

Sygn. akt I.Ca 109/15

## POSTANOWIENIE

**Dnia 29 kwietnia 2015 roku**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

|                 |   |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSO Cezary Olszewski (spr.)                           |
| Sędziowie       | SO Antoni Czeszkiewicz<br>SO Mirosław Krzysztof Derda |
| Protokolant:    | st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk                        |

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku J. S.

z udziałem T. S. i W. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji J. S.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie

z dnia 23 stycznia 2015r. sygn. akt. I Ns 68/14

p o s t a n a w i a:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w (...), pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Sygn. akt: I. Ca. 109/15

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. S. wystąpiła z wnioskiem o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w A. przy ul. (...), obejmującej działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym, oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0286 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) i w której udziały wynoszą: wnioskodawczyni J. S. 1/3, zaś uczestników postępowania T. i W. małżonków S. 2/3 części. Domagała się zniesienia współwłasności tej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym przez fizyczne wydzielenie w domu mieszkalnym dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych z przyznaniem jednego na jej rzecz, zaś drugiego na rzecz uczestników postępowania, z jednoczesnym wydzieleniem działki pod budynkiem mieszkalnym i przyznaniem w niej udziałów stronom, stosownie do udziałów wydzielonych im lokali. Ponadto domagała się wydzielenia dodatkowo w działce nr (...) dwóch samodzielnych działek. Podnosiła także, że dopuszcza możliwość wyrównania udziału

uczestników postępowania w postaci dopłaty ustalonej od niej na ich rzecz. Nadto domagała się zasądzenia od uczestników postępowania na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania T. i W. małżonkowie S. przychyliłi się do niego w całości co do zasady, jednak oponowali zakresowi wydzielonych nieruchomości lokalowych w domu mieszkalnym. Domagali się wydzielenia na rzecz zainteresowanych dwóch samodzielnych lokali, w sposób ustalony w akcie notarialnym z 1982 roku. Nie domagali się przy tym regulacji finansowych.

Postanowieniem z dnia 23 stycznia 2015 r. w sprawie o sygn. akt: I. Ns. 68/14 Sąd Rejonowy w (...) I Wydział Cywilny dokonał zniesienia współwłasności łączącej wnioskodawczynię J. S. w 1/3 części i uczestników postępowania T. S. i W. S., małżonków na prawach wspólności ustawowej w 2/3 części nieruchomości położonej w A. przy ul. (...), oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0286 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) w ten sposób, że ustanowił w budynku mieszkalnym odrębną własność dwóch lokali i przyznał:

1) Lokal nr (...) składający się z pomieszczeń: a) piwnica: piwnica – 1; b) parter: sień – 1 o powierzchni 5,06 m<sup>2</sup>, pokój – 1 o powierzchni 17,48 m<sup>2</sup>, pokój – 2 o powierzchni 10,38 m<sup>2</sup>, pokój – 3 o powierzchni 14,36 m<sup>2</sup>; c) strych: strych – 1 o powierzchni 21,04 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych – 68,32 m<sup>2</sup>, zaznaczone przez biegłego z zakresu budownictwa mgr inż. M. Z. w opinii uzupełniającej (wersja III) kolorem zielonym – uczestnikom postępowania W. i T. małżonkom S. na prawach wspólności ustawowej wraz z udziałem ułamkowym w wysokości (...) we własności działki nr (...) o powierzchni 0,0127 ha wydzielonej z działki nr (...) w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. Z. C. oraz udziałem ułamkowym w wysokości (...) w częściach wspólnych budynku mieszkalnego, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali; ponadto przyznał na wyłączną własność tychże uczestników postępowania na prawach wspólności ustawowej działkę nr (...) o powierzchni 0,0091 ha, również wydzieloną z działki nr (...) o powierzchni 0,0286 ha,

2) Lokal nr (...), składający się z pomieszczeń: a) piwnica: piwnica – 2; b) parter: sień – 2 o powierzchni 5,29 m<sup>2</sup>, kuchnia – 2 o powierzchni 4,18 m<sup>2</sup>, WC – 1,47 m<sup>2</sup>, pokój – 4 o powierzchni 21,03 m<sup>2</sup>, c) strych: strych – 3 o powierzchni 10,50 m<sup>2</sup> o łącznej powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych – 42,47 m<sup>2</sup> zaznaczone przez biegłego z zakresu budownictwa mgr inż. M. Z. w opinii uzupełniającej (wersja III) kolorem czerwonym – wnioskodawczyni J. S. z udziałem ułamkowym w wysokości (...) we własności działki nr (...) o powierzchni 0,0127 ha wydzielonej z działki nr (...) w opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. Z. C. oraz udziałem ułamkowym w wysokości (...) w częściach wspólnych budynku mieszkalnego, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali; ponadto przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni J. S. działkę nr (...) o powierzchni 0,0068 ha wydzieloną z działki nr (...) o powierzchni 0,0286 ha

- przy czym oba te lokale w opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa mgr inż. M. Z. z opinią uzupełniającą według wersji III, która stanowi integralną część orzeczenia wspólnie z opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. Z. C. w zakresie podziału działki nr (...) o powierzchni 0,0127 ha (pkt I); upoważnił wnioskodawczynię do wykonania ścianki działowej na strychu według załącznika nr (...) (wersja III) opinii biegłego sądowego M. Z. z wykonaniem również wejścia od wewnątrz budynku, z pokoju nr (...) przy uwzględnieniu drabiny składanej, w terminie do dnia 31 grudnia 2015 roku i we własnym zakresie co do kosztów (pkt II); nakazał pobrać od uczestników postępowania T. i W. małżonków S. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w (...) kwotę 1.101,85 zł tytułem wydatków wyłożonych przez Skarb Państwa, a pozostałe koszty postępowania zniósł wzajemnie pomiędzy zainteresowanymi (pkt III).

Powyższe postanowienie zaskarżyła w całości wnioskodawczyni J. S., zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1) naruszenie prawa materialnego tj. art. 48 k.c. poprzez wadliwe uznanie, że murowana przybudówka nie wchodzi w skład nieruchomości podlegającej podziałowi w sytuacji, gdy zgodnie z art. 48 k.c. jest to część składowa gruntu i

nie może zostać wyłączona z podziału nieruchomości, nawet gdyby uznać, że stanowi wyłączny nakład uczestników postępowania, co wnioskodawczyni kwestionuje,

2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na dokonaniu podziału domu według wariantu III wskazywanego przez uczestników postępowania w sytuacji, gdy wariant ten nie jest uzasadniony w świetle opinii biegłego, który w opinii podstawowej wskazał, że z punktu widzenia nieruchomości bardziej optymalną wersją podziału jest wersja II, gdyż w wersji tej wyodrębnione zostaną dwa funkcjonalne lokale mieszkalne, nadto w tym układzie wejście na strych wnioskodawczyni miałby z pokoju nr (...) i tym samym będzie możliwość swobodnego korzystania ze strychu bez konieczności wychodzenia na zewnątrz budynku, przy tym w wersji III nie ma możliwości wykonania klatki schodowej na strych z pokoju wnioskodawczyni, a drabina składana biorąc pod uwagę wiek wnioskodawczyni (83 lata) i jej stan zdrowia (zwyrodnienie kręgosłupa, stan po operacji obustronnej zaćmy, zawroty głowy) jest zupełnie nie do zaakceptowania, nadto biegły zwrócił uwagę, że podział domu w wersji II poprawi funkcjonalność lokalu wnioskodawczyni, gdyż kuchnię można wtedy urządzić w pokoju nr (...), nadto w wersji III wnioskodawczyni będzie miała do dyspozycji tylko jeden pokój, który ma być jednocześnie sypialnią, jadalnią i pokojem dziennym,

3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą wadliwym uznaniu, że przybudówka murowana stanowi wyłącznie nakład uczestników postępowania w sytuacji, gdy przybudówka murowana została wykonana i sfinansowana przez F. i J. małż. S. - pierwotnych współwłaścicieli nieruchomości, wykonawcą prac murarskich związanych z wybudowaniem przybudówki był nieżyjący mąż wnioskodawczyni I. S., tym samym przybudówka murowana stanowi przedmiot zniesienia współwłasności i winna być objęta zaskarżonym postanowieniem,

4) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegająca na uznaniu, że sień o powierzchni 5,29 m<sup>2</sup> usytuowana od ulicy (...) jest częścią domu, w sytuacji, gdy jest posadowiona na chodniku, w pasie drogowym, w całości także stanowi nakład wnioskodawczyni, gdyż została przez nią i przez jej męża dobudowana do domu mieszkalnego,

5) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwą ocenę zeznań świadków oraz stron i błędne uznanie, że uczestnicy poczynili nakład na nieruchomość w postaci wybudowania przybudówki murowanej, nadto uznaniu, że wydzielenie lokali jak w wariantcie III jest zasadne z punktu widzenia właściwości nieruchomości ulegającej podziałowi,

6) naruszenie art. 618 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe uznanie, że przybudówka murowana nie wchodzi w skład nieruchomości i nie podlega podziałowi w sytuacji, gdy jest to nakład na nieruchomość, który podlega rozliczeniu w ramach postępowania o zniesienie współwłasności.

Mając na względzie powyższe, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych według wariantu II opinii biegłego, ewentualnie uchylenie skarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem II instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja wnioskodawczyni zasługuje na uwzględnienie, jednakże nie ze skutkiem w postaci wydania orzeczenia reformatoryjnego, lecz uchylenia kwestionowanego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z powodu nierozpoznania istoty sprawy.

Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego jest konsekwencją stwierdzenia błędów Sądu Rejonowego mających postać naruszeń zasad procedury i prawa materialnego.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej podział fizyczny musi poprzedzać ocena sądu co do tego, czy podział ten nie jest sprzeczny z przepisami lub społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo czy nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.).

Z orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika natomiast, iż przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w związku z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali wymagają, żeby zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali uwzględniało nie tylko wielkość udziałów współwłaścicieli i nominalną wartość odrębnej własności nowoutworzonych lokali, ale żeby takie zniesienie współwłasności zapewniało w miarę możliwości jednakowe - zróżnicowane jedynie ze względu na wielkość udziału we współwłasności - zaspokojenie interesów wszystkich współwłaścicieli bez rażącego pokrzywdzenia jednych kosztem drugich. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 4 czerwca 2003 roku I CKN 447/01).

Podkreślić też trzeba, że nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności (art. 46 § 1 k.c.).

Prawo polskie w zakresie nieruchomości zabudowanych wyraźnie uznaje zasadę *suprficies solo cedit*. Budynek wybudowany na gruncie stanowi więc co do zasady jego część składową, co podkreśla 48 k.c. Tylko wyraźny przepis ustawy może być podstawą do uznania odrębnej od gruntu własności budynku. Z taką sytuacją nie mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie. Bezsprzeczne jest, że grunt, na którym został wzniesiony budynek mieszkalny, zabudowany jest też murowaną przybudówką trwale związaną z budynkiem mieszkalnym. Tymczasem Sąd Rejonowy dokonując zniesienia współwłasności nie objął swym rozstrzygnięciem całej nieruchomości. Sąd Rejonowy dokonując zniesienia współwłasności pominął część składową nieruchomości w postaci murowanej przybudówki, która stanowi przecież przedmiot współwłasności zainteresowanych, a więc nie może ona stanowić wyłącznej własności uczestników postępowania.

W tym zakresie warto jest też zwrócić uwagę, że do lokalu nr (...) przylega przedsionek, wybudowany bez pozwolenia na budowę, stanowiący wejście do mieszkania i znajduje się on w pasie drogowym ulicy (...). Sąd Rejonowy winien więc w tym zakresie poczynić ustalenia odnośnie statusu prawnego tego przedsionka, tj. czy stanowi on część składową, czy też nie.

Zdaniem Sądu Okręgowy pogłębionej analizy wymaga także podział poszczególnych pomieszczeń w ramach obu wyodrębnionych lokali i skutków z tym związanych. Należy zgodzić się z apelującą, że dokonany przez Sąd Rejonowy podział nieruchomości budynkowej może budzić zastrzeżenia, jeżeli chodzi o jej dostęp do strychu. Zauważyć trzeba, że przyjęta przez Sąd Rejonowy wersja III nie pozwala na wykonanie klatki schodowej na strych z pokoju wnioskodawczyni, albowiem znacznie ogranicza przestrzeń i funkcjonalność jej pokoju, natomiast drabina składana, uwzględniając jej wiek i stan zdrowia, nie może być zaaprobowana.

Powyższe uwagi wskazują na konieczność dokonania przez Sąd Rejonowy oceny całego materiału dowodowego, w szczególności objęcia swym rozstrzygnięciem murowanej przybudówki i ewentualnie poczynienie ustaleń w zakresie dopłat lub spłat pieniężnych w przypadku przydzielenia lokali przekraczających wielkość udziałów.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. w zw.z a rt. 13 § 2 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. orzekła jak w sentencji postanowienia.