

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy Z. i L. K. wnieśli w dniu 24 lutego 2010r. o zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie o nr (...) zgodnie z prawomocną ugodą zawartą w dniu 24 marca 2000r. przed tut. Sądem w sprawie o sygn. akt I Ns 85/1999, w której to współwłaściciele podzielili tą nieruchomość do korzystania. Ponadto wnieśli o zasądzenie solidarnie od uczestników na ich rzecz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wniosku wnioskodawcy podali, że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność: Z. i L. K. w 33/100 części, B. H. (1) w 17/100 części, J. J. w 25/100 części oraz K. J. w 25/100 części. Podali, że od 10 lat wszyscy współwłaściciele zgodnie korzystają z przedmiotowej nieruchomości w sposób wskazany w w/w ugodzie sądowej.

Na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2010r. uczestnik postępowania B. H. (1) nie zgodził się na zniesienie współwłasności w sposób zaproponowanej przez wnioskodawców. Ponadto oświadczył, że wnioskodawcy zobowiązali się oddać mu połowę kosztów remontu budynku gospodarczego i nie wywiązał się z tego. Pozostaje z nimi w konflikcie również na tle korzystania z budynku gospodarczego, do którego od 2008r. nie ma dostępu, oraz studni. Nadmienił, że chciałby ograniczyć drogę dojazdową, która użytkuje wspólnie z wnioskodawcami, aby kończyła się na wysokości jego budynku. Nadto w piśmie z dnia 21 czerwca 2010r. (k. 36) uczestnik postępowania B. H. (1) zgłosił roszczenie o rozliczenie wywozy gruzu ze wspólnej nieruchomości. Zaproponował, że zrzeknie się prawa własności o obszarze ok. 10 m od budynku pieczarkarni do ulicy w zamian za wyłączne prawo własności ok. 6 m na długości jego budynku mieszkalnego. Oświadczył również, że wnosi o poszerzenie drogi wyjazdowej o 1 m na wysokości jego budynku mieszkalnego.

W piśmie procesowym z dnia 3 września 2010r. wnioskodawcy zwrócili uwagę, że zgodnie z ugodą sądową to im przysługuje wyłączne prawo do korzystania z budynku gospodarczego oraz studni. Studnia zresztą nie jest wykorzystywana, gdyż sporna nieruchomość jest od 25 lat podłączona do sieci wodociągów i od tamtej pory studnia jest zabezpieczona dwoma kamiennymi głazami, które uniemożliwiają komukolwiek dostęp do niej. Wnioskodawcy podkreślili, że żadnej ze współwłaścicieli, w tym uczestnik B. H. (1), nie korzystają ze studni od 25 lat, nie wiadomo, czy w ogóle jest taka fizyczna możliwość. Nie zgodzili się również, aby przyznać uczestnikowi B. H. (1) wyłączną własność część terenu będącego drogą dojazdową do części nieruchomości. Uwzględnienie propozycji tego uczestnika doprowadzi do sytuacji, że wnioskodawcy będą mieli ogromne trudności z wjechaniem na swoje powódki każdym większym samochodem. Tak zmiana nie daje również większych korzyści bądź udogodnień temu uczestnikowi.

W piśmie procesowym z dnia 21 stycznia 2011r. (k.92) uczestnik B. H. (1) ponownie podniósł problem studni. Ponadto podał, że nie ma możliwości podłączenia się do studzienki burzowej znajdującej się na części używanej przez J. J., brak dostępu do niej powoduje zalewanie budynków wskazanego uczestnika.

W piśmie procesowym z dnia 21 lutego 2011r. (k. 116) uczestnik postępowania J. J. zaprzeczył, aby zalewanie jego budynku gospodarczego była konsekwencją braku dostępu B. H. (1) do studzienki burzowej. Podał, że dochodzi do zalewania, ale w związku wypompowywaniem wody przez B. H. (1) z piwnicy na jego posesję. Z uwagi, że wskazany uczestnik jest konfliktowy nie wyraża zgody na umożliwienie mu korzystania z jego części nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 28 marca 2011r. wnioskodawcy wyrazili zgodę na poszerzenie drogi zgodnie z propozycją uczestnika B. H. (1), a uwzględnioną przez biegłego sądowego. Ponadto wnieśli, aby nie przyznawać w/w uczestnikowi prawa do korzystania ze studni, gdyż mogło to być źródłem konfliktów. Pokreślił, że studnia jest od ponad 20 lat nieużywana.

Na rozprawie w dniu 28 marca 2011r. uczestnik postępowania B. H. (1) przyznał, że korzystał ze studni przed dokonaniem podziału do korzystania.

W piśmie procesowym z dnia 16 kwietnia 2012r. wnioskodawcy określili wartość przedmiotowej nieruchomości na kwotę 690 000 zł. (k.216).W odpowiedzi na powyższe, uczestnik postępowania B. H. (1) nie zgodził się z proponowaną wartością nieruchomości (k. 224). Wnioskodawcy natomiast, mając na uwadze treści opinii w zakresie wyceny nieruchomości, w której wskazano wartość nieruchomości bardzo zbliżoną, wnieśli o obciążenie kosztami tej opinii wyłącznie uczestnika B. H. (1) (pismo z dnia 28 lutego 2013r., k. 301). Na takie rozłożenie kosztów wynagrodzenia biegłego za sporządzenie opinii w tym przedmiocie nie zgodził się uczestnik B. H. (1), który tłumaczył, że korzystał tylko ze swoim uprawnien (pismo z dnia 06 maja 2013r., k. 315).

Na rozprawie w dniu 13 października 2015r. wnioskodawcy wnieśli o zmianę granic działki (...)poprzez jej wydłużenie do granic działki (...)argumentując, to faktem, że dotychczas tak właśnie jest wyznaczona ta granica.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Nieruchomość gruntowa wraz zabudowaniami, dla której jest prowadzona przez Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie księga wieczysta o nr (...) stanowi współwłasność:

- wnioskodawców Z. i L. K. w udziale w wysokości 33/100 na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej,
- uczestnika B. H. (1) w udziale w wysokości 17/100,
- uczestnika J. J. w udziale w wysokości 25/100,
- uczestnika K. J. w udziale w wysokości 25/100.

Nieruchomość składa się z działki gruntu nr (...) o powierzchni 7 603 m². Zabudowana jest w około 60% dwoma budynkami mieszkalnymi oraz budynkami gospodarczymi. Pozostały teren jest niezabudowany. Budynki zostały wybudowane ok. 1920 roku i są trwałej konstrukcji (murowane z cegły), w zadawalającym stanie technicznym. Nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej z dwóch stron: z frontu nieruchomości oraz z zaplecza.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy D., obszar niniejszej nieruchomości przeznaczony jest pod zabudowę zagrodową, zabudowę mieszkalną jednorodziną i wielorodziną średniej intensywności.

Dowód: opis księgi wieczystej (...)- k. 12-16,203-207,

- opinia biegłego sądowego J. Ś. z dnia 28.12.2010r.-k. 70-83,
- oględziny z dnia 08.04.2011r.- k.128-130,
- wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi K.- k. 355-359,
- decyzja Starosty (...) z dnia 25.02.2015r. w sprawie zmian w operacie ewidencji gruntów i budynków wraz z wykazem zmian gruntowych- k. 398-404.

W dniu 02 marca 1999r. z wniosku L. i Z. K. (1) zostało wszczęte postępowanie o ustalenie sposobu korzystania z przedmiotowej nieruchomości. Postępowanie prowadził Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie pod sygn. akt INs 85/99.

W dniu 24 marca 2000r. postępowanie zakończyło się zawarciem ugody, zgodnie z którą wnioskodawcy L. K. i Z. K. (1) oraz uczestnicy postępowania K. J., J. J. oraz B. H. (1) zgodnie oświadczyli, że dokonują podziału do korzystania nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) zgodnie z opinią biegłego J. S. z dnia 1 marca 2000r., czyniąc tą opinię integralną częścią niniejszej ugody w ten sposób, że przyznają do wyłącznego korzystania na rzecz:

- wnioskodawców L. K. oraz Z. K. (2) na prawach wspólności ustawowej parcelę oznaczoną kolorem brązowym nr 1 o powierzchni 354 m², nr 2 o powierzchni 964 m², nr 4 o powierzchni 1.133 m²,

- uczestników postępowania J. J. i K. J. parcelę oznaczoną kolorem różowym nr 5 o powierzchni 3.900 m²,

- uczestnika postępowania B. H. (1) parcelę oznaczoną kolorem seledynowym nr 3 o powierzchni 1.204 m².

Ponadto wnioskodawcy L. i Z. K. (1) oraz uczestnik postępowania B. H. (1) zgodnie oświadczyli, że do wspólnego korzystania pozostaje parcela oznaczona kolorem niebieskim nr 6 o powierzchni 245 m² :

- w 1/2 części na rzecz wnioskodawców L. i Z. K. (1) na prawach wspólności ustawowej,

- w 1/2 części na rzecz uczestnika postępowania B. H. (1).

Dowód- dokumenty w aktach sprawy I Ns 85/99.

W dniu 15 czerwca 1999r. wnioskodawca L. K. podpisał oświadczenia, że zobowiązuje się do zwrotu materiałów budowlanych z budynku gospodarczego i kosztów wywozu śmieci ze wspólnej parceli w udziale 1/2 oraz wyraża zgodę na podłączenie się uczestnika postępowania B. H. (1) do studni.

Dowód- kserokopia oświadczenia z dnia 15.06.1999r.- k. 23.

Na przedmiotowej nieruchomości, a dokładnie w części wyłącznie używanej przez wnioskodawców, jest studnia, która nie jest używana. Cała nieruchomość jest podłączona do sieci wodociągów.

Dowód- zdjęcie k. 56,

- zeznania wnioskodawcy- k. 197

Niniejszą nieruchomość można podzielić poprzez wydzielenie 7 części i przyznać:

- na wyłączną własność wnioskodawcom część 191/8 o powierzchni ok. 0,0298 ha, część 191/2 o powierzchni ok. 0,0932 ha i części (...) o powierzchni ok. 0,1110 ha, łącznie powierzchnię 0,2340 ha

- na wyłączną własność uczestnikowi B. H. (1) część (...) o powierzchni 0,1208ha

- współwłasność wnioskodawców i uczestnika B. H. (1) część (...) (dojazd) o powierzchni 0,0176 ha w udziałach po 1/2 oraz część 191/9 o powierzchni 0,0162ha z budynkiem mieszkalnym z którego wyodrębniono lokale mieszkalne w udziałach związanych z lokami,

- na współwłasność J. J. oraz K. J. w udziałach po 1/2 część (...) o powierzchni 0,3717 ha.

Zgodnie z tym wnioskodawcom przypadłaby powierzchnia gruntów o powierzchni 0,2508 ha, co jest zgodne z udziałem w prawie własności w wysokości 0,2504 ha, uczestnikowi B. H. (2) przypadłaby powierzchnia gruntów o powierzchni 0,1382ha, natomiast jego udział w prawie własności w wysokości 0,17 daje powierzchnię 0,1292 ha. Uczestnikom J. J. oraz K. J. wspólnie przysługuje według ich prawa własności grunt o powierzchni 0,3802 ha natomiast powierzchnia część (...) wyniosła 0,3717 ha.

Na wydzielonej części 191/9 znajduje się budynek mieszkalny zajmowany przez wnioskodawców oraz uczestnika B. H. (1). W tym budynku mieszkalnym można wyodrębnić dwa samodzielne lokale mieszkalne.

Lokal nr (...) zajmowany przez wnioskodawców mieszczący się na parterze i I piętrze, z samodzielnym wejściem z podwórza. Lokal ten składa się z pomieszczeń na parterze w postaci: dwóch kuchni, pokoju, łazienki, holu oraz na I

piętrze w postaci z dwóch pokoi, łazienki z wc i holu, o łącznej powierzchni 110,60 m². Ponadto do lokalu przynależy strych o powierzchni 24,5 m², co daje łączną powierzchnię 135,10m².

Lokal nr (...) zajmowany jest przez uczestnika B. H. (1) mieszczący się na parterze i I piętrze, z samodzielnym wejściem z podwórza. Lokal ten składa się z pomieszczeń na parterze w postaci: kuchni, pokoju, łazienki z wc, holu oraz na I piętrze w postaci z trzech pokoi, kuchni i holu, o łącznej powierzchni 104,3 m². Ponadto do lokalu przynależy strych o powierzchni 24,5 m², piwnica o powierzchni 2,8 m², ogółem powierzchnia wyniosła 151,70 m².

Cała powierzchnia użytkowa budynku wynosi 286,80m².

Przy tak wyodrębnionych lokalach mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi udział w częściach wspólnych wyniósł:

- dla lokalu nr (...)

- dla lokalu nr (...).

Dowód: - opinia biegłego sądowego J. Ś. z dnia 28.12.2010r.-k. 70-83,

- opinia uzupełniająca biegłego sądowego J. Ś. z dnia 30.08.2011r.-k

- opinia uzupełniająca nr 3 biegłego sądowego J. Ś. z dnia 16.03.2015r.-k.375-383.

Wartość nieruchomości opisanej w księdze wieczystej nr (...) wynosi 573 600 zł, w tym:- lokalu nr (...) -90 100 zł,

-lokalu nr (...)- 85 000 zł,

- działki (...)- 9 900 zł,

- działki (...) – 175 100 zł,

- działki (...)- 27 200 zł,

- działki (...)- 4 700 zł,

- działki (...)- 52 400 zł,

- działki (...)- 268 800 zł,

- działki (...)- 35 500 zł.

Dowód: - opinia uzupełniająca nr 2 biegłego sądowego J. Ś. z dnia 24.01.2013r.-k.245-278.

Sąd zważył, co następuje:

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się na materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy, część z niego stanowiła dokumenty urzędowe, a część dokumenty prywatne, których wiarygodność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, dlatego Sąd dał im wiarę. Ponadto Sąd uwzględnił zeznania wnioskodawców oraz uczestników postępowania: J. L. oraz B. H. (1).

Sąd oparł się przede wszystkim na opiniach biegłego sądowego z zakresu geodezji J. Ś., który dokonał projektu podziału nieruchomości wraz z wydzieleniem dwóch samodzielnych lokali oraz z wyrysowaniem na mapie nowowydzielonych działek. Oceniając dowód z tych opinii w/w biegłego sądowego, Sąd uznał opinie za miarodajne i w

pełni przekonywujące. W ocenie Sądu powyższa opinia została sporządzona przez kompetentny podmiot, dysponujący odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem zawodowym.

Zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. W myśl powyższego przepisu ustawodawca przyznaje każdemu ze współwłaścicieli roszczenie o zniesienie współwłasności, którego zaspokojenie może nastąpić w trybie umownego zniesienia współwłasności lub na drodze orzeczenia sądowego. Zniesienie współwłasności (zarówno umowne, jak i sądowe) może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych sposobów, w Kodeksie cywilnym (art. 211-212 k.c.) oraz w Kodeksie postępowania cywilnego (art. 621-625 k.p.c.) wyróżniono i uregulowano – na użytek postępowania sądowego – trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie: 1). podział rzeczy wspólnej,

2). przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli,

3). sprzedaż rzeczy wspólnej.

Wskazane uszeregowanie sposobów zniesienia współwłasności świadczy o wyraźnej preferencji ustawodawcy, który bez wątplenia traktuje jako pierwszorzędny sposób podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.), w dalszej kolejności aprobejuje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (art. 212 § 2 in principio k.c.), zaś ostatecznością jest sprzedaż rzeczy wspólnej (art. 212 § 2 in fine k.c.). W treści przytoczonego art. 211 k.c. przewidziano, 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. Jednocześnie z treści art. 622 k.p.c. wynika, że gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności – wówczas sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku – jednakże pod warunkiem, że zostaną spełnione wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających (tj. art. 620-621 k.p.c.), a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu, ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych.

W odniesieniu do niniejszej sprawy zarówno wnioskodawcy, jak też uczestnicy wnieśli o dokonanie podziału fizycznego wspólnej nieruchomości zgodnie z dotychczasowym zakresem korzystania z nieruchomości przez każdego z nich z nielicznymi zmianami.

Mając na uwadze, że w niniejszej sprawie przedmiotem podziału była zabudowana nieruchomość decydujące znaczenie miało kryterium podzielności budynku. Zgodnie bowiem z § 4 rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. 2004, Nr 268, poz. 2663) jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielienia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielienia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje. Wynika z tego, że nie jest dopuszczalny podział budynku według płaszczyzn poziomych. Podział budynku jest możliwy tylko wtedy, gdy w jego wyniku powstaną odrębne budynki, a linia podziału musi przebiegać wzdłuż ściany pionowej wyraźnie dzielącej budynek na dwie części. Za podziałem budynku następuje podział działki gruntu znajdującej się pod nim.

W niniejszej sprawie podział budynku mieszkalnego zajmowanego przez wnioskodawców oraz uczestnika B. H. (1) poprzez podział fizyczny nie jest możliwy. Budynek jest faktycznie podzielony do korzystania przez wymienionych, dysponuje dwoma odrębnymi wejściami i oddzielonymi instalacjami, ale podział ten nie przebiega w płaszczyźnie pionowej. Taką opinię wyraził biegły sądowy z zakresu geodezji J. Ś., a strony się z nią zgodziły.

Jeżeli podział fizyczny budynku poprzez wyodrębnienie odrębnych budynków nie jest możliwy- jak w niniejszej sprawie- to można dokonać podziału to pozostaje wyodrębnienie samodzielnych lokali. Uchwała pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 21 grudnia 1974r. , sygn. akt III CZP 31/74 (OSNCP 9/75, poz. 128) stwierdziła, że ustanowienie odrębnej własności lokali jest dopuszczalne także w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności. Jak dale czytamy w tej uchwale warunkiem dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali jest samodzielność lokali. Zgodnie z art. 2 ust.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (t.j. DZ. U. 2015, poz. 1892) samodzielnym lokalem mieszkalnym, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Z tym że 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 lokali wraz z pomieszczeniami przynależnymi do powierzchni użytkowej budynku. Udział właściciela lokalu we własności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu (art. 3 w/w ustawy o własności lokali).

Wobec powyższego dla budynku mieszkalnego zajmowanego przez wnioskodawców oraz uczestnika B. H. (1) wydzielono działkę o numerze (...) o powierzchni 0,0162 ha na współwłasność na rzecz wymienionych w udziałach związanych z lokalami, tj. na rzecz wnioskodawców w udziale (...) 000, a uczestnika (...) 000.

Ostatecznie działkę (...) podzielono 7 części:

(...) o powierzchni 0,0298 ha,

(...) o powierzchni 0,0162 ha,

(...)o powierzchni 0,1208 ha

(...)o powierzchni 0,0176 ha

(...)o powierzchni 0,0932 ha

(...)o powierzchni 0,3717 ha

(...)o powierzchni 0,1110ha.

Wnioskodawcom- na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej- należało przyznać części (...), (...)i (...), uczestnikowi B. H. (1)część (...), a uczestnikom J. J.i K. J.część (...)w udziale po 1/2 . Z budynku znajdującego się na części 191/9 wyodrębniono lokale mieszkalne dla wnioskodawcy i uczestnika B. H. (1), a prawo własności tej działki, jako związane z prawe własności lokali, przypadło w udziałach związanych z lokalami wskazanym. Ponadto część (...) należało również przyznać wnioskodawcom oraz uczestnikowi B. H. (1)po 1/2 części, gdyż jest to droga dojazdowa do budynku mieszkalnego przez nich zajmowanego.

Ten podział nieruchomości jest zgodny z aktualnym sposobem korzystania z nieruchomości oraz zawartą ugodą z dnia 24 marca 2000r. dotyczącą podziału do korzystania. Jednocześnie uwzględnia sugestię uczestnika B. H. (1)w zakresie przesunięcia granicy o 1,00 m w stosunku do obecnej linii ogrodzenia przy jego budynku mieszkalnym do szerokości 4.9 m. To przesunięcie jest uzasadnione przede wszystkim faktem wzniesienia przez tego uczestnika na tym odcinku werandy o szerokości 1.16m . Podział ten uwzględnia również stanowisko wnioskodawców w zakresie wjazdu na przypadającą im część (...)od części wspólnej (...) na szerokość 9 m. Taka szerokość wjazdu usprawni w porównaniu z dotychczasowym sposób korzystania komunikację do wydzielonych nowych części.

Nie ulega wątpliwość, że powyższy podział nieruchomości jest funkcjonalny i bezkolizyjny. Utworzone części mają dostęp do drogi publicznej. Wydzielone nowe nieruchomości stwarzają możliwości poprawnego ich dalszego

zagospodarowania i zwiększa wartość wydzielonych części. Przede wszystkim jednak powyższy projekt jest zgodny z obecnym sposobem korzystania z nieruchomości oraz uwzględnia praktyczne uwagi wniesione przez strony.

Zniesienie współwłasności polega nie tylko na likwidacji stosunku współwłasności, ale również ma niwelować i zapobiegać sporom pomiędzy właścicielami. Tym samym Sąd nie podzielił stanowiska wnioskodawców, aby część (...) (droga) kończyła nie na początku werandy wybudowanej przez uczestnika B. H. (1), ale biegła dalej do końca budynku mieszkalnego i części (...), przypadającej wnioskodawcą, do granicy działki (...), przypadającej uczestnikowi B. H.. Wnioskodawcy zaproponowali taki przebieg części (...) argumentując, że dotychczasowo tak była używana. Jednak Sąd uznał, że nie jest to celowe. Odcinek działki (...)biegnąc od werandy do końca murów budynku mieszkalnego nie jest potrzebny wnioskodawcom. W tym sensie, że ten odcinek budynku mieszkalnego zajmuje lokal uczestnika B. H. (1)oraz prowadzi on do części (...), która przypadła temu uczestnikowi. Dostęp do części (...), należącej do wnioskodawców, jest zapewniony w sposób należyty. Wjazd ten- o czym było powyżej- wynosi 9 m, a tym samym obawy wnioskodawców, czy będzie mógł wjechać większy pojazd, nie są uzasadnione. Wydłużenie części (...) do granic części (...)nie jest wskazany także we względu na stosunku panujące pomiędzy uczestnikami. Należy wybrać taki projekt podziału, którzy będzie likwidował źródło sporów. Zwiększanie części wspólnych bez uzasadnionych powodów na pewno do tego nie prowadzi. Najbardziej komfortową sytuacją jest, kiedy można wydzielić dla każdego ze współwłaścicieli odrębną część bez konieczności pozostawiania jakiejś części nadal we współwłasności. Takiego podziału nie dało się przeprowadzić w niniejszej sprawie, głównie ze względu na wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych oraz potrzeby komunikacji. Nie zmienia to faktu, że należy te części pozostające we współwłasności minimalizować, a propozycja wnioskodawców zmierza właśnie do ich zwiększenia bez racjonalnych powodów.

Sąd nie podzielił argumentacji uczestnika B. H. (1)odnośnie dostępu do studni. Studnia znajduje się na części (...), która przypadła wnioskodawcom. Jednakże w/w uczestnik żądał do niej dostępu. Sąd uznał niniejsze roszczenie jako nieuzasadnione. Przedmiotowa nieruchomość jest podłączona do sieci wodociągowej. Studnia nie jest używana od kilkunastu lat. Nie wiadomo, czy jest zdatna do użytkowania. Tym samym żądanie dostępu do niej należy uznać za bezprzedmiotowe.

Uczestnik postępowania B. H. (1) ponadto zgłosił roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na wspólną rzecz. Wniósł o zasądzenie od wnioskodawców połowy kosztów poniesionych przez niego na remont budynku gospodarczego oraz wywóz nieczystości. Na dowód istnienia i uznania tych roszczeń przez wnioskodawców przedłożył ich oświadczenia z dnia 15 czerwca 1999r.(k.23).Sąd jednak oddalił wniosek uczestnika w tym zakresie jako nieudowodniony. Uczestnik ten oprócz wymienionego oświadczenia nie przedłożył innych dowód na poparcie swoich twierdzeń. Nie podał nawet wysokości żądanej kwoty. Tym samym Sąd nie był w stanie ocenić roszczenie uczestnika i jej oddalił (punkt II postanowienia).

W niniejszej sprawie pozostały nierozliczone wydatki tymczasowo poniesione przez Skarb Państwa- Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie z tytułu wynagrodzenie biegłego w kwocie 17 507,32 zł. Zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r.o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2010r.Nr 90, poz. 594 z póź. zm.) kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Przy rozliczaniu tych kosztów sądowych Sąd zastosował zasadę wynikającą z art. 520 § 2 k.p.c., zgodnie z którym jeżeli uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub ich interesy są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. W orzecznictwie Sądu Najwyższego zgodnie przyjmuje się, iż w sprawach, których przedmiotem jest zniesienie współwłasności, samo występowanie sporów pomiędzy współwłaścicielami, co do sposobu podziału, oraz co do innych kwestii cząstkowych, nie oznacza, iż zachodzi pomiędzy uczestnikami postępowania sprzeczność interesów. Sam fakt, iż strony zmierzają do likwidacji współwłasności w sposób, jaki uznają za najkorzystniejszy dla siebie i mają odmienne w tym zakresie stanowisko, nie oznacza, iż konieczność rozstrzygnięcia tychże sporów ma wpływ na ocenę celu postępowania, jakim jest wyjście ze stanu współwłasności, a w tym zakresie interesy uczestników postępowania działowego pozostają wspólne i niesprzeczne.

Akcentując powyższe Sąd w punkcie IV postanowienia ustalił, że wnioskodawcy i uczestnicy postępowania ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Jednak sąd uznał, że uczestnicy byli w różnym stopniu zainteresowani w sprawie. Nie można bowiem pominąć, że przedmiotową nieruchomości można podzielić na dwie zasadnicze części: pierwsza należąca do wnioskodawców oraz uczestnika B. H. (1) oraz druga należąca do J. L. oraz K. L.. Na pierwszej części znajduje się budynek mieszkalny, z którego wyodrębniono lokale, gdzie toczył się spór odnośnie granicy części komunikacyjnej. Tymi kwestiami J. L. oraz K. L. nie byli zainteresowani, nie dotyczyły one ich praw w współwłasności. Nie byli oni uczestnikami sporów w tym zakresie. Mając na uwadze te założenia, Sąd nie obciążył tych uczestników kosztami wydania opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji J. Ś. w zakresie wydzielenia lokali mieszkalnych oraz ustanowienia granicy działki (...).

Koszty nierozliczone to:

a) wynagrodzenie biegłego sądowego J. Ś. z tytułu sporządzenia opinii w przedmiocie podziału całej nieruchomości i wydzielenie części z dnia 28 grudnia 2010r. w kwocie 2794,36 zł (k. 104),

b) oględzin- 57,20 zł (k. 131),

c) wynagrodzenie biegłego sądowego J. Ś. z tytułu sporządzenia opinii w przedmiocie wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych na rzecz wnioskodawców i uczestnika B. H. (1) z dnia 30 sierpnia 2011r. w kwocie 5685,10 zł (k. 168),

d) wynagrodzenie biegłego sądowego J. Ś. z tytułu sporządzenia opinii uzupełniającej nr 2 w przedmiocie wyceny nieruchomości z dnia 24 stycznia 2013r. w kwocie 4 635,13 zł (k. 280) oraz zwrot kosztów podróży w kwocie 118,74 zł (k.290),

e) wynagrodzenie biegłego sądowego J. Ś. z tytułu sporządzenia opinii uzupełniającej nr 3 w przedmiocie rozbieżności ujawnionych w wypisie i wyrysie dla działki (...) z dnia 16 marca 2015r. w kwocie 1154,85 zł (k. 384),

f) wynagrodzenie biegłego sądowego J. Ś. z tytułu sporządzenia opinii uzupełniającej nr 4 w przedmiocie zmiany granicy działki nr (...) z dnia 17 grudnia 2015r. w kwocie 3 061,94 zł (k. 448).

Na poczet wynagrodzenie biegłego wnioskodawcy uiszcili zaliczki łącznie w kwocie 1700 zł (1200 zł k. 59a, 500 zł k.430), uczestnik B. H. (1) w kwocie 1600 zł (300 zł k. 59b, 600 k. 136, 700 k. 235) uczestnik K. L. w kwocie 1000 zł (300 zł k. 67, 700 k. 234) oraz uczestnik postępowania J. L. w kwocie 700 zł (k. 233).

Mając na uwadze, że uczestnicy J. L. oraz K. L. nie byli zainteresowani wydzieleniem lokali mieszkalnych ani określeniem granic działki (...) stanowiącej drogę dojazdową do części wnioskodawców oraz uczestnika B. H. (1), Sąd postanowił nie obciążać tymi kosztami tych uczestników. Wobec czego do równego podziału pomiędzy wszystkich uczestników postępowania pozostała kwota 8 760,28 zł (pozycja a,b,d,e), tj po 2190,07 zł. Ponadto wnioskodawcy oraz uczestnik B. H. (1) obowiązani byli do zwrotu po połowi kosztów z pozycji c i f, o łącznej wartości 8747,04 zł, tj. po 4373,52 zł.

W konsekwencji wnioskodawcy byli obowiązani do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sąd Rejonowy w Dzierżoniowie kwoty 4863,59 zł (6563,52 zł pomniejszona o kwotę zaliczek 1700 zł), uczestnik postępowania kwoty 4963,59 zł (6563,52 zł pomniejszona o kwotę zaliczek 1600 zł), uczestnik J. J. kwoty 1490,07 zł (2190,07 zł pomniejszona o kwotę zaliczek 700 zł) oraz uczestnik K. J. kwoty 1190,07 zł (2190,07 zł pomniejszona o kwotę zaliczek 1000 zł). Tak też Sąd orzekł w punkcie III postanowienia.

Nie można podzielić argumentacji wnioskodawców oraz uczestników J. L. oraz K. L., że uczestnik B. H. (1) powinien w całości ponieść koszt wynagrodzenia biegłego w związku z wydaniem opinii na okoliczność wyceny nieruchomości. Określenie wartości nieruchomości jest elementem niezbędnym dla postępowania o zniesienie współwłasności. Uczestnik postępowania B. H. (1) mógł się nie zgadzać z wartości podaną przez wnioskodawców, tym bardziej, że

nie uzasadnili oni w jaki sposób dokonali wyceny, czy opierali się na fachowej wiedzy itp. Sąd nie uznał, iż nie zaaprobowanie przez tego uczestnika wartości zaproponowanej przez wnioskodawców należy uznać za nadużycie prawa. Idąc takim tokiem myślenia należałoby obciążyć tylko wnioskodawców kosztami ostatniej opinii w przedmiocie przesunięcia granicy działki (...), tym bardziej, że propozycja ta nie została ostatecznie zaakceptowana przez Sąd.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...),

3. (...),

4. (...).

3 czerwca 2016r.

(...)