

Sygn. akt IV Ca 477/14

POSTANOWIENIE

Dnia 13 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w (...) Wydział IV Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Jastrzębski

Sędziowie SO: Dorota Curzydło, Wanda Dumanowska (spr.)

Protokolant: st. sek. sąd. Katarzyna Zadrozna

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2015 roku, w S.

na rozprawie

sprawy z wniosku M. i J. A.

z udziałem E. i S. G., B. i A. N. i G. L.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników postępowania

na postanowienie Sądu Rejonowego w(...)

z dnia 14 maja 2014 roku, sygn. akt I Ns 369/12

postanawia:

1- Zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a- wniosek oddalić;

b- ustalić, że koszty postępowania ponoszą w całości wnioskodawcy z tym, że ich szczegółowe wyliczenie pozostawić Referendarzowi Sądowemu w Sądzie Rejonowym w (...);

2- ustalić, że koszty postępowania apelacyjnego, związane ze swoim udziałem w sprawie, strony postępowania ponoszą we własnym zakresie.

Sygn. akt IV Ca 477/14

UZASADNIENIE

Małżonkowie, M. i J. A. wnieśli o zniesienie współwłasności działki numer (...), położonej w D. gmina C. dla której Sąd Rejonowy w(...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w ten sposób, że wyodrębnione zostaną nowe działki wspólne pod budynkami nr (...), nowa działka siedliskowa dla wnioskodawców z drogą dojazdową od drogi publicznej wraz z dojazdem od niej do pomieszczenia gospodarczego wnioskodawców w budynku nr (...). Wymieniona działka siedliskowa i droga dojazdowa miały być przyznane na wyłączną własność wnioskodawców. Jednocześnie małżonkowie A. wnieśli o ustanowienie koniecznych służebności gruntowych gwarantujących prawidłowość korzystania z nieruchomości oraz wyeliminowanie udziału G. L. we współwłasności gruntu nowotworzonej działki pod budynkiem nr (...), w zamian za zwiększenie udziału we własności gruntu nowej

działki pod budynkiem nr (...) i w pozostałym gruncie wraz z budynkiem nr (...). Nadto domagali się wyeliminowania ich udziału we własności gruntu pozostałego po podziale wraz z budynkiem nr (...) i zrekompensowanie tej powierzchni w postaci zwiększenia powierzchni nowej działki siedliskowej. Do wniosku załączono wyrisy z mapy ewidencyjnej na których wnioskodawcy zaznaczyli, w jaki sposób ma nastąpić zniesienie współwłasności. Małżonkowie A. swój wniosek uzasadnili tym, iż chcieliby uporządkować stan prawny nieruchomości, ponieważ działka numer (...) jest często miejscem przechowywania różnych sprzętów przez osoby, które są krewnymi małżonków N., a nie są współwłaścicielami tej nieruchomości. Ponadto działka nr (...) jest miejscem spotkań myśliwych do których należy A. N..

Uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie wniosku podnosząc, iż nie godzą się na zniesienie współwłasności nieruchomości w taki sposób, aby zniesienie współwłasności sprowadzało się do wydzielenia z całej nieruchomości odrębnej działki tylko dla wnioskodawców. Byli przeciwni zniesieniu współwłasności nieruchomości. Proponowali jedynie uregulowanie sposobu korzystania z całej nieruchomości z uwzględnieniem dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. Ponadto wskazali, iż małżonkowie A. zgłaszają do wszystkich zastrzeżenia co do sposobu korzystania z nieruchomości, a przemilczają fakt, iż J. A. nie pytając o zgodę pozostałych współwłaścicieli nieruchomości prowadzi na niej zakład wulkanizacyjny co powoduje, iż na nieruchomości gromadzone są opony, a klienci zakładu wulkanizacyjnego zostawiają przed warsztatem swoje pojazdy. Nadto uczestnicy podnieśli, iż wnioskodawcy w obu propozycjach zniesienia współwłasności przydzielają sobie znaczną część nieruchomości na środku podwórza ponad swój udział zapominając, iż mieszkają tam też uczestnicy postępowania.

Postanowieniem z dnia 14 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w (...):

1- ustalił, iż zabudowana działka numer (...) o obszarze 0,5148 ha położona w miejscowości D. gmina C., dla której Sąd Rejonowy w(...) Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) jest współwłasnością:

- M. A. i J. A. w 158/1000 części;

- E. G. i S. G. w 325/1000 części;

- B. N. i A. N. w 218/1000 części;

- G. L. w 299/1000 części (punkt 1 sentencji);

2- zniósł częściowo współwłasność opisanej nieruchomości (punkt 2 sentencji), zgodnie z treścią opinii uzupełniającej z dnia 10 maja 2014 roku, opracowanej przez K. A., stanowiącej integralną część postanowienia w ten sposób, że:

- na wyłączną własność M. A. i J. A. przyznał niezabudowaną działkę nr (...), o powierzchni 0,0292 ha, granicę której wyznaczają odcinki proste łączące punkty nr (...);

- na wyłączną własność E. G. i S. G. przyznał działkę nr (...), o powierzchni 0,0600 ha, granice której wyznaczają odcinki proste łączące punkty nr (...), na której usytuowana jest część drewnianej szopy niezwiązanej na stałe z gruntem;

- na wyłączną własność B. N. i A. N. przyznał niezabudowaną działkę nr (...), o powierzchni 0,0231 ha, granice której wyznaczają odcinki proste łączące punkty (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni 0,0171 ha, granice której wyznaczają odcinki proste łączące punkty (...);

- na wyłączną własność G. L. przyznał niezabudowaną działkę nr (...), o powierzchni 0,0552 ha, granice której wyznaczają odcinki proste łączące punkty nr (...);

- zabudowaną działkę nr (...), o powierzchni 0,3302 ha, granice której wyznaczają odcinki proste łączące punkty nr (...) (...) (...) pozostawił we współwłasności dotychczasowych współwłaścicieli przy zachowaniu dotychczasowych udziałów stron we współwłasności działki nr (...);

3- na nieruchomości oznaczonej, jako działka nr (...), ustanowił nieodpłatną bezterminową służebność przejazdu i przechodu do nieruchomości oznaczonej, jako działka nr (...), dla każdorazowego właściciela działki nr (...), przy czym zastrzegł, że służebność dotyczy całego obszaru działki nr (...) (punkt 3 sentencji);

4- na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) ustanowił nieodpłatną bezterminową służebność przejazdu i przechodu do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla każdorazowego właściciela działki nr (...), przy czym zastrzegł, że służebność dotyczy całego obszaru działki nr (...) (punkt 4 sentencji);

5- na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) ustanowił nieodpłatną bezterminową służebność przejazdu i przechodu do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla każdorazowego właściciela działki nr (...), przy czym zastrzegł, że służebność dotyczy całego obszaru działki nr (...) (punkt 5 sentencji);

6- na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) ustanowił nieodpłatną bezterminową służebność przejazdu i przechodu do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla każdorazowego właściciela działki nr (...), przy czym zastrzegł, iż służebność dotyczy całego obszaru działki nr (...) (punkt 6 sentencji);

7- na nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) ustanowił nieodpłatną bezterminową służebność przejazdu i przechodu do nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), dla każdorazowego właściciela działki nr (...), przy czym zastrzegł, że służebność dotyczy całego obszaru działki nr (...) (punkt 7 sentencji);

8- nakazał Skarbowi Państwa – Sądowi Rejonowemu w (...) ściągnięcie od:

- małżonków E. G. i S. G. kwoty 533,50 zł;

- małżonków B. N. i A. N. kwoty 533,50 zł;

- G. L. kwoty 533,50 zł;

na potrzeb wynagrodzenia biegłego za opracowanie opinii (punkt 8 sentencji);

9- uznał, że w pozostałym zakresie koszty postępowania w sprawie ponoszą wnioskodawcy małżonkowie M. i J. A. (punkt 9 sentencji).

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

Nieruchomość gruntowa oznaczona jako działka nr (...) o powierzchni 0,5148 ha położona we wsi D., zapisana jest w księdze wieczystej nr (...). Na działce usytuowane są dwa budynki - budynek mieszkalny nr (...), w którym wyodrębnione są trzy lokale mieszkalne i budynek mieszkalno- gospodarczy (...) w którym wyodrębniony jest jeden lokal mieszkalny. Do lokali mieszkalnych przynależą pomieszczenia gospodarcze i garaże znajdujące się w części gospodarczej budynku nr (...).

Lokale mieszkalne zapisane są w księgach wieczystych nr:

- (...) lokal nr (...) należący do G. L., której udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części;

- (...) lokal nr (...) należący na prawie wspólności ustawowej do małżonków E. i S. G., których udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części;

- (...) lokal nr (...) należący na prawie wspólności ustawowej do małżonków B. i A. N. , których udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części. Nieruchomość małżonków N. jest obciążona nieodpłatną służebnością dożywotnią osobistą mieszkania, polegająca na prawie do zajmowania jednego pokoju z prawem korzystania z kuchni, łazienki oraz swobodnego poruszania się po całej nieruchomości na rzecz W. i G. N.;

- (...) lokal nr (...) należący na prawie wspólności ustawowej do małżonków M. i J. A., których udział w nieruchomości wspólnej wynosi (...) części.

Na działce nr (...) znajduje się zbiorniki kanalizacji lokalnej obsługujący lokale w obu budynkach. Jest tam również szopa drewniana użytkowana przez małżonków A.. Jest to budowla nietrwała nie będąca częścią składową nieruchomości. Na działce tej rosną cztery drzewa liściaste, w tym jedno na granicy z działką nr (...).

Wieś D. nie jest objęta planem miejscowym. W studium (...) działka nr (...) położona jest na obszarze oznaczonym jako (...) tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Wnioskodawcy przed skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego prowadziły korespondencję dotyczącą możliwości zgodnego zniesienia współwłasności jednakże z uwagi na duże rozbieżności w stanowiskach stron nie doszło do porozumienia.

Powołany w sprawie biegły z zakresu geodezji w swojej pisemnej opinii podniósł, iż podział nieruchomości, na której są wyodrębnione lokale uwarunkowany jest wymaganiami ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Z art. 3 tej ustawy wynika, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali. Natomiast z art. 5 tej ustawy wynika, że jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali jest większa od powierzchni działki budowlanej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami niezbędnej do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości.

Z tych względów biegły w swojej pisemnej opinii stwierdził, że można podzielić działkę nr (...), wydzielając działkę niezabudowaną z przeznaczeniem na wyłączną własność małżonków A.. Biegły w swojej opinii podał dwa warianty wydzielania odrębnej działki dla wnioskodawców. W pierwszym i drugim wariantcie działka wydzielona dla wnioskodawców z przeznaczeniem na ogród warzywny stanowiłaby enklawę w działce, która pozostałaby współwłasnością dotychczasowych współwłaścicieli przy zachowaniu dotychczasowych udziałów stron postępowania w nieruchomości. Brak było by jednak możliwości wydzielania z działki przeznaczonej dla wnioskodawców dostępu do drogi publicznej. Koniecznym byłoby ustanowienie służebności drogi koniecznej przez działkę wspólną. Biegły jednak zaznaczył, iż w przypadku podziału i zmiany właścicieli nowo wydzielonej działki, w obu wskazanych przez niego wariantach, wystąpi problem usytuowania na gruntach tej działki przewodów kanalizacyjnych odprowadzających ścieki do zbiornika bezodpływowego, który ma być wybudowany, jako m. oczyszczalnia ścieków. W związku z tym na gruntach działki przeznaczonej dla wnioskodawców w każdym z wariantów należy ustanowić bezterminową i nieodpłatną służebność gruntową budowy i eksploatacji przyłączy kanalizacyjnych, która powinna obejmować obszar całej działki ponieważ nie można obecnie ustalić przebiegu tych urządzeń. W przypadku podziału nieruchomości zmienia się również prawa W. i G. N. na rzecz których jest ustanowiona służebność. Ponadto przy takim sposobie zniesienia współwłasności małżonkowie A. będą musieli spłacić udziały w nieruchomości na rzecz dotychczasowych pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Koniecznym zatem będzie również wyliczenie wysokości kwot należnych uczestnikom postępowania z tytułu spłaty ich udziału w działce przyznanej na wyłączną własność małżonków A..

Zastrzeżenia do opinii biegłego złożyli zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy postępowania. Wnioskodawcy zarzucili, iż opinia biegłego jest nie na temat i uznają ją za bezwartościową. Zdaniem wnioskodawców brak jest podstaw do tego, żeby po wydzieleniu dla nich działki, mieli oni płacić jakiegokolwiek kwoty na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości. Uczestnicy postępowania również w całości zakwestionowali opinię biegłego, wnieśli o przeprowadzenie oględzin nieruchomości i przesłuchanie biegłego na rozprawie. Ponadto uczestnicy postępowania wskazali, iż mogą jedynie wyrazić zgodę na uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Odpowiadając na zarzuty stron do treści opinii biegły podał, iż zgadza się z uczestnikami co do faktu, że w wariantcie I opinii małżonkowie A. otrzymaliby najlepszą część nieruchomości, a uczestnicy mieliby utrudniony dostęp do wywozu nieczystości. Wariant ten został sporządzony zgodnie z oczekiwaniem wnioskodawców. Przyznanie

wnioskodawcom działki na ich wyłączną własność będzie jednak w tym wypadku wymagało uregulowania utraty własności w nieruchomości przez dokonanie spłat.

Z informacji uzyskanej z Urzędu Gminy w C. wynika, iż ogłoszono przetarg na opracowanie koncepcji rozwiązania gospodarki ściekowej poprzez system przydomowych oczyszczalni ścieków w miejscowościach m.in. (...), O., D.. Koncepcja ma być opracowana w dwóch wariantach. W pierwszym wariantcie, jako system przydomowych oczyszczalni ścieków. W wariantcie drugim przewidziano budowę jednej zbiorczej oczyszczalni dla miejscowości wraz z budową sieci kanalizacyjnej. Koncepcją zostały objęte między innymi budynki nr (...) położone na działce nr (...) obręb D.. Obecnie nie można jeszcze określić miejsca usytuowania oczyszczalni z uwagi na brak dokumentacji. Termin wykonania koncepcji był określony do 30 listopada 2013r.

Biegły przesłuchany na rozprawie w dniu 18 czerwca 2013 roku ustosunkowując się do zarzutów stron do opracowanej przez siebie opinii podał, iż podtrzymuje pisemną opinię w całości. Biegły stwierdził dodatkowo, iż w przypadku wariantu pierwszego jego pisemnej opinii, małżonkowie A. zobowiązani byłiby do spłat udziałów w nieruchomości należących do uczestników postępowania. Taki podział stwarzałby trudności z dostępem do kanalizacji. Utrudnienia te polegałyby na tym, iż przewody z budynku numer (...) przechodzą przez tą część nieruchomości, która miałaby być przyznana wnioskodawcom.

Natomiast w przypadku wariantu drugiego utrudnienia związane z kanalizacją dotyczą budynku nr (...). W ocenie biegłego korzystniejszy dla stron postępowania jest wariant drugi opinii.

Biegły podał, iż opracowując opinię wskazał możliwość wydzielenia działki tylko dla wnioskodawców ponieważ uczestnicy postępowania jednoznacznie określili, iż nie są zainteresowani zniesieniem współwłasności nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 18 czerwca 2013 roku wnioskodawcy sprecyzowali swoje stanowisko wnosząc o całkowite zniesienie współwłasności działki nr (...).

Uczestnicy postępowania ponownie oświadczyli, iż nie zgadzają się na zniesienie współwłasności nieruchomości. Wyrażają jedynie zgodę na uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

W dniu 4 października 2013 roku biegły z zakresu geodezji przedłożył opinię uzupełniającą, w której wskazał, iż wg jego oceny nie jest możliwe całkowite zniesienie współwłasności nieruchomości stron postępowania. Nieruchomość ta zabudowana jest bowiem dwoma budynkami mieszkalnymi, w których są wyodrębnione cztery lokale mieszkalne. Nie można dokonać zniesienia współwłasności ponieważ części wspólne budynków i grunty są niezbędne do użytkowania nieruchomości. Zniesienie takiej współwłasności jest fizycznie niemożliwe ponieważ fundamenty budynków, ściany, dachy oraz grunty pod budynkami muszą być wspólne. Dodatkowo zniesienie współwłasności uniemożliwia fakt, że do lokali mieszkalnych usytuowanych w budynku numer (...) przynależą pomieszczenia usytuowane w budynku numer (...). Możliwe jest tylko częściowe zniesienie współwłasności polegające na wydzieleniu niezabudowanej działki lub działek, których jedynymi właścicielami staliby się wnioskodawcy lub uczestnicy postępowania.

Biegły w opinii uzupełniającej wskazał trzeci wariant podziału nieruchomości, w którym dla wnioskodawców wydzielono by działkę niezabudowaną, na której znajduje się część ogrodu użytkowanego przez małżonków A. i szopa drewniana. Pozostała działka pozostałaby współwłasnością z zachowanymi udziałami w nieruchomości takimi jak są wykazane obecnie w Kw (...). Wydzielenie działki w sposób wskazany w wariantcie trzecim opinii biegłego w taki sposób, aby miała bezpośredni dostęp do drogi publicznej w ocenie biegłego nie jest możliwe. Działka z dostępem do drogi publicznej musiałaby mieć znacznie większą powierzchnię i zablokowałoby dostęp do drogi działki nr (...). Taki sposób podziału w ocenie biegłego nie utrudni możliwości korzystania z nieruchomości wszystkim współwłaścicielom. Podział taki nie powinien utrudniać komunikacji właścicieli lokali mieszkalnych w budynku nr (...) z drogą publiczną i wspólnymi częściami nieruchomości.

Zniesienie współwłasności przez wydzielenie odrębnych działek pod budynkami nr (...) byłoby możliwe dopiero po zniesieniu odrębnej własności lokali. Podział taki zmieniłby udziały w częściach wspólnych nieruchomości. Podwórza

pod budynkami nr (...) byłyby nadal wspólne, tak jak obecnie podział taki nic by w praktyce nie zmienił. Wydzielenie działek niezabudowanych dla pozostałych współwłaścicieli jest możliwe. Pozwala na to art. 5 pkt. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali. Uczestnicy postępowania nie wyrazili jednak zgody na podział nieruchomości.

Jednocześnie biegły w swojej opinii wskazał propozycję możliwości uregulowania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. W jego ocenie bardziej racjonalne dla stron postępowania było by uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej bez dokonywania fizycznego podziału. Ustalenie sposobu użytkowania nie jest ograniczone przepisami prawa budowlanego i daje większą elastyczność w sposobie podziału.

Do opinii biegły załączył mapy sytuacyjne obrazujące możliwość podziału nieruchomości i sposób korzystania z nieruchomości.

Ustosunkowując się do opinii uzupełniającej wnioskodawcy podnieśli, iż odrzucają w całości wskazany przez biegłego trzeci wariant podziału. Akceptują natomiast warunkowo propozycję podziału działki na wszystkich współwłaścicieli. Wnioskodawcy przedstawili swoją wersję podziału nieruchomości wraz z wyliczeniem powierzchni przysługującej każdemu z dotychczasowych współwłaścicieli i mapę sytuacyjną, na której nanieśli swoją wersję podziału nieruchomości.

Swoje zastrzeżenia do opinii biegłego złożyli także uczestnicy postępowania. W piśmie z dnia 18 października 2013 roku wskazali, iż podobnie jak biegły uważają, iż najbardziej zasadnym rozwiązaniem jest uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. W ich ocenie nie można wydzielić z całej nieruchomości części ziemi przeznaczając ją jednemu z współwłaścicieli jednocześnie pozostawiając temu współwłaścicielowi udział w pozostałej części w takim samym zakresie. Uczestnicy również przedstawili swoją propozycję uregulowania sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej załączając do swojego pisma schemat graficzny obrazujący ich propozycję.

Biegły przesłuchany dodatkowo na rozprawie podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko.

Wnioskodawcy ostatecznie sprecyzowali swoje stanowisko wnosząc o zniesienie współwłasności w ten sposób, iż grunty pod budynkami i wyjazd z działki mają być wspólne natomiast pozostała część działki ma być podzielona na wszystkich współwłaścicieli. Natomiast uczestnicy postępowania podtrzymali swoje dotychczasowe stanowisko wnosząc o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności i o uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

W kolejnej opinii uzupełniającej z dnia 18 lutego 2014 roku biegły wskazał możliwość częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości stron polegającą na wydzieleniu dla każdego współwłaściciela oddzielnej działki. Opracowany przez biegłego projekt uwzględnia oczekiwania wnioskodawców wyrażone w załączniku do pisma procesowego z dnia 11 października 2013 roku. Projekt ten przewiduje, iż poszczególni współwłaściciele otrzymaliby na wyłączną własność nieruchomości opisane jako odrębne działki gruntu. Biegły w swojej opinii szczegółowo opisał wydzielone działki i przedstawił je w załączniku graficznym zatytułowanym „Projekt podziału – luty 2014”. Projekt ten przewiduje wydzielenie również działki, która pozostałaby współwłasnością stron tak jak w stanie obecnym. Projekt ten uwzględnia zasadę proporcjonalności powierzchni poszczególnych działek odpowiadającą wielkości udziałów poszczególnych właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości. Obliczenia powierzchni nowych działek zawarte zostały w załączonej do opinii tabeli. Biegły wskazał, iż powierzchnie poszczególnych działek nie są przypadkowe. Są one uwarunkowane powierzchnią działki nr (...), którą mają otrzymać na wyłączną własność małżonkowie G., których udziały są największe i wynoszą (...) części. Powierzchnia działki nr (...) nie może być większa niż 0,0521 ha, a powierzchnie pozostałych działek są proporcjonalne do niej w stosunku do posiadanych udziałów. Nowo projektowane nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej jako działka nr (...). Dostęp taki można zapewnić w tym przypadku przez ustanowienie służebności przejazdu i przechodu do działek nr (...).

Uwzględniając propozycję uczestników postępowania wyrażoną w piśmie z dnia 18 października 2013 roku biegły w swojej opinii przedstawił dwa warianty ustanowienia sposobu korzystania z nieruchomości. Warianty te

zostały uwidocznione w załączniku graficznym zatytułowanym „Propozycja ustanowienia sposobu korzystania z nieruchomości”.

Uwzględniając uwagi stron do opinii przedstawione na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2014 roku biegły opracował kolejną opinię uzupełniającą dotyczącą fizycznego podziału nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), przedstawiającą możliwość częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości. Projekt przewiduje, że poszczególni współwłaściciele otrzymaliby na wyłączną własność nieruchomości oznaczone jako odrębne działki gruntu. Biegły opisał sposób podziału nieruchomości i dodatkowo przedstawił go w załączniku graficznym zatytułowanym „Projekt podziału – maj 2014”. Projekt podziału uwzględnia zasadę proporcjonalności powierzchni poszczególnych działek odpowiadającą wielkości poszczególnych właścicieli w częściach wspólnych nieruchomości. Biegły przedstawił obliczenia powierzchni działek w załączonej do opinii tabeli.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy przez pryzmat art. 211 k.c., Sąd I instancji stanął na stanowisku, iż w realiach rozpoznawanej sprawy uzasadnionym jest, by zniesienie współwłasności nastąpiło zgodnie z treścią opinii biegłego geodety. Projekt ten jest – w ocenie Sądu - zgodny z propozycją uczestników postępowania i uwzględnia dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości wspólnej. Ponadto biegły uwzględnił w nim dotychczasowe udziały stron we współwłasności nieruchomości. Nowo wydzielone działki mają powierzchnię odpowiadającą wielkości udziałów stron w nieruchomości wspólnej.

Z tych względów Sąd Rejonowy dokonał częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości stron w sposób określony w sentencji postanowienia. Dla zapewnienia możliwości właściwego korzystania z nieruchomości stron, ustanowił dla każdego z właścicieli nowo wydzielonych działek służebności przechodu i przejazdu ponieważ nowo powstałe działki pozbawione są dostępu do drogi publicznej.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 k.p.c. Sąd miał przy tym na uwadze, że jedynie wnioskodawcy byli zainteresowani zniesieniem współwłasności nieruchomości stron. Uczestnicy postępowania byli usatysfakcjonowani dotychczasowym sposobem korzystania z nieruchomości. Z tych względów brak było w ocenie Sądu podstaw do obciążania ich obowiązkiem zwrotu na rzecz wnioskodawców części opłaty sądowej. Biorąc pod uwagę, iż dotychczasowe koszty opracowania opinii przez biegłego ponieśli wnioskodawcy Sąd I instancji nakazał ściągnięcia od uczestników postępowania kwot niezbędnych do wypłacenia niewypłaconego jeszcze wynagrodzenia należnego biegłemu za opracowanie opinii dodatkowych.

Uczestnicy postępowania E. G., S. G., B. N., A. N. i G. L. zaskarżyli powyższe postanowienie apelacją, domagając się jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, ewentualnie jego zmiany, poprzez ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości zgodnie ze stanowiskiem uczestników i opinią biegłego sądowego, wg propozycji zawartej w piśmie z dnia 13 marca 2014 roku i opinii uzupełniającej biegłego z dnia 18 lutego 2014 roku wariantu II, z jednoczesnym zwiększeniem terenu dla małżonków G., aż do końca terenu drewnutni. Nadto wnieśli o obciążenie wnioskodawców kosztami postępowania. Skarżonemu orzeczeniu zarzucili:

- błędne przyjęcie, że projekt podziału nieruchomości z dnia 10 maja 2014 roku jest zgodny ze stanowiskiem uczestników postępowania;
- naruszenie art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, poprzez nie zasięgnięcie opinii Wójta Gminy C.;
- naruszenie art. 211 k.c. i art. 212 k.c., w szczególności poprzez nie uwzględnienie stanowiska biegłego, iż najrozsądniejsze jest uregulowanie sposobu korzystania z nieruchomości;
- naruszenie art. 618 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie twierdzeń biegłego, który wskazał na konieczność ustanowienia na nowopowstałych działkach nieodpłatnej służebności w związku z przyłączami kanalizacyjnymi;
- nieuwzględnienie wniosku o przeprowadzenie oględzin nieruchomości;

- uniemożliwienie stronom zapoznania się z opinią uzupełniającą biegłego K. A. z dnia 10 maja 2014 roku, która była podstawą rozstrzygnięcia Sądu;

Skarżący zakwestionowali też fakt przyznania wnioskodawcom najlepszej części nieruchomości wspólnej, przy jednoczesnym przyznaniu uczestnikom G. fragmentu działki o szerokości 2m, który pozbawiony jest jakiegokolwiek znaczenia ekonomicznego.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Zważyć należy, że zgodnie z art. 382 k.p.c. sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, jak i wnioski wywiedzione z ustalonych okoliczności, prowadzące do wydania zaskarżonego orzeczenia nie były prawidłowe.

Zgodnie z art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez fizyczny podział rzeczy wspólnej. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli, taki podział jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli w każdym czasie. Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo i to na podstawie przesłanek szczegółowo w art. 211 kc wskazanych.

W judykaturze utrwalony jest pogląd, iż 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 k.p.c. W braku takich żądań, sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero gdy podział nie jest dopuszczalny znieść współwłasność w inny sposób (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30.10.1978 r., III CRN 214/78; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19.1.2001 r., V CKN 1436/00; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 8.10.2009 r., II CK 2/09; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5.2.2010 r., III CSK 195/09 – L.).

Mimo zgłoszenia takiego żądania, sąd nie może dokonać podziału rzeczy wspólnej, jeżeli podział taki byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 kc).

Artykuł 3 ust. 1 ustawy z dnia z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85, poz. 388) stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Odrębna własność lokalu jest zatem prawem głównym, a udział we współwłasności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym. Elementy konieczne nieruchomości wspólnej objęte współwłasnością przymusową nie mogą być wydzielone na odrębną własność, czyli współwłasność tej nieruchomości zasadniczo nie może być zniesiona. Jednak Sąd Najwyższy w postanowieniu z 7 dnia 2008 r. (II CSK 664/07, L.) wyraził pogląd, że zakaz ten nie ma charakteru absolutnego. W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd Najwyższy w pierwszej kolejności wyjaśnił, że art. 210 kc daje współwłaścicielom prawo żądania zniesienia współwłasności, jednak art. 211 kc wyłącza możliwość zniesienia współwłasności przez podział, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami

ustawy, a takim właśnie przepisem jest art. 3 ust. 1 zd. 2 tej ustawy, bowiem stanowi, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Art. 5 ustawy o własności lokali, w brzmieniu nadanym ustawą z 28.11.2003 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2004 r. Nr 141, poz. 1492 ze zm.), która weszła w życie 22.9.2004 r. umożliwia dokonanie podziału nieruchomości wspólnej, stanowiącej nieruchomość gruntową zabudowaną budynkiem, w którym wyodrębniono lokale, w sytuacji, gdy grunt ten nie jest w całości niezbędny do korzystania z tego budynku. Przepis jest wyrazem odstępstwa od zasady wyrażonej w art. 3 ust. 1 ustawy.

Jednak aby można było dokonać podziału nieruchomości wspólnej, powierzchnia gruntu tej nieruchomości musi być większa niż powierzchnia działki budowlanej, niezbędnej do korzystania z budynku, w którym wyodrębniono własność lokali. Definicja legalna działki budowlanej została zawarta w art. 4 pkt 3a ustawy z 21.8.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 ze zm.), który wyjaśnia, że przez pojęcie to 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. Nieruchomość wspólna (grunt) stanowi przestrzeń, w której realizują się pośrednio uprawnienia członków wspólnoty jako właścicieli lokali (dostęp w postaci dojścia i dojazdu do lokalu, miejsca parkingowe, miejsca na lokalizację stacji przekąźnikowych, kontenerów na nieczystości, drogi ewakuacyjne itp.), oraz bezpośrednio ich prawa i obowiązki z zakresu zarządu wspólnym mieniem. Aby procesy te przebiegały prawidłowo, powierzchnia gruntu musi mieć pewne minimum: musi gwarantować w tym "niezbędnym" zakresie względną swobodę korzystania z niego (vide: Komentarz do ustawy o własności lokali fragment pozycji: Prawo mieszkaniowe. Komentarz, 2012 dr Adam Doliwa, Legalis).

Powyższe potwierdza, iż w realiach niniejszej sprawy nie było możliwe całkowite zniesienie współwłasności, a jedynie w oparciu o delegację z art. 5 ustawy o własności lokali można było rozważać czy powierzchnia działki nr (...) jest spełnia wymogi do wydzielania z niej części działki „zbędnych” do korzystania z posadowionych na niej budynków.

Nadto podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jako sprzeczny z ustawą, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się jednak wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. W wypadku nieruchomości zabudowanej podstawowym ograniczeniem w podziale fizycznym są zasady prawa rzeczowego, a w szczególności superficies solo cedit (vide: Komentarz do KC pod red. Osajda 2014 wyd. 10/P. Księżak – Legalis).

Ocena z punktu widzenia, wskazane w art. 211 kc, zgodności lub sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy jest szczególnie ważna, gdy przedmiotem podziału ma być działka siedliskowa lub, jak w niniejszej sprawie, działka, która jest zabudowana dwoma budynkami mieszkalnymi i jednym, wspólnym budynkiem gospodarczym. Wymaganiom zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia, dzielenie małej działki linią wielokrotnie łamaną, tworzenie małych enklaw usytuowanych wewnątrz innych działek, tworzenie odrębnych nieruchomości z małego kawałka gruntu zajętego bezpośrednio przez sam budynek. Taki pogląd wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 kwietnia 1999r. , w sprawie III CRN 373/73 (Legalis nr 342603), podzieliła go doktryna (vide: Komentarz do art. 211 kc, pod red. K. Pietrkowskiego, Legalis) i podziela go w pełni Sąd Okręgowy w Słupsku w składzie orzekającym w niniejszej sprawie.

Rozważając możliwość podziału nieruchomości należy uwzględnić również wyrażony w judykaturze pogląd, iż zniesienie współwłasności przez podział nieruchomości jest niedopuszczalne, choć fizyczny jej podział byłby możliwy, w sytuacji gdy podział nieruchomości doprowadziłby do powstania działek, z których jedna byłaby znacznie mniej użyteczna i znacznie mniej wartościowa niż druga, a nadto nie miałyby dostępu do drogi publicznej, a ustanowienie

dla niej służebności takiej drogi przez drugą działkę byłoby praktycznie niemożliwe z uwagi na ostry konflikt stron (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2001 r., III CKN 1439/00 – L.).

W rozpoznawanej sprawie wnioskodawcy domagali się zniesienia, w drodze fizycznego podziału, współwłasności zabudowanej nieruchomości, obejmującej działkę numer (...), położoną w D. gmina C., dla której Sąd Rejonowy w Lęborku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wykluczyli przy tym możliwość wyrównania wartości udziałów poprzez zasądzenie ewentualnych spłat lub dopłat. Uczestnicy postępowania sprzeciwiali się zniesieniu współwłasności i opowiadali się za uregulowaniem sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej.

Powołany w sprawie biegły sądowy stwierdził, że charakterystyka opisanej nieruchomości przeznaczonej na cele mieszkaniowe, a nade wszystko usytuowanie na niej zabudowań, w tym budynków mieszkalnych z wyodrębnionymi lokalami stanowiącymi odrębny przedmiot własności, uniemożliwia całkowite zniesienie współwłasności. Możliwe jest jedynie częściowe jej zniesienie, zakładające wydzielenie odrębnych działek dla każdego współwłaściciela, pozostawienie części nieruchomości we współwłasności oraz ustanowienie służebności przechoду i przejazdu dla każdej z nowoutworzonych działek. Biegły opracował kilka wariantów takiego częściowego podziału nieruchomości wspólnej. Stwierdził przy tym, że jedyne możliwe do przeprowadzenia podziały owej nieruchomości są w jego ocenie mało racjonalne, bądź pozbawione jakiegokolwiek sensu zważywszy na ich przeznaczenie. Przykładem może być tu działka szerokości 2 m, obejmująca tzw. skarpe, która w gruncie rzeczy nadaje się jedynie do tego, by posadzić na niej krzewy, gdyż każdy inny sensowny sposób jej zagospodarowania jest wykluczony z uwagi na specyfikę terenu.

Według biegłego, możliwe do urzeczywistnienia podziały nieruchomości wspólnej, prowadzą do powstania małych działek, które ze względu na swoją ograniczoną powierzchnię, nie będą mogły pełnić funkcji pierwotnej działki i stanowić działek siedliskowych (przeznaczonych pod zabudowę). Możliwości ich wykorzystania będą poważnie ograniczone i sprowadzone de facto do roli ogródków lub miejsc parkingowych. Na znaczeniu i wartości straci także ta część nieruchomości, która nadal pozostanie objęta współwłasnością. Dodatkowo po ewentualnym podziale, nie można zdaniem biegłego wykluczyć, że któryś z obecnych współwłaścicieli sprzeda nowoutworzoną działkę osobie trzeciej. To doprowadziłoby do zaburzenia zakładanego sposobu korzystania z całości terenu objętego wnioskiem o zniesienie współwłasności i uniemożliwiłoby normalne funkcjonowanie wydzielonych działek pozostałym uprawnionym.

W ocenie Sądu Okręgowego, w świetle przytoczonych okoliczności, nawet częściowe zniesienie współwłasności opisanej wyżej nieruchomości, w drodze jej fizycznego podziału jest niedopuszczalne, mimo iż jej fizyczny podział byłby możliwy. Zdaniem Sądu Okręgowego przesłance „społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości”, w rozumieniu art. 211 kc, nie czyni zadość podzielenie działki na mniejsze działki, z których część jest znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia, skoro, jak stwierdził biegły, mogą być one przeznaczone jedynie na ogródki przydomowe. Dotyczy to w szczególności działek przyznanych wnioskodawcom i małżonkom N.. Pogląd taki wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 listopada 2000r. (V CKN 543/00, Lex nr 536948). Dodać należy, iż społeczno gospodarcze przeznaczenie, o jakim mowa w art. 211 kc, dotyczy rzeczy, a więc przedmiotu materialnego (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza „cel, jakiemu rzecz ma służyć” (tak: postanowienie Sadu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2012r. I CSK 358/11, LEX nr 1157533), a ten w niniejszej sprawie wynika z przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkalną. Oznacza to, iż działka wspólna, na której posadowione są budynki mieszkalne i gospodarczy winna uwzględniać konieczność dogodnej komunikacji chociażby w celu przywiezienia opału i złożenia go w budynku gospodarczym. Z wyjaśnień uczestnika S. G., złożonych również na rozprawie apelacyjnej w dniu 27 lutego 2015r. wynika, iż w wypadku dokonania podziału w sposób zaakceptowany w zaskarżonym postanowieniu, miałby on utrudniony dojazd do budynku gospodarczego, w tej części, w której z niego korzysta. Nadto na przedmiotowej działce usytuowana jest infrastruktura związana z doprowadzeniem kanalizacji, obsługująca wszystkie wyodrębnione lokale. Na działce, którą Sąd Rejonowy przyznał na własność wnioskodawcom znajdują się przewody kanalizacyjne, doprowadzające ścieki do zbiornika bezodpływowego. Konieczność jego opróżniania czy konserwacji może rodzić konflikty w sytuacji gdy dokonany zostanie podział, którego uczestnicy postępowania nie akceptują. Nadto w realiach niniejszej sprawy część działki, na

której usytuowane są urządzenia infrastruktury wspólnej winna, zdaniem Sądu Okręgowego, pozostać w granicach działki pozostającej we współwłasności. Jej przydzielenie na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli jest niedopuszczalne. Posiłkować się przy tym można przepisem art. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali.

Nadto Sąd Okręgowy podziela pogląd uczestników postępowania, iż podział nieruchomości, w sposób forsowany konsekwentnie przez wnioskodawców i w rezultacie przeprowadzony przez Sąd Rejonowy jako częściowe zniesienie współwłasności, jest rażąco niesprawiedliwy. Świadczy o tym w szczególności przyznanie wnioskodawcom działki w centralnej części działki siedliskowej i dopasowanie, na ich żądanie, powierzchni działek przyznanych uczestnikom G. i N. tak, aby działka wnioskodawców miała jak największą powierzchnię. W ten sposób działka wydzielona dla małżonków G. powiększona została o pas szerokości 2,51 m i długości ponad 20 m, którego nie można w żaden racjonalny sposób wykorzystać. Stanowi on bowiem skarpe, którą można obsadzić np. tujami, upiększając w ten sposób całą nieruchomość wspólną. Również kryterium racjonalności podziału nie odpowiada przyznanie uczestnikom N. dwóch działek: jedna o pow. 0,0171 ha i druga o pow. 0,0231ha.

Sąd Okręgowy miał przy tym na uwadze przede wszystkim fakt, iż możliwy, według biegłego a oparty wyłącznie na propozycji wnioskodawców, do przeprowadzenia fizyczny podział, doprowadziłby do powstania działek, z których przynajmniej część byłaby znacznie mniej użyteczna i znacznie mniej wartościowa od pozostałych. Dotyczy to głównie obu działek przyznanych na własność uczestnikom N.. Zmniejszyłyby się przy tym również wartość i użyteczność działki, która miałaby pozostać we współwłasności. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 27 lutego 2015r. biegły wyraźnie stwierdził, iż wartość działki, która pozostałaby we współwłasności zmniejszyłyby się znacznie, jednak do wyliczenia tego potrzebna byłaby kosztowna ekspertyza. Ten pogląd biegłego, zdaniem Sądu Okręgowego, jest zasadny, bowiem nieruchomość jest rzeczą o określonych właściwościach, której wartość jest determinowana przez położenie, przeznaczenie, kształt, sposób zagospodarowania, walory estetyczne jej samej i otoczenia. Zmiana w obrębie tych parametrów oczywiście wpływa na wartość nieruchomości.

Mając inne, wyżej przytoczone argumenty na uwadze, które świadczą o sprzeczności przeprowadzonego przez Sąd Rejonowy częściowego zniesienia współwłasności z art. 211 kc, Sąd Okręgowy nie zlecił biegłemu wykonania tej wyceny aby nie powiększać kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy miał również na uwadze to, iż przy zniesieniu współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny należy uwzględnić wszelkie okoliczności mające znaczenie dla interesu społeczno-gospodarczego wszystkich współwłaścicieli oraz stanu i przeznaczenia nieruchomości (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2009 r., III CSK 52/09 – L.) oraz to, że podział rzeczy (nieruchomości) musi być bowiem przede wszystkim racjonalny.

Zdaniem Sądu Okręgowego, zaakceptowanie propozycji wnioskodawców, godziłoby w szerokokorozumiane społeczno - gospodarcze przeznaczenie nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania. Pociągałby przy tym za sobą niedopuszczalne wedle treści art. 211 k.c., zbyt daleko idące zmiany, skutkujące pozbawieniem nieruchomości dotychczasowych walorów i realnym zmniejszeniem jej wartości jako całości. Nadto podział działki (...), wymagałby obciążenia pozostałej we współwłasności działki, ograniczonymi prawami rzeczowymi w postaci służebności, na rzecz każdej z nowo wydzielonych działek, co również nie pozostawałoby bez wpływu na sposób jej wykorzystywania i wartość. Wreszcie, ze względu na wielość uprawnionych i szczególne właściwości przedmiotowej działki (wielkość, położenie, przeznaczenie, sposób wykorzystywania), jej częściowy podział byłby mało racjonalny, zważywszy na fakt, iż jedynym w gruncie rzeczy argumentem przemawiającym za jego dokonaniem jest subiektywnie rozumiany interes wnioskodawców.

Dalej wskazać należy, iż zasadniczym ustawowym wyznacznikiem dopuszczalności ewidencyjnego podziału nieruchomości – określonym w art. 93 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, jest jego zgodność z ustaleniami planu miejscowego, postrzegana przez pryzmat możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu zgodnie z normatywnie określonym przeznaczeniem w tym planie. Działka będąca przedmiotem podziału w niniejszej sprawie nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego Gminy C., jednak w Studium (...) działka

nr (...) położona jest na obszarze oznaczonym jako (...), czyli zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. To zdaniem Sądu Okręgowego również determinuje ocenę dopuszczalności jej podziału w sposób, którego żądają wnioskodawcy. Pomimo, że w aktualnym stanie prawnym brak jest normatywów dla działek użytkowo-budowlanych, to jednak nowoutworzone działki utraciłyby charakter działek budowlanych, a w każdym razie przynajmniej co do części z nich, istnieją co do tego poważne wątpliwości.

Nie zasługiwał natomiast na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 96 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem przy sądowym zniesieniu współwłasności i braku planu miejscowego, Wójt nie ma kompetencji do oceny projektu podziału.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że oddalił wniosek o zniesienie współwłasności (punkt 1 sentencji).

Powyższe skutkowało koniecznością zmiany, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. rozstrzygnięciach o kosztach postępowania przed Sądem I instancji. W tym zakresie Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c., ustalając, iż wnioskodawcy ponoszą koszty postępowania przed Sądem I-ej instancji, bowiem to ich niezasadny wniosek spowodował powstanie tych kosztów. Nadto opinia biegłego również była uzupełniana wyłącznie w związku z ich żądaniami.

Natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekła na podstawie art. 520 § 1 kpc, uznając, iż w tym wypadku koszty postępowania każda ze stron postępowania ponosi we własnym zakresie.