

Sygn. akt II Ca 258/13

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Iwona Tchórzewska (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Protokolant Sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku E. L.

z udziałem E. R. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Chełmie

z dnia 23 maja 2011 roku, sygn. akt I Ns 627/09

postanawia:

I. odrzucić apelację w części dotyczącej żądania zasądzenia kwoty 9.300 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział we współwłasności;

II. oddalić apelację w pozostałej części;

III. sprostować oczywiste omyłki w treści zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że:

- w punkcie Ia w miejsce słów „z udziałem w wysokości 8744/19523 ” wpisać „z udziałem w wysokości 8744/19550 (osiem tysięcy siedemset czterdzieści cztery/dziewiętnaście tysięcy pięćset pięćdziesiątych)”;

- w punkcie Ib w miejsce słów „lokalu mieszkalnego numer (...)o powierzchni 86,36 metrów kwadratowych” wpisać „lokalu mieszkalnego numer (...)o powierzchni 86,63 metrów kwadratowych” oraz w miejsce słów „z udziałem w wysokości 10779/19523 ” wpisać „z udziałem w wysokości 10806/19550 (dziesięć tysięcy osiemset sześć/dziewiętnaście tysięcy pięćset pięćdziesiątych)”;

IV. zasądzić od wnioskodawczyni E. L.na rzecz uczestniczki E. R. (1) kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego;

V. nakazać ściągnąć od wnioskodawczyni E. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Lublinie kwotę 368,72 zł (trzysta sześćdziesiąt osiem złotych siedemdziesiąt dwa grosze) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym.

Sygn. akt II Ca 258/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 23 maja 2011 roku Sąd Rejonowy w Chełmie:

I. zniósł współwłasność nieruchomości zabudowanej położonej w C. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka gruntu numer (...) o powierzchni 9,13 a, objętej księgą wieczystą Kw nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Chełmie, stanowiącej współwłasność E. L., córki T.i B., której przysługuje udział we współwłasności w wysokości 11/15 części oraz E. R. (1), córki M.i J., której przysługuje udział we współwłasności w wysokości 4/15 części, przez ustanowienie odrębnej własności lokali według inwentaryzacji E. T.z dnia 15 listopada 2009 roku i przyznanie:

a. uczestniczce E. R. (1) lokalu mieszkalnego nr 1 o powierzchni 81,64 m², znajdującego się na parterze budynku murowanego składającego się z pokoju nr 1 o powierzchni 20,20 m², pokoju nr (...) o powierzchni 20,28 m², pokoju nr (...) o powierzchni 17,20 m², przedpokoju nr 4 o powierzchni 5,31 m², łazienki nr 5 o powierzchni 6,19 m², spiżarni nr 6 o powierzchni 1,43 m², sieni nr 7 o powierzchni 2,32 m², kuchni nr 8 o powierzchni 8,71 m² wraz z помещением przynależnym znajdującym się w murowanym budynku gospodarczym: komórką nr 3 o powierzchni 5,80 m² oraz z udziałem w wysokości 8744/19523 we współwłasności działki gruntu, na której posadowione są budynki oraz w częściach wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali;

b. wnioskodawczyni E. L. lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 86,36 m² znajdującego się na parterze i piętrze budynku murowanego składającego się z: kuchni nr 9 o powierzchni 9,43 m², łazienki nr 10 o powierzchni 3,36 m², przedsiionka nr 11 o powierzchni 0,87 m², klatki schodowej nr 12 o powierzchni 3,82 m² na parterze oraz klatki schodowej nr 16 na piętrze o powierzchni 4,50 m², pokoju nr (...) o powierzchni 14,37 m², pokoju nr (...) o powierzchni 24,87 m², pokoju nr (...) o powierzchni 25,41 m² wraz z помещеніями przynależnymi znajdującymi się w murowanym budynku gospodarczym: garażem nr 1 o powierzchni 15,08 m² i komórką nr 2 o powierzchni 6,35 m² oraz z udziałem w wysokości 10779/19523 we współwłasności działki gruntu, na której posadowione są budynki oraz w częściach wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali;

II. zasądził od uczestniczki E. R. (1) na rzecz wnioskodawczyni E. L. kwotę 52.586,66 zł tytułem dopłaty, płatną w dwóch ratach: pierwsza w kwocie 25.000 zł w terminie 4 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia oraz druga w kwocie 27.596,66 zł terminie 9 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminu płatności którejkolwiek z rat;

III. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Chełmie od uczestniczki E. R. (1) kwotę 1.996 zł tytułem wydatków postępowania;

IV. zasądził od uczestniczki E. R. (1) na rzecz wnioskodawczyni E. L. kwotę 913,45 zł tytułem kosztów postępowania.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy wskazał na następujące ustalenia faktyczne i motywy swego rozstrzygnięcia.

Działka nr (...) położona w C. przy ulicy (...) o powierzchni 9 arów i 13 m² zabudowana jest dwoma murowanymi budynkami: budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny, wzniesiony w latach 1928 - 1932, jest budynkiem parterowym z użytkowym poddaszem (piętrzem), niepodpiwniczonym. Fundamenty budynku wykonane są z cegły ceramicznej, ściany w technologii tradycyjnej z cegły, budynek nie jest ocieplony, kryty

blachodachówką. Obecnie budynek użytkowany jest jako dom dwurodzinny, w ramach dwóch lokali mieszkalnych, które są niezależne od siebie.

Pierwszy lokal, położony na parterze budynku, składa się z trzech pokoi: nr (...) o powierzchni 20,20 m², nr 2 o powierzchni 20, 28 m², nr 3 o powierzchni 17,20 m², przedpokoju nr 4 o powierzchni 5,31 m², łazienki nr 5 o powierzchni 6,19 m², spiżarki o powierzchni 1,43 m², sieni nr 7 o powierzchni 2,32 m², kuchni nr 8 o powierzchni 8,71 m². Wejście do tego lokalu prowadzi od podwórza przez sień, kuchnia jest pomieszczeniem przejściowym, do pokoju, również przejściowego, prowadzącego do przedpokoju i większych pokoi. Pokoje o numerach 1 i 2 zlokalizowane są od strony ulicy (...), wejście do nich prowadzi od pokoju nr (...) i od przedpokoju nr 4, a także od strony frontowej, do każdego z pokoi przez werandę. Wejścia z pokoi nr 1 i 2 na werandę nie są używane, sama weranda pełni zaś rolę schowka. Lokal ten ma samodzielne ogrzewanie przy użyciu wkładu do pieca w kuchni, ma też oddzielną instalację elektryczną.

Drugi lokal położony jest na parterze i na użytkowym poddaszu budynku. Prowadzi do niego niezależne wejście od podwórka, za którym jest klatka schodowa nr 12 o powierzchni 3,82 m² i przedsionek nr 11 o powierzchni 0,87 m², dalej łazienka nr 10 o powierzchni 3,36 m²; z przedsionka jest wejście do kuchni nr 9 o powierzchni 9,43 m² oraz wąskimi schodami na poddasze (piętro) budynku; z kolei na poddaszu zlokalizowana jest klatka schodowa nr 16 o powierzchni 4,50 m², z której jest wejście do pokoju nr (...) o powierzchni 25,41 m² przejściowego do kolejnych pokoi: nr (...) o powierzchni 14,7 m² i nr 14 o powierzchni 24,87 m².

Na poddaszu, pod skosami dachu, zlokalizowane są cztery małe stryszki, wejście do dwóch z nich prowadzi od strony klatki schodowej, zaś wejście do dwóch pozostałych prowadzi z pokoi o numerach (...). Pomieszczenia te nie są ocieplone, obecnie pełnią funkcję izolatorów pomiędzy pokojami a dachem. Żaden ze strychów nie jest zaadaptowany na pomieszczenie, są tam prowizoryczne podłogi z desek, stropy nie są ocieplone, ściany nie są otynkowane, skos dachu w najniższym miejscu wynosi około 0,5 m, w najwyższym około 2,30 m. Lokal nr (...), zlokalizowany na parterze i na piętrze budynku, posiada oddzielne ogrzewanie zasilane piecem dwufunkcyjnym, który zlokalizowany jest na parterze.

W księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości ujawnione są jako współwłaścicielki E. L., której przysługują udziały w wysokości 1/3 części, 1/6 części, 1/6 części i 1/15 części oraz E. R. (1), której przysługuje udział w wysokości 4/15 części. E. L. nabyła swoje udziały na podstawie umów darowizny z dnia: 27 czerwca 1986 roku, 31 sierpnia 1999 roku, 23 sierpnia 2007 roku oraz 16 stycznia 2009 roku, zawartych z ojcem T. L., ciotką M. L. i J. R.. E. R. (1) na podstawie umowy darowizny z dnia 13 sierpnia 2008 roku nabyła swój udział we współwłasności oraz współposiadanie nieruchomości w zakresie trzech pokoi, łazienki i kuchni na parterze w domu mieszkalnym oraz dwóch komórek.

E. R. (1) w budynku przy ulicy (...) w C. mieszka od 1977 roku. Od 1983 roku zajmuje lokal na parterze składający się z trzech pokoi, przedpokoju, łazienki, kuchni, spiżarni, sieni oraz dwie komórki. Wraz z nią mieszka córka E. R. (2) i syn M. R. (1). W lokalu tym mieszkają też okresowo żona M. K. R. i ich dziecko M. R. (2). M. R. (1) kłóci się z żoną K. i wtedy ona wyprowadza się z dzieckiem do swoich rodziców. E. R. (1) w budynku przy ulicy (...) zamieszkała po ślubie wraz z mężem A. R., jego matką i babką P. L.. Zajmowali jeden pokój nr (...) i kuchnię, która była zlokalizowana w miejscu obecnie istniejącej łazienki i przedpokoju. Pozostałe pomieszczenia były objęte kwaterunkiem i zamieszkałe przez lokatorów. W 1983 roku pomieszczenia po lokatorach na parterze budynku zostały oddane A. R. i E. R. (1), którzy przeprowadzili remont.

E. L. od 1992 roku na stałe przebywa we Włoszech, gdzie pracuje na kontrakcie, który w bieżącym roku wygasa. W lokalu przy ulicy (...) w C. mieszka przez dwa miesiące w okresie letnim. W lokalu tym od 1962 roku mieszkali rodzice E. L., a także od urodzenia mieszkała E. L.. Pomieszczenia wchodzące w skład tego lokalu nie uległy zmianie. Wnioskodawczyni z mężem i córką mieszkają we Włoszech, chociaż po wygaśnięciu kontraktu E. L. rozważa powrót do C. i zamieszkanie w domu przy ulicy (...). Pod jej nieobecność mieszkania w przedmiotowym budynku dogląda matka, która jest schorowana. Obecnie mieszka w należącym do E. L. mieszkaniu położonym w C. przy ulicy (...), na

drugim piętrem, ciężko jest jej chodzić po schodach. E. L. chce sprowadzić matkę do budynku przy ulicy (...) i urządzić jej mieszkanie na parterze tego budynku w pokojach nr 1 i 2.

E. R. (1) utrzymuje się z renty w kwocie 715 zł miesięcznie, córka E. R. (2) zarabia 1.400 zł miesięcznie, syn M. R. (1) jest niepełnosprawny, utrzymuje siebie i rodzinę z renty w wysokości 520 zł miesięcznie, jego żona K. R. nie pracuje, otrzymuje zasiłek pielęgnacyjny w kwocie 160 zł i zasiłek rodzinny w kwocie 60 zł. E. R. (1) posiada oszczędności na książeczce mieszkaniowej z premią gwarancyjną w kwocie 26.400 zł.

Lokal nr (...) położony na parterze budynku, jest w złym stanie technicznym. W sieni i łazience są posadzki, w pokojach i kuchni ułożona jest płyta pilśniowa na deskach, kwalifikująca się do wymiany; w lokalu są stare dubeltowe drewniane okna i stare drewniane drzwi kwalifikujące się do wymiany. Ściany działowe drewniane (jedna murowana) z tynkiem na trzcinie oraz ściany zewnętrzne nie są ocieplone, są zawilgocone. W lokalu jest stara instalacja elektryczna kwalifikująca się do wymiany, a ponadto instalacje wodociągowo - kanalizacyjna, ciepłej wody i centralnego ogrzewania. Aktualna wartość tego lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym wynosi 116.000 zł.

Lokal nr (...), położony na parterze budynku i na jego poddaszu był niedawno remontowany. Na parterze w sieni jest posadzka, w kuchni i łazience terakota, na ścianach położona jest glazura, w kuchni wstawione są nowe okna PCV, na poddasze (piętro) prowadzą drewniane, stare i bardzo strome schody, na poddaszu w dwóch pokojach położone są panele, w pokojach są stare drewniane okna. Lokal jest wyposażony w instalację elektryczną, wodociągowo - kanalizacyjną, ciepłej wody, gazową centralnego ogrzewania z piecem dwufunkcyjnym. Aktualna wartość lokalu wraz z przynależnym garażem i komórką w budynku gospodarczym wynosi 121.800 zł.

Istnieje możliwość dokonania adaptacji pomieszczeń strychów znajdujących się przy tym lokalu, do których prowadzi wejście od strony klatki schodowej, w części za przewodami kominowymi oraz dwóch strychów po przeciwległej stronie budynku, do których wejście prowadzi z pokoju nr (...) i pokoju nr (...). W przypadku adaptacji pomieszczenia te miałyby małą wartość użytkową ze względu na ich rozmiary, po jej przeprowadzeniu lokal mieszkalny położony na parterze i poddaszu zyskałby pomieszczenia przynależne o powierzchni 7,02 m². Koszt adaptacji wynosi około 9.800 zł, a w wyniku jej przeprowadzenia wartość tego lokalu wzrosłaby o kwotę 9.900 zł.

Jako podstawę ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy przyjął dowody wymienionej i ocenione w uzasadnieniu orzeczenia, podkreślając, że okoliczności faktyczne w zasadzie nie były przedmiotem sporu w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy podzielił wnioski opinii biegłego E. T. w zakresie opracowanej przez niego inwentaryzacji budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego. Sąd podzielił również wnioski opinii biegłego A. Z., uzupełnionej wyjaśnieniami biegłego złożonymi na rozprawie i opinią uzupełniającą z dnia 10 maja 2011 roku, w zakresie ustalenia aktualnej wartości lokali po ich wyodrębnieniu. Sąd Rejonowy wskazał, że ta opinia została opracowana przez rzeczoznawcę majątkowego posiadającego odpowiednią wiedzę, doświadczenie w opracowywaniu operatów szacunkowych nieruchomości. Opinia jest wyczerpująca, zawiera odpowiedź na wszystkie pytania zawarte w postanowieniu dowodowym, a także uzasadnienie wywiedzionych wniosków. Biegły wytłumaczył, że w zakresie szacowania lokali brał pod uwagę wiele okoliczności, w tym strome schody prowadzące na poddasze (piętro), wejścia, wysokość kondygnacji. Pomimo tego wartość metra kwadratowego obu lokali nie odbiegała w sposób istotny od siebie. Sąd Rejonowy zaznaczył przy tym, że określając wartość poszczególnych lokali biegły wskazał na przynależne do nich pomieszczenia oraz - jako prawo związane - udział we współwłasności w gruncie oraz częściach budynku, które nie są przeznaczone do wyłącznego użytku poszczególnych właścicieli. Taki sposób opisu oszacowanego przedmiotu odpowiada treści art. 3 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali. Zarazem opinie obu biegłych zgodnie stwierdzają, że lokale nr (...) spełniają przesłankę samodzielności.

W ustalonych okolicznościach faktycznych oraz w świetle art. 210 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali mieszkalnych jest zasadny. Sąd wskazał, że przepisy art. 211 k.c. i 212 § 2 k.c. przewidują trzy sposoby zniesienia współwłasności: podział rzeczy wspólnej, przyznanie jej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych bądź sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Przy tym ustawodawca preferuje podział fizyczny rzeczy jako podstawowy i pierwszy sposób

zniesienia współwłasności. Dopiero, gdy rzeczy nie da się podzielić ze względu na jej właściwości, bądź też podział ten byłby sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.), zniesienie współwłasności może nastąpić poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych (por. art. 212 § 2 k.c.). W sytuacji więc, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim możliwość podziału fizycznego rzeczy, chyba że na taki sposób wyjścia ze wspólności nie godzi się żaden ze współwłaścicieli.

Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawczyni i uczestniczka były zgodne, iż zniesienie współwłasności nieruchomości powinno nastąpić przez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych, natomiast sporne było to, które z pomieszczeń znajdujących się w budynku mieszkalnym mają wchodzić w skład poszczególnych lokali. Przy tym zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali było możliwe, gdyż w budynku mieszkalnym posadowionym na działce nr (...) już w chwili zainicjowania postępowania o zniesienie współwłasności znajdowały się dwa niezależne od siebie mieszkania, posiadające odrębne wejścia i przyłącza do mediów. W taki też sposób lokale były wykorzystywane przez wnioskodawczynię i uczestniczkę. Można więc przyjmować, że w zakresie korzystania z budynku mieszkalnego oraz komórek nastąpił między nimi podział rzeczy do używania (quoad usum). Podział ten jest ugruntowany, ponieważ istnieje od 28 lat. Jednocześnie w sprawie nie przedstawiono istotnych przyczyn uzasadniających zmianę tego stanu rzeczy. Wnioskodawczyni powoływała się na wysokość przysługującego jej udziału, na wolę sprowadzenia do tego lokalu swojej schorowanej matki, ewentualny zamiar powrotu do C. i zamieszkania na tej nieruchomości. Jednakże w ocenie Sądu Rejonowego proponowany przez wnioskodawczynię podział polegający na tym, aby lokal wnioskodawczyni obejmował, oprócz dotychczasowych pomieszczeń położonych na parterze i poddaszu budynku, również największe pokoje na parterze oznaczone numerami 1 i 2, prowadziłby do nieuzasadnionego pokrzywdzenia uczestniczki E. R. (1). W takim bowiem przypadku posiadany przez uczestniczkę lokal utraciłby nie tylko połowę swojej powierzchni, ale także swoją funkcjonalność. Do użytku pozostawałby bowiem tylko jeden przejściowy pokój z niewielkimi pomieszczeniami (przedpokój, łazienka, kuchnia, sień, szpiarka), co sprowadzałoby ten lokal do kawalerki. W takim przypadku znacznie utrudnione byłoby zamieszkanie tam większej liczby osób, w tym najbliższej rodziny uczestniczki. Sąd Rejonowy podniósł ponadto, że obecnie pomieszczenia oznaczone numerami: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 stanowią jeden lokal w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, a więc wydzieloną trwałymi ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na pobyt stały ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Pomieszczenia oznaczone numerami 1 i 2 na parterze budynku, z racji istnienia przejść do pomieszczeń nr 3 i nr 4, nie są wydzielone od pozostałej części lokalu zajmowanego przez uczestniczkę. Nie mogą być zatem zaliczone do lokalu nr (...) przyznanego wnioskodawczyni. Do tego wymagane byłoby przeprowadzenie odpowiednich robót adaptacyjnych na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali. Wnioskodawczyni jednak nie wniosła o wydanie postanowienia upoważniającego ją do przeprowadzenia tych robót, tak aby odzwierciedlały postulowany przez nią kształt wyodrębnionych lokali. Sąd Rejonowy zważył, że wprawdzie istotnie wnioskodawczyni przysługuje znacznie większy udział we współwłasności nieruchomości, jednakże jego uwzględnienie nie może prowadzić do rezultatów sprzecznych ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Orzeczenie o zniesieniu współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali powinno stworzyć warunki do najlepszego wykorzystania wydzielonych z nieruchomości części i do zapewnienia na przyszłość zgodnego współdziałania współwłaścicieli, zarówno w odniesieniu do tych części, jak również do pozostawionych nadal we współwłasności części nieruchomości. Natomiast obecnie wnioskodawczyni wykorzystuje swój lokal w niewielkim stopniu, jej perspektywa powrotu do kraju i zamieszkania w C. jest niepewna, zaś sytuacja życiowa jej matki, na co wskazywał sam pełnomocnik wnioskodawczyni, przywołując postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1997 roku, II CKN 124/97 (LEX nr 50810), nie może mieć decydującego znaczenia.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie sposób podzielić stanowiska przedstawionego przez pełnomocnika wnioskodawczyni sprowadzającego się do przeliczania udziałów we współwłasności nieruchomości na metry kwadratowe powierzchni użytkowej oraz wskazania, iż ponad wyliczoną powierzchnię uczestniczka korzystała z lokalu mieszkalnego w sposób bezumowny i bezprawny. Istotą bowiem współwłasności, stosownie do brzmienia

art. 195 k.c., jest to, iż własność tej samej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom. Natomiast według art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania całej rzeczy wspólnej, przy czym uprawnienie to jest niezależne od wielkości przysługującego mu udziału we współwłasności, ale jest ograniczone identycznymi uprawnieniami pozostałych współwłaścicieli. Każdy współwłaściciel może zatem posiadać całą wspólną rzecz, lecz tylko o tyle, o ile nie przeszkadza analogicznemu posiadaniu przez pozostałych współwłaścicieli. Dlatego też nie można zasadnie mówić o uprawnieniu współwłaścicieli do korzystania z rzeczy wspólnej w granicach udziału. Samo zaś twierdzenie współwłaściciela o korzystaniu przez innego współwłaściciela z rzeczy wspólnej w zakresie przewyższającym przysługujący mu udział nie może dawać podstaw do dochodzenia od niego z tego tytułu jakiegokolwiek roszczenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że wobec przyznania uczestniczce E. R. (1) i wnioskodawczyni E. L. opisanych w postanowieniu lokali należało zasądzić na rzecz wnioskodawczyni od uczestniczki dopłatę tytułem wyrównania udziałów. Kwota tej dopłaty została ustalona w wartości każdego z wyodrębnionych, na skutek postanowienia, lokali do dotychczasowej wysokości udziałów każdej ze współwłaścicielek. W ocenie Sądu bezprzedmiotowe byłoby odwoływanie się do wartości nieruchomości przed dokonaniem wyodrębnienia lokali. Ponadto współwłasność nieruchomości wspólnej po wyodrębnieniu lokali ma charakter przymusowy, natomiast wielkość działki (913 m²) oraz jej konfiguracja (wśród podobnej zabudowy jednorodzinnej) w zasadzie wyklucza możliwość podziału działki.

W konsekwencji Sąd Rejonowy przyjął, że łączna wartość wyodrębnionych lokale wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałami we współwłasności wynosiła 237.800 zł (121.800 zł + 116.00 zł). Stosownie do wielkości dotychczasowego udziału we współwłasności wnioskodawczyni E. L. powinna otrzymać wartość 174.386,66 zł, natomiast otrzymała lokal o wartości 121.800 zł. Wobec tego na jej rzecz należało zasądzić różnicę w kwocie 52.586,66 zł. Uwzględniając sytuację osobistą i majątkową E. R. (1), zasądzoną dopłatę Sąd Rejonowy rozłożył na dwie raty, wskazując w tym zakresie, że uczestniczka uzyskuje stały, ale niewysoki dochód, a jakkolwiek zapłata pierwszej raty, w stosunkowo nieodległym terminie może nastąpić ze środków zdeponowanych na książeczce mieszkaniowej, dalsza kwota może, stosownie do złożonej deklaracji, pochodzić z zaciągniętego kredytu.

Orzeczenie z punktu III postanowienia Sąd uzasadnił treścią art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a orzeczenie z punktu IV – normą art. 520 §1 k.p.c.

W dniu 31 maja 2011 roku pełnomocnik wnioskodawczyni E. L. wniósł o uzupełnienie postanowienia z dnia 23 maja 2011 roku poprzez dodanie dodatkowego rozstrzygnięcia:

1. w przedmiocie spłaty na rzecz wnioskodawczyni celem wyrównania udziałów w związku z nabyciem w drodze zniesienia współwłasności przez uczestniczkę E. R. (1) dodatkowego udziału w gruncie w wysokości 4116/19523;
2. w przedmiocie zgłoszonego przez wnioskodawczynię roszczenia o zapłatę przez uczestniczkę na rzecz wnioskodawczyni kwoty 9.300 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne i bezprawne korzystanie z lokali mieszkalnych i gospodarczych w okresie od czerwca 2008 roku do 31 grudnia 2010 roku, przyjmując ryczałtowy miesięczny czynsz w kwocie 300 zł.

Sąd Rejonowy, po rozpoznaniu powyższego wniosku na rozprawie, w dniu 30 czerwca 2011 roku wydał postanowienie, którym uzupełnił postanowienie z dnia 23 maja 2011 roku w ten sposób, że dodał pkt V o treści „oddalić wnioski w pozostałej części:.

Wnioskodawczyni E. L. wniosła apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Chełmie z dnia 23 maja 2011 roku, zaskarżając to orzeczenie w całości i zarzucając:

I. naruszenie art. 140 k.c. w związku z art. 206 k.c. poprzez nieuprawnione uznanie Sądu, że uczestniczka E. R. (1), faktycznie korzystając z części budynku mieszkalnego ponad przypadający jej udział we współwłasności, nie naruszała uzasadnionych interesów drugiego współwłaściciela nieruchomości, a faktyczne posiadanie przez uczestniczkę dało się pogodzić ze współposiadaniem wnioskodawczyni;

II. naruszenie art. 211 k.c. w związku z art. 623 k.p.c. i w związku z art. 11 ustawy o własności lokali (t.j. Dz. U. Nr 80, póź. 903 ze zm.) przez dokonanie zniesienia współwłasności w drodze wydzielenia dwóch odrębnych lokali bez uwzględnienia wysokości przysługujących udziałów we współwłasności wnioskodawczyni i uczestniczki i ich interesów związanych z posiadanym udziałem we współwłasności;

III. naruszenie art. 3 ust. 1 w związku z art. 5 ustawy o własności lokali w związku z art. 623 k.c. poprzez nieuwzględnienie w zakresie dopłaty celem wyrównania udziałów wartości gruntu znajdującego się pod przyznanym uczestniczce lokalem w zakresie przekraczających posiadany przez nią udział (4/15) we współwłasności gruntu i budynku;

IV. naruszenie art. 206 k.c. w związku z art. 222 k.c. i art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w związku z art. 618 k.p.c. przez nieuzasadnione uznanie, że uczestniczka E. R. (1), posiadająca z wyłączeniem drugiej współwłaścicielki E. L. lokale nr 1 i nr 2 na parterze budynku, nie jest zobowiązana do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści, a w szczególności zaś zapłaty odszkodowania na rzecz współwłaścicielki E. L.;

V. naruszenie art. 233 k.p.c. przez:

- niezgodne z rzeczywistym stanem rzeczy ustalenie stanu faktycznego przez uznanie, że uczestniczka E. R. (1) od 1977 roku była w posiadaniu między innymi lokali nr 1 i nr 2 na parterze budynku, co pozwoliło Sądowi orzekającemu przyjąć nieuzasadnioną tezę o stabilności posiadania i istnieniu umownego podziału do użytkowania, a nadto, że strych w niezamieszkałym zakresie nadaje się do adaptacji, co jest sprzeczne z ustaleniami dokonanymi w czasie oględzin budynku;

- zaniechanie rozważenia i przeanalizowania alternatywnych sposobów podziału przedstawionych przez wnioskodawczynię i w konsekwencji pominięcie stanowiska wnioskodawczyni, że nie jest zainteresowana zmniejszeniem swego stanu posiadania wynikającego z udziału we współwłasności i wyrównaniem udziałów poprzez dopłaty;

- uwzględnienie przy orzekaniu tylko i wyłącznie sytuacji rodzinnej uczestniczki, a pominięcie przy ocenie materiału dowodowego planów związanych z zamieszkaniem przez wnioskodawczynię i jej 76- letnią matkę, wymagającą opieki ze względu na stan zdrowia;

- nieuzasadnione przyjęcie, że uczestniczka posiada zdolność finansową do zrealizowania w całości zasądzonych spłat tytułem wyrównania udziałów, gdy jej stałe przychody wynoszą 715 zł miesięcznie.

Wskazując na powyższe zarzuty apelująca wносиła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i dokonanie zniesienia współwłasności przez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych według opracowanego przez biegłego sądowego E. T. wariantu II oraz zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni kwoty 9.300 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne i bezprawne korzystanie z pomieszczeń oznaczonych numerami 1 i 2 na parterze budynku oraz zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania za I i II instancję na zasadzie przepisu art. 520 § 3 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację E. R. (1) wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki kosztów postępowania odwoławczego według norm prawem przepisanych.

Po rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy w Lublinie postanowieniem z dnia 30 listopada 2011 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II Ca 548/11, oddalił apelację oraz zasądził od E. L. na rzecz E. R. (1) kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Na skutek skargi kasacyjnej wniesionej przez wnioskodawczynię E. L. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 10 stycznia 2013 roku, wydanym w sprawie IV CSK 286/12, uchylił powyższe postanowienie Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia 30 listopada 2011 roku i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz

rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. W uzasadnieniu postanowienia Sąd Najwyższy wskazał, że ogłoszenie zaskarżonego postanowienia nastąpiło z udziałem sędziego delegowanego do pełnienia obowiązków sędziego w Sądzie Okręgowym, po upływie jego delegacji, co uzasadniało podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut nieważności postępowania z powodu sprzeczności składu sądu orzekającego z przepisami w rozumieniu art. 379 pkt 4 k.p.c. W konsekwencji Sąd Najwyższy uchylił zaskarżone postanowienie, pozostawiając bez rozpoznania przedwczesne w tej sytuacji pozostałe zarzuty skargi kasacyjnej.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w części dotyczącej żądania zasądzenia kwoty 9.300 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział we współwłasności, podlega odrzuceniu. Wskazać bowiem należy, że orzeczenie o tego rodzaju roszczeniu nie należy do samej istoty rozstrzygnięcia w przedmiocie zniesienia współwłasności, wyznaczonej treścią przepisu art. 212 k.c. Jedynie na mocy art. 618 k.p.c. sąd w postępowaniu o zniesienie współwłasności rozstrzyga także, między innymi, wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy, dla których co do zasady przewidziany jest tryb postępowania procesowego. Stąd o tego rodzaju roszczeniach dodatkowych w postanowieniu o zniesieniu współwłasności sąd winien orzec odrębnie. Jak wynika zaś z treści zaskarżonego postanowienia z dnia 23 maja 2011 roku, Sąd pierwszej instancji nie zawarł w tym postanowieniu orzeczenia w przedmiocie żądania wnioskodawczynie zasądzenia na jej rzecz od uczestniczki kwoty 9.300 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział we współwłasności. W punkcie II zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy orzekł wyłącznie w przedmiocie należnej wnioskodawczynie dopłaty z tytułu zniesienia współwłasności. Także w treści wniesionej apelacji pełnomocnik wnioskodawczynie wskazał, że „w zaskarżonym postanowieniu Sąd nie zajął stanowiska co do zgłoszonego roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie”. Bez wpływu na powyższą ocenę pozostaje okoliczność zawarcia przez Sąd pierwszej w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia rozważań o niezasadności żądania wnioskodawczynie rozliczenia z tytułu korzystania z nieruchomości, gdyż uzasadnienie nie może zastąpić braku rozstrzygnięcia w tym przedmiocie.

W związku zaś z brakiem stosownego orzeczenia pełnomocnik wnioskodawczynie wniósł o uzupełnienie postanowienia z dnia 23 maja 2011 roku. W konsekwencji Sąd Rejonowy w dniu 30 czerwca 2011 roku wydał postanowienie, którym uzupełnił postanowienie z dnia 23 maja 2011 roku dodając punkt V o oddaleniu wniosku w pozostałym zakresie. Dopiero to orzeczenie rozstrzyga o żądaniu wnioskodawczynie zasądzenia kwoty 9.300 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział we współwłasności. Postanowienie z dnia 30 czerwca 2011 roku nie zostało jednak zaskarżone przez wnioskodawczynię, a przedmiot rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy jako sąd odwoławczy w niniejszej sprawie wyznacza wyłącznie orzeczenie zawarte w postanowieniu z dnia 23 maja 2011 roku. Wobec tego, że w ostatnio wymienionym postanowieniu brak rozstrzygnięcia o żądaniu wnioskodawczynie z tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, apelacja dotycząca tego nieistniejącego w zaskarżonym postanowieniu orzeczenia podlega odrzuceniu jako niedopuszczalna

W orzecznictwie i w doktrynie jest utrwalony pogląd, że zaskarżone może być tylko orzeczenie istniejące. Nie można wnieść środka odwoławczego od orzeczenia, które nie zostało wydane. Chodzi tu zarówno o brak orzeczenia w ogóle, jak i brak w wydanym orzeczeniu rozstrzygnięcia w tym przedmiocie. Istnienie substratu zaskarżenia jest przesłanką dopuszczalności środka odwoławczego. Wniesienie środka zaskarżenia od orzeczenia nieistniejącego jest „inną przyczyną” jego niedopuszczalności w rozumieniu art. 370 k.p.c., skutkującą odrzuceniem takiego środka. (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2012 roku, IV CZ 128/11, LEX nr 1169160) oraz w piśmiennictwie: Agnieszka Góra -Błaszczkowska „Apelacja. Zażalenie. Wznowienie postępowania. Skarga o stwierdzenie niezgodności z prawem prawomocnego orzeczenia. Komentarz” Wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2006, str. 27 -28, 157 -157, B. Bładowski, Zażalenie w postępowaniu cywilnym, Wydawnictwo Zakamycze, Kraków 2006, str. 29-31).

Z wymienionych względów i na podstawie art. 373 k.p.c. w związku z art. 370 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie I postanowienia. W konsekwencji nie podlegały rozpoznaniu zarzuty apelacyjne dotyczące nieistniejącego rozstrzygnięcia.

W pozostałej części apelacja, jako bezzasadna, podlega oddaleniu.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten, znajdujący zastosowanie w sprawie na mocy art. 13 § 2 k.p.c., stanowi, że sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena wiarygodności i mocy dowodów jest podstawowym zadaniem sądu orzekającego wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygania kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego, przy uwzględnieniu całokształtu dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu tych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Własne przekonanie sądu musi być wynikiem logicznego powiązania wniosków z zebranymi w sprawie dowodami, a swobodna ocena odpowiadać warunkom określonym przez przepisy prawa procesowego, co oznacza możliwość oparcia przekonania sądu na dowodach prawidłowo przeprowadzonych.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga natomiast zarówno sprecyzowania, które dowody miały zostać błędnie ocenione, jak też wykazania, że sąd oceniając te dowody naruszył określone w wymienionym przepisie kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów, co miało wpływ na wynik sprawy. Nie jest zaś wystarczające tylko przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie. W związku z tym, o ile skarżący nie wykaże błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności czy też bezzasadnego pominięcia konkretnych dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych, nie można uznać, że sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, Lex nr 172176, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 369/03, Lex nr 174131, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 roku w sprawie IV CK 274/03, Lex nr 164852).

W rozpoznawanej sprawie apelująca nie przedstawiła argumentów, które czyniłyby zasadnym zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Natomiast dokonana przez Sąd Rejonowy wszechstronna ocena całokształtu przeprowadzonych w sprawie dowodów w żadnym razie nie wykracza poza wyznaczone tym przepisem granice swobodnej oceny. Wnioski wysnute przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o przeprowadzone dowody i poczynione ustalenia pozostają z tymi dowodami w logicznym związku. W konsekwencji Sąd Okręgowy podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Wskazać jedynie należy, że na skutek oczywistej omyłki polegającej na przestawieniu cyfr w liczbie określającej powierzchnię lokalu mieszkalnego nr (...) (86,36 m² zamiast 86,63 m²) Sąd Rejonowy w treści postanowienia, jak również uzasadnienia, mylnie określił powierzchnię tego lokalu, w konsekwencji mylnie także określając udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej (w przypadku lokalu nr (...) zamiast (...)), a w przypadku lokalu nr (...) zamiast (...)). Ta oczywista omyłka podlegała sprostowaniu przez Sąd odwoławczy stosownie do art. 350 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie III postanowienia.

Wbrew zarzutowi skarżącej Sąd Rejonowy nie ustalił, że E. R. (1) zajmuje wymienione przez Sąd pomieszczenia na parterze budynku na przedmiotowej nieruchomości od 1977 roku. Sąd pierwszej instancji zgodnie z treścią zeznań uczestniczki (k. 172) ustalił, że od czasu wyjścia za mąż w 1977 roku E. R. (1) zamieszkuje w budynku na przedmiotowej nieruchomości, zaś od 1983 roku zajmuje lokal na parterze składający się z trzech pokoi, przedpokoju, łazienki, kuchni, spiżarni, sieni oraz dwie komórki, gdyż w 1983 roku pomieszczenia po lokatorach na parterze budynku zostały oddane E. R. (1) i jej mężowi A. R.. Powyższym zeznaniom uczestniczki nie przeczyła wnioskodawczyni, wskazując, że uczestniczka zajęła całość wskazanych pomieszczeń w 1979 roku lub w 1980 roku (k. 171v.). Przy tym wnioskodawczyni przyznała, że zakres władania jej rodziny w przedmiotowym budynku nie zmieniał się od 1966 roku (k. 171 v.).

Jeśli chodzi o ustalenie przez Sąd Rejonowy możliwości adaptacji pomieszczeń na strychu budynku mieszkalnego na poddasze użytkowe trzeba wskazać, że jego podstawę stanowi opinia biegłego A. Z., która nie była przez wnioskodawczynię i uczestniczkę kwestionowana. Jednocześnie należy podkreślić, że analiza opinii biegłego A. Z. oraz zaskarżonego postanowienia i jego uzasadnienia jednoznacznie wskazuje, że Sąd przyjął wartość lokalu nr (...) na

kwotę 121.800 zł, a zatem przyjmując jego stan obecny, a nie stan po ewentualnej adaptacji strychu na cele użytkowe, gdyż w takim przypadku biegły określił wartość lokalu na kwotę 131.700 zł (opinia k. 98).

Niezasadny jest również zarzut dotyczący sposobu określenia wartości wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z ich pomieszczeniami przynależnymi i udziałami we współwłasności działki gruntu, na której posadowione są budynki oraz w częściach wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Przeprowadzony w postępowaniu odwoławczym dowód z uzupełniającej opinii biegłego A. Z. jednoznacznie potwierdza wynikającą także z treści wcześniejszych opinii okoliczność, iż ustalone zgodnie z opinią biegłego wartości lokali obejmują także udziały we współwłasności nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek. W konsekwencji suma ustalonych wartości lokali odpowiada wartości całej zabudowanej nieruchomości wraz z gruntem po wyodrębnieniu lokali (opinia k. 388v.), a dodatkowo jest zbieżna z wartością zabudowanej nieruchomości gruntowej przed wydzieleniem lokali (opinia k. 425 i k. 442v.). Zgodnie też z opinią biegłego A. Z. tak obliczona wartość jest aktualna na datę zamknięcia rozprawy przed Sądem Okręgowym (opinia k. 425 i k. 442v.). Opinia biegłego A. Z. złożona w postępowaniu odwoławczym zasługuje na podzielenie. Przed jej wydaniem biegły dokonał bowiem ponownej analizy rynku nieruchomości. Podał także okoliczności, które wpływają na ustalenie, że suma wartości lokali wraz z ich pomieszczeniami przynależnymi i udziałami we współwłasności działki gruntu, na której posadowione są budynki oraz w częściach wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali odpowiada wartości zabudowanej nieruchomości gruntowej przed wyodrębnieniem lokali (osobne wejścia do budynku i osobne wjazdy, wiek i stan budynków, położenie nieruchomości) (k. 442v.). Należy zauważyć, że także Sąd pierwszej instancji ustalił, iż już w chwili zainicjowania postępowania o zniesienie współwłasności w położonym na niej budynku znajdowały się dwa niezależne od siebie mieszkania, posiadające odrębne wejścia i przyłącza do mediów.

W konsekwencji wniosok o wywołanie opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego celem wyceny zabudowanej nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania, podtrzymywany przez pełnomocnika wnioskodawczyni w piśmie z dnia 30 września 2013 roku (k. 419) mimo dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego A. Z., podlegał oddaleniu. Opinia biegłego A. Z. wyjaśnia bowiem wszystkie zagadnienia istotne dla rozstrzygnięcia, a także zastrzeżenia podnoszone przez apelującą.

Jednocześnie podkreślić należy, że przed zamknięciem rozprawy przed Sądem pierwszej instancji wnioskodawczyni i uczestniczka reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników nie zgłaszały wniosków dowodowych, w szczególności o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w celu oszacowania nieruchomości według innej metody. Zaniechania w tym zakresie przez pełnomocnika wnioskodawczyni nie może zaś skutecznie usprawiedliwiać podniesiona w apelacji okoliczność postulowania przed Sądem pierwszej instancji innego niż przyjęty przez Sąd sposobu zniesienia współwłasności (apelacja k. 251).

Natomiast, jak wskazano wyżej, sporządzona w postępowaniu odwoławczym uzupełniająca opinia biegłego A. Z. jednoznacznie potwierdza prawidłowość wartości przyjętych przez Sąd Rejonowy za podstawę zaskarżonego postanowienia, obejmujących także wartość gruntu. Tym samym bezpodstawny jest zarzut naruszenia art. 3 ust. 1 w związku z art. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t. j. Dz. U. z 2000 roku, Nr 80, poz. 903 ze zm.) w związku z art. 623 k.c. poprzez nieuwzględnienie w zakresie dopłaty celem wyrównania udziałów wartości gruntu znajdującego się pod przyznanym uczestniczce postępowania lokalem w zakresie przekraczających posiadany przez nią udział (4/15) we współwłasności gruntu i budynku.

Nie zasługują także na podzielenie zarzuty dotyczące sposobu wyodrębnienia lokali.

Zgodnie z art. 211 k.c. 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. Stosownie zaś do art. 623 k.p.c. jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego (art. 622 k.p.c.), to jest stosownie do zgodnego wniosku współwłaścicieli, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem

wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Przepis art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali stanowi zaś, że przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości.

Sąd Rejonowy w zgodzie z powyższymi przepisami stwierdził, że podział fizyczny rzeczy, w tym przez wyodrębnienie własności lokali, stanowi podstawowy sposób zniesienia współwłasności. Przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób podziału fizycznego nieruchomości nie narusza też określonej w art. 623 k.p.c. zasady dokonania podziału rzeczy wspólnej w naturze na części odpowiadające wartością udziałom poszczególnych współwłaścicieli. Zasada ta nie ma charakteru bezwzględny, co wynika wprost z treści przepisu, który nakazuje brać pod uwagę wszelkie okoliczności i interes społeczno-gospodarczy, a ewentualne różnice wartości wyrównać przez dopłaty pieniężne. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczności rozpoznawanej sprawy przemawiały zaś za wyodrębnieniem dwóch lokali mieszkalnych w sposób przyjęty w zaskarżonym postanowieniu. Słusznie Sąd Rejonowy wskazał, że okolicznością istotną w tej kwestii jest utrwalony od kilkudziesięciu lat stan posiadania poszczególnych pomieszczeń przez wnioskodawczynię i uczestniczkę oraz ich poprzedników prawnych. Należy zauważyć, że stan posiadania przez tak długi okres nie był kwestionowany przez współwłaścicieli, w tym także po nabyciu udziałów we współwłasności przez wnioskodawczynię. W konsekwencji nie zasługuje więc na podzielenie zarzut naruszenia zaskarżonym postanowieniem art. 140 k.c. w związku z art. 206 k.c. Art. 140 k.c. przewiduje, że w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa, w szczególności może pobierać pożytki i inne dochody z rzeczy. W tych samych granicach może rozporządzać rzeczą. Natomiast w myśl art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Skoro w zakresie korzystania z budynków na przedmiotowej nieruchomości doszło w istocie do podziału *quoad usum* i stan taki utrzymywał się przez wiele lat, to zniesienie współwłasności przez wyodrębnienie lokali zgodnie z tym stanem posiadania nie narusza prawa własności wnioskodawczyni oraz zasad współposiadania rzeczy wspólnej.

Wymaga również podkreślenia, że podział w sposób postulowany przez wnioskodawczynię pozbawiłby uczestniczkę znaczącej części z dotychczas posiadanych pomieszczeń, niezbędnych z uwagi na zamieszkiwanie w nim także członków rodziny E. R. (1). Przy tym, mimo zarzutów co do prawidłowości ustalenia ostatnio wymienionej okoliczności, apelująca nie powołała się na żadne dowody, które miałyby wskazywać na okoliczności przeciwne. Wnioskodawczyni, przebywając przez większą część roku zagranicą, niewątpliwie nie jest w pełni zorientowana w sytuacji uczestniczki, na co trafnie zwrócił uwagę Sąd pierwszej instancji. Zarazem, jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, dokonując podziału Sąd Rejonowy miał na uwadze także sytuację życiową wnioskodawczyni. Przeciwny zarzut apelującej nie znajduje więc podstaw.

Zasadnie też Sąd Rejonowy wskazał, że położone na parterze pokoje nr (...) nie są oddzielone od pozostałych pomieszczeń na parterze, a wnioskodawczyni nie wniosła o upoważnienie jej do wykonania prac, o których mowa w art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Ponadto, co bardziej istotne, wymienione pokoje położone na parterze nie mają żadnej łączności z zajmowanymi przez wnioskodawczynię pomieszczeniami na piętrze. W takiej sytuacji lokal obejmujący te pomieszczenia na parterze i pomieszczenia na piętrze nie odpowiadałby normie art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, który definiuje samodzielny lokal mieszkalny jako 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. Wymienione pokoje nie mogłyby również stanowić pomieszczeń przynależnych, o których mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali. Pomieszczenie przynależne w sensie prawnym stanowi wprawdzie część składową lokalu mieszkalnego, jednakże w sensie funkcjonalnym nie jest „przestrzenią” przeznaczoną dla bezpośredniego zaspokajania „mieszkaniowych” potrzeb ludzi, natomiast służy zaspokajaniu „innych potrzeb” tych osób, które

korzystają z „samodzielnego lokalu mieszkalnego” (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 2003 roku, III RN 29/02, LEX nr 75998).

Wprawdzie wartość nieruchomości lokalowej przyznanej na rzecz wnioskodawczyni jest mniejsza od wartości jej udziału, ale uzyskuje ona lokal o dużej powierzchni, wynoszącej w zakresie pomieszczeń mieszkalnych ponad 80 m². W tej sytuacji nie ma podstaw do uznania, że wnioskodawczyni otrzymuje fizycznie wydzieloną część, która nie odpowiada jej interesom jako współwłaściciela. Zarazem i zgodnie z art. 212 k.c. oraz art. 623 k.p.c. na rzecz E. L. została zasądzona dopłata, która w pełni rekompensuje różnicę między wartością udziału we współwłasności, a wartością przyznanego lokalu wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz udziałem w nieruchomości wspólnej, w tym w nieruchomości gruntowej.

Niezasadny jest też zarzut braku po stronie uczestniczki E. R. (1) możliwości uiszczenia zasądzonej dopłaty. Jak wynika bowiem z dokumentów na kartach 356 oraz 384 akt sprawy, uczestniczka dokonała już na rzecz wnioskodawczyni zapłaty kwot wynikających z treści zaskarżonego postanowienia, przy uwzględnieniu przy tym kosztów postępowania.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie II postanowienia.

Wobec oddalenia apelacji wnioskodawczyni i w sytuacji sprzeczności interesów wnioskodawczyni i uczestniczki w postępowaniu odwoławczym, zachodziły podstawy do zasądzenia od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki kosztów postępowania odwoławczego na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 6 w związku z § 8 pkt 6 oraz § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 roku poz. 461). Sąd Okręgowy miał przy tym na względzie, że łącznie postępowanie odwoławcze było rozbudowane, obejmowało postępowanie dowodowe, co uzasadniało przyznanie wynagrodzenia pełnomocnikowi uczestniczki w kwocie 3.600 zł. Orzeczenie z punktu V postanowienia uzasadnia art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 90, poz. 594 z późn. zm.)