

Sygn. akt II Ca 630/13

POSTANOWIENIE

Dnia 19 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Barbara Puchalska (spr.)
Sędziowie:	SSO Bogdan Łaskiewicz SSR del. Alicja Dubij
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z wniosku M. D.

z udziałem R. D.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim

z dnia 12 kwietnia 2013 r. sygn. akt I Ns 110/12

postanawia:

I. sprostować oczywiste niedokładności:

1. w punkcie III zaskarżonego postanowienia poprzez zastąpienie błędnej powierzchni działki (...) – „0,0048 ha” powierzchnią właściwą - „0,0481 ha”,

2. w punkcie IIIc poprzez zastąpienie sformułowania: „na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0103 ha ustanowić odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych” sformułowaniem: „w budynku mieszkalnym położonym na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0103 ha ustanowić odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych”,

3. w punkcie IIIc dd słowa: „na drugim piętrze” zastąpić słowami: „na pierwszym piętrze”;

II. oddalić apelację;

III. nakazać wypłacić ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim na rzecz radcy prawnego A. K. kwotę 738 złotych, w tym 138 złotych podatku VAT, tytułem nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestnikowi postępowania z urzędu w postępowaniu odwoławczym;

IV. uznać, iż zainteresowani ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania odwoławczego związane ze swym udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. D., po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku, wnosił o zniesienie współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,1096 ha, położonej w K. przy ul. (...), na której posadowione są budynek mieszkalny o nr (...), budynek gospodarczy o nr (...) oraz budynek gospodarczy o nr (...) poprzez podział fizyczny tej nieruchomości zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji D. S., w wersji II. Wnosił o geodezyjne wyodrębnienie działki o nr geod. (...) wraz z budynkiem gospodarczym nr (...) od strony zachodniej według obecnego ogrodzenia i przyznanie na własność wnioskodawcy, geodezyjne wyodrębnienie działki o numerze geodezyjnym (...) wraz z budynkiem gospodarczym o nr (...) od strony wschodniej według ogrodzenia i przyznanie na własność uczestnikowi postępowania R. D. oraz geodezyjne wyodrębnienie działki o nr geod (...) pod budynkiem mieszkalnym o nr (...) i przyznanie na współwłasność zainteresowanym w udziałach po 1/2 części, z zastrzeżeniem, iż w budynku mieszkalnym nr (...) zostaną wyodrębnione dwa samodzielne lokale w sposób określony w opinii biegłego A. D. (1). Wnosił o zniesienie współwłasności ruchomości poprzez przyznanie maszyny samobieżnej w postaci ciągnika bez nr rejestracyjnego, koloru czerwonego o nr ramy (...) oraz wozu składającego się z czterech kół, dwóch osi, łącznika między osiami, zaczepu i pługu dwuskibowego na wyłączną własność wnioskodawcy bez spłaty na rzecz uczestnika postępowania. M. D. wnosił również o zobowiązanie uczestnika postępowania do przeniesienia na swoją stronę wschodnią budynku mieszkalnego anteny satelitarnej i przewodu telefonicznego. Wnosił ponadto o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości w części dotyczącej korzystania ścian elewacji zewnętrznej budynku mieszkalnego poprzez wskazanie, iż uczestnik postępowania ma prawo do wyłącznego korzystania ze ścian elewacji zewnętrznej i dachu budynku mieszkalnego od strony działki nr (...), natomiast wnioskodawca ma prawo do wyłącznego korzystania ze ścian elewacji zewnętrznej i dachu budynku mieszkalnego od strony działki nr (...). Wnioskodawca wnosił również o ustalenie, iż ma on prawo korzystać z połowy dachu budynku mieszkalnego od strony zachodniej a uczestnik postępowania ma prawo korzystać z połowy dachu od strony wschodniej i w takich częściach strony obciążone są kosztami utrzymania, konserwacji i remontu dachu. Ponadto domagał się ustalenia zasad korzystania z luftów kominowych, sieci wodnej i instalacji elektrycznej. Wnosił o obciążenie kosztami opinii biegłego A. D. (1) uczestnika postępowania R. D., ewentualnie obciążenie nimi budżetu Skarbu Państwa. W zakresie kosztów opinii biegłego D. S. wnosił o obciążenie nimi zainteresowanych stosownie do ich udziałów. Wnosił o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwoty 500 zł tytułem połowy uiszczonej opłaty sądowej

Uczestnik postępowania R. D. ostatecznie przychylił się do wniosku wnioskodawcy co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości. Wnosił o oddalenie wniosku o ustalenie sposobu korzystania z elewacji i dachu, wskazując iż rozstrzygnięcie w tym przedmiocie byłoby przedwczesne. Wnosił o odstąpienie od obciążania uczestnika postępowania kosztami poniesionymi na poczet opinii biegłych.

Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim ustalił, że przedmiotem współwłasności M. D. i R. D. w częściach równych jest zabudowana nieruchomość oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,1096 ha, położona przy ulicy (...) w K., w obrębie (...) K., jednostce ewidencyjnej K. Miasto, w powiecie (...) (pkt I). Ustalił, że przedmiotem współwłasności M. D. i R. D. w częściach równych są ruchomości w postaci: maszyny samobieżnej w postaci ciągnika bez numeru rejestracyjnego koloru czerwonego o numerze ramy (...); wozu składającego się z czterech kół, dwóch osi, łącznika między osiami, zaczepu; pługu dwuskibowego (pkt II). Dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości szczegółowo opisanej w punkcie 1, w ten sposób, iż zgodnie ze stanowiącym integralną część orzeczenia projektem biegłego sądowego z zakresu geodezji D. S. z karty 191 i 192 akt, dokonał fizycznego podziału nieruchomości

na trzy działki: oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0048 ha, oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0512 ha i oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0103 ha i : na wyłączną własność M. D. przyznał działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0048 ha (ppkt a); na wyłączną własność R. D. przyznać działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0512 ha (ppkt b); na działce oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0103 ha ustanowił odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych, a mianowicie: lokalu mieszkalnego nr (...) położonego na parterze budynku mieszkalnego składającego się z: trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i pomieszczeń przynależnych w postaci klatki schodowej, suteryny o powierzchni 29,1 m², strychu o powierzchni 43,(...) m², o łącznej powierzchni użytkowej 111,4 m² – zgodnie z opinią inżyniera A. D. (2) (k. 108-112 akt) wraz z udziałem w wysokości 1/2 części w nieruchomości wspólnej, który przyznał na rzecz R. D. (ppkt c cc); lokalu mieszkalnego nr (...) składającego się z: kuchni, korytarza, czterech pokoi na drugim piętrze, łazienki na piętrze, WC na parterze i pomieszczeń przynależnych w postaci klatki schodowej, strychu o powierzchni 32,4 m², sutereny o powierzchni 29,1 m², pomieszczenia gospodarczego wraz z kotłownią - zgodnie z zaświadczeniem Starostwa Powiatowego w H. z dnia 4 listopada 2011 roku (k. 24 akt) i opisem technicznymi i inwentaryzacji budynku sporządzonym przez inżyniera A. D. (1) (k.19-23) o łącznej powierzchni użytkowej 131,1 m² wraz z udziałem w wysokości 1/2 części w nieruchomości wspólnej, który przyznał na rzecz M. D. (ppkt c dd) (pkt III). Oddalił wniosek o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej związanej z prawem odrębnej własności lokali opisanych w punkcie III c (pkt IV). Dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisanych szczegółowo w punkcie II w ten sposób, że przyznał je na wyłączną własność M. D. (pkt V). Ustalił, że zniesienie współwłasności nieruchomości i ruchomości następuje bez wzajemnych splat i dopłat (pkt VI). Ustalił wysokość wydatków na kwotę 3.670,08 złotych i nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa tytułem nie uiszczonych wydatków od wnioskodawcy M. D. kwotę 1.709,44 złotych i od uczestnika postępowania R. D. kwotę 1.960,44 złotych (pkt VII). Nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa na rzecz radcy prawnego A. K. wynagrodzenie za udzieloną z urzędu pomoc prawną w kwocie 4.428 złotych (w tym podatek VAT w kwocie 828 złotych) (pkt VIII). Odstąpił od obciążania uczestnika postępowania R. D. kosztami pomocy prawnej udzielonej z urzędu (pkt IX) i stwierdził, że zainteresowani we własnym zakresie ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt X).

Z ustaleń Sądu I instancji poprzedzających powyższe rozstrzygnięcie wynikało, że M. D. i R. D. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części każdy z nich działki oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1096 ha, położonej w K. przy ul. (...). Własność przedmiotowej nieruchomości uzyskali na mocy umowy sprzedaży zawartej z L. J. w dniu 27 grudnia 1976 roku w Państwowym Biurze Notarialnym w B. przed notariuszem C. C. Repetytorium A nr (...). Nieruchomość nie posiada założonej księgi wieczystej.

Sąd ten ustalił, że nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1096 ha, położona w K. przy ul. (...) zabudowana jest murowanym domem mieszkalnym i dwoma budynkami gospodarczymi. Z domu mieszkalnego korzystają wnioskodawca – zamieszkując na piętrze i uczestnik postępowania – zamieszkując na parterze domu. Budynek mieszkalny posiada dwuspadowy dach pokryty blachą. Dom posiada dwa oddzielne wejścia z klatką schodową, oddzielne kuchnie, sanitariaty, dwie kotłownie, ścieki odprowadzane są do odrębnych osadników ścieków każdego z zainteresowanych. Istnieją dwa liczniki do poboru wody i poboru energii elektrycznej. Suterena i strych podzielone są na dwie odrębne części dla każdego z zainteresowanych. Wnioskodawca użytkuje pomieszczenia składające się z kuchni, korytarza, czterech pokoi na drugim piętrze, łazienki na piętrze, WC na parterze i pomieszczeń przynależnych w postaci klatki schodowej, strychu o powierzchni 32,4 m⁽²⁾, sutereny o powierzchni 29,1 m⁽²⁾, pomieszczenia gospodarczego wraz z kotłownią - o łącznej powierzchni użytkowej 131,1 m⁽²⁾, natomiast uczestnik postępowania R. D. użytkuje pomieszczenia składające się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, przedpokoju i pomieszczeń przynależnych w postaci klatki schodowej, suteryny o powierzchni 29,1 m⁽²⁾, strychu o powierzchni 43,(...) m⁽²⁾,

o łącznej powierzchni użytkowej 111,4 m^(2.) Wnioskodawca użytkuje budynek gospodarczy oznaczony numerem (...), natomiast uczestnik postępowania – budynek gospodarczy oznaczony numerem – (...). Działka o numerze geodezyjnym (...) jest podzielona do użytkowania. M. D. użytkuje zachodnią część działki natomiast uczestnik postępowania – wschodnią część działki.

Bezspornym było, że zainteresowani są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części każdy z nich ruchomości w postaci ciągnika bez nr rejestracyjnego, koloru czerwonego o nr ramy (...) oraz wozu składającego się z czterech kół, dwóch osi, łącznika między osiami, zaczepu i pługu dwuskibowego, które to ruchomości zostały im darowane przez rodziców o wartości około 6 tysięcy złotych.

Powołując się na treść art. 211 k.p.c. Sąd Rejonowy wskazał, iż podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez kodeks cywilny. Zazaczył, że jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba, że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Zasadniczo dokonanie podziału rzeczy wspólnej powinno nastąpić stosownie do wielkości udziałów we współwłasności. Zatem wydzielone części powinny swoją wartością odpowiadać wielości poszczególnych udziałów.

Odwołując się do przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali Sąd I instancji podkreślił, że szczególnym przypadkiem zniesienia współwłasności przez podział rzeczy w naturze jest ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznanie ich dotychczasowym współwłaścicielom. Wskazał, że w myśl przepisów tej ustawy przedmiot odrębnej własności stanowić może samodzielny lokal mieszkalny, a więc wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Nadto pomieszczenia przynależne do lokalu, a w szczególności piwnica, strych lub magazyn, są jego częścią składową, choćby nawet do tego lokalu bezpośrednio nie przylegały, chyba że czynność prawna lub orzeczenie sądu dotyczące odrębnej własności lokalu stanowią inaczej. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Sąd Rejonowy podniósł, że zainteresowani ostatecznie byli zgodni co do sposobu zniesienia współwłasności proponując dokonanie podziału fizycznego nieruchomości i ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości. Wnioskodawca i uczestnik postępowania, po ostatecznym sprecyzowaniu swych stanowisk w sprawie wnosili o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez fizyczny podział nieruchomości zgodnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji D. S. w wersji II oraz poprzez ustanowienie dwóch odrębnych lokali w sposób określony przez A. D. (1).

W ocenie Sądu I instancji, żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali jest najbardziej racjonalnym sposobem wyjścia ze współwłasności. Sąd zazaczył, że w domu mieszkalnym znajdującym się na przedmiotowej nieruchomości mogą zostać wyodrębnione samodzielne lokale mieszkalne jako przedmioty odrębnych własności w rozumieniu cytowanych przepisów ustawy bez potrzeby wykonywania jakichkolwiek prac adaptacyjnych. Stwierdził to w pisemnej opinii z dnia 14 czerwca 2012 roku inżynier A. D. (1). Powyższe wynika również z zaświadczenia z dnia 4 listopada 2011 roku i opisu technicznego. Zarówno zaświadczenie jak i opinia A. D. (1) wydana w oparciu o wiedzę i doświadczenie zawodowe biegłego, zdaniem Sądu, może być podstawą prawidłowych ustaleń faktycznych. Powyższe ustalenia zostały potwierdzone w trakcie oględzin nieruchomości. Sąd podkreślił, że każda z użytkowanych części domu mieszkalnego ma samodzielny charakter, jest wydzielona i posiada dwa oddzielne wejścia z klatka schodową, oddzielne kuchnie, sanitariaty, dwie kotłownie, ścieki odprowadzane są do odrębnych osadników ścieków każdego z zainteresowanych, są dwa liczniki do poboru wody i poboru energii elektrycznej. Także biegły sądowy z zakresu geodezji D. S. podczas oględzin miejscowych w dniu 14 sierpnia 2012 roku jednoznacznie wskazał, że w razie ustanowienia odrębnej własności lokali podział nieruchomości jest również możliwy. Zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnych własności lokali w domu mieszkalnym znajdującym się na wspólnej nieruchomości

jest zatem najbardziej racjonalnym i celowym sposobem, który zapewni możliwość uzyskania przez każdego z zainteresowanych części wspólnej nieruchomości w naturze. Sąd Rejonowy ustanowił odrębną własność lokali zgodnie z wnioskiem zainteresowanych w tym zakresie. Ustanowienie odrębnych własności lokali w kształcie wskazanym w postanowieniu Sądu z dnia 12 kwietnia 2013 roku pokrywało się z dotychczasowym sposobem użytkowania przedmiotowych części domu mieszkalnego położonego na działce nr (...) w K. przez zainteresowanych.

Sąd I instancji dopuścił również dowód z opinii biegłego sądowego D. S. na okoliczność sporządzenia projektu podziału nieruchomości oznaczonej nr geod. (...) na trzy działki zgodnie z ustaleniami dokonanymi na oględzinach w dniu 14 sierpnia 2012 roku. Biegły sporządził opinię w dwóch wersjach. W ocenie Sądu wersja podziału oznaczona numerem II zasługiwała na uwzględnienie i stanowiła integralną część orzeczenia. Biegły wyodrębnił trzy działki i oznaczył je numerami geodezyjnymi (...)(...) powierzchni 0,0481 ha, (...) o powierzchni 0,0512 ha oraz (...) o powierzchni (...) stanowiącą nieruchomość wydzieloną pod budynkiem mieszkalnym. Granica pomiędzy działkami nr (...) na odcinku od budynku mieszkalnego do rzeki N. przebiegała wzdłuż istniejącego ogrodzenia z siatki na słupkach metalowych. Taki sposób podziału działki został zaaprobowany zarówno przez wnioskodawcę jak i uczestnika postępowania.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy M. D. działkę nr (...) natomiast uczestnikowi postępowania R. D. działkę numer (...), na współwłasność wnioskodawcy i uczestnikowi postępowania z udziałami w wysokości po 1/2 części działkę nr (...) i ustanowił odrębną własność lokali posadowionych w budynku mieszkalnym na nieruchomości (...). Z uwagi na fakt, iż powierzchnia użytkowanych przez zainteresowanych lokali mieszkalnych była zbliżona, Sąd przyznał zainteresowanym na współwłasność nieruchomość o nr geod (...) w udziałach po 1/2 części.

Wnioskodawca wnosił również o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie maszyny samobieżnej w postaci ciągnika bez nr rejestracyjnego, koloru czerwonego o nr ramy (...) oraz wozu składającego się z czterech kół, dwóch osi, łącznika między osiami, zaczepu i pługu dwuskbowego na wyłączną własność wnioskodawcy bez spłaty na rzecz uczestnika postępowania. Uczestnik postępowania potwierdził, iż przedmiotowe rzeczy stanowią współwłasność zainteresowanych i przychylił się do wniosku wnioskodawcy w tym zakresie. Sąd I instancji na mocy art. 212 § 2 k.c. przyznał zatem przedmiotowe nieruchomości na rzecz wnioskodawcy bez obowiązku spłaty uczestnika postępowania, na co on sam wyraził zgodę. Zgodnie z wnioskiem zainteresowanych, nie ustalano wzajemnych spłat i dopłat.

Sąd Rejonowy oddalił natomiast, jako niezasadny, wniosek M. D. o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej związanej z prawem odrębnej własności lokali w części dotyczącej korzystania ze ścian elewacji zewnętrznej budynku mieszkalnego i dachu budynku mieszkalnego, luftów kominowych, sieci wodnej i instalacji elektrycznej. Podkreślił, że choć wśród przedstawicieli doktryny dopuszcza się możliwość dokonania podziału quoad usum także do części nieruchomości objętej współwłasnością przymusową, jednakże jest to zdaniem Sądu sprzeczne z treścią art. 196 § 2 k.c. Do współwłasności w częściach ułamkowych stosuje się przepisy art. 195-222 kodeksu cywilnego. Przepis art. 206 k.c., który stanowi podstawę podziału rzeczy „do użytkowania”, nie znajduje w ocenie Sądu zastosowania do współwłasności łącznej, a przepisy ustawy o własności lokali takiej możliwości nie przewidują. Dodatkowo Sąd zwrócił uwagę, iż zainteresowani jako właściciele odrębnych lokali i współwłaściciele części wspólnych nieruchomości, będą musieli ze sobą współdziałać w przyszłości. Przy sposobie zniesienia współwłasności, który obaj wybrali, taka współpraca będzie konieczna. Nie jest możliwe takie uregulowanie stosunków między nimi, które definitywnie wykluczyłoby ewentualne konflikty między nimi.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 520 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiódł wnioskodawca, zaskarżając je w części dotyczącej punktu III, IIIa, IV i X. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że nieruchomość oznaczona numerem geodezyjnym (...), która została

przyznana na wyłączną własność M. D. ma powierzchnię 0,0048 ha podczas, gdy jej powierzchnia w rzeczywistości wynosi 0,0481 ha,

2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, w szczególności art. 520 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu polegające na przyjęciu, że w niniejszej sprawie nie ma zastosowania podstawowa zasada ponoszenia przez każdego uczestnika kosztów w postępowaniu nieprocesowym i tym samym niezasadne jest obciążenie wnioskodawcy M. D. obowiązkiem poniesienia opłaty sądowej w całości tj. w kwocie 1.000 złotych,

3. naruszenie prawa materialnego, w szczególności art. 206 k.c. poprzez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że podział quoad usum nie ma zastosowania przy współwłasności łącznej (przymusowej), jaka powstaje przy ustanowieniu odrębnych własności lokali.

Podnosząc powyższe zarzuty, apelujący wnosił o zmianę postanowienia w zaskarżonej części:

- w punkcie III i IIIa poprzez zastąpienie zwrotu „o powierzchni 0,0048 ha” określeniem „o powierzchni 0,0481 ha”,

- poprzez ustalenie sposobu korzystania z budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...) w K., w obrębie (...) K., jednostce ewidencyjnej K. Miasto, w powiecie (...) w części dotyczącej korzystania ze ścian elewacji zewnętrznej budynku mieszkalnego poprzez wskazanie, iż uczestnik postępowania R. D. ma prawo do wyłącznego korzystania ze ścian elewacji zewnętrznej budynku mieszkalnego od strony działki nr (...) do granicy z działką nr (...), natomiast wnioskodawca M. D. ma prawo do wyłącznego korzystania ze ścian elewacji zewnętrznej budynku mieszkalnego od strony działki nr (...) do granicy z działką (...),

- poprzez ustalenie, że wnioskodawca M. D. ma prawo korzystać z połowy dachu budynku mieszkalnego, położonego przy ul. (...) w K., w obrębie (...) K., jednostce ewidencyjnej K. Miasto, w powiecie (...) od strony zachodniej, a uczestnik postępowania R. D. ma prawo korzystać z połowy dachu od strony wschodniej budynku i w takich częściach strony obciążone będą kosztami utrzymania, konserwacji i remontu dachu,

- poprzez zobowiązanie uczestnika postępowania R. D. do przeniesienia na swoją stronę wschodnią budynku mieszkalnego anteny satelitarnej i przewodu telefonicznego,

- poprzez zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kwoty 500 złotych tytułem połowy opłaty uiszczonej od wniosku oraz zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Odpowiedź na apelację złożył uczestnik postępowania, wnosząc o jej oddalenie oraz zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie odwoławcze według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne i przyjmuje je za własne. Na aprobatę zasługuje także pogląd Sądu Rejonowego, iż w okolicznościach przedmiotowej sprawy brak było podstaw do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej związanej z prawem odrębnej własności lokali, w części dotyczącej korzystania ze ścian elewacji zewnętrznej budynku mieszkalnego i dachu budynku mieszkalnego, luftów kominowych, sieci wodnej i instalacji elektrycznej (podział quoad usum). Powołana przez skarżącego argumentacja nie mogła zatem prowadzić do zmiany zaskarżonego orzeczenia zgodnie z wnioskami apelacji.

Na wstępie zaznaczyć trzeba, że Sąd Okręgowy sprostował dostrzeżone w sentencji orzeczenia Sądu I instancji oczywiste niedokładności, które pozostawały jednakże bez wpływu na merytoryczną ocenę tegoż rozstrzygnięcia. Miały one bowiem jedynie charakter oczywistych omyłek pisarskich, które podlegały sprostowaniu na mocy art. 350 § 1 k.p.c.

Przechodząc do meritum przedmiotowej sprawy wskazać należy, że główny zarzut apelacji wnioskodawcy dotyczył kwestii podziału do użytkowania (quoad usum) części wspólnych budynku położonego w K. przy ul. (...) w postaci dachu oraz elewacji zewnętrznej tegoż budynku. W tym kontekście podkreślić trzeba, że Sąd I instancji zamieścił w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia nieprawidłowe sformułowanie, iż współwłasność ww. wspólnych części budynku oraz działki, na której budynek ten jest posadowiony, jest współwłasnością łączną i przymusową. Choć nie budzi wątpliwości, że ma ona charakter współwłasności przymusowej, to nie jest współwłasnością łączną. Błąd ten powielił apelujący, powołując poglądy orzecznictwa dotyczące współwłasności łącznej, które w niniejszej sprawie nie znajdują zastosowania. Zauważyć należy, że współwłasność łączna jest regulowana poprzez odrębne, szczególnie przepisy. Przykładem być mogą współwłasność powstała wskutek wspólności ustawowej małżeńskiej lub współwłasność majątku spółki cywilnej, gdzie brak jest wyodrębnienia udziałów wspólników. Natomiast tam, gdzie występują określone udziały we współwłasności, nie można mówić o istnieniu współwłasności łącznej. W przedmiotowej sprawie w zakresie udziału w częściach wspólnych budynku i działce, na której budynek ten jest posadowiony, udziały zostały ustalone na zgodny wniosek wnioskodawcy oraz uczestnika postępowania po 1/2.

Nie może budzić żadnych wątpliwości, że udziały te zostały przewidziane przez przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2000 r., nr 80, poz. 903 j. t.). Art. 3 ust. 3 tejże ustawy wprowadza zasadę ustalania wielkości udziału poszczególnych właścicieli lokali we współwłasności nieruchomości wspólnej, wedle której udziały przypadające właścicielowi danego lokalu we współwłasności nieruchomości są ułamkowe, a ułamek ten jest określony przez stosunek powierzchni użytkowej danego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do sumy powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, wraz z powierzchnią wszystkich pomieszczeń przynależnych do wszystkich lokali (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 sierpnia 2012 r., V ACa 288/12, Lex nr 1217702). Wobec powyższego oczywistym jest, że w sprawie niniejszej, gdzie na zgodny wniosek zainteresowanych Sąd Rejonowy ustanowił w budynku położonym w K. przy ul. (...) odrębną własność dwóch lokali mieszkalnych i przyznał wnioskodawcy oraz uczestnikowi postępowania udział w 1/2 części nieruchomości wspólnej, nie mamy do czynienia ze współwłasnością łączną.

Przechodząc dalej wskazać trzeba, że zgodnie z treścią art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, w jakim daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. W ramach tegoż współposiadania rzeczy dokonać można podziału nieruchomości do korzystania (podział quoad usum), gdzie każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Odpowiednikiem tejże regulacji jest art. 12 ust. 1 oraz art. 13 ust. 1 ustawy o własności lokali. Stosownie do art. 12 ust. 1 u. w. l., właściciel lokalu ma prawo do współkorzystania z nieruchomości wspólnej zgodnie z jej przeznaczeniem, w sposób nie utrudniający korzystania przez innych współwłaścicieli. Oznacza to, że właściciel lokalu może korzystać z całej nieruchomości, a nie tylko z części odpowiadającej przynależnemu udziałowi, byleby tylko z zgodzie z powołanymi przepisami (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 1 sierpnia 2012 r.). W sprawie niniejszej rozstrzygnąć należało, czy można dokonać podziału nieruchomości do korzystania w sytuacji istnienia współwłasności przymusowej w sposób proponowany przez wnioskodawcę. Słusznie w tym zakresie przyjął Sąd I instancji, iż co do zasady istnieje taka możliwość, lecz nie w przypadku, z jakim mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie.

Dokonanie podziału nieruchomości wspólnej do korzystania jest możliwe w sytuacji, gdy powierzchnia działki, znajdującej się pod budynkiem jest znacznie większa, aniżeli posadowionego na niej budynku. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 listopada 2011 r., co do zasady uznać należy dopuszczalność obciążania nieruchomości wspólnej, o której mowa w art. 3 ust. 2 u. w. l. służebnością gruntową ustanowioną na rzecz każdego z właścicieli odrębnej własności lokalu, polegającą na wyłącznym uprawnieniu do parkowania pojazdu na wyznaczonym miejscu parkingowym (III CSK 15/11, Lex nr 11291913). Także w postanowieniu z dnia 30 czerwca

2011 r. Sąd Najwyższy opowiedział się za możliwością obciążenia nieruchomości wspólnej służebnością gruntową ustanowioną na rzecz każdorazowego właściciela lokalu, polegającej na prawie do wyłącznego korzystania z ogródka przydomowego, znajdującego się pod oknami lokalu (III CSK 272/10, Lex nr 1096041). Powyższe oznacza, że w miejsce służebności mógłby być przewidziany podział do korzystania.

Nie sposób jednak przyjąć, aby w sytuacji, z jaką mamy do czynienia w sprawie niniejszej, to jest gdy budynek jest posadowiony wprost na działce o zbliżonej powierzchni i gdy rozstrzygnięcie o dokonanie podziału quoad usum dotyczy jedynie elewacji tegoż budynku i dachu, istniała możliwość orzeczenia podziału tych wspólnych części nieruchomości do korzystania. Wymienione elementy – ściany konstrukcyjne oraz dach stanowią bowiem samą esencję współwłasności przymusowej, która zgodnie z art. 12 ust. 1 ustawy o własności lokali, musi być objęta współkorzystaniem zgodnie z jej przeznaczeniem. Skoro przedmiotowy budynek jest domem jednorodzinny, nie można dokonać podziału tych części wspólnych do korzystania, bowiem nie da się ich podzielić tak, aby zainteresowani byli całkowicie od siebie oddzieleni. Taka możliwość istniałaby, gdyby był to bliźniak – w takiej sytuacji, można by było dokonać podziału całej nieruchomości po ścianie działowej i jedna część przypadłaby wnioskodawcy, a druga uczestnikowi postępowania prowadząc do całkowitego wyjścia ze współwłasności. W takim stanie rzeczy, jaki istnieje w sprawie niniejszej, nie ma jednakże możliwości „wyjścia ze współwłasności” części wspólnych budynku poprzez dokonanie podziału quoad usum. W tym zatem zakresie zarzut skarżącego był całkowicie bezzasadny.

Chybiona była również argumentacja, odnośnie zastosowania przez Sąd I instancji art. 520 § 1 k.p.c. w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Wskazać należy, że zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 9 sierpnia 2012 r. w sprawach działkowych (a zatem także w postępowaniu o zniesienie współwłasności), nie zachodzi sprzeczność interesów niezależnie od tego, jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie. W takich postępowaniach strony są również w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy są w zasadzie wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności (V CZ 30/12, Lex nr 1231642). W tym kontekście zaznaczyć trzeba, że sprzeczność interesów pomiędzy zainteresowanymi zachodziłaby jedynie w sytuacji, gdyby uczestnik postępowania wnosił o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności. Jeżeli jednak co do zasady przychylił się do wniosku, to niezależnie od tego, jakie zgłaszał wnioski co do sposobu podziału, zastosowanie znajduje ogólna zasada orzeczenia o kosztach, wyrażona w art. 520 § 1 k.p.c. i brak jest podstaw do przyjęcia, aby zaistniał wyjątek od tej regulacji, co dotyczy zarówno opłaty od wniosku, jak również kosztów zastępstwa procesowego.

Z powyższych względów apelacja jako bezzasadna, podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 520 § 1 k.p.c. O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej pozwanej przez adwokata ustanowionego z urzędu, postanowiono na podstawie art. 22³ ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (Dz. U. z 2010 r., nr 10, poz. 65 j. t.) oraz § 2 ust. 3, § 6 pkt 4 oraz § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., nr 490 j. t.).