

**Sygn. akt VI Ca 593/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 24 sierpnia 2016r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący-Sędzia **SSO Leszek Mazur**

Sędziowie **SSO Janina Ignasiak (spr.)**

**SSR del. Mariola Basińska**

Protokolant **st. sekr. sąd. Przemysław Cichopek**

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2016r.

sprawy z wniosku T. C.

z udziałem M. C. (1) , E. K. , A. Ł. , M. Ł. (1) , M. Ł. (2) , K. P.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy T. C.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 20 maja 2016r.

sygn. akt II Ns 4038/14

**postanawia:**

1. **oddalić apelację;**

2. **zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania E. K. 600 (sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt VI Ca 593/16**

## UZASADNIENIE

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Częstochowie z dnia 20.05.2016 r. w sprawie II Ns 4038/14, dokonano zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), uregulowanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie Wydział Ksiąg Wieczystych, składającej się z działek oznaczonych numerami: (...), (...) o łącznej powierzchni 0.0803 ha należącej do T. C. w 16/48 częściach, M. C. (1) w 4/48 częściach, K. P. w 4/48 częściach, E. K. w 3/48 częściach, A. Ł. w 3/48 częściach, M. Ł. (1) w 3/48 częściach, M. Ł. (2) w 15/48 częściach, poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym położonym na wyżej opisanej nieruchomości, przedstawionych w opinii biegłego G. M. z dnia 22.03.2016 r. w ten sposób, że:

a) przyznano na wyłączną własność T. C. lokal mieszkalny oznaczony w opinii biegłego numerem (...) o powierzchni użytkowej 123,18 m<sup>(2)</sup> składający się z dwóch pokoi, komunikacji, łazienki, korytarza, kuchni, ganku (parter) i 3 pokoi, łazienki, komunikacji, korytarza, (piętro) wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnicy i strychu o łącznej powierzchni 46 m<sup>(2)</sup> i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący(...) części;

b) przyznano na współwłasność M. Ł. (2) w 5/8 częściach, M. Ł. (1) w 1/8 części, A. Ł. w 1/8 części, E. K. w 1/8 części lokal mieszkalny oznaczony w opinii biegłego numerem (...) o powierzchni użytkowej 125,29 m<sup>(2)</sup> składający się z pokoju, kuchni, łazienki, korytarza, komunikacji, ganku (parter) i 3 pokoi, kuchni, łazienki, korytarza, komunikacji (piętro) wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnic i strychu o łącznej powierzchni użytkowej 32,93 m<sup>(2)</sup> i związany z tym lokalem udział w nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części.

Jednocześnie Sąd I instancji uznał opłatę za uiszczoną, stwierdził, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie, a także pobrał na rzecz Skarbu Państwa od T. C. kwotę 2.244,93 zł tytułem kosztów postępowania poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Postępowanie dotyczyło nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), uregulowana w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Częstochowie Wydział Ksiąg Wieczystych, składającej się z działek oznaczonych numerami (...) o łącznej powierzchni 0,0803 ha należącej do T. C. w 16/48 częściach, M. C. (1) w 4/48 częściach, K. P. w 4/48 częściach, E. K. w 3/48 częściach, A. Ł. w 3/48 częściach, M. Ł. (1) w 3/48 częściach, M. Ł. (2) w 15/48 częściach.

Nieruchomość jest zabudowana piętrowym budynkiem mieszkalnym, całkowicie podpiwniczonym w zabudowie bliźniaczej. Budynek użytkowany jest jako dwa lokale mieszkalne obejmujące odpowiednio część północną i południową budynku z osobnymi instalacjami (poza instalacją kanalizacyjną, której przyłącze znajduje się w południowej części budynku i jest wspólne dla obu części). Budynek posiada osobne wejścia dla obu części. Nieruchomość od ul. (...) i ul. (...) ogrodzona jest ogrodzeniem z prętów metalowych osadzonych w cokole betonowym. Od strony południowej jest pleciona siatka.

Lokal mieszkalny o numerze (...) o powierzchni użytkowej 125,29 m<sup>(2)</sup>, znajdujący się w posiadaniu M. Ł. (2), M. Ł. (1), A. Ł. i E. K., usytuowany jest na parterze i piętrze północnej części budynku mieszkalnego. Składa się z ganku, korytarza, pokoju, komunikacji, łazienki i kuchni na parterze budynku, trzech pokoi, kuchni, komunikacji, korytarza, łazienki na piętrze budynku wraz z powierzchnią przynależną w postaci garażu, korytarza, komunikacji, kotłowni, pomieszczenia gospodarczego w piwnicach oraz strychu na poddaszu o łącznej powierzchni 32,93 m<sup>(2)</sup>. Z lokalem tym wiąże się udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części.

Lokal mieszkalny o numerze (...) o powierzchni 123,18 m<sup>(2)</sup>, który jest w posiadaniu wnioskodawczyni T. C., usytuowany jest na parterze i piętrze w południowej części budynku mieszkalnego. Składa się z komunikacji, łazienki, dwóch pokoi, korytarza, kuchni i ganku na parterze, trzech pokoi, łazienki, komunikacji i korytarza na piętrze wraz z powierzchnią przynależną – dwoma pomieszczeniami gospodarczymi, wc, kotłownią, komunikacją i korytarzem, pralnią w piwnicy oraz strychem na poddaszu o łącznej powierzchni 46 m<sup>(2)</sup> (Sąd Rejonowy omyłkowo wskazał, że łączna powierzchnia wynosiła 40 m<sup>(2)</sup>). Z lokalem tym wiąże się udział we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszący (...) części.

Częścią wspólną nieruchomości są działki gruntu numer (...) oraz udział ułamkowy w częściach technicznych budynku oraz urządzeniach obejmuje: ławy fundamentowe, ściany konstrukcyjne, ściany oddzielające poszczególne lokale, konstrukcja dachu, uzbrojenie techniczne gruntu, nawierzchnie utwardzone, ogrodzenie.

Sąd posiłkując się opinią biegłego z zakresu budownictwa G. M. ustalił, że nie jest możliwy fizyczny podział nieruchomości tak, aby powstały 2 odrębne budynki mieszkalne. Możliwe natomiast było ustanowienie odrębnej własności 2 lokali.

Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności opisanej wyżej nieruchomości, na zgodny wniosek stron, które to strony nie domagały się jakichkolwiek spłat i dopłat z tytułu zniesienia współwłasności, a także z uwagi na brak negatywnych przesłanek uniemożliwiających podział nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności

lokali. Sąd wskazał, iż został spełniony warunek dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali, jakim jest samodzielność lokali mieszkalnych. Ponadto zdaniem Sądu podział przedmiotowej nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali nie pozostawał w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, przepisami ustawy, ani nie powodował istotnej zmiany rzeczy. Nie wykazano również, aby sposób taki pociągał za sobą znaczne zmniejszenie jej wartości.

Apelację od powyższego postanowienia o zniesieniu współwłasności, złożyła wnioskodawczyni, w części dotyczącej przyznania jej udziału w nieruchomości wspólnej, poprzez jego nieprawidłowe wyliczenie, niezgodne z opinią biegłego geodety. Postanowieniu zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych poprzez nieprawidłowe dokonanie ustaleń udziałów w nieruchomości wspólnej, niezgodne z opinią biegłego geodety, poprzez przyznanie wnioskodawczyni udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), podczas, gdy powinien to być udział w wysokości (...) części – od strony południowej, a na rzecz M. Ł. (2), M. Ł. (1), A. Ł., E. K., udziału w nieruchomości wspólnej w wysokości (...), podczas gdy powinien to być udział w wysokości (...) części – od strony północnej nieruchomości. Skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia oraz zasądzenie od uczestników postępowania na jej rzecz kosztów postępowania za drugą instancję, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, z uwzględnieniem kosztów postępowania za drugą instancję. W uzasadnieniu skarżąca wskazała, prawidłowe jej zdaniem, wyliczenie udziałów we wspólnej nieruchomości, dokonane w oparciu o treść opinii biegłego geodety.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik uczestniczki postępowania E. K. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie apelacyjne, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, iż podstawą rozstrzygnięcia w sprawie nie mogła być opinia biegłego mgr inż. M. S., która wskazywała, że nie można było dokonać geodezyjnego podziału nieruchomości. Podniósł również, iż konstrukcja prawna na jaką powołano się w apelacji dotycząca tego, aby udziały stron w nieruchomości wspólnej zostały określone w ten sposób, aby wnioskodawczyni przyznać udział od strony południowej, jest niedopuszczalna i sprzeczna z samą istotą współwłasności w częściach ułamkowych.

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

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy i przyjmuje je za własne oraz aprobuje ich ocenę prawną.

W pierwszej kolejności należy podzielić rozważania Sądu I instancji dotyczące sposobów wyjścia ze współwłasności. Zgodnie z treścią art. 211 k.c. i art. 212 k.c. istnieją trzy takie sposoby wyjścia ze współwłasności, tj. przez fizyczny podział rzeczy, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedaż stosownie do przepisów k.p.c.

Podstawowym i zalecanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest fizyczny podział rzeczy. Przedmiot zniesienia współwłasności, jeżeli nie może ulec podziałowi, winien być w całości przyznany jednemu ze współwłaścicieli, z jednoczesnym obowiązkiem spłaty pozostałych. Jak wynika z art. 7 ust. 1 oraz art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali, wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych, rozumiane jest również jako fizyczny podział rzeczy. Do zastosowania takiego podziału dochodzi, gdy zażąda tego wnioskodawca, a pozostali uczestnicy postępowania wyrazili na to zgodę. Fizyczny podział rzeczy wspólnej ma pierwszeństwo również w razie spornego zniesienia współwłasności.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd I instancji prawidłowo uznał więc, iż spełnione zostały przesłanki do dokonania fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości, poprzez ustanowienie odrębnej własności opisanych wyżej lokali mieszkalnych, co było zgodne z wolą stron postępowania.

W dalszej kolejności odnieść należy się do wyliczeń wnioskodawczyni zawartych w apelacji, dotyczących wielkości poszczególnych udziałów, których dokonała w oparciu o opinię sporządzoną przez biegłego geodetę. Powyższe wyliczenia, zdaniem Sądu odwoławczego uznać należało za nieprawidłowe, albowiem przedmiotowa opinia nie może stanowić podstawy rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Jak wynika bowiem z jej treści nie było możliwe dokonanie geodezyjnego podziału nieruchomości z uwagi na to, że „w ścianie, przez którą miała przebiegać linia podziału geodezyjnego znajdowały się kanały wentylacyjne i kominowe”. Tym samym konieczne było powołanie biegłego z zakresu budownictwa, który stwierdził, iż nie jest możliwe dokonanie podziału nieruchomości w taki sposób, aby powstały dwa odrębne budynki mieszkalne, natomiast możliwe jest ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych, zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania. Taki podział zdaniem biegłego nie wymagał żadnych prac adaptacyjnych, czy budowlanych. Strony postępowania wyraziły zgodę na taki sposób wydzielenia powierzchni odrębnych lokali.

Biegły z zakresu budownictwa mgr inż. G. M. ustalił więc prawidłowo, że powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z powierzchnią przynależną wyniosła 158,22 m<sup>(2)</sup>, natomiast powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z powierzchnią przynależną wyniosła 169,18 m<sup>(2)</sup>. Należy również zgodzić się z prawidłowymi obliczeniami biegłego dotyczącymi udziałów ułamkowych we współwłasności w nieruchomości wspólnej, w wyniku której wnioskodawczyni przypadł udział (...), a więc udział większy niż połowę, mimo, że łączne udziały wnioskodawczyni T. C., M. C. (1) i K. P. wynosiły 1/2. Opinia biegłego z zakresu budownictwa, która odnosiła się również do udziałów strony w nieruchomości wspólnej nie była kwestionowana przez wnioskodawczynię.

Jeżeli zaś chodzi o kolejny zarzut sformułowany przez wnioskodawczynię, a dotyczący tego, aby udziały we wspólnej nieruchomości zostały określone, w ten sposób, żeby T. C. przyznać udział od strony południowej, należało podzielić argumentację, iż jest to niedopuszczalne i sprzeczne z samą istotą współwłasności w częściach ułamkowych. Zgodzić więc trzeba się z pełnomocnikiem uczestniczki postępowania, który stwierdził, iż współwłasność polega na tym, że dana rzecz należy niepodzielnie do wszystkich współwłaścicieli, zaś każdemu z nich przysługują wszystkie atrybuty prawa własności, tj. wszystkie uprawnienia składające się na własność. Natomiast w sytuacji kiedy każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo do całej rzeczy, wobec czego żaden z nich nie ma fizycznie wydzielonej części rzeczy na swoją wyłączną własność, mamy do czynienia z niepodzielnością.

W tym miejscu należy również zauważyć, iż zgodnie z art. 3 ust. 3 ustawy z dnia 24.06.1994 r. o własności lokali (Dz. U. Nr 85 z 1994 r., poz. 388) „udział właściciela lokalu wyodrębnionego w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi”. Natomiast jak stanowi art. 3 ust. 4 ustawy o własności lokali „do wyznaczenia stosunku o którym mowa w ust. 3 niezbędne jest określenie oddzielnie każdego samodzielnego lokalu, jego powierzchni użytkowej wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych”.

Odnosząc się w końcu do kwestii zobowiązania wnioskodawczyni do poniesienia kosztów postępowania poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa, to należy zgodzić się z twierdzeniami, iż nie mogły one odnosić się do przyznania wnioskodawczyni udziałów większych, aniżeli wynika to z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali, albowiem takie rozwiązanie byłoby po prostu niemożliwe, z przyczyn wyżej omówionych. Jak słusznie podniesiono zobowiązanie wnioskodawczyni wynikało z uzgodnień między stronami, a w szczególności z faktu, iż uczestnicy postępowania E. K., M. Ł. (2), M. Ł. (1) i A. Ł. nie będą dochodzili roszczeń z tytułu różnicy w udziałach w nieruchomości (mimo, że przypadł im udział mniejszy niż 1/2) oraz, że nie będą dochodzili roszczeń z tytułu posiadania przez wnioskodawczynię, M. C. (2) i K. P., ponad swój udział, za okres ostatnich 10 lat.

Sąd Okręgowy biorąc pod uwagę powyższe, podzielił tym samym ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.