

Sygnatura akt I Ca 130/15

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 września 2015 roku

Sąd Okręgowy we Włocławku Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący : SSO Barbara Baranowska

Sędziowie: SO Mariusz Nazdrowicz ( spraw. )

SO Aneta Sudomir- Koc

Protokolant : st. sek. sąd Renata Szatkowska

po rozpoznaniu w dniu 3 września 2015 roku we Włocławku

na rozprawie

sprawy z wniosku I. S.

z udziałem Gminy Miasta R. , Z. J.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Lipnie VI Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Rypinie

z dnia 28 października 2014r. sygnatura akt VI Ns 296/13

p o s t a n a w i a :

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Rypinie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO A. Sudomir- Koc SSO B. Baranowska SSO M. Nazdrowicz

Sygn. I Ca 130/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sąd Rejonowy w Lipnie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Rypinie oddalił wniosek (rozpatrywany w postępowaniu z udziałem Z. J. i Gminy Miasto R.) I. S. o zniesienie współwłasności bliżej określonej nieruchomości. U podstaw tego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Wnioskodawczyni jest właścicielką lokalu mieszkalnego (stanowiącego odrębną własność i oznaczonego nr(...)) usytuowanego na parterze budynku przy ul. (...) w R.. Z własnością lokalu związany jest udział 49/155 części w nieruchomości wspólnej oraz w prawie użytkowania wieczystego. Lokal ten posiada urzędzoną w Sądzie Rejonowym w Lipnie Zamiejscowym Wydziale Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą (...) Uczestniczka postępowania Z. J. jest właścicielką dwóch dalszych lokali: położonego także na parterze nr (...) (objętego księgą wieczystą (...)) oraz na poddaszu (nr(...)), dla którego prowadzona jest księga wieczysta (...), z którymi związane są udziały w częściach

wspólnych nieruchomości i prawie użytkowania wieczystego w wysokości po 45/155. Pozostałe udziały należą do Gminy Miasta R..

W połowie lat 90 - tych I. S. dobudowała do swojego lokalu przybudówkę (pokój i łazienkę), jednak nie dokończyła prac wobec wstrzymania ich jako samowoli budowlanej. Z kolei Z. J. poczyniła w lokalu nr(...)szereg nakładów i zaadoptowała na cele mieszkaniowe strych.

Mając powyższe ustalenia na względzie Sąd I instancji uznał, że wniosek podlegał oddaleniu. Podzielił wprawdzie pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w uchwale z 14 lipca 2006 r. III CZP 53/2006 opubl. OSNC 2007/4/58, zgodnie z którym przepis art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r., Nr 80, p. 903 ze zm.) nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez Sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności (jeżeli możliwy jest podział budynku, w którym własność tę ustanowiono) to jednak uznał, że w tej konkretnej sytuacji wskazywany przez wnioskodawczynię sposób zniesienia współwłasności (w wyniku którego otrzymałaby ona część znajdującego się nad jej mieszkaniem lokalu nr (...) Z. J.) stanowiłby nadużycie prawa. Godziłoby to bowiem w interesy tej uczestniczki, która wskutek zniesienia współwłasności utraciłaby część nabytego przez siebie lokalu. Na sugerowany sposób zniesienia współwłasności Z. J. nie tylko nie wyraża zgody, ale uwzględnienie wniosku doprowadziłoby do dalszej eskalacji już istniejącego silnego konfliktu sąsiedzkiego. Ponadto postępowanie wnioskodawczyni wskazuje na zamiar usankcjonowania samowoli budowlanej.

Prawną podstawą rozstrzygnięcia były przepisy art. 210 i 211 kc "a contrario".

Apelację od tego orzeczenia wniosła I. S. podnosząc zarzuty obrazy zarówno prawa materialnego (art. 5 kc i art. 211 kc wskutek wadliwego zastosowania tego pierwszego przepisu i w konsekwencji bezpodstawnego oddalenia wniosku oraz błędnej wykładni drugiego z przywołanych przepisów, co doprowadziło do oddalenia wniosku mimo spełnienia wszystkich przesłanek warunkujących dokonanie zniesienia współwłasności) jak i procesowego (art. 328 § 2 kpc poprzez brak wskazania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, czy możliwy jest fizyczny podział nieruchomości, art. 278 § 1 kpc wskutek oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego d/s budownictwa oraz art. 233 § 1 kpc poprzez wadliwe ustalenie, że skarżąca dopuściła się samowoli budowlanej). Powołując się na powyższe apelująca wniosła o uchylenie kwestionowanego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania względnie o jego zmianę i zniesienie współwłasności zgodnie z żądaniem wniosku.

Uczestniczka postępowania Z. J. wniosła o oddalenie apelacji.

Uczestniczka postępowania Gmina Miasta R. nie zajęła stanowiska odnośnie złożonego środka odwoławczego.

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

Apelacji nie sposób odmówić słuszności i skutkuje ona koniecznością uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego za utrwalony można przyjąć pogląd (poza przywołaną w uzasadnieniu Sądu meriti uchwałą z 14 lipca 2006 r. III CZP 53/06 można tu dodatkowo wymienić np. postanowienie Sądu Najwyższego z 7 maja 2008 r. II CSK 664/07 opubl. OSNC – ZD 2009/2/48), że art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez Sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności wspólnej nieruchomości, jeżeli możliwy jest podział budynku, w którym tę własność ustanowiono. Sąd Rejonowy akceptując taką możliwość uznał jednak, że wystąpienie z przedmiotowym wnioskiem stanowi nadużycie prawa (art. 5 kc), gdyż przede wszystkim uwzględnienie zaproponowanego sposobu podziału doprowadziłoby do „zabrania” uczestniczce postępowania Z. J. części lokalu stanowiącego jej odrębną własność. Odwołując się do nadużycia prawa podmiotowego Sąd ten jednak w rzeczywistości stanął na stanowisku, że zniesienie współwłasności jest niedopuszczalne, o ile w jego wyniku nie dojdzie do zachowania dotychczasowego status quo jeżeli chodzi o przyznane pomieszczenia poszczególnym współwłaścicielom. Inaczej mówiąc w wyniku zniesienia współwłasności jego zdaniem każdy ze współwłaścicieli powinien otrzymać pomieszczenia objęte dotychczas odrębną własnością

lokalu. Zapatrywanie to podważa jednak w istocie wspomnianą wyżej możliwość zniesienia odrębnej własności lokali w sprawie o zniesienie współwłasności wspólnej nieruchomości. Skoro co do zasady jest ona dopuszczalna to nie może być uwarunkowana zastosowaniem sposobu podziału prowadzącego do sugerowanych przez Sąd Rejonowy następstw. Z założenia zniesienie współwłasności (którego celem jest przecież wyjście ze wspólności prawa) zakłada przecież, że aczkolwiek w pierwszej kolejności każdy ze współwłaścicieli powinien otrzymać fizyczną część rzeczy odpowiadającą równowartości jego udziału to jednak nie zawsze będzie to możliwe i wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez pieniężne dopłaty (art. 212 § 1 kc). Dopłata stanowi w tym wypadku „rekompensatę” za „utrącone” prawo i jest jego odpowiednikiem. Wbrew zatem temu co przyjął Sąd a quo nie ma żadnych przeszkód, aby teoretycznie dokonać zniesienia współwłasności tak, aby pomieszczenie (pomieszczenia) wchodzące dotychczas w skład lokalu stanowiącego odrębną własność przypadły innemu współwłaścicielowi za dopłatą. W żadnym razie nie można tego rozpatrywać w kategoriach nadużywania prawa podmiotowego (art. 5 kc.).

Zgodzić się natomiast trzeba z Sądem Rejonowym – i tym poglądem Sąd ten będzie związany w toku dalszego prowadzenia sprawy (art. 386 § 6 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc) – że nie jest wyłączone stosowanie art. 5 kc do żądania zniesienia współwłasności (uchwała Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2007 r. III CZP 117/06 opubl. OSNC 2007/11/165 i dalsze wskazane w jej uzasadnieniu orzecznictwo). Naturalnie co do zasady oddalenie wniosku będzie możliwe w zupełnie wyjątkowych sytuacjach. Tym niemniej w sprawach – tak jak w rozpatrywanym przypadku – gdzie chodzi o zniesienie odrębnej własności lokali znaczenie tej możliwości wzrasta.

Trzeba bowiem mieć na uwadze, że ustanowienie odrębnej własności lokali jest także jednym ze sposobów podziału zabudowanej nieruchomości. Ustawodawca przesądził więc, że zastosowanie tej konstrukcji prawnej w odpowiedni sposób realizuje wspomniany wyżej cel tj. wyjście ze współwłasności. Nie jest już więc bezwzględnie konieczne podjęcie działań zmieniających do całkowitego osiągnięcia zasygnalizowanego rezultatu, a może to nawet prowadzić do niepożądanego destabilizacji stosunków prawnych. Oznacza to, że wystąpienie ze stosowanym żądaniem wymaga wnikliwej oceny przez pryzmat przepisu art. 5 kc.

Trudno oczywiście stworzyć jakiś katalog okoliczności, których wystąpienie skutkowałoby możliwością oddalenia wniosku w oparciu o przywołany przepis. Zawsze ocena konkretnego przypadku należy do Sądu rozstrzygającego sprawę. Jedynie przykładowo można więc wskazać, że mogą to być okoliczności związane z sytuacją rodzinną stron, ich możliwościami płatniczymi w razie ewentualnych dopłat, kosztami niezbędnych przeróbek czy koniecznością rozliczenia poczynionych nakładów. Samo istnienie konfliktu między zainteresowanymi z reguły pozbawione będzie znaczenia, gdyż - jak słusznie wskazała apelująca - zniesienie współwłasności będzie służyło jego eliminacji. Ale już sytuacja może przedstawiać się inaczej, gdy wystąpi konieczność ustanowienia odpowiednich służebności, wskutek czego siłą rzeczy nie dojdzie do całkowitego odseparowania stron. Raczej też za zastosowaniem art. 5 kc. do żądania zniesienia odrębnej własności lokali nie będzie przemawiała tylko jakaś jednostkowa kwestia, a całokształt występujących okoliczności. U podstaw takiego rozstrzygnięcia zawsze muszą leżeć kompleksowe i dokładne ustalenia faktyczne, których w niniejszej sprawie zabrakło. Ocena zaś Sądu musi odznaczać się starannością i wszechstronnym przeanalizowaniem wszystkich aspektów sprawy.

Oczywiście nie można tracić z pola widzenia, że zniesieniu współwłasności nie mogą sprzeciwiać się min. przepisy ustawy (art. 211 kc). Dlatego w pierwszej kolejności wymaga wyjaśnienia, czy proponowanemu przez wnioskodawczynię podziałowi nie stoją na przeszkodzie stosowne przepisy. Niezbędne w tym celu może się okazać zasięgnięcie wiadomości specjalnych, które mogą okazać się konieczne także z uwagi na wymóg wykonania określonych prac i wyceny związanych z tym kosztów.

Reasumując – w rozpatrywanej sprawie nie występowała przyjęta przez Sąd Rejonowy przeszkoda natury prawnej uniemożliwiająca a priori uwzględnienie wniosku. Tym samym doszło do nierozpoznania istoty sprawy (art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc), co ma miejsce najogólniej mówiąc wówczas, gdy Sąd nie rozpoznaje merytorycznie zgłoszonego żądania, nie bada jego materialnej podstawy (odnośnie sposobu rozumienia tego pojęcia patrz przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z 13 czerwca 2013 r. V CZ 166/12 nie publ., LEX nr 1375531 i wskazana w jego uzasadnieniu dalsza judykatura). Wychodząc z błędnego założenia Sąd Rejonowy uchylił się

od zbadania przesłanek warunkujących zniesienie współwłasności. Sytuacja jest tutaj zbliżona do tej, gdy Sąd uwzględni zarzut niweczący żądanie objęte wnioskiem przy braku ku temu uzasadnionych podstaw, a co prowadzi do nierozpoznania istoty sprawy (postanowienie Sądu Najwyższego z 21 sierpnia 2013 r. II CZ 26/13 nie publ., LEX nr 1375152).

Niezależnie od powyższego rozpoznanie sprawy wymaga przeprowadzenia w całości postępowania dowodowego. Jak słusznie wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 17 kwietnia 2013 r. V CZ 129/12 nie publ., LEX nr 1341730, a który to pogląd Sąd odwoławczy w pełni aprobuje – nie można uznać oparcia przez Sąd orzeczenia na twierdzeniach strony czy też obu stron i faktach bezspornych za częściowe przeprowadzenie postępowania dowodowego, które będzie stanowić przeszkodę w uchyleniu tego orzeczenia. Chodzi tu bowiem o przeprowadzenie dowodów mających zasadnicze znaczenie dla rozpoznania istoty sprawy.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w oparciu o przepis art. 108 § 2 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

SSO.M.Nazdrowicz SSO.B.Baranowska SSO.A.Sudomir-Koc