

Sygn. akt III Ca 1789/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 15 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędziowie: SO Anna Hajda

SR del. Roman Troll (spr.)

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku J. G.

z udziałem L. R. i C. R.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 14 sierpnia 2014 r., sygn. akt I Ns 620/10

postanawia:

***uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Rudzie Śląskiej do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.***

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Anna Hajda

Sygn. akt III Ca 1789/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie J. G. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz o zasądzenie od uczestniczek kosztów postępowania.

Uczestniczki postępowania L. R. i C. R. wniosły o zniesienie współwłasności poprzez jej fizyczny podział i o zasądzenie od J. G. na ich rzecz kosztów postępowania.

Wnioskodawczynie ostatecznie wniosła (pismem z dnia 7 maja 2014 roku) o przyznanie uczestniczkom postępowania własności nieruchomości w całości z jednoczesną spłatą wnioskodawczynie w wysokości odpowiadającej jej udziałowi, a w przypadku, gdyby uczestniczki nie wyrażały na takie rozwiązanie zgody wniosła o dokonanie sprzedaży nieruchomości objętej współwłasnością, stosownie do przepisów postępowania cywilnego i podział kwoty uzyskanej ze sprzedaży zgodny z udziałem stron postępowania.

Z propozycją podziału wskazaną przez wnioskodawczynię nie zgodziły się uczestniczki.

Postanowieniem z dnia 14 sierpnia 2014 roku Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej ustalił, że przedmiotem znoszonej współwłasności jest nieruchomości położona w R. – H. u zbiegu ulic (...), zabudowana budynkami: mieszkalnym, mieszkalno-usługowym, gospodarczym oraz komórkami na opał, stanowiąca działki o numerach geodezyjnych (...) o powierzchni 1059 m<sup>2</sup>, zapisana w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej KW (...) o wartości 518.760 zł (pkt 1); ustanowił w miejsce działek o numerach geodezyjnych (...) o powierzchni 966 m<sup>2</sup> i (...) o powierzchni 93 m<sup>2</sup>, działki o numerach geodezyjnych (...) o powierzchni 513 m<sup>2</sup> i (...) o powierzchni 546 m<sup>2</sup>, zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę A. F., K. nr 637- (...) (pkt 2); dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w R. – H., dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...) w ten sposób, że:

a) przyznał na wyłączną własność uczestniczkom postępowania L. R. i C. R. w udziałach wynoszących 1/2 nieruchomości obejmującą działkę o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 546 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, położonym w R. przy ul. (...) o wartości 208.080 zł,

b) przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni J. G. nieruchomości obejmującą działkę o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 513 m<sup>2</sup>, zabudowaną budynkiem mieszkalno – usługowym, budynkiem gospodarczym oraz komórkami na opał, położonym w R. przy ulicy (...) o wartości 310.680 zł (pkt 3);

uczynił mapę stanowiącą załącznik do opinii biegłego sądowego A. F. z dnia 5 marca 2013 roku, K. (...) /2011, integralną częścią niniejszego postanowienia (pkt 4); ustanowił na nieruchomości obejmującej działkę (...) służebność polegającą na prawie korzystania przez każdoczesnego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę (...) z przyłącza wodociągowego wraz z wodomierzami oraz zaworami odcinającymi dopływ wody do poszczególnych lokali, znajdującymi się w piwnicy pod zakładem fryzjerskim w przypadku awarii oraz w czasie odczytu wodomierzy (pkt 5); zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczek postępowania kwoty po 25.650 zł tytułem wyrównania udziałów (pkt 6); oddalił wniosek J. G. o zasądzenie od uczestniczek pożytków z nieruchomości (pkt 7); zasądził od uczestniczki L. R. na rzecz wnioskodawczyni kwotę 333 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 8); zasądził od uczestniczki C. R. na rzecz wnioskodawczyni kwotę 333 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt 9); nakazał pobrać od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 3.623,46 zł tytułem wynagrodzenia biegłych tymczasowo wypłaconych przez Skarb Państwa (pkt 10); nakazał pobrać od uczestniczki postępowania L. R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 1.511,73 zł tytułem wynagrodzenia biegłych tymczasowo wypłaconych przez Skarb Państwa (pkt 11); nakazał pobrać od uczestniczki postępowania C. R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 2.111,73 zł tytułem wynagrodzenia biegłych tymczasowo wypłaconych przez Skarb Państwa (pkt 12); zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego (pkt 13).

Postanowienie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania L. R. i C. R. są współwłaścicielkami nieruchomości położonej w R. przy ul. (...), w częściach odpowiednio 1/2 i po 1/4, obejmującej działki o nr. geodezyjnych (...) i (...) o pow. 1059 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą (...), a która zabudowana jest: budynkiem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym bez podpiwniczenia, w którym znajdują się cztery lokale mieszkalne; budynkiem mieszkalno – użytkowym, dwukondygnacyjnym w części podpiwniczonym, składającym się z dwóch lokali użytkowych na parterze oraz dwóch lokali mieszkalnych na piętrze; budynkiem gospodarczym; komórkami na opał.

Biegły sądowy z zakresu geodezji i kartografii A. F., zgodnie z końcowym stanowiskiem stron wydzielił projektowo następujące działki: o nr. geodezyjnym (...) o pow. 0,0513 ha z przeznaczeniem dla wnioskodawczyni, jako działkę zabudowaną budynkiem mieszkalno – usługowym, budynkiem gospodarczym oraz komórkami na opał, mającą zapewniony dostęp do drogi dla zakładu fryzjerskiego od ul. (...), zaś do pozostałych budynków od ul. (...); o nr. geodezyjnym (...) o pow. 0,0546 ha z przeznaczeniem dla uczestniczek jako działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym, mającą istniejący dostęp do drogi publicznej - ul. (...). O. pomiędzy budynkiem mieszkalnym a

mieszkalno – usługowym występuje ponad połąć budynku zajmowanego przez uczestniczki, ale na równi z połącią zakładu fryzjerskiego i lokalu mieszkalnego, położonego nad tym zakładem. Człony budynku stanowią odrębne budynki.

Biegła sądowa z zakresu wyceny nieruchomości określiła wartość nieruchomości, ustalając wartość poszczególnych lokali mieszkalnych i usługowych, a następnie sumując poszczególne wartości zgodnie z wytycznymi zawartymi w opinii biegłego A. F. z dnia 5 marca 2013 roku. Wartość nieruchomości, stanowiąca działkę nr (...), została ustalona przez biegłą na kwotę 345 200 zł. Budynek posadowiony na tej nieruchomości składa się z lokali mieszkalnych o numerach (...) oraz piekarni i pomieszczenia salonu fryzjerskiego. Lokal mieszkalny nr (...) wyceniony został na 99 400 zł, lokal mieszkalny nr (...) na kwotę 85 300 zł, pomieszczenie stanowiące salon fryzjerski na kwotę 71 500 zł, zaś pomieszczenie piekarni na 89 000 zł. Z uwagi na fakt, że lokale mieszkalne i użytkowe nie są wydzielone biegła zastosowała współczynnik korygujący w wysokości 0,9. W związku z powyższym ostateczna wartość nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalno – usługowym stanowi kwotę 310 680 zł. Wartość nieruchomości stanowiącej działkę (...) określona została przez biegłą na kwotę 231 200 zł, w tym lokal mieszkalny nr (...) na kwotę 50 200 zł, lokal mieszkalny nr (...) na kwotę 65 600 zł, lokal mieszkalny nr (...) na kwotę 50 100 zł, a lokal mieszkalny nr (...) na kwotę 65 300 zł. Z uwagi na fakt, że lokale mieszkalne nie są wydzielone biegła zastosowała współczynnik korygujący w wysokości 0,9. W związku z powyższym ostateczna wartość nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalnym stanowi kwotę 208 080 zł

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej opierając się na przepisach art. 210 zd. 1 k.c., art. 211 k.c., art. 212 k.c. orzekł jak w zaskarżonym postanowieniu i podniósł, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest fizyczny podział rzeczy, a gdy nieruchomość podlegająca podziałowi jest zabudowana budynkiem mieszkalnym powinno się rozważyć możliwość zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku z pozostawieniem we współwłasności gruntu i części wspólnych budynku, ale taki sposób podziału możliwy jest wtedy, gdy współwłaściciele są w stanie w zgodzie zarządzać nieruchomością wspólną, a wspólne zamieszkiwanie nie stanie się dla nich źródłem konfliktów w przyszłości. Nadto wskazał, że jeśli przedmiotem podziału nieruchomości jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, a w budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które usytuowane są na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzieląc budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 roku w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości).

Sąd Rejonowy podkreślił, że dwupiętrowy budynek mieszkalny posadowiony przy ul. (...) w R. jest niezależnym i odrębnym budynkiem od dwupiętrowego budynku mieszkalno – usługowego. Budynki te mimo, że przylegają do siebie są jednak oddzielone ścianą nośną i nie ma między nimi żadnego przejścia, co spowodowało dokonanie podziału nieruchomości na podstawie opinii biegłej A. F. z dnia 5 marca 2013 roku przy uwzględnieniu zaświadczenia rzeczoznawcy budowlanego w specjalności konstrukcyjno – inżynierskiej. Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie działki o nr. geodezyjnym (...) wnioskodawczyni, zaś działki o nr. geodezyjnym (...) uczestniczkom postępowania, czyniąc mapę, stanowiącą załącznik do opinii biegłego sądowego A. F. z dnia 5 marca 2013 roku, K. nr 637- (...), integralną częścią niniejszego postanowienia i wskazując, że ustalona łączna wartość nieruchomości wynosi 518 760 zł, a wartość nieruchomości przyznanej wnioskodawczyni 310 680 zł, przy czym w nieruchomości, będącej przedmiotem znoszonej współwłasności wnioskodawczyni posiada udział wynoszący 1/2, zatem wartość przyznanej jej nieruchomości winna wynosić 259 380 zł. Dlatego też Sąd Rejonowy zasądził od wnioskodawczyni na rzecz każdej z uczestniczek kwoty po 25 650 zł tytułem dopłaty do wysokości należnego im udziału i podkreślił, że wnioskodawczyni nie wykazała wysokości żądanych od uczestniczek pożytków ani dokładnego okresu za jaki dochodzi tego roszczenia i na podstawie art. 53 § 2 k.c. w związku z art. 6 k.c. wnioszek w tym zakresie oddalił.

O kosztach orzeczono stosownie do postanowień art. 520 § 1 i 2 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożyła wnioskodawczyni zaskarżając je w całości i zarzucając mu: naruszenie art. 211 k.c. poprzez dokonanie podziału fizycznego nieruchomości w sytuacji gdy przedmiotowy podział sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, w szczególności gdy pomiędzy współwłaścicielami istnieje poważny, długoletni konflikt wynikający z niemożności porozumienia się w przedmiocie wspólnego korzystania z nieruchomości, nadto gdy budynek mieszkalny, mający przypaść uczestniczkom, stanowi oparcie dla konstrukcji części mieszkalno usługowej mającej przypaść wnioskodawczyni; naruszenie art. 212 § 3 zd. 1 in fine k.c. poprzez brak oznaczenia terminu i sposobu uiszczenia dopłat na rzecz uczestniczek postępowania; naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak ustanowienia służebności oparcia pomiędzy budynkiem mieszkalnym a zakładem fryzjerskim, a to zgodnie z propozycją biegłego geodety przedstawioną podczas oględzin nieruchomości 23 lutego 2011 roku w sytuacji gdy południowa ściana budynku mieszkalnego stanowi oparcie konstrukcji części mieszkalno usługowej, a nadto braku ustanowienia przedmiotowej służebności jednoznacznie przemawia za bezzasadnością dokonanego zniesienia współwłasności w kontekście społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy.

Przy tak postawionych zarzutach wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i przyznaniu uczestniczką postępowania o własności nieruchomości w objętej księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej w całości z jednoczesną spłatą wnioskodawczyni w wysokości odpowiadającej udziałowi zgodnie z ustaloną przez biegłą ds. szacowania nieruchomości wartością tej nieruchomości. W sytuacji gdyby uczestniczki postępowania nie wyraziły zgody na takowe rozwiązanie wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i zarządzenie sprzedaży licytacyjnej stosownie do przepisów k.p.c. oraz podział kwoty uzyskanej ze sprzedaży zgodnie z udziałem każdego z uczestników postępowania, a z ostrożności procesowej, na podstawie art. 212 § 3 zd. 2 in fine k.p.c. w związku z art. 320 k.p.c., wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i rozłożenie dopłat na rzecz uczestniczek postępowania na równe raty na okres dziesięciu lat z uwagi na fakt, że wnioskodawczyni osiąga rocznie niewielki dochód, a także zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Rudzie Śląskiej. Wniosła także o dopuszczenie dowodu z zaświadczenia o dochodach wnioskodawczyni na okoliczności jakie dochody osiąga.

W odpowiedzi na apelację uczestniczki wniosły o jej oddalenie jako bezzasadnej i zasądzenie od wnioskodawczyni na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego oraz o oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z zaświadczenia o zarobkach dołączonego do apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Sąd pierwszej instancji trafnie zakwalifikował wniosek, lecz wadliwie rozpoznał sprawę.

Zgodnie z regulacją art. 211 k.c. podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest jej podział fizyczny. Pozostałe dwa sposoby wyjścia ze współwłasności przewidziane w art. 212 § 2 k.c. mogą one być brane pod uwagę, gdy podział fizyczny rzeczy nie jest możliwy.

Sąd Rejonowy dokonał podziału fizycznego nieruchomości stanowiącej zabudowany grunt, ale nie dysponował w tym zakresie opinią biegłego do spraw budowlanych wskazującą na to czy do podziału substancji budynkowej może dojść w sposób zaproponowany przez biegłego geodetę oraz czy taki podział spowoduje konieczność ustanowienia służebności, a jeżeli tak to o jakiej treści. W zakresie oparcia się tych budynków, które podlegały podziałowi wnioskodawczyni złożyła zastrzeżenia wskazując, że jeden z nich opiera się na drugim. Te zastrzeżenia nie zostały w żaden sposób rozpoznane. A przecież już z opinii biegłego geodety Sąd Rejonowy powinien wyprowadzić wniosek, że konieczna do rozpoznania sprawy jest jeszcze opinia biegłego do spraw budowlanych. Należy bowiem podkreślić, że do opinii biegłego geodety dołączone zostało zaświadczenie rzeczoznawcy budowlanego specjalności konstrukcyjno – inżynierskiej /k. 181/, z którego wynika, że na nieruchomości znajdują się dwa budynki przylegające do siebie i oddzielone ścianą nośną, z której wzniesiony jest mur ponad połąć dachu, a pomiędzy nimi nie ma żadnego przejścia,

co doprowadziło rzeczoznawcę budowlanego do wniosku, że są to dwa odrębne budynki, a podziału ich można dokonać środkiem ściany, wzdłuż lica muru istniejącego nad dachem. Jednak z tego zaświadczenia wynika także, że te dwa budynki mają jedną wspólną ścianę, a nie przylegają do siebie ścianami, dlatego też należało dopuścić dowód z opinii biegłego do spraw budowlanych na okoliczność ustalenia sposobu podziału i czy jest możliwy podział zaproponowany przez biegłego geodetę.

W sytuacji, gdy dwa budynki mają jedną ścianę wspólną, a oś podziału przechodzi przez środek tej ściany należy dokładnie określić w jakiej wielkości nieruchomości budynkowa pozostaje po jednej, a w jakiej po drugiej stronie i czy konieczne jest ustanowienie jakiejś służebności, aby podział mógł funkcjonować. Tych ustaleń w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie dokonano, a są one istotne dla rozpoznania sprawy. Dodatkowo nie rozpoznano także zarzutu wnioskodawczyni, że konieczne jest ustanowienie służebności oparcia. Sąd Rejonowy uniknąłby tych błędów, gdyby dopuścił i przeprowadził dowód z opinii biegłego do spraw budowlanych.

Prawidłowe określenie sposobu wyjścia ze współwłasności, w tym przypadku sposobu fizycznego podziału nieruchomości, niesie za sobą potrzebę prawidłowego określenia jej wartości po tak dokonywanym podziale, albowiem różnice w wartościach wyrównuje się przez dopłaty pieniężne, a do ich ustalenia konieczna jest wiedza o wartości nieruchomości podlegającej podziałowi i tych powstałych po podziale (por. art. 623 k.p.c., art. 212 § 1 i 3 k.p.c.). Przy czym wartości tej w żaden sposób nie można utożsamiać z wartością odrębnych lokali mogących powstać na tej nieruchomości, albowiem takie odrębne lokale nie zostały jeszcze ustanowione. Dlatego też biegły rzeczoznawca majątkowy powinien, dokonując określenia wartości rynkowej nieruchomości, brać pod uwagę ten fakt i nie wyceniać czegoś, czego nie ma. Natomiast w braku możliwości wyceny nieruchomości w podejściu porównawczym powinien rozważyć zastosowanie innych podejść – dochodowego lub mieszanego [por. art. 152 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.)], aby ustalić aktualną wartość rynkową nieruchomości.

Ponadto opinia biegłej do spraw szacowania nieruchomości została sporządzona w grudniu 2013 roku i zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami jest już zdezaktualizowana, albowiem taką opinię można wykorzystać przez okres 12 miesięcy od daty jej sporządzenia.

Powyższe nieprawidłowości w toku postępowania spowodowały, że istota sprawy nie została rozpoznana, co doprowadziło do uchylecia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Mając powyższe na uwadze zaskarżone postanowienie jest wadliwe i dlatego apelację wnioskodawczyni jako uzasadnioną uwzględniono orzekając jak w sentencji na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Rejonowy rozpoznając ponownie sprawę uwzględni zawartą powyżej ocenę prawną, uzupełni postępowanie dowodowe w zakresie przeprowadzenia dowodów z opinii biegłego do spraw budowlanych celem ustalenia możliwości i sposobu podziału substancji budynkowej, biorąc pod uwagę także podniesiony zarzut konieczności ustanowienia służebności, a następnie przeprowadzi dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości celem ustalenia wartości nieruchomości ulegającej podziałowi.

Orzekając ponownie w sprawie oceni czy jest możliwe dokonanie fizycznego podziału nieruchomości, a jeżeli tak to w jaki sposób, ustali we właściwy sposób wartość nieruchomości, a przy braku możliwości jej podziału podejmie decyzję co do ewentualnego zniesienia współwłasności w inny sposób (por. art. 212 § 2 k.c.), natomiast w sytuacji konieczności zasądzenia spłat lub dopłat dokona tego zgodnie z regulacją art. 212 § 3 k.c.

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Anna Hajda