredytobiorców (byłego współwłaściciela), nierzadko będąc przy tym pozbawionym, przez ten czas, zdolności kredytowej. W razie zaś, gdy ten współwłaściciel, który otrzymał nieruchomość, będący dłużnikiem hipotecznym, nie spłaci kredytu, sam jest zobowiązany do jego spłaty, z możliwością dochodzenia zwrotu zapłaconej z tego ty-

tułu kwoty (regresu) od drugiego współwłaściciela, któremu przydzielono nieruchomość.

Szczególnie skomplikowana sytuacja w zakresie ustalania wartości nieruchomości w toku postępowania zniesienia współwłasności powstaje, gdy wierzytelność zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomości przewyższa wartość nieruchomości. Mając na uwadze zawirowania na rynku walut, nie są to sytuacje rzadkie. W takiej sytuacji szczególnego znaczenia nabiera aktywność sądu w zakresie przedstawienia uczestnikom postępowania stanu prawnego i konsekwencji z tym związanych, i wskazanie im na możliwość zawarcia ugody, w szczególności po uprzednim podjęciu działań mających na celu przejęcie długu w rozumieniu art. 519 i n. KC. W przypadku braku porozumienia, z reguły czynności sądu będą zmierzały do zniesienia współwłasności przez sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Wówczas sąd powinien mieć na uwadze, że bank (wierzyciel hipoteczny) może być zainteresowany postępowaniem o zniesienie współwłasności nieruchomości obciążonej hipoteką zabezpieczającą jego wierzytelność. Z punktu widzenia interesu banku nie jest bowiem bez znaczenia sposób podziału nieruchomości zastosowany przez sąd, tzn. to, czy sąd przyzna nieruchomość jednemu z dotychczasowych współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty drugiego, czy też nieruchomość zostanie sprzedana w drodze licytacji publicznej stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (art. 1066 KPC w zw. z art. 1071 KPC w zw. z art. 212 § 2 KC). Bank jest zatem zainteresowanym w rozumieniu art. 510 KPC wówczas, gdy sąd uzna, iż najwłaściwszym sposobem zniesienia współwłasności jest sprzedaż licytacyjna nieruchomości. W takiej sytuacji sąd powinien z urzędu wezwać wierzyciela hipotecznego do udziału w sprawie (art. 510 § 2 KPC). W zależności od stanowiska banku sąd może przyznać nieruchomość jednemu z dotychczasowych współwłaścicieli, jeżeli bank zgodzi się na zmianę umowy kredytowej i zwolnienie z długu drugiego ze współwłaścicieli lub – w razie braku takiej zgody – dokonać sprzedaży licytacyjnej nieruchomości.

Z kolei bank nie ma interesu we wzięciu udziału w sprawie o zniesienie współwłasności, jeżeli następuje przyznanie nieruchomości jednemu z dotychczasowych współwłaścicieli, a umowę kredytu zawarli oboje współwłaściciele jako dłużnicy solidarni. Podobnie brak jest interesu prawnego wierzyciela hipotecznego (banku) w sytuacji, gdy dochodzi do podziału fizycznego nieruchomości[36].

Analizując materię ustalania wartości nieruchomości w toku postępowania o zniesienie współwłasności warto zwrócić także uwagę na taką sy-

36 Por. postanowienie SN z 26 listopada 2009 r., III CZP 103/09, LEX nr 551881.

tuację, w której dochodzi do obciążenia obowiązkiem spłaty reszty długu z tytułu wkładu budowlanego. Obciążenie takie co prawda nie ma charakteru rzeczowego, niemniej ze względu na związanie prawa do domu jednorodzinnego z wkładem dzieli jego los, a jego skutki są zbliżone[37].

Zapamiętaj
Wartość nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności ustala się wg cen istniejących w chwili orzekania.

ORZECZENIE W PRZEDMIOCIE ZNIESIENIA WSPÓŁWŁASNOŚCI

W postępowaniu o zniesienie współwłasności, zgodnie z art. 622 § 1 KPC, na sąd nałożony został obowiązek nakłaniania współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału.

W razie złożenia przez wszystkich współwłaścicieli zgodnego wniosku co do zniesienia współwłasności, sąd ma obowiązek wydać postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli ponadto zostaną spełnione określone w ustawie wymagania (art. 621 KPC i art. 622 § 2 KPC). W innych zaś wypadkach sąd nie jest związany wnioskiem co do sposobu zniesienia współwłasności, a zatem sposób zniesienia współwłasności zależy od uznania sądu.

Ustawodawca, w Kodeksie cywilnym, przewidział trzy sposoby zniesienia współwłasności:

– przez podział fizyczny rzeczy;
– przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych;
– sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów postępowania cywilnego, a następnie podział sumy uzyskanej ze sprzedaży.

Zgodnie z art. 623 KPC, gdy brak jest podstaw do wydania postanowienia na podstawie zgodnego wniosku, preferowanym przez ustawodawcę sposobem wyjścia ze współwłasności jest dokonanie **podziału fizycznego rzeczy wspólnej (nieruchomości)**[38] poprzez wydzielenie części nieruchomości odpowiadających wartościom udziałów współwłaścicieli, przy uwzględnieniu jednakże wszystkich okoliczności mających wpływ na sposób podziału zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez Kodeks cywilny[39]. Sąd winien jednak zawsze roz-

37 Zob. uchwała SN z 25 czerwca 2008 r., III CZP 58/08, OSNC 2009, nr 7–8, poz. 99.

38 Co do problematyki dotyczącej momentu, w jakim dochodzi do podziału nieruchomości: A. Łukaszewska (w:) J. Szachułowicz (red.), M. Krassowska, A. Łukaszewska, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 251.

39 Tak postanowienia SN: z 30 października 1978 r., III CRN 214/78, LEX nr 8143; z 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93, LEX nr 158139; z 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, Biul. SN 1999, 1, s. 9.

ważyć globalną opłacalność jego dokonania, zwłaszcza gdy przedmiotem podziału jest lokal lub budynek mieszkalny, a także wówczas, gdy konieczne prace adaptacyjne związane są ze znacznymi kosztami przekraczającymi z ekonomicznego punktu widzenia interes współwłaścicieli[40].

Często podział fizyczny nieruchomości, ze względu na przywołany wyżej interes, może prowadzić do niezachowania ścisłych proporcji pomiędzy wartością udziału a wartością wydzielonych części. Wówczas dysproporcje te powinny zostać wyrównane stosownymi **dopłatami** (art. 623 KPC). Wysokość dopłat zasądzanych przez sąd powinna zostać ustalona przy uwzględnieniu wysokości udziału współwłaścicieli w nieruchomości będącej przedmiotem postępowania i ewentualnie nakładów (wydatków) współwłaścicieli na przedmiot współwłasności oraz po rozliczeniu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Sąd powinien oznaczyć termin i sposób uiszczenia dopłat, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

Dopuszczalne jest również zniesienie współwłasności poprzez podział rzeczy między niektórych tylko współwłaścicieli, ale tylko wówczas, gdy na takie rozwiązanie (pozostanie we współwłasności) wyrażą oni zgodę, z jednoczesnym zasądzeniem **spłat** na rzecz pozostałych współwłaścicieli, „wychodzących ze współwłasności".

Zarówno o dopłatach bądź spłatach, jak i o odsetkach od takich należności sąd orzeka z urzędu, o czym stanowi art. 212 § 3 KC. Nie jest też wykluczone na podstawie przywołanego przepisu orzekanie z urzędu o zabezpieczeniu spłaty czy dopłaty, w sytuacji gdy istnieją wątpliwości, czy uczestnik otrzymujący nieruchomość będzie w stanie spłacić pozostałych współwłaścicieli. Wówczas możliwe jest ustanowienie hipoteki, względnie powiązanie obowiązku wydania nieruchomości z terminem zapłaty należności z tytułu spłaty (tj. uzależnienie obowiązku wydania od zapłaty należności z tytułu spłat albo dopłat). Oczywiście gdy współwłaściciele są zgodni co do tego, któremu z nich ma przypaść nieruchomość, oraz co do wysokości i terminu spłat, a zarazem nie żądają zasądzenia odsetek, to sąd o nich nie orzeka z urzędu (o ile nie zachodzą wątpliwości co do możliwości faktycznej realizacji świadczeń z tego tytułu). W tym wypadku zgodna wola współwłaścicieli wyprzedza bowiem obowiązek sądu działania z urzędu.

Nadmienić trzeba, że w przypadku zarówno spłat, jak i dopłat zasądzanych przez sąd, istnieje możliwość zawarcia w orzeczeniu rozstrzygnięcia o odroczeniu płatności. Przesłankami uzasadniającymi odroczenie mogą

40 Postanowienie SN z 26 października 1976 r., III CRN 227/76, OSNCP 1977, nr 5–6, poz. 98.

być m.in.: wysokość dochodów uzyskiwanych przez obowiązanego do zapłaty, jego majątek oraz czas trwania postępowania. Pamiętać należy, że nadmierne rozciąganie w czasie obowiązku uiszczenia spłaty czy dopłaty może prowadzić do nieuzasadnionego pokrzywdzenia uprawnionych współwłaścicieli.

Podkreślić należy, że w odniesieniu do należności z tytułu nakładów czy rozliczeń za korzystanie ewentualne rozłożenie tych świadczeń na raty następuje nie w oparciu o przepis art. 212 § 3 KC, lecz art. 320 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC, z tym że sąd, co do tych wierzytelności, tj. zarówno o obowiązku zapłaty odsetek, jak i o zabezpieczeniu zapłaty, nie orzeka z urzędu.

Zapamiętaj
Sąd o dopłatach bądź spłatach oraz o roszczeniach z tytułu nakładów czy z tytułu korzystania z nieruchomości ponad udział, powinien orzec odrębnie (a nie dokonać zbiorczego wyliczenia czy kompensaty, chyba że współwłaściciele składają oświadczenia o potrąceniu), albowiem termin wymagalności jest tutaj różny. W wypadku dopłat i spłat wymagalność określa art. 624 KPC, zaś w odniesieniu do innych należności o ich wymagalności niekoniecznie decyduje chwila uprawomocnienia się postanowienia podziałowego[41]. Z reguły termin spełnienia tych świadczeń będzie implikowany treścią art. 455 KC.

Odmowy podziału fizycznego nie mogą usprawiedliwiać same tylko konfliktowe stosunki pomiędzy współwłaścicielami, gdyż przepisy ustaw, w szczególności Kodeksu cywilnego, przewidują liczne możliwości rozwiązywania konfliktów między sąsiadami[42].

Dopiero gdy brak jest przesłanek do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy, w szczególności gdy współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedania – stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego – możliwe jest zastosowanie kolejnych sposobów, tj. wyjścia ze współwłasności przez przyznanie tej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo też w ostateczności zarządzenie jej sprzedaży i podział uzyskanej w ten sposób sumy między współwłaścicieli[43].

Jeżeli sąd znosi współwłasność przez **przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli**, rozstrzygnięcie o tym, któremu z nich należy przyznać na własność w naturze całą rzecz, powinno być poprzedzone

41 Szczegółowe w tej kwestii rozważania wykraczają poza zakres przedmiotu wyznaczonego tytułem opracowania.
42 Por. postanowienie SN z 4 sierpnia 1999 r., II CKN 549/98, LEX nr 56815.
43 Zob. postanowienie SO w Gdańsku z 14 grudnia 2011 r., III Ca 669/11, LEX nr 1714475.

rozważeniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych[44]. Rozstrzygnięcie o tym, któremu z kilku współwłaścicieli należy przyznać na własność w naturze całą nieruchomość, powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych. W szczególności sposób zniesienia współwłasności, jako wynik wyboru pomiędzy przyznaniem rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, a zarządzeniem jej sprzedaży, nie może być dokonany bez rozważenia, czy w razie przyznania rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty współwłaściciel obciążony obowiązkiem spłaty ma realne możliwości jej uiszczenia. Wymaga to badania i ustalenia jego sytuacji materialnej, przy czym badanie to może dotyczyć wyłącznie współwłaściciela[45], a oznaczenie terminu i sposobu uiszczenia spłaty musi uwzględniać uzasadniony interes dotychczasowego współwłaściciela uprawnionego do tej spłaty (art. 212 § 2 i 3 KC). Poza rękojmią spłaty pozostałych współwłaścicieli z tytułu zniesienie współwłasności nieruchomości, za przyznaniem nieruchomości konkretnej osobie przemawiają z reguły następujące okoliczności: zgodne stanowisko uczestników oraz ustalenie, czy mają oni możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych (w przypadku podziału prawa do nieruchomości mieszkalnej).

Wysokość spłat zasądzanych przez sąd powinna zostać ustalona przy uwzględnieniu wysokości udziału współwłaścicieli w nieruchomości będącej przedmiotem postępowania i – ewentualnie – przy uwzględnieniu nakładów (wydatków) współwłaścicieli na przedmiot współwłasności oraz po rozliczeniu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Sąd powinien oznaczyć termin i sposób uiszczenia spłat, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

Decydując o terminie spłaty, z uwagi na wysokość dochodów uzyskiwanych przez uczestnika, należy mieć na uwadze, iż częstokroć jednorazowa spłata z własnych środków nie jest możliwa. Z drugiej strony przyznając jednemu ze współwłaścicieli nieruchomość, należy też rozważyć, czy możliwe jest zaciągniecie przez niego kredytu bądź pożyczki bankowej, których zabezpieczeniem może być np. hipoteka na tym prawie. Zakreślony termin dokonania spłaty winien być wystarczający do podjęcia kroków ukierunkowanych na zaciągniecie stosownego zobowiązania czy zgromadzenie kwoty spłaty. Ustalając termin spłaty, sąd z jednej strony bierze więc pod uwagę sytuację finansową strony, która otrzymała dany składnik i jej możliwości zarobkowe, a z drugiej uwzględnia interes pozostałych współwłaścicieli, którzy pozbawieni zostają możliwości korzystania z tego składnika majątku i powinni mieć realną możliwość np. zaspokojenia swo-

44 Postanowienie SN z 8 czerwca 1983 r., III CRN 111/83, LEX nr 8543.
45 Orzeczenie SN z 12 kwietnia 2001 r., II CKN 658/2000, OSNC 2001, nr 12, poz. 179.

ich potrzeb mieszkaniowych. Nadmierne rozciąganie w czasie obowiązku uiszczenia spłaty na ich rzecz prowadziłoby bowiem do pokrzywdzenia byłych współwłaścicieli.

Jeżeli w wyniku podziału całość rzeczy albo jej część przypadnie współwłaścicielowi, który nie włada tą rzeczą lub jej częścią, sąd w postanowieniu o zniesieniu współwłasności jest zobligowany orzec również co do wydania jej przez pozostałych współwłaścicieli, określając stosownie do okoliczności termin wydania (art. 624 zd. 2 KPC). Orzeczenie o wydaniu jest oczywiście zbędne, gdy władają oni taką rzeczą lub jej częścią na podstawie innego tytułu prawnego[46].

Zapamiętaj

Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez Kodeks cywilny.
Określenie „rzecz, która nie daje się podzielić" (art. 212 § 2 KC) odnosi się nie tylko do takiej rzeczy, która fizycznie (w naturze) nie daje się podzielić, ale także do rzeczy, której podział i przydzielenie na własność poszczególnym współwłaścicielom jest ze względu na (…) zasobność współwłaścicieli albo sam rodzaj wniosków o zniesienie współwłasności niemożliwe[47]. Wówczas rzecz może być sprzedana stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. To samo odnosi się do sytuacji, w której żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy.

Podział fizyczny rzeczy w szczególności dotyczy nieruchomości. Przy nieruchomościach gruntowych powierzchnia dzielonej działki przyznawana dotychczasowym współwłaścicielom w wyniku podziału winna zarówno odpowiadać wysokości ich udziałów w nieruchomości, jak i minimalizować wysokość dopłat między nimi.

Kwestia podziału nieruchomości inaczej wygląda, jeżeli dotyczy podziału samej nieruchomości gruntowej, a inaczej, jeżeli w jej skład wchodzi budynek. Techniczny, tzw. pionowy, podział budynku wraz z gruntem tym różni się od ustanowienia odrębnej własności lokali, że całkowicie znosi współwłasność nieruchomości zarówno co do działki gruntu, na której wybudowany został dom mieszkalny, jak i co do reszty gruntu i wszelkich części domu oraz innych urządzeń, które przy ustanowieniu odrębnej własności lokali pozostają nadal współwłasnością.

46 Postanowienie SN z 8 października 2009 r., II CK 2/09, LEX nr 553672.
47 Postanowienie SN z 8 sierpnia 2003 r., V CK 174/2002, Biul. SN 2004, nr 6, poz. 39.

Zapamiętaj
Celem ustalenia dopuszczalności podziału fizycznego nieruchomości zabudowanej niezbędne będzie z reguły skorzystanie z dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa i wyceny nieruchomości.

Ważne orzecznictwo
Jeżeli zniesienie współwłasności budynkowo-mieszkaniowej może nastąpić przez podział fizyczny z utrzymaniem dotychczasowego stanu użytkowania poszczególnych współwłaścicieli, to społeczno-gospodarcze przeznaczenie takiej własności, zapewniającej współwłaścicielom odrębne mieszkania, nakazuje dać pierwszeństwo temu podziałowi – jeżeli wszyscy zainteresowani tego pragną – i to nawet w tym wypadku, gdyby przewidywane koszty odpowiedniej adaptacji przekroczyły nieco kryteria ekonomicznej opłacalności takiego podziału
Postanowienie SN z 26 października 1976 r., III CRN 227/76[48].

Dopuszczalny jest podział budynku wg płaszczyzn pionowych wraz z gruntem tylko wtedy, gdy w wyniku podziału powstaną odrębne budynki, wyraźnie oddzielone od siebie płaszczyzną (ścianą) już istniejącą lub możliwą do wykonania za zezwoleniem właściwego organu budowlanego w celu rozdzielenia budynków. W razie istnienia przesłanek uzasadniających dokonanie takiego podziału, możliwe jest unormowanie korzystania z klatki schodowej lub sieni znajdującej się w obrębie jednego z nowo utworzonych budynków przez mieszkańców drugiego z tych budynków w drodze ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej. Nie jest natomiast możliwy podział samego budynku, gdyż ten może być podzielony tylko razem z działką i wg linii pionowej, tj. jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części. Nie może być natomiast podzielony, jeżeli linia podziału przebiega przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieli budynek na części nieregularne[49].

Można jednak w wyjątkowych sytuacjach przyjąć, że podział działki będzie przebiegać niezgodnie z linią podziału domu. Wówczas część domu przyznanego jednemu ze współwłaścicieli będzie położona na działce drugiego z nich. Konsekwencją takiego rozwiązania będzie ustanowienie

48 OSNCP 1977, nr 5–6, poz. 98.
49 Postanowienie SN z 28 września 1978 r., III CRN 173/78, LEX nr 8134; z 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, LEX nr 8667; oraz z 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39.

służebności na rzecz pierwszego ze współwłaścicieli, stosując *per analogiam* normę zawartą w art. 151 KC[50].

Decydując o dopuszczalności podziału fizycznego nieruchomości, sąd winien mieć na uwadze przepisy szczególne, a zwłaszcza następujące przepisy **art. 96.** UGN:

1. Podziału nieruchomości dokonuje się na podstawie decyzji wójta, burmistrza albo prezydenta miasta zatwierdzającej podział.

1a. W odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków decyzję, o której mowa w ust. 1, wydaje się po uzyskaniu pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podział tej nieruchomości.

1b. W przypadku wydzielenia nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa, albo w przypadku wydzielenia części nieruchomości na potrzeby zwrotu wywłaszczonej nieruchomości nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1. Ostateczna decyzja o nabyciu własności lub użytkowania wieczystego albo ostateczna decyzja o zwrocie wywłaszczonej nieruchomości zatwierdza podział.

2. **W przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd, nie wydaje się decyzji, o której mowa w ust. 1, i pozwolenia, o którym mowa w ust. 1a. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2, sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydenta miasta), a w odniesieniu do nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków także opinii wojewódzkiego konserwatora zabytków. Do opinii tych nie stosuje się art. 93 ust. 5.**

3. Podział nieruchomości polegający na wydzieleniu wchodzących w jej skład działek gruntu, odrębnie oznaczonych w katastrze nieruchomości, nie wymaga wydania decyzji zatwierdzającej podział.

4. **Decyzja lub orzeczenie sądu, o których mowa w ust. 1 i 2, stanowią podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej oraz w katastrze nieruchomości.**

Definicję działki budowlanej wskazano w art. 2 pkt **12 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).** Zgodnie z tym przepisem przez **działkę budowlaną** należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

50 A. Karnicka-Kawczyńska, J. Kawczyński, *Współwłasność jako szczególna forma własności. Problematyka i wzory pism*, Warszawa 2000, s. 101.

Również w przepisie **art. 4 pkt 3a** UGN określono, iż poprzez **działkę budowlaną** rozumie się zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Dokonując fizycznego podziału nieruchomości, należy pamiętać o ograniczeniach i wymogach zawartych w przepisach rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1422), w szczególności w § 12.

Sąd, decydując o podziale fizycznym nieruchomości, powinien zlecić wykonanie projektu podziału nieruchomości uprawnionemu geodecie. Z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i wzorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.) w zw. z przepisami UKWiH wynika, że podstawą oznaczenia nieruchomości w księdze wieczystej jest wyrys z mapy ewidencji gruntów i wypis z rejestru gruntów, przy czym część nieruchomości – wydzielona w wyniku podziału – może być odłączona tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej. Projektowany sposób podziału nieruchomości musi więc spełniać wymagania określone wyżej, przy czym wyrys z mapy ewidencyjnej zawierający plan podziału (lub inna mapa sporządzona przez biegłego geodetę) musi być opatrzony klauzulą właściwego organu prowadzącego ewidencję, stwierdzającą, że dokumenty te są przeznaczone do dokonywania wpisów w księgach wieczystych[51]. Dokumentem będącym podstawą wpisu do księgi wieczystej jest także zaklauzulowany (czyli przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego) wstępny projekt podziału sporządzony przez biegłego sądowego, stanowiący integralną część postanowienia podziałowego. Zgodnie z art. 12 i 12a PGK, wykonawca prac geodezyjnych i kartograficznych (dotyczy to biegłego sądowego) jest obowiązany zgłosić do wymienionych tam organów władzy geodezyjnej prace przed przystąpieniem do ich wykonania, a po ich wykonaniu przekazać powstałe materiały lub informacje o tych materiałach do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 21 maja 1971 r.[52], plan podziału stanowi integralną część sentencji orzeczenia rozstrzygającego o uprawnieniach materialnoprawnych. Zaznaczenie na mapie pro-

51 Zob: art. 21 PGK; Por. też J. Gudowski (w:) T. Ereciński (red.), J. Gudowski, *Kodeks postępowania cywilnego, Komentarz, t. 3*, Warszawa 2009, s. 285.

52 III CR 119/71, LEX nr 6932.

jektowanego podziału nieruchomości na części następuje w końcowej fazie postępowania, gdy sąd orzekający ma już skrystalizowaną koncepcję podziału. Dotyczy to wszelkiego rodzaju nieruchomości, niezależnie od tego, czy dzielona nieruchomość ma już urządzoną księgę wieczystą.

Zapamiętaj
Plan podziału stanowi integralną część sentencji orzeczenia rozstrzygającego o zniesieniu współwłasności nieruchomości. W razie braku planu lub jego niedokładności, uniemożliwiających wykonanie postanowienia, samo rozstrzygnięcie należy uznać za wadliwe[53].

W przypadku zniesienia współwłasności przez przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, ale też w przypadku podziału fizycznego, niezbędne jest **ustalenie wartości przedmiotu zniesienia współwłasności**, które w razie rozbieżnych stanowisk uczestników powinno zostać dokonane przez biegłego sądowego. Pomimo tego, że wśród przepisów regulujących postępowanie o zniesienie współwłasności brak jest odpowiednika przepisu art. 684 KPC, nakazującego sądowi z urzędu ustalać wartość spadku, wartość nieruchomości także w postępowaniu o zniesienie współwłasności, w przypadku braku aktywności uczestników, powinna zostać ustalona przez sąd z urzędu. W postępowaniu o zniesienie współwłasności należy mieć bowiem na uwadze swoiste reguły gromadzenia materiału procesowego. Na gruncie przepisów regulujących postępowanie nieprocesowe zasada kontradyktoryjności właściwa procesowi doznaje bowiem licznych ograniczeń. Jeżeli uzyskanie wiadomości specjalnych zapewnia wyłącznie opinia biegłego, to niedopuszczenie dowodu z takiej opinii, w przypadku braku odpowiedniej inicjatywy dowodowej uczestników, stanowi naruszenie art. 232 zd. 2 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC, gdyż przeprowadzenie przez sąd z urzędu tego dowodu stanowi jedyny sposób, aby nie zamknąć współwłaścicielom drogi sądowej do wyjścia ze współwłasności, a tym samym przeciwdziałania niebezpieczeństwu wydania oczywiście nieprawidłowego, podważającego funkcję tego rodzaju postępowania (zniesienia współwłasności), rozstrzygnięcia sprawy.

Ostatnim z możliwych sposobów zniesienia współwłasności nieruchomości jest jej **sprzedaż stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego**.

Zanim sąd postanowi o zastosowaniu tego sposobu wyjścia ze współwłasności, powinien wyjaśnić współwłaścicielom następstwa tego wyboru, które polegają m.in. na tym, że sprzedaż może nastąpić także dopiero pod-

53 Postanowienie SN z 21 maja 1971 r., III CR 119/71, Legalis nr 15444.

czas drugiej licytacji, co oznacza, że uzyskać mogą jedynie 2/3 części oszacowanej wartości (art. 1066 KPC w zw. z art. 942 i n. KPC oraz art. 965 KPC, art. 983 KPC), a oprócz tego kwotę tę pomniejszają wysokie koszty egzekucyjne, gdyż sama opłata komornicza wynosi 15% tej wartości[54].

Oszacowania nieruchomości przy tym sposobie zniesienia współwłasności dokonuje powołany przez komornika biegły uprawniony do szacowania nieruchomości na podstawie odrębnych przepisów (por. art. 948 i n. KPC).

W postanowieniu zarządzającym sprzedaż rzeczy należących do współwłaścicieli (art. 625 KPC) sąd:

1. bądź rozstrzygnie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli,
2. bądź też tylko zarządzi sprzedaż, odkładając rozstrzygnięcie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli oraz o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży do czasu jej przeprowadzenia.

Jeżeli sąd postanowi o sprzedaży, odkładając rozstrzygnięcie o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli oraz o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży do czasu jej przeprowadzenia, to do czasu rozstrzygnięcia o tych roszczeniach i o podziale sumy postępowanie o zniesienie współwłasności ulega zawieszeniu[55].

Zapamiętaj
Decyzja sądu o pozostawieniu kwestii rozliczeń o wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli powinna zostać wprost wyrażona w postanowieniu sądu znoszącym współwłasność w ten właśnie sposób.

Ważne orzecznictwo
Sądowe zniesienie współwłasności przez sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji publicznej powoduje ustanie współwłasności tej nieruchomości z chwilą jej sprzedaży w trybie art. 1066–1071 KPC. Uchwała SN z 20 lutego 1989 r., III CZP 4/89[56].

Jak już wyżej sygnalizowano, szczególnym sposobem podziału fizycznego nieruchomości w celu zniesienia współwłasności jest **wyodrębnienie własności lokali**.

Warunkiem dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali w orzeczeniu znoszącym współwłasność jest samodzielność lokali mieszkalnych, przez którą rozumie się wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie

54 Art. 49 Ustawy z dnia 29.08.1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 1138 ze zm.).
55 Postanowienie SN z 10 grudnia 1997 r., III CKN 288/97, LEX nr 50514.
56 OSNC 1990, nr 2, poz. 25.

budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych[57]. Ustalając przesłankę samodzielności lokali, sąd powinien oprzeć się na opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, ewentualnie na zaświadczeniu właściwego starosty o samodzielności lokalu.

Jeśli lokal nie spełnia wszystkich wymogów samodzielności, sąd może wydać postanowienie wstępne (o charakterze odmiennym od wskazanego w Kodeksie postępowania cywilnego), w którym – zgodnie z art. 11 ust. 2 UWL – upoważni zainteresowanego uczestnika postępowania do przeprowadzenia robót adaptacyjnych, przystosowujących lokal do wymagań samodzielności na koszt tego uczestnika, uznając jednocześnie w postanowieniu wstępnym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokalu za zasadne[58]. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników postępowania, sąd powinien skorzystać nadto z uprawnień przewidzianych w art. 11 ust. 2 UWL i w postępowaniu wstępnym wydać odpowiednie nakazy lub zakazy umożliwiające przeprowadzenie prac adaptacyjnych zmierzających do spełnienia wymogu samodzielności lokalu lub lokali. Jednakże wg Sądu Najwyższego[59], nałożenie na uczestników zgodnie z art. 11 ust. 2 UWL obowiązku wykonania prac adaptacyjnych koniecznych do wyodrębnienia samodzielnych lokali wchodzi w rachubę tylko przy realnej możliwości wykonania przez nich tych prac. W przeciwnym razie orzeczenie nie będzie wykonalne[60].

Przy zniesieniu współwłasności przez ustanowienie odrębnych lokali należy pamiętać, że do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe, pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „pomieszczeniami przynależnymi" (art. 2 ust. 4 UWL). Dlatego też sąd, ustanawiając odrębną własność lokali, powinien przesądzić w treści postanowienia, że np. poszczególne pomieszczenia piwniczne będą przynależnościami do poszczególnych lokali.

W razie wyodrębnienia własności lokali, grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku.

57 Zob. art. 2 ust. 1 UWL.
58 Por. postanowienie SN z 30 września 2004 r., IV CK 455/04, Biul. SN 2005, nr 2, poz. 15.
59 Postanowienie SN z 20 stycznia 2005 r., II CK 383/04, LEX nr 602673.
60 E. Bończak-Kucharczyk, *Własność lokali i wspólnota mieszkaniowa. Komentarz*, wyd. III, Warszawa 2016, komentarz do art.11 UWL.

Zapamiętaj
Wielkość udziału w częściach wspólnych, związanego z prawem odrębnej własności lokalu, również powinien wskazać w treści postanowienia sąd znoszący współwłasność. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 stycznia 1998 r.[61], orzeczenia sądu w tym względzie nie może zastąpić opinia biegłego uznana za integralną część postanowienia.

Podsumowując, postanowienie sądu znoszące współwłasność powinno zawierać niezbędne elementy, takie same, jakie składają się na treść umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Są one określone w UWL. Ponadto powinno ono zawierać wszystkie elementy niezbędne do ujawnienia odrębnej własności lokali w księdze wieczystej[62].

Zapamiętaj
Sąd, ustanawiając w postępowaniu o zniesienie współwłasności odrębną własność lokalu, nie jest zobowiązany korzystać z zaświadczenia właściwego organu nadzoru architektoniczno-budowlanego dla dokonania oceny, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu (art. 2 ust. 2 i 3 UWL). Dla dokonania tej oceny władny jest skorzystać z opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych[63].

Prawomocne postanowienie o zniesieniu współwłasności, stanowiące podstawę wpisu, wiąże nie tylko strony i sąd który je wydał, lecz również inne sądy i inne organy[64]. Jednakże konieczne jest zaznaczenie, że orzeczenie znoszące współwłasność nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu, mimo że ma charakter konstytutywny, nie tworzy odrębnej własności lokalu, gdyż do jej powstania nie wystarczy uprawomocnienie się postanowienia znoszącego współwłasność nieruchomości przez ustanowienie tego prawa, lecz **niezbędny jest wpis w księdze wieczystej**. O tym, że ma on charakter konstytutywny, orzekł Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 29 czerwca 2012 r., I CSK 541/11[65].

Do ustanowienia odrębnej własności lokali może dojść także w wyniku **ugody sądowej** zawartej w postępowaniu sądowym o zniesienie współwłasności. Ugoda sądowa podpisana przez uczestników postępowania

61 II CKN 75/98, LEX nr 308869.
62 Por. postanowienie SN z 17 stycznia 1975 r., III CRN 364/74, OSNCP 1976, nr 1, poz. 10.
63 Postanowienie SN z 13 marca 1997 r., III CKN 14/97, OSNC 1997, nr 8, poz. 115.
64 Por. art. 365 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC.
65 LEX nr 1232455.

i wciągnięta do protokołu posiedzenia jest zastępczą formą sądową i czyni zadość wymaganiom aktu notarialnego, toteż stanowi podstawę wpisu odrębnej własności lokalu do księgi wieczystej[66]. Ugoda taka zawierać powinna niezbędne elementy, takie same, jakie składają się na treść umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu (art. 8 UWL).

Ważne orzecznictwo
Zasadą jest, iż w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności powinno nastąpić całkowite zniesienie współwłasności, co w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokali powinno oznaczać przyznanie wyodrębnionych lokali poszczególnym współwłaścicielom. Przyznanie ich na współwłasność dwóm lub większej liczbie dotychczasowych współwłaścicieli może nastąpić, lecz tylko na ich wniosek dotyczący tych – wyraźnie określonych – lokali.
Postanowienie SN z 4 czerwca 2003 r., I CKN 447/01[67].

W razie **zniesienia** współwłasności nieruchomości zabudowanej w drodze ustanowienia odrębnej własności lokali, sąd dokonuje rozliczeń między dotychczasowymi współwłaścicielami wg kryterium wielkości tych lokali[68].

Zgodnie z art. 3 ust. 1 zd. 2 UWL, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Niemniej jednak, jak wyjaśnił to Sąd Najwyższy, powołany przepis nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest podział fizyczny budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali[69].

Zapamiętaj
Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt 1 lit. a) PGK oraz z § 153. RegUrzSąd, jeżeli z orzeczenia sądowego lub z ugody sądowej wynikają zmiany co do osoby właściciela nieruchomości albo w zakresie obszaru i granic nieruchomości, odpis prawomocnego orzeczenia lub ugody sąd przesyła do właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków w celu uwidocznienia tych zmian w ewidencji.

66 Por. art. 31 UKWH.
67 LEX nr 83839.
68 Por. postanowienie SN z 13 kwietnia 2000 r., III CKN 92/99, LEX nr 51807.
69 Uchwała SN z 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 58.

Ważne orzecznictwo
Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przez podział fizyczny należy przy tym rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 UWL. Właściwości fizyczne przedmiotu i prawne następstwa ustanowienia odrębnej własności lokali (przymusowa współwłasność) stawiają właścicieli takich lokali wobec konieczności pozytywnego ułożenia wzajemnych stosunków dla zachowania wspólnej substancji, a w ostateczności – żądania rozstrzygania spraw zarządu przez sąd. Sam tylko wzgląd na stosunki osobiste istniejące między współwłaścicielami nie może niweczyć wynikającego z art. 211 KC uprawnienia do otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Prowadzi to do wniosku, że odmowa ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce tylko wówczas, gdy za odmową tą przemawia nie sama konfliktowa sytuacja między współwłaścicielami, lecz całokształt okoliczności sprawy.
Postanowienie SN z 2 lutego 2001 r., IV CKN 251/00[70].

Należy zaznaczyć, że przepisy USM nie wykluczają możliwości szczególnego podziału w naturze własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego. Za zgodą spółdzielni mieszkaniowej, w której zasobach pozostaje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego, może nastąpić jego podział fizyczny w ramach tzw. rozkwaterowania, w wyniku którego dochodzi do swoistej zamiany dotychczasowego dużego lokalu na dwa mniejsze (o łącznej powierzchni zbliżonej do powierzchni dzielonego lokalu) o statusie spółdzielczych własnościowych praw. Wprawdzie w aktualnym stanie prawnym (USM) nie mogą już powstać nowe tego rodzaju spółdzielcze prawa, ale w wyniku rozkwaterowania następuje zamiana dotychczasowego lokalu na dwa mniejsze, do których przysługiwać będą spółdzielcze własnościowe prawa. Tym sposobem nie dochodzi do powstania nowych praw własnościowych do lokali pozostających w zasobach spółdzielni.

Inna możliwość podziału fizycznego lokalu o statusie spółdzielczego własnościowego prawa może być wynikiem jego przebudowy, wskutek której powstaną dwa lokale.

70 LEX nr 52532.

W takich sytuacjach spółdzielnia mieszkaniowa jest uczestnikiem postępowania (art. 510 KPC). W razie gdy powierzchnia zamienionych lokali jest mniejsza lub większa od dzielonego lokalu, pomiędzy współuprawnionymi do spółdzielczego własnościowego prawa a spółdzielnią mieszkaniową powinno dojść do stosownych rozliczeń finansowych objętych sentencją postanowienia podziałowego.

W sprawie dotyczącej **podziału spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego** pomiędzy współuprawnionych, przepisy o zniesieniu współwłasności stosuje się odpowiednio. W takiej sprawie sąd, nakazując jednemu z uprawnionych (któremu nie przypadło w wyniku orzeczenia sądu prawo do lokalu) wydanie tego lokalu, obowiązany jest orzec o jego uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego lub o braku takiego uprawnienia[71]. Uprawniony do spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego jest bowiem lokatorem, w rozumieniu UOPL. Zgodnie z treścią art. 14 ust. 3 przywołanej ustawy, sąd, badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania z lokalu oraz szczególną sytuację rodzinną i majątkową. Zatem w sprawie, gdzie przedmiotem jest podział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, sąd z urzędu musi wezwać do udziału w sprawie, w charakterze uczestnika, gminę miejsca położenia lokalu.

Interes uczestnika, któremu nie przypadło w naturze to prawo, ale któremu została zasądzona wysoka spłata, może zostać zabezpieczony w inny sposób, a mianowicie przez uzależnienie wydania lokalu uczestnikowi, który otrzymał lokal w naturze, od uiszczenia przez niego całej zasądzonej spłaty (art. 624 KPC w zw. z art. 212 § 3 KC). Wówczas jednak odpada uzasadnienie dla przyznania obowiązanemu do wydania lokalu prawa do lokalu socjalnego. Zgodnie bowiem z art. 14 ust. 4 UOPL, sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego w stosunku do wymienionych tam osób, chyba że osoby te mogą zamieszkać w lokalu innym niż dotychczas używany. Nie ma wątpliwości, że zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w innym lokalu niż dotychczas używany, o którym mowa w przywołanej ustawie, to także posiadanie środków finansowych na zaspokojenie tej podstawowej potrzeby, co nie oznacza wyłącznie kupna lokalu, ale także posiadanie prawa do niego na podstawie innego tytułu, np. umowy najmu. Nie sposób bowiem sobie wyobrazić, by osoba otrzymująca często 100–200 tysięcy złotych tytułem spłaty, miała prawo do lokalu socjalnego. Rozważenia i ustalenia wymaga zawsze, czy wysokość zasądzonej spłaty umożliwi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych.

71 Zob. uchwała SN z 13 czerwca 2003 r., sygn. akt III CZP 40/03, Prok. i Pr. 2004, nr 1, s. 39.

Ustalenie to musi opierać się na okolicznościach konkretnego przypadku. Z reguły zasądzona spłata pozwoli bowiem uczestnikowi na kupno mniejszego czy długotrwałe wynajmowanie innego lokalu mieszkalnego.

W orzecznictwie dotyczącym zniesienia współwłasności istnieje rozbieżność co do tego, czy w postanowieniu o zniesieniu współwłasności powinno zamieszczać się rozstrzygnięcie w przedmiocie oddalenia tych zarzutów i wniosków uczestników postępowania, które przy orzekaniu co do istoty sprawy nie zostały uwzględnione przez sąd, czy też odnieść się należy do pominiętych żądań tylko w uzasadnieniu postanowienia. Wydaje się, że należy oczekiwać, że sąd wypowie się w postanowieniu co do wszystkich żądań zgłoszonych przez uczestników, dając tym samym niezadowolonemu z rozstrzygnięcia uczestnikowi substrat zaskarżenia. Brak rozstrzygnięcia skutkować winien zatem wnioskiem o uzupełnienie orzeczenia. Tymczasem w orzecznictwie dominuje odmienne stanowisko, a mianowicie, że w przypadku gdy postanowienie o zniesieniu współwłasności nie obejmuje rozstrzygnięcia w przedmiocie całości zgłoszonych żądań, uczestnikom postępowania przysługuje apelacja, a nie wniosek o uzupełnienie postanowienia[72].

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w sprawach o zniesienie współwłasności znajduje uzasadnienie w treści art. 520 § 1 KPC, zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W sprawie takiej nie występuje sprzeczność interesów między uczestnikami postępowania domagającymi się zniesienia współwłasności, nawet jeżeli prezentują jedynie odmienne zapatrywania co do sposobu dokonania zniesienia współwłasności[73].

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, że uregulowanie z art. 520 KPC nie ma charakteru wyczerpującego, zatem także w postępowaniu nieprocesowym mogą znajdować odpowiednie zastosowanie reguły dotyczące zwrotu kosztów procesu wynikające z art. 98 i następnych KPC w związku z art. 13 § 2 KPC[74].

W orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że w sprawach o zniesienie współwłasności nieruchomości nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 KPC sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się zniesienie współwłasności nieruchomości, niezależnie od tego, o jaki sposób zniesienie współwłasności wnioskują[75]. Stan współwłasności

72 Por. uchwały SN: z 13 lutego 1970 r., III CZP 97/69, OSP 1971, z. 9, poz. 167, z glosą B. Dobrzańskiego; z 7 kwietnia 1970 r., III CZP 5/70, OSP 1971, z. 9, poz. 168; z 17 września 1969 r., III CZP 70/69, OSNCP 1970, nr 6, poz. 96; z 21 lipca 1988 r., III CZP 61/88, OSNCP 1989, nr 10, poz. 160.

73 Postanowienie SN z 15 grudnia 2011 r., II CZ 120/11, LEX nr 1298073.

74 Zob. uchwała SN z 8 lipca 1987 r., III CZP 37/87, OSNCP 1988, nr 10, poz. 138.

75 Postanowienia SN: z 6 czerwca 2012 r., IV CZ 13/12, LEX nr 1232808 i z 5 grudnia 2012 r.,

ma charakter tymczasowy, w związku z czym każdy współwłaściciel ma prawo żądania zakończenia tego stanu, a zatem interesy osób domagających się uwzględnienia wniosku w postępowaniu o zniesienie współwłasności nie są sprzeczne.

Tym samym celowe jest przyjęcie, żeby w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości sąd z urzędu w ogóle nie orzekał o zwrocie kosztów między uczestnikami ani nie zamieszczał w sentencji postanowienia rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, albowiem art. 520 § 1 KPC wyłącza zastosowanie normy z art. 108 § 1 KPC. Negatywnie należy ocenić praktykę, zasadnie zakwestionowaną w orzecznictwie[76], zamieszczania w sentencji postanowienia oddzielnego punktu o „wzajemnym zniesieniu kosztów postępowania między uczestnikami" lub zamieszczania rozstrzygnięcia powtarzającego treść art. 520 § 1 KPC. Jeżeli jednak w toku postępowania strona zgłosi wniosek o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania nieprocesowego, sąd, uznając za stosowne nieodstępowanie od zasady z art. 520 § 1 KPC, wniosek taki powinien oddalić.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości, w sytuacji gdy uczestnik czy uczestnicy tego postępowania korzystali ze zwolnienia od kosztów sądowych, odpowiednie zastosowanie wynikających z przepisu art. 520 KPC zasad rozliczeń kosztów postępowania nieprocesowego do rozliczenia kosztów sądowych nakazuje przyjąć, że skoro każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 KPC), to koszty sądowe obciążające uczestnika zwolnionego od obowiązku ich ponoszenia, jeżeli nie ma podstaw do ich ściągnięcia z przyznanych mu w toku postępowania wartości majątkowych, nie mogą obciążać innego uczestnika. Innymi słowy, kosztami sądowymi należnymi Skarbowi Państwa, związanymi z udziałem w sprawie uczestnika zwolnionego od tych kosztów, można obciążyć tylko tego uczestnika, natomiast w razie braku do tego podstaw – poniesie je Skarb Państwa. Jeżeli zatem zwolniony od kosztów sądowych uczestnik postępowania nieprocesowego nie uzyskał w wyniku rozpoznania sprawy żadnych wartości majątkowych, to obciążających go, a nieuiszczonych przez niego kosztów sądowych, nie poniesie żaden inny uczestnik postępowania. Koszty te poniesie Skarb Państwa. Jeżeli natomiast uczestnik zwolniony od kosztów sądowych uzyska określone wartości majątkowe, nieuiszczone koszty sądowe podlegają ściągnięciu z przyznanego mu świadczenia (uzyskanych przez niego wartości majątkowych) w całości lub w części (art. 113 ust. 2 UKSSC). O zakresie obciążenia obowiązkiem zwro-

I CZ 148/12, OSNC-ZD 2013, nr B, poz. 44.

76 Zob. uzasadnienie postanowienia SN z 9 grudnia 1999 r., III CKN 497/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 116.

tu nieuiszczonych dotąd kosztów sądowych, kredytowanych przez Skarb Państwa, decyduje w takiej sytuacji stopień zaspokojenia jego interesów majątkowych w stosunku do zgłaszanych przez niego żądań[77].

Z kolei przy różnym stopniu zainteresowania uczestników wynikiem postępowania lub przy sprzeczności ich interesów, sąd może obciążyć nieuiszczonymi kosztami sądowymi wszystkich uczestników postępowania, przy zastosowaniu zasady stosunkowego rozdzielenia tych kosztów (nie wyłączając uczestnika zwolnionego od kosztów sądowych, jeżeli uzyska w tym postępowaniu określone wartości majątkowe) albo obciążyć tymi kosztami tylko jednego z uczestników (zgodnie z odpowiednio zastosowanym art. 520 § 2 KPC). Przykładowo, w sprawach o zniesienie współwłasności, sąd może obciążyć ostatecznie wszystkimi nieuiszczonymi kosztami sądowymi tego z uczestników postępowania, któremu przyznał na wyłączną własność nieruchomość stanowiącą przedmiot zniesienia współwłasności, działu lub podziału, zwolnić zaś od obciążania tymi kosztami pozostałych uczestników, na rzecz których zostały zasądzone jedynie spłaty pieniężne[78].

Zgodnie z art. 517 KPC, sąd uzasadnia i doręcza postanowienia stosownie do art. 357 KPC, jednakże nie doręcza się postanowienia uczestnikowi, który będąc obecny na posiedzeniu, po ogłoszeniu postanowienia zrzekł się jego doręczenia. Natomiast § 151 RegUrzSąd stanowi, że w razie złożenia przez uczestnika postępowania nieprocesowego oświadczenia o zrzeczeniu się doręczenia postanowienia, czyni się o tym wzmiankę w aktach sprawy, którą podpisuje strona lub uczestnik postępowania nieprocesowego zrzekający się doręczenia postanowienia.

Zapamiętaj

Zgodnie z art. 36 ust. 1 UKWiH, po uprawomocnieniu się postanowienia w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości, sądy są zobowiązane zawiadomić (korzystając w tym celu ze wzoru zawiadomienia określonego w drodze rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości) sąd właściwy do prowadzenia księgi wieczystej o każdej zmianie właściciela nieruchomości, dla której założona jest księga wieczysta.

Także § 153. RegUrzSąd stanowi, że jeżeli z orzeczenia sądowego lub z ugody sądowej wynikają zmiany co do osoby właściciela nieruchomości albo w zakresie obszaru i granic nieruchomości, odpis prawomocnego orzeczenia lub ugody sąd przesyła do właściwego

77 K. Gonera, *Ustawa o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Komentarz*, wyd. IV, LexisNexis/el. 2011, *komentarz do art.113*.

78 *Ibidem*.

organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków w celu uwidocznienia tych zmian w ewidencji.

Jeżeli wskutek postanowienia sądu znoszącego współwłasność powstają samodzielne lokale mieszkalne, projekt techniczny podziału budynku, opracowany przez biegłego stanowi integralną część orzeczenia podstawowego[79], na podstawie którego dokonywane są stosowne wpisy do księgi wieczystej, w wyniku czego dopiero powstaje odrębna własność poszczególnych lokali.

Wg art. 2 ust. 5 UWL, lokale wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi zaznacza się na rzucie odpowiednich kondygnacji budynków, a w razie położenia pomieszczeń przynależnych poza budynkiem mieszkalnym – także na wyrysie z operatu ewidencyjnego. Dokumenty te stanowią załącznik do aktu ustanawiającego odrębną własność lokalu. W razie braku dokumentacji technicznej budynku zaznaczeń, o których mowa wyżej, dokonuje się zgodnie z wymogami przepisów prawa budowlanego (art. 2 ust. 6 UWL).

Zgodnie z art. 23 ust. 1 pkt. 1 lit a) PGK, sądy są obowiązane przesłać odpisy prawomocnych orzeczeń, z których wynikają zmiany danych objętych ewidencją gruntów i budynków, w terminie 30 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Odnosi się to także do podziału nieruchomości zabudowanych przez ustanowienie odrębnej własności lokali. W związku z tym, że integralną częścią tego rodzaju postanowień są projekty techniczne podziału budynków sporządzone przez biegłych sądowych ds. budowlanych, odpisy postanowień powinny zostać przesłane wraz z tymi projektami, gdyż – w przeciwieństwie do wstępnych projektów podziału nieruchomości gruntowych przyjętych do państwowego zasobu geodezyjnego przed wydaniem postanowienia podziałowego – organ prowadzący ewidencję budynków nie dysponuje takim projektem.

Nadto, przy zniesieniu współwłasności gruntu, zgodnie z przywołanym wyżej art. 23 ust. 1 PGK, sąd jest zobligowany, po uprawomocnieniu się postanowienia znoszącego współwłasność, przekazać właściwemu staroście odpis prawomocnego orzeczenia sądu.

Sąd także zobligowany jest zawiadomić o zniesieniu współwłasności właściwy urząd skarbowy, gdyż zgodnie z art. 84 § 1 Ustawy z dnia 29.08.1997 r. Ordynacja podatkowa (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 201 ze zm.) sądy są obowiązane sporządzać i przekazywać

79 Inaczej sytuacja się przedstawia, gdy potwierdzeniem spełnienia przesłanki samodzielności było zaświadczenie starosty wydane w trybie art. 2 ust. 2 i 3 UWL. Wówczas bowiem wystarczające jest powołanie się w sentencji orzeczenia na datę, nr i organ, który wydał to zaświadczenie.

właściwym organom podatkowym informacje wynikające ze zdarzeń prawnych, które mogą spowodować powstanie zobowiązania podatkowego[80]. Szczegółowy zakres zawiadomień określony został w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.06.2004 r. w sprawie określenia rodzajów i zakresu informacji przekazywanych organom podatkowym przez sądy, komorników sądowych i notariuszy oraz terminu, formy, z uwzględnieniem formy wypisu aktu i sposobu ich przekazywania (Dz.U. z 2004 r. Nr 156 poz. 1640 ze zm.).

Czynność zawiadomienia, o której mowa wyżej, powinna nastąpić także wówczas, gdy w postępowaniu o zniesienie współwłasności zawarta została ugoda sądowa.

Wyżej przywołane zawiadomienia powinny zostać dokonane na podstawie zarządzenia przewodniczącego, wydawanego po prawomocnym zakończeniu postępowania.

Inną obligatoryjną czynnością podejmowaną przez sąd z urzędu po uprawomocnieniu się postanowienia o zniesieniu współwłasności jest wydanie zarządzeń dotyczących archiwizacji akt sądowych[81]. W tym miejscu przypomnieć należy, że akta spraw o zniesienie współwłasności nieruchomości przechowuje się przez 50 lat.

80 Por. m.in.: art. 1 Ustawy z dnia 09.09.2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 223); art. 6 Ustawy z dnia 28.07.1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 205 ze zm.).

81 Zob. § 14 ust. 1 pkt 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 05.03.2004 r. w sprawie przechowywania akt spraw sądowych oraz ich przekazywania do archiwów państwowych lub do zniszczenia (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 991).

ROZDZIAŁ III

Wzory orzeczeń i uzasadnień

Sygn. akt: II Ns 5/15

POSTANOWIENIE WSTĘPNE

Dnia 20 listopada 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Anna Lis

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mamrocka

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2015 r. w Szczecinie na rozprawie sprawy z wniosku Eugeniusza K. z udziałem Edwarda K., Katarzyny W., Andrzeja M., Wiesława L., Antoniego L. o zniesienie współwłasności

postanawia:

I. uznać za usprawiedliwione co do zasady żądanie ustanowienia odrębnej własności pięciu lokali mieszkalnych w nieruchomości budynkowej położonej w Policach przy ul. Piastów 37, objętej księgą wieczystą Kw nr SZ2S/00005144/5, stanowiącej przedmiot współwłasności wnioskodawcy i uczestników postępowania;

II. upoważnić i zobowiązać wnioskodawcę Eugeniusza K. do wykonania w terminie 3 (trzech) miesięcy tymczasowo, na jego koszt, prac adaptacyjnych; lokale oznaczone zostały w projekcie technicznym podziału budynku opracowanym przez biegłego Marka R. z dnia 15 kwietnia 2015 r., który stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

Sygn. akt. III Ns 784/14

POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy w Koszalinie III Wydział Cywilny w składzie:
Przewodniczący: SSR Marcin Literski
Protokolant: sekr. sąd. Joanna Jaworska
po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2015 r. w Koszalinie na rozprawie sprawy z wniosku Zofii C. z udziałem Andrzeja C., Jolanty K. o zniesienie współwłasności
postanawia:

I. Znieść współwłasność nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, stanowiącej działkę nr 222, o powierzchni 3167 m^2, położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą KS1K/00017432/4, w ten sposób, że:
   a) Przyznaje na własność na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej Zofii C. i Andrzejowi C. działkę nr 222/1 o powierzchni 2167 m^2, zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, powstałą z fizycznego podziału działki nr 222 na działki nr 222/1 i 222/2, zgodnie z wersją IV projektu podziału opracowaną w opinii biegłego z zakresu geodezji Kazimiery P. z dnia 2 czerwca 2015 r. (nr zgłoszenia robót geodezyjnych: nr 345 ks 5568/14 rob 22237/Fg, przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr. 733/Ge), która to opinia stanowi integralną część postanowienia;
   b) przyznaje na własność Jolancie K. działkę nr 222/2 o powierzchni 1000 m^2, powstałą z fizycznego podziału działki nr 222 na działki nr 222/1 i 222/2 zgodnie z wersją IV projektu podziału opracowaną w opinii biegłego z zakresu geodezji Kazimiery P. z dnia 2 czerwca 2015 r. (nr zgłoszenia robót geodezyjnych: nr 345 ks 5568/14 rob 22237/Fg, przyjęty do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego pod nr. 733/Ge), która to opinia stanowi integralną część postanowienia.

II. Zasądzić od Jolanty K. solidarnie na rzecz Zofii C. i Andrzeja C. kwotę 16 348,88 zł (szesnaście tysięcy trzysta czterdzieści osiem złotych i osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem dopłaty, płatną w terminie jedne-

go miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia.

III. Zasądzić od Jolanty K. solidarnie na rzecz Zofii C. i Andrzeja C. kwotę 13 643,65 zł (trzynaście tysięcy sześćset czterdzieści trzy złote i sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem zwrotu nakładów.

IV. Zasądzić na rzecz Jolanty K. solidarnie od Zofii C. i Andrzeja C. kwotę 375,03 zł (trzysta siedemdziesiąt pięć złotych i trzy grosze) tytułem zwrotu nakładów.

V. Zasądzić na rzecz Jolanty K. solidarnie od Zofii C. i Andrzeja C. kwotę 22 626 zł (dwadzieścia dwa tysiące sześćset dwadzieścia sześć złotych) tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

VI. Oddalić wniosek o rozliczenie nakładów Zofii C. i Andrzeja C. w pozostałym zakresie.

VII. Nakazać Zofii C. i Andrzejowi C., aby wydali Jolancie K. nieruchomość – działkę nr 222/2 szczegółowo opisaną w pkt. I lit. b. postanowienia, w stanie wolnym od osób i rzeczy.

Sygn. akt III Ns 784/14

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu stanowiska Zofia C. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, stanowiącej działkę nr 222, o powierzchni 3167 m^2, położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą Kw (…), w której udział przysługujący wnioskodawczyni Zofii C. wynosi 7/8, zaś uczestniczce Jolancie K. – 1/8 części, w ten sposób, że nieruchomość przyznana zostanie wnioskodawczyni na wyłączną własność, z jednoczesnym zasądzeniem od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki stosownej spłaty.

W trakcie postępowania sądowego, Zofia C. zawarła ze swoim mężem umowę o rozszerzeniu wspólności ustawowej, mocą której udział w wysokości 7/8 części w przedmiotowej nieruchomości przynależy małżonkom Zofii i Andrzejowi C.

Uczestnik Andrzej C. opowiedział się za dokonaniem zniesienia współwłasności przez przyznanie nieruchomości na rzecz jego i jego żony oraz zasądzenie spłaty udziału uczestniczki.

Uczestniczka Jolanta K. domagała się zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości i przyznanie jej na wyłączną własność czę-

ści gruntu, odpowiadającego jej udziałowi we współwłasności nieruchomości położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109.

Zofia C. oraz jej mąż Andrzej C. zażądali także rozliczenia w toku postępowania działowego nakładów poniesionych przez nich na nieruchomość będącą przedmiotem postępowania w postaci kosztów jej remontu, ubezpieczenia, bieżącego utrzymania (m.in. koszenie trawnika, odśnieżanie, prace konserwacyjne) oraz uiszczonych należności publicznoprawnych.

O rozliczenie nakładów poniesionych w związku z uiszczeniem podatku wniosła także Jolanta K. Uczestniczka zażądała nadto rozliczenia kosztów związanych z niemożnością korzystania przez nią z nieruchomości wspólnej, spowodowaną działaniami małżonków C. Wysokość tej należności uczestniczka Jolanta K. powiązała ze swoim udziałem w wysokości czynszu, jaki mogłaby uzyskać, wynajmując nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, położoną w Sianowie przy ul. Majowej 109. Za okres od 15 lutego 2011 r. do zamknięcia rozprawy zażądała łącznej kwoty z tego tytułu w wysokości 22 626 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, stanowiąca działkę nr 222, o powierzchni 3167 m², położona w Sianowie przy ul. Majowej 109, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą Kw (…), stanowi współwłasność Zofii C. i Andrzeja C. w wysokości 7/8 części (objętej wspólnością ustawową) oraz uczestniczki Jolanty K. – w udziale 1/8 części.

Uczestniczka Jolanta K. swój udział w nieruchomości położonej w Sianowie przy ul. Majowej nr 109 nabyła w drodze umowy darowizny zawartej w dniu 20 października 2009 r. ze swoją matką Łucją Z.

Z kolei Zofia C. udział w nieruchomości nabyła częściowo w drodze umowy darowizny z dnia 23 listopada 2009 r. zawartej z siostrą Elżbietą G.

Andrzej C. stał się współwłaścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, stanowiącej działkę nr 222, o powierzchni 3167 m², położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109, w związku z zawarciem umowy o rozszerzeniu wspólności ustawowej z Zofią C.

Dowody:

– wypis aktu notarialnego (k.7–9)
– wypis aktu notarialnego (k.10–11)
– zawiadomienie z Sądu Rejonowego w Koszalinie (k.12, 23, 368)
– odpis z księgi wieczystej (k.13)
– wypis aktu notarialnego (k. 24–26)

– wypis z rejestru gruntów (k. 436)
– przesłuchanie Zofii C. (k. 769–770)
– przesłuchanie Andrzeja C. (k. 770–771)

Działka nr 222, o powierzchni 3167 m², położona w Sianowie przy ul. Majowej 109, leży w obrębie terenu elementarnego, oznaczonego na planie symbolem 10 MJ oraz 26 KDW. Zgodnie z ustaleniami dla tego terenu, w razie podziału gruntu minimalna powierzchni działki dla działki wydzielanej wynosi 600 m².

Teren działki nr 222 jest ogrodzony, granice są proste, łamane. Od strony wschodniej działka nr 222 graniczy z terenami leśnymi z wydzielonym pasem zajętym pod linię wysokiego napięcia (działka nr 721/5). Od strony południowej graniczy z nieużytkami, a od zachodu z terenami mieszkaniowymi. Od północy na długości około 30 m przylega do drogi publicznej. Część nieruchomości, a mianowicie teren o powierzchni ok. 2300 m² jest wykorzystywany jako sad. Powierzchnia ta, jedynie przy granicy z działką nr 721/5, porośnięta jest roślinnością leśną. Na tym terenie zlokalizowany jest fundament po byłej hodowli nutrii oraz stacja transformatorowa wysokiego napięcia, będąca własnością Zakładu Energetycznego. Poza uzbrojeniem niezbędnym, na terenie działki zlokalizowane są podziemne kable energetyczne doprowadzające energię elektryczną do stacji transformatorowej dla potrzeb części Sianowa oraz złącza kablowego i słupa zlokalizowanego przy granicy działki od strony dojazdowej.

Pozostała część działki jest zabudowana domem mieszkalnym, częściowo podpiwniczonym z poddaszem użytkowym, o powierzchni 110,46 m². Na parterze budynku są trzy pokoje, łazienka, kuchnia i przedpokój ze schodami do piwnicy i na poddasze. Układ pomieszczeń parteru budynku nie jest funkcjonalny. Z przedpokoju jest wejście do jednego pokoju i kuchni. Z kuchni jest wejście do łazienki i do drugiego pokoju. Wszystkie pokoje połączone są amfiladowo. Na poddaszu są dwa pokoje i łazienka. W pomieszczeniach piwnic zlokalizowano kotłownię, pomieszczenia na opał oraz pomieszczenia gospodarcze.

Dowody:

– pismo z Urzędu Miejskiego w Sianowie (k. 738–739)
– opinia biegłego z zakresu budownictwa (k. 107–139, 623–642, 665–667, 744–755)
– pismo ENEA S.A. (k. 421, 423)
– opinia biegłego geodety (k. 580–586, 687–706)

Nieruchomość ta zamieszkiwana była przez Zofię C. wraz z rodziną. Zofia C. z mężem Andrzejem C., w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej, dokonywali zakupu materiałów budowlanych celem modernizacji

budynku mieszkalnego. W czasie przeprowadzanych robót remontowych dokonali wymiany pokrycia dachowego i częściowej wymiany elementów konstrukcyjnych przegnitej więźby dachowej, z nowymi rynnami, rurami spustowymi i obróbkami blacharskimi, wymiany tynków wewnętrznych, wszystkich okien w budynku, drzwi zewnętrznych, instalacji centralnego ogrzewania, elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej. Nadto wykonali nowe podłogi na piętrze z paneli podłogowych, posadzkę z terakoty w kuchni na parterze oraz nową elewację wraz z ociepleniem budynku styropianem. Łącznie Zofia i Andrzej C. ponieśli wydatki na naprawę i modernizację nieruchomości w Sianowie przy ul. Majowej 109, a ściślej – budynku mieszkalnego, w wysokości 106 008,36 zł.

Część materiałów budowlanych do wykonania napraw i modernizacji budynku nabywała Elżbieta G., w okresie gdy była współwłaścicielem nieruchomości – łącznie wydatkowała na ten cel 10 770,64 zł.

Dowody:

– opinia biegłego z zakresu budownictwa (k. 225–316, 398v–401, 623–642, 665–667, 744–755)
– faktury i rachunki na zakup materiałów budowlanych (k. 43–52, 59–60, 62–67, 68, 69–83, 85–90, 91, 92–104, 170–175, 178–179, 207, 240–316)
– przesłuchanie Zofii C. (k. 769–770)
– przesłuchanie Andrzeja C. (k. 770–771)

Jolanta K. poniosła na nieruchomość położoną w Sianowie przy ul. Majowej 109 ciężary finansowe w postaci podatku, na łączną kwotę 428,60 zł.

Zofia C. i Andrzej C. ponieśli ciężary na powyższą nieruchomość w postaci podatku od nieruchomości, kosztów ubezpieczenia oraz obowiązkowych przeglądów kominiarskich w łącznej kwocie 3140,80 zł.

Dowody:

– decyzje podatkowe (k. 376, 378, 380, 482, 484, 483, 488, 515, 516)
– dowody wpłaty (k. 53–56, 377, 379, 381, 485, 487, 489, 514, 517)

Jolanta K., ze względu na problemy mieszkaniowe, wielokrotnie domagała się od pozostałych współwłaścicieli dopuszczenia do korzystania z nieruchomości wspólnej, położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109. Zarówno Zofia C., jak i Andrzej C. uniemożliwili uczestniczce korzystanie z nieruchomości w jakimkolwiek zakresie, nie wpuszczając jej na teren nieruchomości oraz wymieniając zamek w furtce wejściowej. Jolanta K. zmuszona była wynająć mieszkanie na tzw. wolnym rynku.

Jolanta K. po bezskutecznym żądaniu dopuszczenia do posiadania, zażądała, licząc od dnia 15 lutego 2011 r., od pozostałych współwłaścicieli zapłaty kwot, stanowiących część potencjalnego czynszu najmu, odpo-

wiadającej jej udziałowi w nieruchomości. Małżonkowie C. nie uznali tych roszczeń.

Średnia wysokość czynszu najmu nieruchomości podobnej do będącej przedmiotem postępowania wynosi obecnie 2000 zł miesięcznie.

Dowody:
- wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniami odbioru (k. 37, 38, 223, 366–367, 395–396, 419, 475, 497, 512, 513, 671, 775)
- umowa najmu lokalu (k. 194–196, 781–786)
- informacja o cenach obiektów do wynajęcia w okolicy Sianowa (k. 367, 498, 776–780)
- przesłuchanie Andrzeja C. (k. 770–771)
- przesłuchanie Jolanty K. (k. 788–789)

Wartość działki nr 222/1 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wraz z budynkami pomocniczymi, położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109, powstałej po dokonaniu podziału wynosi 439 069 zł.

Z kolei wartość działki nr 222/2, położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109, powstałej po dokonaniu podziału wynosi 80 980 zł.

Dowody:
- opinia biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości (k. 665–667, 744–755)
- opinia biegłego geodety (k. 580–586, 687–706)

Jolanta K. jest zatrudniona w charakterze nauczyciela akademickiego z wynagrodzeniem około 3400 zł netto miesięcznie, a jej mąż otrzymuje świadczenie społeczne w wysokości ok. 300 zł miesięcznie. Na utrzymaniu mają dwoje dzieci w wieku szkolnym. Uczestniczka jest właścicielem lokalu mieszkalnego, nabytego ze środków uzyskanych z kredytu oraz właścicielem 17-letniego samochodu. Innych wartościowszych składników majątkowych nie posiada.

Zofia C. i Andrzej C., ze względu na sytuację finansową, są w stanie spłacić udział Jolanty K. w terminie trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

Dowody:
- przesłuchanie Zofii C. (k. 770)
- przesłuchanie Andrzeja C. (k. 771)
- przesłuchanie Jolanty K. (k. 788–789)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie wnioskodawczyni zniesienia współwłasności, zostało oparte na treści art. 210 KC i zasługuje na uwzględnienie. Zgodnie bowiem

z treścią art. 210 zd. 1 KC, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

W sprawie bezsporny był przedmiot współwłasności, tj. nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, stanowiąca działkę nr 222, o powierzchni 3167 m^2, położona w Sianowie przy ul. Majowej 109, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą Kw (…) oraz udziały poszczególnych współwłaścicieli.

Przepis art. 211 KC stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z kolei art. 212 § 2 KC stanowi, iż rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Treść powołanych przepisów wyraźnie wskazuje na to, że preferowanym przez ustawodawcę sposobem wyjścia z niej jest podział fizyczny.

Zgodnie z jednolitym poglądem judykatury, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (por. postanowienia SN: z dnia 2 lutego 2001 r., IV CKN 251/00, LEX nr 52532; z dnia 19 stycznia 2001 r., V CKN 1436/00, LEX nr 52398; z dnia 30 października 2000 r., III CRN 214/78, LEX nr 8143).

Wobec stanowiska uczestniczki Jolanty K., która zażądała fizycznego podziału nieruchomości, Sąd orzekający wziął pod uwagę ten sposób zniesienia współwłasności. Odmowa podziału fizycznego może mieć miejsce jedynie wyjątkowo. Odmowy nie mogą usprawiedliwiać same tylko konfliktowe stosunki pomiędzy współwłaścicielami, gdyż przepisy ustaw, a w szczególności Kodeksu Cywilnego, przewidują liczne możliwości rozwiązywania konfliktów między sąsiadami (por. też orzeczenie SN z dnia 4 sierpnia 1999 r., II CKN 549/98, niepubl.). Zarzuty małżonków C., co do istnienia i możliwości dalszego występowania silnych konfliktów wśród aktualnych współwłaścicieli są więc bez znaczenia.

Przyjęty w postanowieniu Sądu podział nie jest także sprzeczny z przepisami ustawy, gdyż żaden przepis nie zawiera takiego zakazu, co więcej, jest zgodny zarówno z przepisami powszechnie obowiązującymi, jak i z ustaleniami prawa miejscowego.

Przyjęty podział nie jest także sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, gdyż w żaden sposób nie pozbawia on funkcjonalnego znaczenia przedmiotowej nieruchomości. Nie pociąga on również za sobą istotnej zmiany przeznaczenia rzeczy ani zmniejszenia jej wartości, a niniejsza nieruchomość daje się podzielić w rozumieniu art. 212 § 2 KC.

Także wybór wariantu IV projektu podziału fizycznego zaproponowanego przez biegłego z zakresu geodezji jest optymalny. Powierzchnia działki przyznana Jolancie K. w wyniku podziału odpowiada zarówno wysokości jej udziału w nieruchomości, jak i minimalizuje wysokość dopłaty pomiędzy współwłaścicielami. Wydzielona dla uczestniczki Jolanty K. działka, nawet w przypadku jej zabudowy, spełniać będzie wymogi przewidziane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) oraz warunki wymagane przez Ustawę z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 290).

Wartość nieruchomości położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109 oraz wartości poszczególnych działek powstałych w wyniku ich podziału, Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa lądowego i szacowania nieruchomości. Przede wszystkim zważyć należało, iż wycena wykonana została przez Teresę W. w sposób niebudzący wątpliwości, co do przyjętej metody i poczynionych ustaleń. Biegła sformułowała bowiem stosowne wnioski, gromadząc uprzednio niezbędne materiały i uwzględniając wszelkie okoliczności istotne dla zleconej ekspertyzy. Przeprowadzony w opinii wywód był przy tym logiczny i jasny, co pozwalało należycie ustosunkować się do jej wyników. Biegła bardzo szczegółowo i rzeczowo odniosła się także do zarzutów do opinii wykonanych na zlecenie Sądu, zgłoszonych przez strony.

Zgodnie z § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. z 2004 r. nr 207 poz. 2109), przy metodzie porównywania parami porównuje się nieruchomość będącą przedmiotem wyceny, której cechy są znane, kolejno z nieruchomościami podobnymi, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Nieruchomości przyjęte w opinii do porównania są podobne do poszczególnych części działki nr 222 (części działki zabudowanej i części tzw. przysiedliskowej). Biegły, dokonując wyceny, miał na uwadze nieregularny kształt nieruchomości, ograniczony dostęp do drogi publicznej, a nade wszystko zabudowanie stacją transformatorową. W ten sposób dokonana wycena części działki

pod zabudową oraz wartość części działki przysiedliskowej jest w pełni wiarygodna.

Zarzuty uczestniczki Jolanty K. odnośnie wyceny działki są, w ocenie Sądu, bezpodstawne. Przede wszystkim prywatna wycena rzeczoznawcy Andrzeja S. poprzedzona została jedynie oględzinami z zewnątrz i nie mógł on dysponować dokładnymi danymi dotyczącymi w szczególności stanu technicznego zarówno budynku mieszkalnego, jak i budynków pomocniczych (garaży w swojej opinii wymieniony nawet nie uwzględnił), co ma istotny wpływ na wartość nieruchomości. Już z tego względu ta wycena nieruchomości nie może zostać uznana za miarodajną, fachowo przeprowadzoną i obiektywną.

Podziałowi działek zgodnie z projektem biegłego nie stoi także na przeszkodzie usytuowanie na jednej z nich (działce nr 222/2) urządzeń elektrycznych, gdyż jest możliwe – choć wysokim kosztem – usunięcie ich z działki. Nadto zaprojektowana działka nr 222/2 może być przeznaczona do celów rekreacyjnych, bez usuwania urządzeń elektrycznych. Nie ma obowiązku dokonywania na niej zabudowy mieszkaniowej.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zniósł współwłasność nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, stanowiącej działkę nr 222, o powierzchni 3167 m^2, położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie prowadzi księgę wieczystą Kw (…), w ten sposób, że przyznał na własność – na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej – Zofii C. i Andrzejowi C. działkę nr 222/1 o powierzchni 2167 m^2, zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, powstałą z fizycznego podziału działki nr 222 na działki nr 222/1 i 222/2, zgodnie z wersją IV projektu podziału opracowaną w opinii biegłego z zakresu geodezji Kazimiery P. z dnia 2 czerwca 2015 r. (k. 700–702 akt), zaś na własność Jolancie K. przyznał działkę nr 222/2 o powierzchni 1000 m^2.

Podobnie jako trafną Sąd uznał opinię biegłego z zakresu geodezji, do której strony nie zgłosiły merytorycznych zarzutów. Zarówno bowiem Zofia C., jak i Andrzej C. zakwestionowali jedynie zasadność i celowość dokonywania podziału fizycznego nieruchomości.

Zgodnie z treścią art. 207 KC pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Zatem współwłaścicielowi, który je poniósł, służy roszczenie o zapłatę w stosunku do pozostałych. W związku z takim brzmieniem przepisu należy zastanowić się nad pojęciem wydatków na rzecz wspólną, a mianowicie czy mieści się tu każdy wydatek, a także nakłady, a jeśli tak, to czy tylko nakłady konieczne, czy także wszystkie inne,

również użyteczne, prowadzące do zwiększenia wartości nieruchomości. W tym miejscu należy zaakcentować, iż przepisy Kodeksu cywilnego w części dotyczącej współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów, które użyte jest na przykład w art. 226 KC w odniesieniu do roszczeń posiadacza rzeczy. Nie rozróżniają też wydatków koniecznych i innych, jak to ma miejsce w odniesieniu do nakładów, o których mowa na przykład w art. 226 KC. Natomiast art. 207 KC posługuje się pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić stanowisko, że w cytowanym przepisie chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego pod użytym w art. 207 KC pojęciem „wydatków" rozumie się również różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną.

Wnioskodawczyni i uczestnik, domagając się zapłaty części kosztów niezbędnego remontu budynku mieszkalnego na nieruchomości wspólnej przypadającego w udziale 1/8 na uczestniczkę, wskazywali, że ta ostatnia jako współwłaściciel nieruchomości, winna uczestniczyć w kosztach jej utrzymania, stosownie do swojego udziału we współwłasności. Nie można przy tym tracić z pola widzenia faktu, że wskutek wykonanego remontu budynku mieszkalnego wzrosła wartość wspólnej nieruchomości stron. Remont budynku, a w szczególności pokrycia dachowego, elewacji i instalacji był konieczny.

Ustalając zakres prac (nakładów), Sąd opierał się zarówno na przedstawionych rachunkach i fakturach na zakup materiałów budowlanych, jak i na dowodzie z opinii biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, który w trakcie oględzin potwierdził zakres prac i wycenił ich wartość. Na podstawie opinii biegłego Sąd ustalił, iż Zofia i Andrzej C. ponieśli nakłady na nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi (działkę nr 222), położoną w Sianowie przy ul. Majowej 109, na kwotę 106 008,36 zł. Biegły ustalił bowiem, że całkowita wartość przedmiotowych nakładów, tj. w szczególności: wymiany pokrycia dachowego i częściowej wymiany elementów konstrukcyjnych przegnitej więźby dachowej, z nowymi rynnami, rurami spustowymi i obróbkami blacharskimi, wymiany tynków wewnętrznych, wszystkich okien w budynku, drzwi zewnętrznych, instalacji centralnego ogrzewania, elektrycznej, wodnej i kanalizacyjnej oraz nowej elewacji wraz z ociepleniem budynku styropianem wynosi 116 779 zł.

Przyjęta przez biegłego metoda wyliczenia nakładów jest prawidłowa, gdyż poza wartością materiałów uwzględnił on koszty pracy, które nie-

wątpliwie wpływają na podrożenie procesu remontu budynku, a tym samym na wysokość nakładów. Biegły wyjaśnił także, że w przypadku braku danych umożliwiających określenie wartości uwzględniającej stan nieruchomości przed dokonaniem nakładów, wartość nakładów można określić jako wartość uwzględniającą stan nieruchomości po dokonaniu nakładów pomniejszoną o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożoną przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Opinia biegłego zawiera szczegółowe określenie tegoż wskaźnika i pozwala na kontrolę procesu dokonania wyceny nakładów, wobec czego Sąd uznał ją za jasną, rzetelną i w pełni wiarygodną.

Należało mieć jednak na uwadze, iż część materiałów budowlanych do wykonania napraw i modernizacji budynku nabywała Elżbieta G., w okresie gdy była współwłaścicielem nieruchomości. Łącznie wydatkowała ona na ten cel 10 770,64 zł, co wynika ze znajdujących się w aktach faktur, a sam fakt ponoszenia przez wymienioną tych nakładów potwierdzony został w czasie przesłuchania Zofii C. Nie ma jednak podstaw, aby zaliczać poniesione przez Elżbietę G. nakłady na rzecz małżonków C. i uznać tych ostatnich jako uprawnionych z tego tytułu. Roszczenie bowiem o zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz wspólną przysługuje osobom (jak i przeciwko nim), które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, również wtedy, gdy osoby te zbyły swoje udziały nieodpłatnie (por. też uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP144/07, Biul. SN 2008, nr 2, poz. 10). Odmiennie mogłaby wyglądać sytuacja, gdyby Zofia C. wykazała następstwo prawne po Elżbiecie G., czego jednak nie uczyniła.

Zofia C. i Andrzej C. ponieśli ciężary na powyższą nieruchomość w postaci podatku od nieruchomości, kosztów ubezpieczenia oraz obowiązkowych przeglądów kominiarskich, w łącznej kwocie 3140,80 zł, co wynika z przedstawionych dowodów z dokumentów. Wnioskodawczyni wskazywała na wyższe kwoty wydatków na ten cel oraz na poniesienie kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości (m.in. koszenie trawnika, odśnieżanie, prace konserwacyjne), jednak ich nie wykazała. Rzeczą wnioskodawczyni – reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika – było zatem naprowadzenie dowodów uzasadniających dokładną wysokość poniesionych nakładów i czas ich dokonania oraz ich przeznaczenie. Zaprzeczenie przez stronę przeciwną jakiejkolwiek okoliczności mającej znaczenie prawne rodzi bowiem po stronie twierdzącego obowiązek przedstawienia dowodów na poparcie tychże twierdzeń, przy czym nie wystarczy tu jedynie przedstawienie przez stronę swojej subiektywnej opinii w tym zakresie. Podobne stanowisko wyraził w tej kwestii Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 listopada 2001 r. wydanym w sprawie sygn. akt

I PKN 660/00 (Wokanda 2002, nr 7–8, s. 44), uznając, iż samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą. Stosownie do treści art. 232 KPC to strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Z niniejszego unormowania wynika obowiązek naprowadzenia dowodów odnośnie do wywodzonych twierdzeń o faktach. Z tych względów orzeczono jak w pkt. V postanowienia.

Jolanta K. z kolei poniosła na nieruchomość położoną w Sianowie przy ul. Majowej 109 ciężary finansowe w postaci podatku, na łączną kwotę 428,60 zł, co wynika z przedstawionych dowodów wpłat.

Jolanta K., ze względu na problemy mieszkaniowe, wielokrotnie domagała się od pozostałych współwłaścicieli dopuszczenia do korzystania z nieruchomości wspólnej, położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109. Jednakże zarówno Zofia C., jak i Andrzej C. uniemożliwili uczestniczce korzystanie z nieruchomości w jakimkolwiek zakresie, nie wpuszczając jej na teren nieruchomości oraz wymieniając zamek w furtce wejściowej. Jolanta K. zmuszona była wynająć mieszkanie na tzw. wolnym rynku. Jolanta K. po bezskutecznym żądaniu dopuszczenia do posiadania, zażądała od pozostałych współwłaścicieli zapłaty kwot, stanowiących część potencjalnego czynszu najmu, odpowiadającej jej udziałowi w nieruchomości, tytułem wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy z wyłączeniem uczestniczki, licząc od dnia 15 lutego 2011 r.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego. Może ono bowiem zmierzać do zwrócenia kosztów, jakie współwłaściciel poniósł w związku z tym, że był zmuszony do korzystania z cudzej rzeczy, lub do kompensaty utraconych korzyści, jakie by uzyskał, gdyby rzecz np. wynajął. Współwłaściciel pozbawiony współposiadania rzeczy lub korzystania z niej przez innego współwłaściciela może więc dochodzić od niego na zasadach określonych w art. 224 § 2 KC lub art. 224 § 2 KC w zw. z art. 225 KC roszczenia o wynagrodzenie za bezprawne korzystanie także wtedy, gdy z powodu pozbawienia go współposiadania wszczęto postępowanie o zniesienie współwłasności (por. uchwałę SN z 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, Biul.SN 2008, nr 3, s. 6), a to ze względu na regulację przewidzianą w art. 618 KPC (por. także uchwałę SN z 2 listopada 2007 r., III CZP 94/07, MoP. 2008, nr 15, s. 820). Odpowiednio, stosując przepis art. 224 § 2 KC, uznać należy, iż zarówno Zofia C., jak i Andrzej C. od chwili wszczęcia postępowania o zniesienie współwłasności wiedzieli o roszczeniach Jolanty K., wynikających z niedopuszczenia jej do współposiadania i korzystania z nieruchomości wspólnej. Jeszcze bowiem przed wszczęciem postępowania uczestniczka

zgłosiła stosowne żądanie w stosunku do pozostałych współwłaścicieli. Są oni zatem obowiązani do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy z wyłączeniem współwłaściciela Jolanty K.

O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania adresata roszczenia (por. uchwałę SN z 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209 oraz wyrok SN z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, LEX nr 183707). Chodzi tu bowiem o kwotę, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Ze względu na lokalizację nieruchomości i jej charakter, brak jest miarodajnych cen rynkowych pozwalający ustalić wysokość czynszu najmu podobnych nieruchomości, zatem precyzyjne określenie wysokości wynagrodzenia nastręcza trudności. Z uwagi zaś na to, że przedstawione przez Jolantę K. informacje z kilku biur obrotu nieruchomościami, nie pozwalały na dokładne ustalenia w tym zakresie, wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia tego wynagrodzenia był bezprzedmiotowy. Sąd rozstrzygnął zatem na podstawie dyspozycji normy art. 322 KPC, pozwalającej na zasądzenie odpowiedniej sumy, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Posiłkując się informacjami z biur obrotu nieruchomościami ustalił, że miarodajna wysokość czynszu najmu nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami pomocniczymi, stanowiącej działkę nr 222, o powierzchni 3167 m^2, położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109, wniosłaby 2000 zł. Sąd przyjął zatem potencjalną aktualną wysokość czynszu najmu, co niejako pozwala na uwzględnienie waloryzacji wysokości należnego wynagrodzenia i w ten sposób prowadzi do ustalenia rzeczywistej wartości wynagrodzenia za czas pozbawienia współwłaściciela korzystania z rzeczy. Tym samym za okres od zgłoszenia żądania w tym zakresie do chwili zamknięcia rozprawy należny czynsz wyniósłby 187 000 zł, wobec czego udział Jolanty K. w tym potencjalnym pożytku z rzeczy stanowi kwotę 23 375 zł. Uczestniczka zażądała jednak od Andrzeja C. i Zofii C. kwoty 22 626 zł, Sąd zaś nie jest zobowiązany ani uprawniony do orzekania ponad żądanie strony (por. art. 321 § 1 KPC w zw. z art. 13 § 2 KPC). W takim stanie rzeczy, Sąd ostatecznie ustalił, iż wynagrodzenie należne Jolancie K. od Zofii C. i Andrzeja C. za korzystanie z nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę nr 222, o powierzchni 3167 m^2, położonej w Sianowie przy ul. Majowej 109, przez Zofię C. i Andrzeja C. w sposób wykluczający współposiadanie Jolanty K., wynosi łącznie 22 626 zł. Zasądzone wynagrodzenie – w ocenie Sądu – jest przy tym proporcjonalne do stopnia ingerencji pozostałych współwłaścicieli w prawa Jolanty K., uwzględnia czas trwania tej ingerencji i ma na uwadze zarówno spodzie-

wane korzyści, które nie mogły zostać osiągnięte z powodu uszczuplenia prawa własności uczestniczki, jak i poniesione przez nią koszty najmu lokalu na tzw. wolnym rynku, celem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych.

Na marginesie Sąd zauważa, że nietrafne jest twierdzenie Andrzeja C i Zofii C., iż to ewentualne roszczenie Jolanty K., o którym mowa wyżej, winno być pominięte także z tego względu, że uczestniczka, odmawiając zgody na prace budowlane, naraziła wymienionych na koszty. Wnioskodawczyni i jej mąż nie sprecyzowali tego żądania, nie wykazali wysokości roszczenia z tego tytułu, jego zasadności, a przede wszystkim nie podlegałoby ono rozpoznaniu w trybie przepisów o postępowaniu nieprocesowym w ramach postępowania o zniesienie współwłasności, a to ze względu na wyczerpujące unormowanie spraw dotyczących tzw. roszczeń uzupełniających w przepisie art. 618 KPC.

Zasądzona wysokość dopłaty stanowi różnicę między wartością udziału w nieruchomości wspólnej, a wartością otrzymanej nieruchomości, czyli kwotę 16 348,88 zł.

Jolanta K. winna także ponieść 1/8 kosztów nakładów, które ponieśli małżonkowie C. czyli kwotę 13 643,65 zł. Natomiast 7/8 wartości nakładów poniesionych przez uczestniczkę obciążą małżonków C., co stanowi kwotę 375,03 zł.

Należne Jolancie K. wynagrodzenie za korzystanie z przedmiotu współwłasności Sąd ustalił na kwotę 22 626 zł.

Termin uiszczenia dopłaty określono na okres jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia. Sąd odroczył obowiązek zapłaty tej kwoty na podstawie art. 212 § 3 KC, gdyż z uwagi na wysokość dochodów uzyskiwanych przez uczestniczkę, jak i jej majątek oraz czas trwania postępowania doszedł do przekonania, że jednorazowa spłata z własnych środków uczestniczki jest możliwa. Nadmierne rozciąganie w czasie obowiązku uiszczenia dopłaty na rzecz Zofii C. i Andrzeja C. prowadziłoby do ich pokrzywdzenia.

Zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestnicy nie domagali się odsetek od tzw. roszczeń uzupełniających, zatem Sąd o niech nie orzekał.

Orzekając o podziale fizycznym rzeczy, Sąd nakazał Zofii C. i Andrzejowi C., aby wydali Jolancie K. nieruchomość – działkę nr 222/2, szczegółowo opisaną w pkt. I, lit. b postanowienia, w stanie wolnym od osób i rzeczy, a to stosownie do treści art. 624 zd. 2 KPC, bowiem Jolanta K. nie włada nieruchomością ani jej częścią.

W zakresie kosztów postępowania, w przedmiotowej sprawie Sąd nie stwierdził istnienia okoliczności uzasadniających odstąpienie od zasady ponoszenia przez uczestników kosztów związanych ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 KPC).

Sygn. akt. I Ns 3049/13

POSTANOWIENIE

Dnia 15 lipca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Gnieźnie I Wydział Cywilny w składzie:
Przewodniczący: SSR Edyta Grupka
Protokolant: apl. sędziowski Mirosław Podróżny
po rozpoznaniu w dniu 8 lipca 2015 r. w Gnieźnie na rozprawie sprawy z wniosku Gminy Gniezno z udziałem Janiny W., Marii J., Ewy W.-K., Joanny O., Macieja W., Marii G. i Andrzeja R. o zniesienie współwłasności postanawia:

I. Znieść częściowo współwłasność nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w Gnieźnie przy ul. Bułgarskiej nr 5, działka nr 32/01, obręb 65 Nad Wodą, o obszarze 702 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (…), o wartości 600 321 zł (sześćset tysięcy trzysta dwadzieścia jeden złotych), przez wydzielenie trzech lokali:
   a) lokalu nr 1 położonego na parterze, składającego się z czterech pokoi: pokoju nr 1 o powierzchni 18,08 m^2, pokoju nr 2 o powierzchni 13,58 m^2, pokoju nr 3 o powierzchni 21,63 m^2 i z pokoju nr 4 o powierzchni 17,46 m^2 oraz z kuchni o powierzchni 12,76 m^2, łazienki o powierzchni 4,87 m^2, garderoby o powierzchni 5,59 m^2, werandy o powierzchni 7,22 m^2 i korytarza o powierzchni 10,81 m^2, o łącznej powierzchni lokalu 112 m^2, wraz z pomieszczeniami przynależnymi: pomieszczeniem piwnicznym nr 02 o powierzchni 8,39 m^2, pomieszczeniem piwnicznym nr 03 o powierzchni 6,33 m^2, pomieszczeniem piwnicznym nr 06 o powierzchni 2,36 m^2 i pomieszczeniem piwnicznym nr 09 o powierzchni 1,41 m^2, z którą to własnością lokalu związany jest udział w częściach wspólnych budynku i gruntu w wysokości 3607/10.000, o wartości 213 726 zł (dwieście trzynaście tysięcy siedemset dwadzieścia sześć złotych) i przyznać go na współwłasność Janinie W., Ewie W.-K. i Marii J. w udziałach po 1/3 części; lokal oznaczony został w projekcie technicznym podziału budynku opracowanym przez biegłego Jana Budowniczego z dnia 15 stycznia 2013 r. i z dnia 10 lipca 2013 r., który stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

b) lokalu nr 2 położonego na pierwszym piętrze budynku, składającego się z czterech pokoi: pokoju nr 1 o powierzchni 17,74 m^2, pokoju nr 2 o powierzchni 13,49 m^2, pokoju nr 3 o powierzchni 21,34 m^2 i z pokoju nr 4 o powierzchni 17,72 m^2 oraz z kuchni nr 1 o powierzchni 11,59 m^2, kuchni nr 2 o powierzchni 6,15 m^2, łazienki o powierzchni 4,62 m^2 i korytarza o powierzchni 10,44 m^2, o łącznej powierzchni lokalu 103,09 m^2, wraz z pomieszczeniami przynależnymi: pomieszczeniem piwnicznym nr 05 o powierzchni 8,60 m^2, pomieszczeniem piwnicznym nr 07 o powierzchni 6,19 m^2, pomieszczeniem piwnicznym nr 08 o powierzchni 2,73 m^2, z którą to własnością lokalu związany jest udział w częściach wspólnych budynku i gruntu w wysokości 3333/10.000, o wartości 197 253 zł (sto dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt trzy złote) i przyznać go na własność Gminie Gniezno; lokal oznaczony został w projekcie technicznym podziału budynku opracowanym przez biegłego Jana Budowniczego z dnia 15 stycznia 2013 r. i z dnia 10 lipca 2013 r., który stanowi integralną część niniejszego postanowienia;

c) lokalu nr 3 położonego na drugim piętrze budynku, składającego się z czterech pokoi: pokoju nr 1 o powierzchni 18,31 m^2, pokoju nr 2 o powierzchni 12,64 m^2, pokoju nr 3 o powierzchni 20,10 m^2 i z pokoju nr 4 o powierzchni 17,68 m^2 oraz z kuchni nr 1 o powierzchni 10,59 m^2, kuchni nr 2 o powierzchni 6,40 m^2, łazienki o powierzchni 4,00 m^2 i korytarza o powierzchni 10,29 m^2, o łącznej powierzchni lokalu 100,01 m^2, wraz z pomieszczeniem przynależnym: pomieszczeniem piwnicznym nr 04 o powierzchni 10,69 m^2, z którą to własnością lokalu związany jest udział w częściach wspólnych budynku i gruntu w wysokości 3060/10.000, o wartości 189 342 zł (sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy trzysta czterdzieści dwa złote) i przyznać go na własność Gminie Gniezno; lokal oznaczony został w projekcie technicznym podziału budynku opracowanym przez biegłego Jana Budowniczego z dnia 15 stycznia 2013 r. i z dnia 10 lipca 2013 r., który stanowi integralną część niniejszego postanowienia.

II. Tytułem dopłaty zasądza na rzecz Gminy Gniezno od Janiny W., Marii J. i Ewy W.-K. kwoty po 4539,70 zł (cztery tysiące pięćset trzydzieści dziewięć złotych i siedemdziesiąt groszy), płatne w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności.

Sygn. akt. I Ns 3049/13

UZASADNIENIE

Gmina Gniezno domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w Gnieźnie przy ul. Bułgarskiej nr 5, działka nr 32/01, obręb 65 Nad Wodą, o obszarze 702 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (…), przez ustanowienie odrębnej własności trzech lokali mieszkalnych. Lokal wyodrębniony na parterze budynku przyznany miałby zostać – zgodnie z żądaniem – pozostałym współwłaścicielkom nieruchomości: Janinie W., Marii J., Ewie W.-K., zaś lokale na piętrze pierwszym i drugim przyznane zostałyby Gminie Gniezno.

W uzasadnieniu wniosku Gmina Gniezno wyjaśniła, iż proponowane do wyodrębnienia lokale spełniają wymogi samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).

W odpowiedzi na wniosek Janina W., Maria J. i Ewa W.-K. sprzeciwiły się zniesieniu współwłasności przedmiotowej nieruchomości w sposób proponowany przez wnioskodawcę. Wymienione wniosły o przyznanie całej nieruchomości na ich własność, z zasądzeniem stosownej spłaty na rzecz Gminy Gniezno. W przypadku jednak podziału poziomego, uczestniczki wniosły o przyznanie im prawa do lokalu na współwłasność w udziałach po 1/3 części.

Wezwani do udziału w sprawie w charakterze uczestników postępowania Joanna O., Maciej W. i Andrzej R. zgodzili się ze stanowiskiem wnioskodawcy, wyjaśniając, iż są najemcami lokali znajdujących się na piętrach budynku, poczynili nakłady w postaci częściowego remontu najmowanych mieszkań, zaś po ustanowieniu odrębnej własności lokali zamierzają wykupić je od Gminy. Jedynie uczestniczka postępowania Maria G. wniosła o przyznanie całej nieruchomości na współwłasność Janinie W., Marii J. i Ewie W.-K., uzasadniając, iż obawia się, że przy rozwiązaniu proponowanym przez Gminę Gniezno, współlokator Maciej W. wykupi następnie lokal na drugim piętrze, a ona zostanie pozbawiona prawa do zamieszkiwania w nim.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Przedmiot współwłasności Gminy Gniezno w udziale 6/9 części oraz Janiny W., Ewy W.-K. i Marii J. w udziałach po 1/9 części stanowi nieru-

chomość zabudowana domem mieszkalnym, położona w Gnieźnie przy ul. Bułgarskiej nr 5, działka nr 32/01, obręb 65 Nad Wodą, o obszarze 702 m², dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (…). Budynek jest trzykondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony.

Bezsporne, a nadto dowody:

– odpis księgi wieczystej (k. 5)
– decyzja komunalizacyjna (k. 6 i 7)
– plany i opisy lokali (k. 11–21)

W budynku na parterze jest jeden lokal o numerze ewidencyjnym 1, składający się z czterech pokoi: pokoju nr 1 o powierzchni 18,08 m², pokoju nr 2 o powierzchni 13,58 m², pokoju nr 3 o powierzchni 21,63 m² i z pokoju nr 4 o powierzchni 17,46 m² oraz z kuchni o powierzchni 12,76 m², łazienki o powierzchni 4,87 m², garderoby o powierzchni 5,59 m², werandy o powierzchni 7,22 m² i korytarza o powierzchni 10,81 m², o łącznej powierzchni lokalu 112 m², z którego w sposób wyłączny korzystają uczestniczki postępowania Janina W., Maria J. i Ewa W.- K. Udział lokalu nr 1 wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnicami) w częściach wspólnych wynosi 3607/10.000, zaś wartość rynkowa tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami wynosi 213 726 zł.

Na pierwszym piętrze budynku jest jeden lokal mieszkalny oznaczony numerami 2 i 2a, składający się z czterech pokoi: pokoju nr 1 o powierzchni 17,74 m², pokoju nr 2 o powierzchni 13,49 m², pokoju nr 3 o powierzchni 21,34 m² i z pokoju nr 4 o powierzchni 17,72 m² oraz z kuchni nr 1 o powierzchni 11,59 m², kuchni nr 2 o powierzchni 6,15 m², łazienki o powierzchni 4,62 m² i korytarza o powierzchni 10,44 m², o łącznej powierzchni lokalu 103,09 m². Z tego lokalu korzystają uczestnicy Joanna O. i Andrzej R., mający umowy najmu zawarte z Gminą Gniezno. Udział lokalu nr 2 (oznaczonego aktualnie nr 2 i 2a) wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnicami) w częściach wspólnych wynosi 3.333/10.000, zaś wartość rynkowa tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami wynosi 197 253 zł.

Z kolei na drugim piętrze budynku lokal oznaczony został dwoma numerami ewidencyjnymi: 4 i 4a. Składa się on się z czterech pokoi: pokoju nr 1 o powierzchni 18,31 m², pokoju nr 2 o powierzchni 12,64 m², pokoju nr 3 o powierzchni 20,10 m² i z pokoju nr 4 o powierzchni 17,68 m² oraz z kuchni nr 1 o powierzchni 10,59 m², kuchni nr 2 o powierzchni 6,40 m², łazienki o powierzchni 4,00 m² i korytarza o powierzchni 10,29 m², o łącznej powierzchni lokalu 100,01 m², z którego to lokalu także korzysta dwoje z uczestników Maciej W. i Maria G. Każdy z tych uczestników ma własny tytuł do tego lokalu oparty na umowie najmu. Udział lokalu nr 3 (aktualnie oznaczonego nr 4 i 4a) wraz z pomieszczeniami przynależnymi (piwnica-

mi) w częściach wspólnych wynosi 3060/10.000, zaś wartość rynkowa tego lokalu wraz ze związanymi z nim prawami wynosi 189 342 zł.

Dowody:
- opinia biegłego J. Budowniczego (k. 132–150)
- opinia biegłego T. Wodnej (k. 282–330)
- pismo UM w Gnieźnie (k. 269)
- zeznania Iwony P. (k. 115v)

Lokale mieszkalne: nr 1 położony na parterze budynku, nr 2 położony na pierwszym piętrze budynku i lokal nr 3 położony na drugim piętrze budynku stanowią samodzielne lokale mieszkalne zgodnie z art. 2 ust. 2 Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).

Dowody:
- opinia biegłego J. Budowniczego (k. 132–150)
- opinia biegłego T. Wodnej (k. 288)
- akta lokalowe prowadzone przez Gminę Gniezno dla nieruchomości przy ul. Bułgarskiej 5
- zaświadczenia o samodzielności lokali (k. 8–10)

Istnieje możliwość wyodrębnienia pięciu niezależnych lokali w budynku położonym w Gnieźnie przy ul. Bułgarskiej 5, jednakże wiąże się to ze znacznymi kosztami przeprowadzenia koniecznej modernizacji oraz znaczną utratą powierzchni mieszkalnej części powstałych mieszkań.

Dowód:
- opinia biegłego J.Budowniczego (k. 132–150)

Wysokość pomieszczeń piwnicznych wynosi 1,85 m, zatem – zgodnie z § 97 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) – nie mogą one zostać uznane ani za pomieszczenia gospodarcze, ani za pomieszczenia techniczne. Mogą jednakże – bez powyższych funkcji – zostać uznane za pomieszczenia przynależne do lokali mieszkalnych.

Z pomieszczeń piwnicznych nr 02 o powierzchni 8,39 m^2, nr 03 o powierzchni 6,33 m^2, nr 06 o powierzchni 2,36 m^2 i nr 09 o powierzchni 1,41 m^2, korzystają aktualnie uczestniczki postępowania: Janina W., Maria J. i Ewa W.-K. Z pomieszczeń piwnicznych: nr 05 o powierzchni 8,60 m^2, nr 07 o powierzchni 6,19 m^2 i nr 08 o powierzchni 2,73 m^2, korzystają najemcy lokalu na pierwszym piętrze, zaś z pomieszczenia piwnicznego nr 04 o powierzchni 10,69 m^2, korzysta najemca lokalu na drugim piętrze budynku.

Dowód:

– opinia biegłego T. Wodnej (k. 282–330, 322v)

Strych w przedmiotowym budynku jest pomieszczeniem nieużytkowym, stanowiącym jedno pomieszczenie wspólne, nie ma wydzielonych powierzchni i jest przeznaczony do wspólnego korzystania przez wszystkich lokatorów. Strych stanowi pomieszczenie ogólnodostępne.

Dowód:

– opinia biegłego J. Budowniczego (k. 132–150, 191–201)

Na działce nr 32/1 usytuowany jest – w odległości zaledwie 2 m od działek nr 30/1 i 32/2 – budynek gospodarczy o wymiarach 2,42 x 2,83 x 3,50 x 2,50. Jest on niepodpiwniczony, a drewniana konstrukcja jego dachu jest przegnita i zmurszała. Budynek gospodarczy jest w złym stanie technicznym.

Budynek ten nie jest jednak ujawniony w księdze wieczystej ani w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gnieźnie, nie został też naniesiony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej.

Dotychczas, pomimo kilkudziesięciu lat od usunięcia budynku z map, żaden ze współwłaścicieli nie uregulował kwestii prawnych związanych z usytuowaniem tego budynku, żaden też nie wystąpił o jego ujawnienie w stosownej dokumentacji.

Dowód:

– opinia uzupełniająca biegłego T.Wodnej (k. 406–407)

Uczestniczka Janina W. jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę, otrzymując z tego tytułu dochód w wysokości 1800 zł miesięcznie. Nie posiada ona tytułu własności do innej nieruchomości, dysponuje jednak znacznymi oszczędnościami.

Maria J. oraz Ewa W.-K. są nadto właścicielkami mieszkań. Każda z nich posiada także samochód osobowy i oszczędności.

Wyżej wymienione są w stanie wspólnie spłacić Gminę Gniezno jednorazowo kwotą 400 000 zł.

Dowody:

– przesłuchanie Janiny W. (k. 408)
– przesłuchania Marii J. (k. 408–409)
– przesłuchanie Ewy W.-K. (k. 409)

Sąd zważył, co następuje:

Żądanie zniesienia współwłasności zgłoszone przez Gminę Gniezno okazało się zasadne. Zgodnie bowiem z treścią art. 210 zd. 1 KC, każdy ze

współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to mogło zostać wyłączone przez czynność prawną pomiędzy współwłaścicielami na czas określony, czego jednakże strony nie uczyniły. Współwłasność jest bowiem ze swej istoty stosunkiem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja może nastąpić na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia (całkowite czy częściowe).

W sprawie bezsporny był przedmiot współwłasności, tj. nieruchomość zabudowana domem mieszkalnym (budynek trzykondygnacyjny, całkowicie podpiwniczony), położona w Gnieźnie przy ul. Bułgarskiej nr 5, działka nr 32/01, obręb 65 Nad Woda, o obszarze 702 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Gnieźnie prowadzi księgę wieczystą Kw nr (…). Nieruchomość ta stanowi przedmiot współwłasności Gminy Gniezno w udziale 6/9 części oraz Janiny W., Ewy W.-K. i Marii J. w udziałach po 1/9 części. Żadna ze stron postępowania nie kwestionowała także samej zasadności żądania zniesienie współwłasności. Sporny pomiędzy współwłaścicielami był jedynie sam sposób zniesienia współwłasności, Gmina bowiem wnosiła o zniesienie tego stosunku przez ustanowienie odrębnej własności trzech lokali mieszkalnych. Lokal wyodrębniony na parterze budynku przyznany miałby zostać – zgodnie z żądaniem wnioskodawcy – pozostałym współwłaścicielkom nieruchomości: Janinie W., Marii J., Ewie W.-K., zaś lokale na piętrze pierwszym i drugim przyznane zostałyby Gminie Gniezno. Uczestniczki postępowania Janina W., Maria J. i Ewa W.-K. wniosły zaś o przyznanie całej nieruchomości na ich własność, z zasądzeniem stosownej spłaty na rzecz Gminy Gniezno.

Zgodnie z treścią art. 211 KC, każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Podział fizyczny jest więc podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez Kodeks cywilny (por. orzeczenia SN z 30 października 1978 r., III CRN 214/78, LEX nr 8143; z 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93, LEX nr 158139; z 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, LEX nr 786600). Wynika z tego wyraźnie, że jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że wszyscy współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Szczególnym sposobem podziału nieruchomości w celu zniesienia współwłasności jest wyodrębnienie własności lokali. Odmowa ustanowie-

nia przez sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce jedynie wyjątkowo. Odmowy nie mogą usprawiedliwiać same tylko konfliktowe stosunki pomiędzy współwłaścicielami, czy hipotetyczne trudności z przyszłym zarządzaniem częściami wspólnymi, gdyż przepisy Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) przewidują liczne możliwości rozwiązywania konfliktów między właścicielami wyodrębnionych lokali (por. orzeczenie SN z 4 sierpnia 1999 r., II CKN 549/98, niepubl.) Zarzuty uczestniczek Janiny W., Marii J., Ewy W.-K. co do istnienia i możliwości dalszego występowania silnych konfliktów wśród aktualnych mieszkańców na tle przede wszystkim remontów są więc bez znaczenia, tym bardziej, że poza wymienionymi uczestniczkami drugim współwłaścicielem jest Gmina Gniezno, a pozostali uczestnicy są jedynie najemcami lokali. Pomiędzy zaś samymi współwłaścicielami nieruchomości konfliktu nie ma.

Nie ma także żadnego znaczenia okoliczność, co z lokalami, które przypadły na własność Gminie Gniezno, właściciel ten uczyni, tj. czy dokona ich zbycia i na jakich zasadach. Nie jest bowiem rzeczą Sądu ograniczanie właściciela w rozporządzaniu przedmiotem własności i tylko jego wola – gwarantowana konstytucyjnie – będzie mogła decydować o losach lokali. Nadto zarzuty co do niegospodarności Gminy Gniezno w dysponowaniu lokalami, choć wątpliwe, winny być kierowane do stosownych organów nadzorczych czy kontrolnych, a nie do sądu cywilnego znoszącego współwłasność.

Przyjęty w postanowieniu Sądu podział nie jest także sprzeczny z przepisami ustawy, gdyż żaden przepis nie zawiera takiego zakazu, a wręcz przeciwnie, odrębną własność lokali można ustanowić także w drodze orzeczenia sądu znoszącego współwłasność (por. art. 7 Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali).

Przyjęty podział nie jest również sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, gdyż w żaden sposób nie pozbawia on funkcjonalnego znaczenia przedmiotowej nieruchomości. Podział nie pociąga też za sobą istotnej zmiany rzeczy ani zmniejszenia – w szczególności znacznego – jej wartości, a niniejsza nieruchomość daje się podzielić w rozumieniu art. 212 § 2 KC.

Warunkiem dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali w orzeczeniu znoszącym współwłasność jest samodzielność lokali mieszkalnych (por. art. 2 ust. 1 Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali), 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 (art. 2 ust. 2 Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali). Ustalając przesłankę

samodzielności lokali, Sąd opierał się nie tylko na opiniach biegłych sądowych z zakresu budownictwa, ale również na zaświadczeniach właściwego organu nadzoru architektoniczno-budowlanego.

Ustanowienie odrębnej własności lokali w orzeczeniu znoszącym współwłasność może nastąpić także w ten sposób, że jeden ze współwłaścicieli otrzyma kilka wyodrębnionych lokali, stosownie do wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli, jak ma to miejsce w niniejszym postępowaniu w zakresie dotyczącym Gminy.

Do lokalu mogą przynależeć, jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności: piwnica, strych, komórka, garaż, zwane „pomieszczeniami przynależnymi" (art. 2 ust. 4 Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali). Dlatego też Sąd, ustanawiając odrębną własność lokali, przesądził, że poszczególne pomieszczenia piwniczne będą przynależnościami do poszczególnych lokali.

W razie wyodrębnienia własności lokali, grunt oraz wszelkie części budynku i inne urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowią ich współwłasność w częściach ułamkowych odpowiadających stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku. Powierzchnie tę liczy się wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych.

Rozstrzygając o wielkości udziałów w częściach wspólnych budynku związanych z własnością powstałych lokali, a nadto ustalając wartości poszczególnych lokali wraz ze związanymi z nimi prawami, oraz wartość rynkową całej nieruchomości, Sąd oparł się w pełni na wynikach opinii sporządzonej przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości Teresy Wodnej, a nadto na opinii biegłego Jana Budowniczego, który dokonał szczegółowych pomiarów nieruchomości. Przede wszystkim zważyć należało, iż stosowne wyliczenia i wycena wykonane zostały przez biegłych w sposób niebudzący wątpliwości, co do przyjętej metody i poczynionych ustaleń. Biegli sformułowali bowiem stosowne wnioski, gromadząc uprzednio niezbędne materiały i uwzględniając wszelkie okoliczności istotne dla zleconej ekspertyzy. Przeprowadzony w opinii wywód był przy tym logiczny i jasny, co pozwalało należycie ustosunkować się do jej wyników. Również strony postępowania w żadnym stopniu nie zakwestionowały szacunków biegłych w tym zakresie.

Sąd ustalił, iż istnieje możliwość wyodrębnienia pięciu niezależnych lokali w budynku położonym w Gnieźnie przy ul. Bułgarskiej 5, jednakże wiąże się to ze znacznymi kosztami przeprowadzenia koniecznej modernizacji oraz utratą znacznej powierzchni mieszkalnej części powstałych mieszkań.

Nadto żaden ze współwłaścicieli oraz pozostałych uczestników nie poparł takiego sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości; wręcz przeciwnie – sprzeciwili się oni takiemu rozwiązaniu, a zatem zostało ono przez Sąd pominięte.

Na przedmiotowej nieruchomości – działce nr 32/1 usytuowany jest – w odległości zaledwie 2 m od działek nr 30/1 i 32/2 – budynek gospodarczy o wymiarach 2,42 x 2,83 x 3,50 x 2,50. Jest on niepodpiwniczony, a drewniana konstrukcja jego dachu jest przegnita i zmurszała. Budynek ten jest w złym stanie technicznym i nie jest jednak ujawniony w księdze wieczystej ani w ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Miejski Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Gnieźnie. Nie został on też naniesiony na mapie ewidencyjnej i zasadniczej. Jego aktualna lokalizacja oraz stan techniczny narusza zasady prawa budowlanego, a legalizacja uzależniona byłaby od spełnienia szeregu wymogów budowlanych (prawnych i faktycznych). Dotychczas, pomimo kilkudziesięciu lat od usunięcia budynku z map, żaden ze współwłaścicieli nie uregulował kwestii prawnych związanych z jego usytuowaniem, żaden też nie wystąpił o ujawnienie go w stosownej dokumentacji. Sąd pominął więc wniosek uczestniczek Janiny W. i Marii J. o zobowiązanie Gminy Gniezno do uregulowania kwestii prawnych dotyczących przedmiotowego budynku gospodarczego. W ocenie Sądu wniosek ten miał jedynie na celu przedłużenie postępowania, gdyż pomimo bardzo długiego okresu od usunięcia budynku z map, a nawet upływu kilku miesięcy od opinii biegłego, który zwrócił na ten fakt uwagę, żaden ze współwłaścicieli (w tym także wymienione uczestniczki) nie wszczął procedury administracyjnej mającej na celu wyjaśnienie tej kwestii. Żądanie uczestniczek, by kwestie te wyjaśniła Gmina, czyli przerzucanie tego obowiązku wyłącznie na jednego współwłaściciela, nie mogło być uznane za słuszne, bowiem wymienione, jako współwłaścicielki, również są legitymowane w tym zakresie, zwłaszcza że wyłącznie one korzystają z budynku. Z kolei Sąd z urzędu nie jest uprawniony do wszczynania postępowań administracyjnych mających na celu legalizację budynków, która może i tak okazać się nieskuteczna. Nie było więc prawnych podstaw do uwzględnienia budynku gospodarczego przy zniesieniu współwłasności ani też do oczekiwania przez nieokreślony czas na decyzję któregokolwiek ze współwłaścicieli o wszczęciu stosownego postępowania administracyjnego. W sytuacji gdy w przyszłości budynek zostałby ujawniony, byłyby podstawy do zmiany wielkości udziałów, podobnie jak bywa to w sytuacji, gdyby został postawiony nowy obiekt budowlany na nieruchomości wspólnej.

Prawo do lokalu nr 1 na parterze budynku wraz z udziałem we współwłasności Sąd przyznał na współwłasność uczestniczkom Janinie W.,

Ewie W.-K. i Marii J. w udziałach po 1/3 części, gdyż wymienione zgłosiły zgodnie takie żądanie, w przypadku podziału poziomego. Pozostałe dwa lokale na piętrach budynku Sąd przyznał na własność Gminie Gniezno. Podział ten jest zgodny z udziałami w nieruchomości poszczególnych współwłaścicieli oraz z aktualnym stanem posiadania.

Stosownie do treści art. 212 § 1 zd. 1 KC, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. W związku z tym, że wartość lokalu nr 1 wraz z udziałem w częściach wspólnych jest większa niż 1/3 wartości całej nieruchomości, tytułem dopłaty Sąd zasądził na rzecz Gminy Miasto Gniezno od Janiny W., Marii J. i Ewy W.-K. kwoty po 4539,70 zł, płatne w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności. Ustalając termin uiszczenia dopłaty, Sąd miał na uwadze dobry status finansowy wymienionych uczestniczek.

Zdaniem Sądu brak było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady ponoszenia kosztów postępowania w postępowaniu nieprocesowym (por. § 2 i 3 art. 520 KPC) i obciążania uczestniczek czy wnioskodawcy kosztami reprezentacji stron przez pełnomocników procesowych.

Sygn. akt. III Ns 2077/14

POSTANOWIENIE

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Rzeszowie I Wydział Cywilny w składzie:
Przewodniczący: SSR Tomasz Różański
Protokolant: sekr. sąd. Anna Łuk
po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2016 r. w Rzeszowie na rozprawie sprawy z wniosku Marzeny T.-K. z udziałem Bogdana T. o zniesienie współwłasności, postanawia:

I. Znieść współwłasność nieruchomości, zabudowanej domem i budynkiem gospodarczym, o powierzchni 745 m², działka nr 97, położonej w Rzeszowie przy ul. Żytniej nr 11, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą Kw (…), o wartości 296 000 zł (dwieście dziewięćdziesiąt sześć tysięcy złotych) w ten sposób, że przyznaje przedmiotową nieruchomość na własność Marzenie T.-K.
II. Tytułem spłaty zasądzić od Marzeny T.-K. na rzecz Bogdana T. kwotę 148 000 zł (sto czterdzieści osiem tysięcy złotych), płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności.
III. Zasądzić od Marzeny T.-K. na rzecz Bogdana T. kwotę 225,70 zł (dwieście dwadzieścia pięć złotych i siedemdziesiąt groszy) tytułem poniesionych nakładów na nieruchomość szczegółowo opisaną w pkt. I. postanowienia.
IV. Zasądzić od Bogdana T. na rzecz Marzeny T.-K. kwotę 160 zł (sto sześćdziesiąt złotych) tytułem poniesionych nakładów na nieruchomość szczegółowo opisaną w pkt. I. postanowienia.
V. Oddalić wnioski stron o rozliczenie nakładów w pozostałym zakresie.
VI. Nakazać Bogdanowi T., aby wydał Marzenie T.-K. nieruchomość szczegółowo opisaną w pkt. I. postanowienia w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie 3 (trzech) miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia.

Sygn. akt III Ns 2077/14

UZASADNIENIE

W dniu 19 lipca 2014 r. do Sądu Rejonowego w Rzeszowie wpłynął wniosek Marzeny T.-K. o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej o powierzchni 745 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 80 m², budynkiem gospodarczym o powierzchni 16 m², położonej w Rzeszowie przy ulicy Żytniej 11, posiadającej urządzoną księgę wieczystą Kw (…). Wg propozycji wnioskodawcy podział miał nastąpić w ten sposób, iż miałaby ona przejąć na własność prawo do całej nieruchomości, zaś drugi współwłaściciel – Bogdan T. otrzymałby od wnioskodawczyni alternatywnie: 50% wartości nieruchomości w gotówce do rąk własnych za pokwitowaniem lub na wskazane wcześniej konto bankowe w terminie 60 dni od uprawomocnieniu się orzeczenia w niniejszej sprawie, albo własność lokalu mieszkalnego o wartości rynkowej zbliżonej do 50% wartości nieruchomości będącej przedmiotem podziału, a pozostałą kwotę różnicy w gotówce w terminie 60 dni od uprawomocnieniu się orzeczenia w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu swojego żądania Marzena T.-K. podniosła, iż przedmiotową nieruchomość ona i uczestnik nabyli w drodze darowizny od rodziców; każdy z nich posiada w nieruchomości udział do 1/2. Wobec niemożliwości ustalenia przez strony bezkolizyjnego sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości, partycypowania w kosztach jej utrzymania oraz innych kosztach eksploatacyjnych, zaszła konieczność dokonania zniesienia współwłasności nieruchomości. Stwierdziła jednak, że ze względów konstrukcyjnych i technicznych nie jest możliwy podział fizyczny rzeczy.

Na rozprawie w dniu 6 maja 2015 r. wnioskodawczyni, precyzując swoje stanowisko, zażądała również rozliczenia w ramach zniesienia współwłasności nakładów, polegających na postawieniu nowego ogrodzenia, które poniosła na nieruchomość.

Bogdan T. nie wyraził zgody na zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości na warunkach określonych przez wnioskodawczynię. Zaproponował natomiast zniesienie współwłasności przez podział fizyczny budynku wg kondygnacji, oraz odpowiadający mu podział gruntu. Rozpatrywał też: przyznanie na jego rzecz własności nieruchomości z długoterminową spłatą wnioskodawczyni, sprzedaż całego majątku wspólnego, sprzedaż jego udziału na rzecz Marzeny T.-K. po satysfakcjonującej uczestnika cenie, jak również zamianę przysługującego mu udziału na dom jednorodzinny lub lokal mieszkalny w segmencie dwurodzinnym.

Uczestnik swoje stanowisko uzasadnił tym, że mieszkał w przedmiotowej nieruchomości od urodzenia i był z nią emocjonalnie związany. Dodał też, że ma nawyk mieszkania w domu jednorodzinnym i nie potrafiłby mieszkać w mieszkaniu spółdzielczym. Zakwestionował nadto wartość wspólnej nieruchomości oraz wysokość nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię. Przedstawił także listę napraw i remontów, jakich dokonał na wspólnej nieruchomości oraz rachunki i dowody wpłaty na podatek od nieruchomości, wnosząc o ich rozliczenie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość położoną przy ulicy Żytniej 11 w Rzeszowie stanowi działka nr 97 o powierzchni 745 m^2. Zabudowana jest ona budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolnostojącym o powierzchni użytkowej 126,70 m^2 oraz pomieszczeniem gospodarczym o powierzchni 16 m^2. Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie miejskim, w dzielnicy Górzyczyn, niedaleko drogi wyjazdowej z miasta, na osiedlu domów jednorodzinnych.

Nieruchomość ta posiada księgę wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie Kw nr (…). W księdze wieczystej w działach III i IV nie zapisano żadnych obciążeń. Nadto w budynku nie dokonano wydzielenia odrębnych lokali oraz nie określono części wspólnych.

Dowody:

– opinia sądowa (k. 216–227)
– odpis z księgi wieczystej Kw (…) (k. 8)
– przesłuchanie Marzeny T.- K. (k. 149–150)
– przesłuchanie Bogdana T. (k. 150–151)

Na podstawie umowy darowizny z dnia 26 września 2002 r. prawo własności powyższej nieruchomości przysługuje Bogdanowi T. oraz Marzenie T.-K. w udziale po 1/2 części.

Dowody:

– umowa darowizny z dnia 26 września 2002 r., (k. 7)
– odpis z księgi wieczystej Kw (…), (k. 8)

Bogdan T. mieszkał w domu przy ulicy Żytniej 11 w Rzeszowie wraz z siostrą i rodzicami Genowefą T. i Stanisławem T. Marzena T.-K. wyprowadziła się z przedmiotowej nieruchomości w 1989 r., kiedy to zamieszkała ze swoim mężem i założyła własną rodzinę.

Podczas wspólnego zamieszkiwania na nieruchomości przeprowadzano remonty, które były inicjowane i finansowane przez Genowefę i Stanisława T. Przy pracach budowlanych i remontowych pomagał czynnie uczestnik. W 1994 r. podczas naprawy dachu oraz instalacji gazowej i rynnowej Bogdan T. nabywał materiały budowlane i instalacyjne.

Dowody:
- przesłuchanie Marzeny T.- K. (k. 149–150)
- przesłuchanie Bogdana T. (k. 150–151)
- zeznania Ireny S. (k. 94–94v)
- zeznania Ludwika M. (k.110–111)
- zeznania Romana M. (k. 124)
- kopie rachunków i faktur (k. 206–211)

Po śmierci rodziców z całości nieruchomości korzystał Bogdan T., on także przejął bezpośredni zarząd nieruchomością wspólną. Dokonywał bieżącej konserwacji urządzeń, czuwał nad stanem instalacji, pielęgnował ogród, czynił drobne naprawy i renowacje budynku. Powyższe nakłady aktualnie mają wartość zerową, gdyż były one konsekwencją normalnej eksploatacji rzeczy. Uczestnik nie dokonał natomiast innych nakładów, tj. takich, które podniosłyby wartość nieruchomości.

Uczestnik po śmierci matki ponosił wydatki związane z nieruchomością, na które złożyły się kwoty podatku od nieruchomości za okres od 2013 r. do maja 2016 r., w łącznej kwocie 451,40 zł.

Dowody:
- przesłuchanie Marzeny T.-K. (k. 149–150)
- przesłuchanie Bogdana T.-K. (150–151)
- zeznania Ireny S. (k. 94–94v)
- zeznania Ludwika M. (k.110–111)
- zeznania Romana M. (k. 124)
- kopie dowodów uiszczenia podatku od nieruchomości (k. 212–212v, 249)

Marzena T.-K., będąc współwłaścicielką, nie korzystała z przedmiotowej nieruchomości, poza ogrodem, w którym uprawiała warzywa. Poniosła ona wydatek na przedmiotową nieruchomość w postaci postawienia na części posesji nowego płotu – na granicy przylegającej do działki – o wartości 320 zł.

Dowody:
- przesłuchanie Marzeny T.-K. (k. 149–150)
- przesłuchanie Bogdana T. (k. 150–151)
- kopia faktury VAT (k. 46)

Wnioskodawczyni i uczestnik są ze sobą skonfliktowani i nie ma możliwości wypracowania przez nich zgodnego sposobu zniesienia współwłasności. Konflikty między współwłaścicielami powstały po nabyciu przez nich udziałów w nieruchomości w drodze darowizny, zwłaszcza w kwestiach wspólnego zarządu rzeczą.

Marzena T.-K. zarzucała bratu, iż zbiera różne rzeczy i przechowuje je w domu. W wyniku tego dom jest zagracony i nie ma miejsca, aby w nim zamieszkać.

Bogdan T. twierdził, iż siostra nie szanuje domu rodzinnego. Wskazał, że zniszczyła ogród założony przez ojca przez wycięcie starych drzew owocowych.

Dowody:
- przesłuchanie Marzeny T.-K. (k. 149–150)
- przesłuchanie Bogdana T. (k. 150–151)
- zeznania Ireny S. (k. 94–94v)
- protokół z oględzin lekarskich (k. 9–12)
- zaświadczenie lekarskie (k. 23)
- fotografia (k. 188)

Marzena T.-K. mieszka razem ze swoim mężem we własnościowym mieszkaniu o powierzchni 70 m^2. Ma troje samodzielnych dzieci, na których utrzymanie nie łoży. Posiada oszczędności w kwocie 80 000 zł. Nie ma innych wartościowszych rzeczy ruchomych, samochodu, akcji czy obligacji. Przy ewentualnym przyznaniu jej własności nieruchomości, byłaby w stanie spłacić brata jednorazowo, w terminie miesięcznym.

Bogdan T. jest kawalerem i nie ma nikogo na utrzymaniu. Jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku i utrzymuje się z prac dorywczych, ucząc muzyki oraz stroiąc pianina czy fortepiany. Jego miesięczny dochód nie przekracza 1300 zł. Nie ma żadnych nieruchomości, akcji, obligacji czy jednostek uczestnictwa w funduszach. Posiada około 10 000 zł oszczędności. Nie ma obciążeń finansowych. Do swojego majątku ruchomego zalicza też 40 000 księgozbiór, aparaturę nagłaśniającą i urządzenia słuchowe, kilka tysięcy płyt długogrających, sprzęt radiofoniczny. Nie umiał ocenić wartości swojego majątku ruchomego. Podał, iż w przypadku przyznania mu nieruchomości, możliwa byłaby spłata siostry w perspektywie około 10 lat.

Dowody:
- wyjaśnienia Marzeny T.-K. (k. 149–150)
- wyjaśnienia Bogdana T. (k. 150–151)

Wartość rynkowa nieruchomości przy ul. Żytniej 11 w Rzeszowie wg stanu na dzień 10 stycznia 2016 r. i cen bieżących wynosi 296 000 zł.

Budynek został wybudowany w latach 1920–1930. Jego powierzchnia użytkowa wynosi 126,70 m^2, składa się na nią piwnica o powierzchni 23,80 m^2, parter o powierzchni 64,20 m^2 oraz poddasze użytkowe o powierzchni 38,70 m^2. Stan techniczny budynku jest dostateczny. Wewnątrz jest zaniedbany, ale wskazuje na pilną potrzebę remontu. Z uwagi na

układ funkcjonalny oraz jego wielkość, brak jest możliwości podziału budynku w układzie pionowym. Jednocześnie zarówno układ funkcjonalny budynku, jak i jego konstrukcja uniemożliwiają dokonanie podziału na dwa samodzielne lokale mieszkalne tak, aby podział ten był zgodny z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.

Nieruchomość natomiast stanowi działkę gruntu o powierzchni 745 m^2, powierzchnia zabudowy budynkiem mieszkalnym wynosi około 80 m^2. Działki tej nie można geodezyjnie podzielić na dwie działki pod zabudowę budynkami wolnostojącymi. Natomiast technicznie istnieje możliwość dokonania rozbudowy istniejącego budynku na budynek o charakterze bliźniaczym, jednakże wymagać to będzie znacznych nakładów. W istniejącym stanie zagospodarowania przedmiotowa nieruchomość jest niepodzielna.

Dowody:

– ustna uzupełniająca opinia biegłej Lidii Pączek (k. 256v–259)
– pisemna opinia biegłej (k. 216–227)

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości okazał się uzasadniony.

Podstawę prawną żądania wnioskodawczyni stanowił art. 210 KC, zgodnie z którym każdy współwłaściciel może domagać się zniesienia współwłasności rzeczy w każdym czasie. Uprawnienie to może zostać wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż 5 lat. W przedmiotowej sprawie, jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, nie miało miejsca wyłączenie wyżej wskazanego uprawnienia.

W przedmiotowej sprawie wnioskodawczyni i uczestnik byli zgodni, co do potrzeby zniesienia współwłasności, natomiast sporne między nimi były: sposób dokonania tego, wartość nieruchomości oraz wysokość nakładów poczynionych na wspólną rzecz. Stanowiska w tych kwestiach były zmienne, lecz ostatecznie w zasadzie każde z nich żądało przyznania nieruchomości na swoją rzecz ze spłatą na rzecz drugiego.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie odpisów i kopii dokumentów przedstawionych przez wnioskodawczynię i uczestnika postępowania. Prawdziwość tych dokumentów nie była przez żadną ze stron kwestionowana. Nadto Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zeznań świadków Ireny S., Ludwika M. oraz Romana M., które należy ocenić jako wiarygodne. Świadkowie logicznie i racjonalnie przedstawili zasady gospodarowania uczestnika na nieruchomości oraz wskazali dokładnie wiadome im poczynione nakłady. Ich twierdzenia znajdują swoje oparcie w pozostałym materiale dowodowym. Nadto w postę-

powaniu nie ujawniły się żadne okoliczności podważające wiarygodność zeznań Romana M., jak również pozostałych świadków.

W myśl art. 617 KPC we wniosku o zniesienie współwłasności należy dokładnie określić rzecz mającą ulec podziałowi oraz przedstawić dowody prawa własności. W niniejszej sprawie wniosek taki został złożony przez współwłaściciela nieruchomości Marzenę T.-K., która dokładnie określiła nieruchomość mającą ulec podziałowi oraz przedstawiła dowody prawa własności.

Żądanie zniesienia współwłasności jest jednym z podstawowych uprawnień współwłaścicieli. Powszechnie przyjęte jest bowiem, iż współwłasność ze swej istoty jest stanem nietrwałym, tymczasowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności, jak i co do zakresu zniesienia. Uprawnienia tego współwłaściciel nie może się ważnie zrzec, ponieważ jest ono niezbywalne (art. 57 § 1 KC). Zniesienie współwłasności polega zatem na likwidacji zarówno samego stosunku współwłasności, jak i wszystkich sporów pomiędzy współwłaścicielami, wynikających z tego stosunku lub ściśle z nim związanych. Wszystkie te spory i wzajemne roszczenia współwłaścicieli powinny więc zostać rozstrzygnięte w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Dotyczy to sporów o prawo żądania zniesienia współwłasności i o samo prawo własności, jak również wszystkich wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Dokonując podziału nieruchomości, Sąd miał na względzie także treść przepisu art. 211 KC, który stanowi, że każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Zgodnie zaś z art. 212 KC, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Natomiast jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

Wobec powyższego, każdy ze współwłaścicieli może żądać sądowego zniesienia współwłasności, wskazując jeden z możliwych sposobów, a mianowicie:

– podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części przez dopłaty,
– przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub kilku na współwłasność za ich zgodą i zasądzenie od nich spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli,
– licytacyjną sprzedaż rzeczy wspólnej (podział cywilny).

Podział fizyczny, jak wynika z powyższych przepisów i ugruntowanego orzecznictwa w tym zakresie, jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez Kodeks cywilny (tak orzeczenia SN: z 30 października 1978 r., III CRN 214/78, LEX nr 8143, z 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93, LEX nr 158139 oraz z 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, Biul.SN 1999, nr 1, s. 9). Wynika z tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo żądają jej sprzedaży. Kwestia podziału nieruchomości inaczej wygląda jeżeli dotyczy podziału samej nieruchomości gruntowej, a inaczej jeżeli w jej skład wchodzi budynek. Szczególnym bowiem sposobem podziału nieruchomości w celu zniesienia współwłasności jest wyodrębnienie własności lokali. Techniczny, „pionowy", podział budynku wraz z gruntem tym różni się od ustanowienia odrębnej własności lokali, że całkowicie znosi współwłasność nieruchomości zarówno co do działki gruntu, na której wybudowany został dom mieszkalny, jak i co do reszty gruntu i wszelkich części domu oraz innych urządzeń, które przy ustanowieniu odrębnej własności lokali pozostają nadal współwłasnością. Jeżeli zniesienie współwłasności budynkowo-mieszkaniowej może nastąpić przez podział fizyczny z utrzymaniem dotychczasowego stanu użytkowania poszczególnych współwłaścicieli, to społeczno-gospodarcze przeznaczenie takiej własności, zapewniającej współwłaścicielom odrębne mieszkania, nakazuje dać pierwszeństwo temu podziałowi – jeżeli wszyscy zainteresowani tego pragną – i to nawet w tym wypadku, gdyby przewidywane koszty odpowiedniej adaptacji przekroczyły nieco kryteria ekonomicznej opłacalności takiego podziału (tak orzeczenie SN z 26 października 1976 r., III CRN 227/76, OSNCP 1977, nr 5–6, poz. 98). Natomiast Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 15 grudnia 1969 r. (III CZP 12/69, OSNCP 1970, nr 3, poz. 39) uznał za dopuszczalny podział budynku wg płaszczyzn pionowych wraz z gruntem tylko wtedy, gdy w wyniku podziału powstaną odrębne budynki, wyraźnie oddzielone od siebie płaszczyzną (ścianą) już istniejącą lub możliwą do wykonania za zezwoleniem właściwego organu budowlanego w celu rozdzielenia budynków. W razie istnienia przesłanek

uzasadniających dokonanie takiego podziału, możliwe jest unormowanie korzystania z klatki schodowej lub sieni znajdującej się w obrębie jednego z nowo utworzonych budynków przez mieszkańców drugiego z tych budynków w drodze ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej. Nie jest natomiast możliwy podział samego budynku. Budynek może być podzielony tylko razem z działką i wg linii pionowej, jeżeli linia podziału przebiega przez ścianę dzielącą budynek na regularne i samodzielne części. Natomiast nie może być podzielony, jeżeli linia podziału przebiega przez znajdujące się w budynku pomieszczenia lub dzieli budynek na części nieregularne (orzeczenia SN z 28 września 1978 r., III CRN 173/78, LEX nr 8134 oraz z 9 stycznia 1985 r., III CRN 328/84, LEX nr 8667). Pojęcie „ściany dzielącej budynek" wyjaśnił Sąd Najwyższy bliżej w orzeczeniu z 5 stycznia 1970 r. I CR 5/71 (LEX nr 6643), z którego wynika, że chodzi tu o płaszczyznę pionową już istniejącą bądź możliwą do wykonania, przy czym dla oceny możliwości wykonania ściany w budynku istotne jest to, czy w wyniku wykonania ściany powstaną samodzielne części budynku. Takimi częściami są nie tylko te, które powstają jako zamknięte w sobie funkcjonalne całości, ale także te, w których uzasadnione interesy właścicieli znajdują gwarancje w drodze ustanowienia odpowiednich służebności. Nie mogą być natomiast uznane za samodzielne te części budynku, które w razie wzniesienia ściany wymagałyby, chociażby w jednej jego części, daleko idących przeróbek, których koszt wykonania byłby niecelowy z punktu widzenia gospodarczego. W takim wypadku zachodzi niedopuszczalność podziału budynku wraz z gruntem. Ponadto podział budynku jest także wtedy niedopuszczalny, kiedy byłby niezgodny z podziałem gruntu, chociażby poszczególne części budynku miały być oddzielone ścianami spełniającymi wymagania zabezpieczenia przeciwpożarowego. Zniesienie współwłasności w naturze nie zależy od istnienia w budynku ściany odpowiadającej wymaganiom przeciwpożarowym, lecz od możliwości wyodrębnienia ścianą pionową dwóch budynków z odpowiadającym temu ich rozdzieleniu podziałem gruntu (tak: wyrok SN z 20 stycznia 2000 r., I CKN 355/98, LEX nr 530737).

Powołany w sprawie biegły sądowy do spraw budownictwa i wyceny nieruchomości poczynił ustalenia dotyczące tego, czy istnieje możliwość podziału pionowego budynku bądź wyodrębnienia w budynku położonym w Rzeszowie przy ul. Żytniej 11 dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Biegła w swoich opiniach stwierdziła, iż w obecnym układzie funkcjonalnym budynku nie ma możliwości dokonania jego podziału zarówno w układzie pionowym, jak i poziomym. Z uwagi na układ funkcjonalny oraz konstrukcję budynku brak jest także możliwości wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali spełnia-

jących wymogi określone stosownymi przepisami. Nadto w jej ocenie nie jest możliwy fizyczny podział nieruchomości w ten sposób, aby powstały dwie nieruchomości o takim samym przeznaczeniu jak dotychczasowy, to jest nieruchomość zabudowana i nieruchomość nadająca się pod zabudowę wolnostojącą. Opinia biegłego nie budzi wątpliwości sądu, a w tym zakresie nie była ona także kwestionowana przez którąkolwiek ze stron postępowania.

Definicję działki budowlanej wskazano w art. 2 pkt 12 Ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) Zgodnie z tym przepisem przez „działkę budowlaną" należy rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Również w przepisie art. 4 pkt 3a Ustawy z dnia 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz.U. z 2016 r. poz. 2147) określono, iż przez „działkę budowlaną" należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce.

Działki gruntu są co do wielkości, położenia i kształtu determinowane ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, potrzebą budowy nowych dróg i poszerzania istniejących oraz zasadami wynikającymi z dogodnej dostępności do istniejącej zabudowy, ochroną krajobrazu, a także względami na koszty budowy infrastruktury technicznej, które są pokrywane ze środków publicznych.

Natomiast w myśl § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1422), budynki na działce budowlanej sytuuje się od granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości nie mniejszej niż 4 m – w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy. Odległość ta jest niezbędna dla potrzeb prawidłowego funkcjonowania budynku, tj.: dla potrzeb jego remontu (konieczność ustawienia rusztowania), dojazdu straży pożarnej lub karetki pogotowia, konieczność dojścia i dojazdu do budynku mieszkalnego. Natomiast minimalna działka dla budynku wolnostojącego wynosi 400 m^2.

Mając na uwadze wyżej wskazane przepisy i ustalenia, należało stwierdzić, iż nie można było dokonać fizycznego podziału nieruchomości przy

ul. Żytniej 11 w Rzeszowie na dwie działki budowlane. Nieruchomość powyższa posiada bowiem powierzchnię 745 m^2 i jest zabudowana w taki sposób, iż nie ma możliwości wydzielenia dwóch samodzielnych działek budowlanych z dostępem do drogi publicznej i z zachowaniem wymaganej przestrzeni dla ewentualnie wzniesionych budynków. Wydzielone bowiem działki budowlane nie spełniałyby wymogu powierzchni, którą można zabudować domem mieszkalnym (w przypadku wzniesienia drugiego budynku). W związku z tym, iż w budynku przy ul. Żytniej 11 brak jest możliwości wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych spełniających wymogi obowiązujących przepisów prawa budowlanego, niemożliwym jest również określenie wysokości ich udziałów w częściach wspólnych zarówno budynku, jak i gruntu.

Jeżeli podział fizyczny rzeczy, będący podstawowym i pierwszym sposobem zniesienia współwłasności, nie może być dokonany, bo rzecz nie daje się podzielić albo występują negatywne przesłanki wymienione w art. 211 KC, zniesienie współwłasności może nastąpić przez przyznanie całej rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty pozostałych. Rozstrzygnięcie o tym, któremu z kilku współwłaścicieli należy przyznać na własność w naturze całą nieruchomość, powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych.

Sposób zniesienia współwłasności jako wynik wyboru pomiędzy przyznaniem rzeczy jednemu ze współwłaścicieli a zarządzeniem jej sprzedaży nie może być dokonany bez rozważenia, czy w razie przyznania rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty współwłaściciel obciążony obowiązkiem spłaty ma realne możliwości jej uiszczenia. Wymaga to badania i ustalenia jego sytuacji materialnej, przy czym badanie to może dotyczyć wyłącznie współwłaściciela (orzeczenie SN z 12 kwietnia 2001 r., II CKN 658/2000, OSNC 2001, nr 12, poz. 179). Konstytucyjna zasada równej dla wszystkich współwłaścicieli ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych (art. 64 ust. 2 Konstytucji RP) wyłącza – w wypadku znoszenia współwłasności – oznaczenie terminu i sposobu uiszczenia spłaty bez uwzględnienia uzasadnionego interesu dotychczasowego współwłaściciela do tej spłaty uprawnionego (art. 212 § 2 i 3 KC).

Jak wynika z wyżej powołanych przepisów, zniesienie współwłasności nieruchomości przy ul. Żytniej 11 w Rzeszowie byłoby dopuszczalne tylko przez przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli – za jego zgodą – i zasądzenie od niego spłaty na rzecz drugiego współwłaściciela. Wobec powyższego należało ustalić wartość przedmiotu zniesienia współwłasności, bez czego ustalenie wysokości spłaty nie byłoby możliwe oraz rozważyć usprawiedliwione interesy wszystkich uprawnionych, celem ustalenia komu przyznać własność rzeczy, a komu odpowiednią spłatę.

Wartość nieruchomości podana przez wnioskodawczynię – wobec jej zakwestionowania przez uczestnika – została określona przez biegłego sądowego do spraw budownictwa i wyceny nieruchomości. Biegły, określając rynkową, czyli realną, wartość nieruchomości kierował się cenami uzyskiwanymi przy sprzedaży podobnych nieruchomości w tej samej miejscowości względnie okolicy (tak: postanowienie SN z 12 lutego 1998 r., I CKN 489/97, LEX nr 50541). Jak wynika z opinii, aktualna wartość rynkowa nieruchomości wynosi 296 000 zł. Wnioskodawczyni początkowo nie zgodziła się z powyższą wyceną, uznając ją za znacznie zawyżoną, lecz później zaakceptowała ją w całości. Natomiast uczestnik co do zasady jej nie zakwestionował. W związku z powyższym zarzutem Marzeny T.-K., biegła złożyła opinię ustną, w której podtrzymała wnioski opinii pisemnej. Wyjaśniła, że ze względu na bardzo dobrą lokalizację w Rzeszowie oraz stan techniczny budynku mieszkalnego, nie można przyjąć, aby ustalona w opinii wartość odbiegała od swojej wartości rynkowej. W ocenie Sądu opinia ta jest jasna i pełna, a wnioski z niej płynące logiczne. Wycena została dokonana w sposób rzetelny, z zachowaniem należytej staranności i standardów zawodowych oraz zgodny z przepisami prawa. Dlatego też, zdaniem Sądu, należało dać jej wiarę i oprzeć na niej ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie. Żadnych wątpliwości nie budzi również opinia ustna biegłej z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, albowiem jest zrozumiała i konsekwentna. Biegła swoje wnioski formułowała logicznie, szczegółowo i szeroko. Z tych też względów jej opinia zasługiwała na uwzględnienie.

Natomiast rozstrzygając o tym, któremu ze współwłaścicieli należało przyznać na własność całą nieruchomość, Sąd wziął pod uwagę następujące okoliczności. Przede wszystkim na pierwszy plan wysunęła się sytuacja majątkowa Bogdana T. Do tej pory, pełniąc zarząd wspólną nieruchomością, nie miał on środków, aby utrzymać ją w należytym stanie. Budynek wymaga pilnego remontu, a on jako bezrobotny, bez większych oszczędności i majątku nie byłby w stanie przeprowadzić wszystkich niezbędnych prac. Nadto nie posiada on środków na spłatę Marzeny T.-K., co byłoby konieczne, gdyż spłata jest wyrażoną w sumie pieniężnej równowartością udziału we wspólnym prawie. Przyjmując więc, że wartość przedmiotowej nieruchomości, której to zniesienia współwłasności domagają się strony, wynosi 296 000 zł oraz – zgodnie z powyższymi ustaleniami – uznając, że każda ze stron jest współwłaścicielem nieruchomości w udziale do 1/2 – zasadnym jest przyjęcie, iż udziały te wynoszą nominalnie po 148 000 zł. W takim stanie rzeczy nawet rozłożenie powyższej należności na 120 miesięcznych rat nie dałoby efektu, każda bowiem rata w wysokości około 1240 zł pochłaniałaby niewielkie dochody Bogdana

T. niemalże w całości. Nadto biorąc pod uwagę zawód i wiek uczestnika mało prawdopodobnym jest, aby znalazł on tak lukratywne zajęcie, z którego czerpałby dochody gwarantujące w pełni spłatę wnioskodawczyni. Natomiast Marzena T.-K. posiada zdolność finansową do uiszczenia spłat jednorazowo, i to w terminie jednego miesiąca, a jej sytuacja rodzinna i majątkowa jest na tyle stabilna, że daje ona gwarancję spłaty uczestnika. Ponadto Sąd nie mógł wziąć pod uwagę argumentów Bogdana T., o jego związku emocjonalnym z nieruchomością oraz jego nawykach mieszkaniowych. Po pierwsze, nie miały one żadnego uzasadnienia, biorąc pod uwagę uwarunkowania socjalno-społeczne. Po drugie, powoływanie się w jednym wniosku na przywiązanie do gniazda rodzinnego, a w drugim wnioskowanie o przyznanie domu jednorodzinnego poza granicami kraju (w Kaliningradzie) nie daje podstaw do przyznania zapewnieniom wiarygodności. Sąd, mając na uwadze ogólnie pojętą racjonalność i dobro obu stron, uznał, że uczestnik, posiadając kwotę ze spłaty swego udziału w wysokości około 148 000 zł może swobodnie zakupić niewielkie mieszkanie i opłacać miesięczne koszty jego utrzymania. Takie rozwiązanie nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza interesu osób uprawnionych.

Wobec powyższych rozważań, Sąd na podstawie art. 212 § 2 KC zniósł współwłasność nieruchomości miejskiej zabudowanej domem i budynkiem gospodarczym o obszarze 745 m^2, działka nr 97, położonej w Rzeszowie przy ulicy Żytniej nr 11, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą Kw (…), o wartości 296 000 zł w ten sposób, że przyznał przedmiotową nieruchomość na własność Marzenie T.-K.

Tytułem spłaty, zasądzono od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 147 774,30 zł, płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności.

Mając na względzie, iż obecnie Marzena T.-K. nie włada nieruchomością wspólną położoną w Rzeszowie przy ulicy Żytniej 11, a włada nią Bogdan T., nakazano uczestnikowi, aby wydał przedmiotową nieruchomość w stanie wolnym od osób i rzeczy, w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia.

Zgodnie z art. 618 KPC w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne.

W myśl art. 207 KC pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów. W takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Ciężarami, są podatki i inne świadczenia o charakterze publicznoprawnym obciążające współwłaścicieli ze względu na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności. Natomiast wydatki, o których mowa w art. 207 KC, są związane z rzeczą wspólną, jeżeli potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki. Należą tu zarówno wydatki konieczne, jak i użyteczne, chyba że te ostatnie służą tylko dla wygody jednego współwłaściciela i zostały poniesione tylko w jego interesie. Jednakże inwestycje (nakłady) podnoszące wartość rzeczy i mające zwiększyć osiągane z niej pożytki i przychody należą z reguły do wydatków, które obciążają wszystkich współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów, chociażby nie były niezbędne. Jeżeli zostały poniesione przez wszystkich współwłaścicieli, to nie może to pozostać bez wpływu na rozliczenie z pożytków i przychodów.

W toku niniejszego postępowania uczestnik zgłosił do rozliczenia nakłady dokonywane na nieruchomość. Nadto obydwie strony wskazały wydatki, które czyniły na nieruchomość w okresie, gdy jeszcze nie były jej współwłaścicielami.

Jeżeli chodzi o nakłady Bogdana T. dokonane w 1994 r., na które przedstawił faktury, to Sąd oddalił powyższy wniosek o rozliczenie nakładów. Nie miało bowiem żadnego uzasadnienia rozliczanie kosztów remontu z 1994 r., kiedy uczestnik, nie był jeszcze jej właścicielem, mieszkał w nieruchomości i korzystał z niej. Jak wynikało z zeznań świadków, Bogdan T. praktycznie tylko fizycznie pomagał w prowadzeniu wspólnego gospodarstwa domowego i dołożenie się finansowo do jednego remontu – związanego ze zwykłym używaniem rzeczy – nie stanowiło wg Sądu podstawy do zwrotu wydanej sumy.

Natomiast wniosek o rozliczenie wydatków, jakie uczestnik poniósł przez opłacanie w okresie od 2013 r. do maja 2016 r. podatku do nieruchomości, Sąd uznał za zasadny w całości. Bogdan T. przedstawił bowiem stosowne dowody wpłaty na sumę 451,40 zł, która stanowiła łączną uiszczoną należność z tytułu podatku od przedmiotowej nieruchomości, który obciąża współwłaścicieli w częściach stosownych do ich udziałów. Wobec powyższego, w myśl art. 207 KC, ustalono, że Bogdan T. poniósł nakłady na przedmiot współwłasności w wysokości 451,40 zł. W pozostałym zakresie, mianowicie odnośnie do kosztów doraźnych napraw i remontów dokonanych przez uczestnika, Sąd w całości te żądania oddalił, gdyż biegła ustaliła, że nakłady te mają wartość zerową, bo dotyczą bieżących napraw i konserwacji budynku oraz terenu wokół niego, z których korzystał

wyłącznie uczestnik, a ustalenia tego zainteresowany nie zakwestionował. Ponadto nie udokumentował on w żaden sposób wydatków związanych z bieżącą eksploatacją nieruchomości i jej bieżącym utrzymaniem.

Marzena T.-K. zaznaczyła, że poniosła wydatek na przedmiotową nieruchomość w postaci postawienia na części posesji nowego płotu na granicy przylegającej do działki o wartości 320 zł. Uczestnik jako współwłaściciel nieruchomości winien uczestniczyć w tych kosztach stosownie do swojego udziału we współwłasności.

Zdaniem Sądu brak było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady ponoszenia kosztów postępowania w postępowaniu nieprocesowym (por. § 2 i 3 art. 520 KPC).

Sygn. akt II Ns 2287/16

POSTANOWIENIE

Dnia 16 października 2016 r.

Sąd Rejonowy w Gorzowie w Wydziale II Cywilnym, w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Adam Jędrzejczak,

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Domańska

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2016 r. w Gorzowie, na rozprawie, sprawy z wniosku „Marco" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Gorzowie, z udziałem „Drabag" Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Krakowie i Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Gorzowa, o zniesienie wspólności wieczystego użytkowania i ustanowienie służebności gruntowej, postanawia:

I. Znieść wspólność wieczystego użytkowania nieruchomości przysługującego Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością „Drabag" z siedzibą w Krakowie w udziale 44878/54682 i Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością „Marco" z siedzibą w Gorzowie, w udziale 9804/54682, składającej się z działek ujawnionych w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie księdze wieczystej Kw (…) oraz działki gruntu ujawnionej w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie księdze wieczystej Kw (…), a nadto znieść współwłasność budynków stanowiących odrębne od gruntu przedmioty współwłasności wieczystych współużytkowników, a znajdujących na tych działkach, tj. działek:
   a) nr 21/16 położonej w Gorzowie przy ul. Księdza Stanisława 18, 19 w obrębie ewidencyjnym 1084 (Śródmieście 84), o powierzchni 4,0693 ha;
   b) nr 21/15 położonej w Gorzowie przy ul. Księdza Stanisława 21 w obrębie ewidencyjnym 1084 (Śródmieście 84), o powierzchni 0,4185 ha, zabudowanych budynkami stanowiącymi odrębne od gruntu przedmioty współwłasności wieczystych współużytkowników: budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 1119,0000 m^2, innym budynkiem niemieszkalnym o powierzchni użytkowej 495,0000 m^2, innym budynkiem niemieszkalnym o powierzchni użytkowej 52,0000 m^2, budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 17,0000 m^2, budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 40,0000 m^2, budynkiem transportu i łącz-

ności o powierzchni użytkowej 162,0000 m², innym budynkiem niemieszkalnym o powierzchni użytkowej 27,5000 m², budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 246,0000 m², budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 15,0000 m², budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 112,0000 m², budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 502,0000 m², budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 605,0000 m², budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 689,0000 m², budynkiem biurowym o powierzchni użytkowej 545,0000 m², budynkiem magazynowym o powierzchni użytkowej 205,0000 m² oraz budynkiem transportu i łączności o powierzchni użytkowej 53,0000 m²;

c) nr 21/14 położonej w Gorzowie przy ul. Księdza Stanisława 20 w obrębie ewidencyjnym 1084 (Śródmieście 84), o powierzchni 0,9804 ha, ujawnionej w księdze wieczystej Kw (…), zabudowanej budynkami stanowiącymi odrębne nieruchomości, na które składają się: budynek przemysłowy o powierzchni użytkowej 88,0000 m², inny budynek niemieszkalny o powierzchni użytkowej 20,0000 m², budynek magazynowy o powierzchni użytkowej 24,0000 m², budynek magazynowy o powierzchni użytkowej 14,0000 m², budynek transportu i łączności o powierzchni użytkowej 125,0000 m², budynek magazynowy o powierzchni użytkowej 27,0000 m², budynek przemysłowy o powierzchni użytkowej 565,0000 m², budynek biurowy o powierzchni użytkowej 125,0000 m²;

w ten sposób, że przyznać:

1. Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością „Marco" z siedzibą w Gorzowie wieczyste użytkowanie działki nr 21/14 o powierzchni 0,9804 ha wraz z prawem własności usytuowanych na tej działce budynków, szczegółowo opisanych w pkt. I. lit. b) postanowienia.
2. Spółce z ogranczoną odpowiedzialnością „Drabag" z siedzibą w Krakowie wieczyste użytkowanie działek nr 21/15 i 21/16 wraz z prawem własności usytuowanych na tych działkach budynków, szczegółowo opisanych w pkt. I. lit. a) postanowienia, bez obowiązku dopłat.

II. Ustanowić na rzecz każdoczesnego wieczystego użytkownika nieruchomości położonej w Gorzowie przy ul. Księdza Stanisława 20, w obrębie ewidencyjnym 1084 (Śródmieście 84), stanowiącej działkę nr 21/14, ujawnioną w księdze wieczystej Kw (…) szczegółowo opisaną w pkt I b) postanowienia, nieodpłatną służebność gruntową drogi koniecznej na nieruchomości położonej w Gorzowie przy ul. Księdza Stanisława 18, 19 i 21, w obrębie ewidencyjnym 1084 (Śródmieście

84), na działkach nr 21/15 i 21/16 ujawnionych w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie księdze wieczystej Kw (…) i szczegółowo opisanych w pkt. I. lit. a) postanowienia, polegającą na prawie przechodzenia i przejeżdżania drogą do ul. Księdza Stanisława przez działki nr 21/15 i 21/16, wytyczoną jak na wyrysie z mapy ewidencyjnej z dnia 15 lipca 2016 r., sporządzonej przez geodetę Marlenę Wysocką, która stanowi integralną część postanowienia oraz ustanawia na rzecz każdoczesnego wieczystego użytkownika nieruchomości położonej w Gorzowie przy ul. Księdza Stanisława 20 w obrębie ewidencyjnym 1084 (Śródmieście 84) stanowiącej działkę nr 21/14, ujawnioną w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie księdze wieczystej nr (…) szczegółowo opisaną w pkt. I. lit. b) postanowienia, nieodpłatną służebność przebiegu instalacji i urządzeń na nieruchomości położonej w Gorzowie przy ul. Księdza Stanisława 18, 19 i 21 w obrębie ewidencyjnym 1084 (Śródmieście 84) na działkach nr 21/15 i 21/16 ujawnionych w prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gorzowie księdze wieczystej Kw (…) i szczegółowo opisanych w pkt. I. lit. a) postanowienia, polegającą na prawie korzystania z instalacji i urządzeń doprowadzających media – wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzających ścieki, a przebiegających przez te działki i zaznaczonych jak na mapie z dnia 15 lipca 2016 r., sporządzonej przez geodetę Marlenę Wysocką, która to mapa stanowi integralną część postanowienia.

Sygn. akt III Ns 68/16

Dnia 7 lutego 2016 r.

POSTANOWIENIE

Sąd Rejonowy w Legnicy Wydział III Cywilny w składzie:
Przewodniczący: SSR Marcin Literka
po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2016 r. w Legnicy na posiedzeniu niejawnym sprawy z wniosku Anny K. i Krzysztofa K. z udziałem Doroty S., Elżbiety S., Tadeusza S., Zofii K., Aliny T., Ryszarda K., Władysława S. i Stefana N. o zniesienie współwłasności, postanawia:
oddalić wniosek.

UZASADNIENIE

Po ostatecznym sprecyzowaniu żądania Anna K. i Krzysztof K. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 11a, położonego w Legnicy przy ul. Mazurskiej 20, w oparciu o przepis art. 7 ust. 1 Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:
W dniu 17 kwietnia 2001 r. wnioskodawcy złożyli w Urzędzie Miejskim w Legnicy wniosek o pozwolenie na adaptację strychu w budynku mieszkalnym przy ul. Mazurskiej 20 w Legnicy. Zgodę uzyskali w dniu 7 stycznia 2004 r., po czym przystąpili do prac adaptacyjnych, które zakończono w roku 2006.

Dowody:
– wniosek z dnia 17 kwietnia 2001 r. (k. 3)
– pismo Urzędu Miejskiego z dnia 7 stycznia 2004 r. (k. 12)
– protokół odbioru z dnia 12 grudnia 2006 r. (k. 27)

W dniu 14 kwietnia 2007 r. wnioskodawcy zawarli z Gminą Miasto Legnica umowę najmu lokalu mieszkalnego przy ul. Mazurskiej 20/11a w Legnicy.

Dowód:

– umowa najmu z dnia 14 kwietnia 2007 r. (k. 31–34)

W dniu 24 czerwca 2007 r. wnioskodawcy zwrócili się o zgodę na wykup przedmiotowego lokalu. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej w odpowiedzi oświadczył, że zgody na wykup nie wyraża Wspólnota Mieszkaniowa.

Dowody:

– pismo wnioskodawców z dnia 24 czerwca 2007 r. (k. 35)
– pismo Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 21 października 2008 r. (k. 36)

W następnych latach wnioskodawcy kilkakrotnie zwracali się o zgodę na wykup przedmiotowego lokalu.

Dowody:

– wniosek o wykup lokalu (k. 37–38, 40, 41 i 42)
– pismo Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Legnicy (k. 39)

Aktualnie wnioskodawcy nadal zamieszkują w lokalu mieszkalnym przy Mazurskiej 20/11a w Legnicy, jednak nie są współwłaścicielami czy współużytkownikami wieczystymi nieruchomości gruntowej ani budynku, w którym znajduje się zajmowane przez nich pomieszczenie i o którego wyodrębnienie w drodze orzeczenia sądu wnoszą /bezsporne/.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 7 ust. 1 Ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia Sądu znoszącego współwłasność. Z kolei w myśl art. 210 KC, żądać zniesienia współwłasności może każdy ze współwłaścicieli. Jako uprawnionych do złożenia wniosku o wszczęcie postępowania o zniesienie współwłasności wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie każdego współwłaściciela lub jego spadkobiercę (art. 210 i 922 § 1 KC), wierzyciela współwłaściciela – na podstawie art. 887 § 1 w zw. z art. 902 i 912 § 1 KPC, a ponadto prokuratora (art. 7 KPC) i Rzecznika Praw Obywatelskich (art. 14 pkt 4 w zw. z art. 1 ust. 2 i 3 Ustawy z dnia 15.07.1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (tekst jednolity Dz.U. z 2014 r. poz. 1648 ze zm.)). Pośrednio wnioskodawcą może być także wspólnik spółki cywilnej żądający likwidacji majątku spółki po jej rozwiązaniu (art. 875 § 1 KC). Wymienione podmioty jako jedyne mogą wnosić o zniesienie współwłasności.

Wnioskodawcy Anna K. i Krzysztof K. nie są natomiast współwłaścicielami ani współużytkownikami nieruchomości gruntowej czy współwłaścicielami nieruchomości budynkowej, w której znajduje się pomieszczenie mieszkalne, o którego wyodrębnienie wnoszą. Nie wskazują oni także, iż z innego tytułu prawnego bądź zdarzenia prawnego upoważnieni są do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr 11a, położonego w Legnicy przy ul. Mazurskiej 20. Wobec powyższego uznać należy, że nie została wykazana legitymacja wnioskodawców do żądania zniesienia współwłasności w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z treścią art. 514 § 2 KPC, nawet w wypadku, gdy ustawa wymaga przeprowadzenia rozprawy, sąd może, bez wzywania zainteresowanych do udziału w sprawie, oddalić wniosek na posiedzeniu niejawnym, jeżeli z jego treści wynika oczywisty brak uprawnienia wnioskodawcy. Taka właśnie sytuacja zaistniała w przedmiotowej sprawie.