

Sygn. akt III Ca 1332/20

POSTANOWIENIE

Dnia 2 marca 2023 r.

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

Przewodniczący-Sędzia Sądu Okręgowego Katarzyna Banko

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Leszek Dąbek

Sędzia Sądu Okręgowego Magdalena Hupa - Dębska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2023 r. w Gliwicach

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku Stowarzyszenia (...) w Z.

z udziałem Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z., G. W., A. L., (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., Gminy Miejskiej Z., S. O., K. O., M. O.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 3 sierpnia 2020r., sygn. akt VIII Ns 349/17

oraz

na skutek zażalenia uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej

(...) przy ulicy (...) w Z.

na rozstrzygnięcia zawarte w punktach 6. i 11.

postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu

z dnia 3 sierpnia 2020r., sygn. akt VIII Ns 349/17

postanawia:

I. z apelacji wnioskodawcy:

1. oddalić apelację,

2. zasądzić od wnioskodawcy Stowarzyszenia (...) w Z. na rzecz:

a. uczestniczki postępowania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. kwotę 5.640 zł (pięć tysięcy sześćset czterdzieści złotych),

b. uczestnika postępowania S. O. kwotę 4.427 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia siedem złotych),

c. **uczestników postępowania K. O. i M. O. solidarnie kwotę 8.460 zł (osiem tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych),**

d. **uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. kwotę 360 zł (trzysta sześćdziesiąt złotych)**

tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

II. z zażalenia uczestniczki postępowania:

1. **zmienić rozstrzygnięcia zawarte w punktach 6. i 11. zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. kwotę 720,00 zł (siedemset dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania,**

2. **zasądzić od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. kwotę 290 zł (dwieście dziewięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.**

SSO Magdalena Hupa – Dębska SSO Katarzyna Banko SSO Leszek Dąbek

Sygn. akt III Ca 1332/20

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Stowarzyszenie (...) w Z. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Zabrze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), położoną w Z. przy ul. (...), poprzez fizyczny podział tej nieruchomości polegający, w pierwszej kolejności, na podziale fizycznym nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą (...), stanowiącej własność wnioskodawcy, dokonaną według określonego we wniosku sposobu, a następnie podziale nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) poprzez podział działki ewidencyjnej i wydzielenie z niej części gruntu, na której znajdować się będzie część budynku obejmującego nieruchomość lokalową objętą księgą wieczystą (...) powstałą po jej podziale w taki sposób, by powstała odrębna nieruchomość gruntowa stanowiąca wyłączną własność wnioskodawcy, zaś nieruchomość pozostała po wydzieleniu wyżej wymienionej części, a obejmująca lokale pozostałych uczestników oraz lokale wnioskodawcy, stanowić będzie współwłasność wnioskodawcy i uczestników postępowania. We wniosku tym wnioskodawca zażądał także rozstrzygnięcia o spłatach w zakresie różnic wartości wydzielonych nieruchomości.

Uczestniczka postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. wniosła o odrzucenie wniosku w całości, zaś w przypadku nieuwzględnienia tego żądania wniosła o jego oddalenie. W ocenie uczestniczki postępowania podział nieruchomości lokalowej stanowiącej wyłączną własność wnioskodawcy nie może być przedmiotem zniesienia współwłasności, zaś podział ten winien zostać dokonany w sposób przewidziany w art. 22 ust. 4 ustawy o własności lokali. W odniesieniu do żądania podziału nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), uczestniczka wskazała, że zgodnie z art. 3 u.w.l. nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Ponadto uczestniczka podniosła, że podział nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) nie jest możliwy bez wcześniejszego podziału nieruchomości lokalowej należącej do wnioskodawcy, co czyni wniosek co najmniej przedwczesny. Podkreśliła także, że uczestniczka postępowania Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) podjęła w dniu 26 kwietnia 2017r. uchwałę nr D/993/6/2017 w przedmiocie wyrażenia zgody wnioskodawcy na wydzielenie ze wspólnoty budynku przy Placu (...), która wyrokiem zaocznym Sądu Okręgowego w Gliwicach z dnia 12 grudnia 2017r. w sprawie XII C 138/17 została uchylona.

Uczestniczka postępowania Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) wniosła o odrzucenie wniosku w całości ze względu na niedopuszczalność drogi sądowej, a w przypadku nieuwzględnienia powyższego – o oddalenie wniosku. W

ocenie uczestniczki podział nieruchomości lokalowej, która stanowi wyłączną własność wnioskodawcy, nie może być przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności, a podział nieruchomości lokalowej wymaga zgody właścicieli wyrażonej w formie uchwały. Ponadto uczestniczka wskazała, że pełni ona rolę zarządcy nieruchomości, o której zniesienie współwłasności zawnioskowano, a tym samym brak jest legitymacji biernej po jej stronie.

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2019r. wnioskodawca rozszerzył wniosek w ten sposób, aby na wypadek gdyby zniesienie współwłasności nieruchomości okazało się niemożliwe, Sąd uregulował sposób korzystania z tej nieruchomości w sposób określony w treści tego pisma, który odpowiadał w swoim zakresie podanemu we wniosku głównym sposobu podziału nieruchomości wskutek zniesienia współwłasności nieruchomości, z argumentacją powołującą się na treść tego wniosku.

W odpowiedzi na powyższe pismo wnioskodawcy uczestniczka postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. wniosła o jego odrzucenie, zaś w przypadku nieuwzględnienia powyższego – o jego oddalenie. W ocenie uczestniczki postępowania roszczenie zgłoszone w piśmie rozszerzającym wniosek jest powtórzeniem zgłoszonego wcześniej żądania. Podniosła także, że obowiązujące przepisy nie przewidują możliwości sądowego uregulowania zarządzania nieruchomością.

Uczestniczka postępowania Gmina Miejska Z. oświadczyła, że nie zgłasza zastrzeżeń i uwag co do treści wniosku.

Następnie pismem z dnia 18 października 2019r. zarządca uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z., tj. (...) Sp. z o.o., poinformował, że od dnia 30 września 2019r. członkiem tej wspólnoty został S. O., który na mocy postanowienia z dnia 21 października 2019r. został wezwany w charakterze uczestnika postępowania.

W odpowiedzi na wniosek uczestnik postępowania S. O. wniósł o odrzucenie wniosku z dnia 28 lipca 2017r. oraz wniosku zawartego w piśmie z dnia 23 kwietnia 2019r., zaś w przypadku nieuwzględnienia żądania o odrzuceniu wniósł o oddalenie obu wniosków w całości. W uzasadnieniu swojego stanowiska uczestnik postępowania wskazał, że zgadza się z argumentacją powołaną przez uczestniczkę postępowania (...) Sp. z o.o., a wyrażoną w złożonych do sprawy pismach procesowych.

Postanowieniem z dnia 4 grudnia 2019r. Sąd Rejonowy w Zabrzu wezwał w charakterze uczestników postępowania K. O. oraz M. O., którzy wnieśli o odrzucenie wniosku oraz wniosku rozszerzającego ten wniosek w całości, zaś w przypadku nieuwzględnienia powyższego – o oddalenie wniosków w całości. W treści swych odpowiedzi podzielili w pełni stanowisko wyrażone przez uczestniczkę postępowania (...) Sp. z o.o. oraz przez uczestnika postępowania S. O..

Uczestnicy postępowania Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...), (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., S. O., K. O. oraz M. O. wnieśli o zasądzenie od wnioskodawcy na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy w Zabrzu, postanowieniem z dnia 3 sierpnia 2020r., sygn. akt VIII Ns 349/17:

1. odmówił odrzucenia wniosku o zniesienie współwłasności;
2. odmówił odrzucenia wniosku o podział nieruchomości do korzystania;
3. oddalił wniosek o zniesienie współwłasności;
4. oddalił wniosek o podział nieruchomości do korzystania;
5. oddalił wniosek wnioskodawcy o zasądzenie od uczestniczki postępowania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. kosztów postępowania;
6. oddalił wniosek uczestnika postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w Z. o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania;

7. oddalił wniosek uczestnika postępowania (...) z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania;
8. oddalił wniosek uczestnika postępowania S. O. o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania;
9. oddalił wniosek uczestnika postępowania K. O. o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania;
10. oddalił wniosek uczestnika postępowania M. O. o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania;
11. stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania G. W., A. L., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., Gmina Miejska Z., S. O., K. O., M. O. są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w Z. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Zabrze VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...), zabudowanej budynkiem w którym wyodrębnionych zostało dziewięć lokali stanowiących odrębne nieruchomości, tj. nieruchomości lokalowe, z których cztery lokale stanowią własność wnioskodawcy. Wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania G. W., A. L., (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z., Gmina Miejska Z., S. O., K. O., M. O. w związku z powyższym tworzą Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...).

(...) lokalowe objęte księgami wieczystymi (...) stanowią własność wnioskodawcy, zaś udział w nieruchomości wspólnej związany z własnością tych lokali wynosi łącznie (...).

Nieruchomość lokalowa objęta księgą wieczystą (...) jest własnością uczestników postępowania G. W. i A. L., a z własnością tego lokalu związany jest udział w prawie własności nieruchomości wspólnej w wysokości 95/100.

(...) lokalowe, dla których prowadzone są księgi wieczyste (...) stanowią własność uczestniczki postępowania spółki (...) Sp. z o.o. Z własnością tych lokali związany jest łączny udział w prawie własności nieruchomości wspólnej wynoszący (...).

Nieruchomość lokalowa objęta księgą wieczystą (...) jest własnością uczestników postępowania M. O. oraz K. O., a nieruchomość lokalowa, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowi własność uczestnika postępowania S. O.. Udziały w prawie własności nieruchomości wspólnej wynoszą odpowiednio: (...) i (...).

Uczestniczka postępowania Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ul. (...) – w drodze indywidualnego zbierania głosów – podjęła w dniu 26 kwietnia 2017r. uchwałę nr D/993/6/2017, na mocy której wyraziła zgodę wnioskodawcy na wydzielenie ze wspólnoty budynku przy Placu (...). Wskutek zaskarżenia przedmiotowej uchwały, Sąd Okręgowy w Gliwicach wyrokiem zaocznym z dnia 12 grudnia 2017r. w sprawie o sygnaturze akt XII C 138/17 uchylił zaskarżoną uchwałę z uwagi na podjęcie jej z naruszeniem przepisów prawa.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

W ocenie Sądu I instancji, w niniejszej sprawie nie można mówić o zaistnieniu przesłanki warunkującej odrzucenie wniosku głównego. Niewyczerpanie przez wnioskodawcę trybu określonego w art. 22 ust. 4 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku (Dz.U. 2018, poz. 716; dalej: u.w.l.), zgodnie z którym połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale, nie wpływa na dopuszczalność złożenia wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej *in genere*. Zdaniem Sądu I instancji, w przypadku żądania we wniosku o zniesienie współwłasności połączenia lokali w jedną nieruchomość lub podziału lokalu bez wyczerpania trybu określonego w art. 22 ust. 4 u.w.l., pozwala na zakwalifikowanie takiego postępowania jako przedwczesnego lub też wniosku nie zawierającego w sferze

merytorycznej konstruktywnego elementu umożliwiającego uwzględnienie wniosku. Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł jak w punkcie 1 sentencji postanowienia.

Zgodnie z art. 210 § 1 zd. 1 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, zaś na mocy art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny m.in. z przepisami ustawy. Przepisem ustawy traktującym o podziale rzeczy wspólnej, a dokładnie nieruchomości wspólnej, jest art. 3 ust. 1 u.w.l. Zgodnie z omawianym przepisem art. 3 ust. 1 u.w.l., w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Wskazał Sąd I instancji, że w literaturze problematyki związanej z własnością lokali, art. 3 u.w.l. statuuje o tzw. współwłasności przymusowej, bowiem każdemu z właścicieli lokali przysługuje udział w nieruchomości wspólnej w odpowiednim ułamku. Przejawia się to przede wszystkim w tym, że udział we własności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu – nie może więc być przedmiotem samodzielnego obrotu, a rozporządzenia własnością lokalu odnoszą skutek także względem udziału. Co więcej, dopóki trwa odrębna własność lokalu, nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. Udział we współwłasności jest związany z prawem do lokalu i nie może przysługiwać innej osobie niż właściciel lokalu. W ocenie Sądu I instancji zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę nie jest możliwy. Przypomniał, że wnioskodawca wniósł o zniesienie przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, by przyznać mu – po dokonaniu podziału w sposób określony we wniosku – na wyłączną własność nieruchomości gruntową wraz z budynkiem stanowiącym jej część składową, z jednoczesnym istnieniem współwłasności nieruchomości pozostałej po tym wydzieleniu, która to obejmowałaby lokale użytkowe pozostałych uczestników postępowania oraz lokale należące do wnioskodawcy. Zniesienie współwłasności w sposób określony we wniosku prowadziłby do takiej sytuacji, w której – w dalszym ciągu – istniałyby odrębne własności poszczególnych lokali, a w konsekwencji byłby niezgodny z art. 3 ust. 1 zd. 2 u.w.l. Wskazał Sąd I instancji, że dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy ma także znaczenie treść art. 22 ust. 4 u.w.l., zgodnie z którym połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel lokalu może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Istotnym jest, że uchwała właścicieli lokali, o której mowa wyżej, powinna zostać podjęta na zasadach ogólnych, tzn. zwykłą większością głosów właścicieli lokali (art. 23 ust. 2 u.w.l.), zaś do jej podjęcia może dojść na zebraniu właścicieli, w trybie indywidualnego zbierania głosów oraz w tzw. procedurze mieszanej. W przypadku odmowy wyrażenia zgody na podział lokalu, zainteresowany ma możliwość skierowania sprawy do sądu, zaś sprawa ta będzie się toczyć według przepisów dotyczących trybu procesowego, zgodnie z ogólną zasadą postępowania cywilnego właściwy, jeśli ustawa nie stanowi inaczej (art. 13 § 1 k.p.c.). Sąd I instancji wskazał, że podziela stanowisko doktryny, zgodnie z którym „gdyby z woli ustawodawcy właściwy był inny tryb, powinno to wprost wynikać z ustawy, tak jak jest w art. 24 zdanie drugie u.w.l.” (tak: H. Izdebski, Ustawa o własności lokali. Komentarz, 2019; komentarz do art. 22; dostęp: LEX). Stan faktyczny niniejszej sprawy jasno dowodzi, że wnioskodawca nie wystąpił o zgodę na podział nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą (...), okoliczność tę sam potwierdził. Niewyczerpanie przez wnioskodawcę trybu określonego w art. 22 ust. 4 u.w.l. prowadzi do konstatacji, że niniejsze postępowanie jest przedwczesne. Zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w sposób określony we wniosku nie jest możliwy bez wcześniejszego podziału nieruchomości lokalowej będącej własnością wnioskodawcy, a objętej księgą wieczystą (...). Z uwagi na powyższe, w oparciu o powołane przepisy, Sąd orzekł jak w punkcie 3 sentencji postanowienia.

Wniosek ewentualny o podział nieruchomości do korzystania nie podlegał odrzuceniu albowiem w tym zakresie ustawodawca nie przewidział konieczności wyrażenia zgody właścicieli lokali wyrażonej w uchwale na podział nieruchomości wspólnej do korzystania. Z uwagi na powyższe wniosek ewentualny wnioskodawcy nie podlegał odrzuceniu, a merytorycznemu rozpoznaniu, o Sąd I instancji orzekł jak w punkcie 2 i 4 sentencji postanowienia.

Dopuszczenie do współposiadania przez wydzielenie żądającemu części wspólnej do wyłącznego użytku jest zaprzeczeniem współposiadania przewidzianego w art. 12 ust. 1 ustawy właściciel lokalu, bowiem umowa lub orzeczenie sądu kształtuje w tym przypadku korzystanie z rzeczy wspólnej w sposób odmienny niż wynika to z

ustawy. Z powołanego przepisu wynika, że właściciele mają w takim samym stopniu prawo do współposiadania i współkorzystania z rzeczy wspólnej. Tym samym wszelka zmiana w zakresie tych uprawnień stanowi odstępstwo od regulacji ustawowej i z tego powodu wymaga zgody wszystkich zainteresowanych, tj. właścicieli lokali. W przypadku braku takiej zgody – w formie umowy (zawartej w sposób wyraźny lub dorozumiany) – wyłączną podstawą podziału nieruchomości do korzystania mogłoby być tylko orzeczenie sądu wydane na podstawie art. 199 k.c. w zw. z art. 1 ust. 2 ustawy o własności lokali. Ten pierwszy przepis stanowi, że do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. W braku takiej zgody współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie, mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Sąd dokonuje podziału rzeczy wspólnej quoad usum w postępowaniu nieprocesowym. Podstawę tego podziału stanowią art. 199 zdanie drugie i art. 201 zdanie drugie k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2007 r., III CZP 94/07, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 maja 2018r., sygn. akt I ACa 1216/17, Lex 2519240). Należy wskazać, iż zdania co do dopuszczalności wydzielenia części nieruchomości wspólnej do wyłącznego korzystania przez niektórych właścicieli lokali (podział quoad usum nieruchomości wspólnej) są podzielone. Według pierwszego poglądu przeznaczenie wspólnego terenu, np. ogródka, strychu bądź boiska, na potrzeby tylko niektórych właścicieli lokali jest niedopuszczalne. Drugie stanowisko przewiduje możliwość podziału nieruchomości do wyłącznego użytku niektórych grup właścicieli lokali, jednakże pod pewnymi warunkami. Taki podział powinien być skutkiem umowy członków wspólnoty mieszkaniowej, aczkolwiek nie wyklucza się w tym zakresie domniemania faktycznego, że części wspólne w danym budynku służyć mają wyłącznie właścicielom lokali znajdujących się w danym budynku. Przesłanką negatywną dyskwalifikującą podział jest uznanie, że część nieruchomości wspólnej jest niezbędna do korzystania z lokali (np. klatka schodowa, która umożliwia dostanie się do mieszkania). Oceniając podstawy do uwzględnienia złożonego wniosku ewentualnego Sąd I instancji miał na względzie uzasadnienie wnioskodawcy w zakresie podstaw do przeprowadzenia podziału nieruchomości do korzystania. Wnioskodawca zgłaszając wniosek ewentualny o podział nieruchomości do korzystania powołał się na uzasadnienie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości. We wniosku głównym wnioskodawca powołał się na aspekty związane z finansowaniem kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej oraz dokonanymi nakładami na nieruchomość. Natomiast podkreślenia wymaga, że podział nieruchomości do korzystania nie wyłącza obowiązku współwłaścicieli ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną, w tym zaliczek na koszty zarządzania nieruchomością wspólną stosownie do przypadającego współwłaścicielowi udziału (art. 12 ust. 2 ustawy o własności lokali). Współwłaściciele natomiast mogą wspólnie i bezpośrednio posiadać całą nieruchomość wspólną oraz korzystać z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Wnioskodawca nie podnosił, że pozostali współwłaściciele korzystają z nieruchomości wspólnej w sposób sprzeczny z tą zasadą. Stąd należy przyjąć że przyjęty przez współwłaścicieli dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości jest prawidłowy i nie wymaga ingerencji Sądu. Zatem złożony przez wnioskodawcę wniosek ewentualny podlegał z tych względów oddaleniu.

Odnosząc się zaś do punktów 5-11 sentencji postanowienia, Sąd I instancji – na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. - stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane z swoim udziałem w sprawie. Sąd I instancji uznał, że charakter i rodzaj niniejszej sprawy, a przede wszystkim występujące w niej zagadnienia prawne nie czyniły oczywiście niesłusznym stanowiska wnioskodawcy. Powyższe spowodowało, że Sąd odmówił zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania kosztów postępowania. Wskazał Sąd I instancji, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, że w sprawach o zniesienie współwłasności nieruchomości nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się zniesienia współwłasności nieruchomości niezależnie od tego, o jaki sposób zniesienia współwłasności wnioskują (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012r., sygn. akt IV CZ 13/12, Lex 1232808, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012r., sygn. akt I CZ 148/12, Lex 1284402). W niniejszej sprawie stanowisko wnioskodawcy było sprzeczne z tą częścią uczestników postępowania, którzy złożyli wnioski o przyznanie im zwrotu kosztów postępowania. Uczestnicy postępowania Gmina Miejska Z., A. L. oraz G. W. nie sprzeciwili się złożonym wnioskom. Rozstrzygając o kosztach postępowania Sąd kierował się przede wszystkim zasadą, że stan współwłasności ma charakter tymczasowy, w związku z czym każdy współwłaściciel ma prawo żądania zakończenia tego stanu. Stąd uczestnicy postępowania winni się liczyć z możliwością złożenia takiego wniosku i prowadzenia postępowania

w tym zakresie oraz powinni współpracować ze sobą, przy uwzględnieniu własnych słuszych interesów, czy to w postępowaniu sądowym, czy przedsądowym. Zauważenia przy tym wymaga, że uczestnik postępowania S. O. nie wykazał by poniósł koszty czy wydatki wynikające z udziału w niniejszym postępowaniu. W konsekwencji powyższego Sąd, w punkcie 5-11 sentencji postanowienia, oddalił te wnioski.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Zabrzu z dnia 3 sierpnia 2020r., sygn. akt VIII Ns 349/17 wniósł wnioskodawca zaskarżając powyższe postanowienie w punktach 3 i 4.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 210 w zw. z art. 211 k.c. poprzez jego niezastosowanie,

b) art. 22 ust. 4 u.w.l. poprzez jego błędne zastosowanie, gdyż Sąd domaga się zgody strony przeciwnej na podział lokalu, a jest oczywiste, iż nie zostanie ona uzyskana, gdyż strona przeciwna zwyczajnie nie ma w tym interesu;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 6 k.p.c. poprzez nieprzestrzeganie wynikającego z niego zasady szybkości postępowania. Sąd powinien przeciwdziałać przewlekaniu postępowania. W zaistniałej sprawie Sąd uznał złożony wniosek o podział nieruchomości jako przedwczesny z uwagi na rzekome naruszenie przepisu art. 3 ust. 2 u.w.l. (niemożność zniesienia współwłasności nieruchomości podczas trwania odrębnej własności lokali). Zgodnie z rozumowaniem Sądu, wnioskodawca musiałby złożyć wniosek o zniesienie odrębnej własności lokali, przywrócić współwłasność, a następnie ponownie ją znieść przez podział nieruchomości, co w sposób oczywisty powoduje bezcelową przewlekłość i przyczynia się do eskalacji trwającego już długo konfliktu – co sprzeczne jest z celem postępowania.

W uzasadnieniu apelacji zarzucono także błędne ustalenie stanu faktycznego polegające na przyjęciu, że nieruchomość zabudowana jest jednym budynkiem choć w ocenie wnioskodawcy są to dwa całkowicie oddzielne budynki, które mają osobne adresy i osobne wejścia od strony placu (...) i ulicy (...) w Z.. Posiadają odrębne dachy, instalacje, ściany, podłączenia do wszelkich mediów, systemy wentylacyjne, ciągi komunikacyjne.

Uczestniczka postępowania Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w Z. wniosła o oddalenie apelacji wnioskodawcy i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania kosztów postępowania za II instancję, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uczestniczka postępowania Gmina Miejska Z., w odpowiedzi na apelację wskazała, że zgodnie z treścią art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, w razie wyodrębnienia własności lokali, właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Nie można zatem żądać zniesienia współwłasności wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokalu.

Uczestnik postępowania S. O. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Uczestniczka postępowania (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za postępowanie odwoławcze.

Uczestnicy postępowania M. O., K. O. wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawcy na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Uczestniczka postępowania Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w Z. wniosła zażalenie na rozstrzygnięcie zawarte w punktach 6 i 11 dotyczące kosztów postępowania. Wartość przedmiotu zaskarżenia określiła na kwotę 14.400 zł jednocześnie wskazując, iż udział należący do Wspólnoty Mieszkaniowej przewyższa wartość 200.000,00 zł.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzucono:

1. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 520 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie wskutek czego Sąd I instancji przyjął zaskarżony przepis jako podstawę do orzeczenia, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie,
2. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 520 § 2 i 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie, w której w postępowaniu przed Sądem I instancji uczestnicy byli w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania, a nadto interesy uczestników były rażąco sprzeczne (uczestnik jak i pozostali uczestnicy nie zgadzali się na zniesienie współwłasności, a nadto wnosili o odrzucenie wniosku z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej),
3. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 98 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c. w związku z art. 103 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez ich niezastosowanie i oddalenie wniosku o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. wniosku o koszty,
4. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych na podstawę zaskarżonego orzeczenia, poprzez nieuwzględnienie okoliczności, iż uczestnicy wnioskodawca i uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania, a nawet ich interesy są sprzeczne (pozostali uczestnicy wnosili kolejno o odrzucenie wniosku z uwagi na niedopuszczalność drogi sądowej, a następnie o oddalenie wniosku).

W oparciu o powyższe zarzuty uczestnik postępowania wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej kosztów postępowania za I instancję, a także kosztów postępowania zażaleniowego.

Wnioskodawca i pozostali uczestnicy postępowania nie zajęli stanowiska w przedmiocie zażalenia uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z..

Sąd Okręgowy w Gliwicach, postanowieniem z dnia 22 listopada 2022r., sygn. akt III Cz 1049/20 połączył do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę z zażalenia uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. o sygn. akt III Cz 1049/20 ze sprawą z apelacji wnioskodawcy Stowarzyszenia (...) w Z. o sygn. akt III Ca 1332/20 oraz postanowił prowadzić wspólnie pod ostatnią z tych sygnatur.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd odwoławczy rozpoznaje sprawę w granicach apelacji, w granicach zaskarżenia bierze jednak zawsze pod uwagę z urzędu nieważność postępowania (art. 378 § 1 k.p.c.). W nauce i judykaturze wyjaśnia się, że kierując się celem zachowania odpowiedniego standardu procesowego orzeczenia sądowego, ustawodawca przyjął, że uchybienia procesowe skutkujące nieważnością postępowania powinny być przez sąd drugiej instancji uwzględniane z urzędu. Bez znaczenia przy tym jest czy między nieważnością postępowania, a wynikiem sprawy istnieje związek przyczynowy. Skarżący takiego związku w każdym razie nie musi wykazywać, a sąd drugiej instancji ustalać. Wpływ nieważności na treść orzeczenia stanowi zatem ustawowe założenie mające charakter domniemania ustawowego, które nie może być obalone. W nauce określa się ten stan jako tzw. autonomię skutków nieważności (por. System prawa procesowego cywilnego. Środki zaskarżenia pod. red. Jacka Gudowskiego, III cz. 1, LexisNexis s. 210).

Przepis art. 379 pkt 2 k.p.c. przewiduje, że nieważność postępowania występuje między innymi wtedy gdy pełnomocnik strony nie był należycie umocowany.

Uczestnikiem niniejszego postępowania jest wspólnota mieszkaniowa w rozumieniu art. 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (tekst jedn.: Dz.U.2021.1048 – dalej u.w.l.) Wspólnota mieszkaniowa może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozwana, co wynika wprost z regulacji ze zdania drugiego art. 6 u.w.l. Wspólnota Mieszkaniowa w sprawie o zniesienie nieruchomości, w której ustanowiono odrębną własność lokali jest

zainteresowanym w rozumieniu art. 510 k.p.c. Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 21 grudnia 2007r., III CZP 65/07 (LEX nr 323147), mającej moc zasady prawnej, wyjaśnił, że jest ona jednostką organizacyjną (art. 33¹ k.c.), do której należy stosować odpowiednio przepisy dotyczące osób prawnych, oraz że w związku z tym może nabywać prawa i zaciągać zobowiązania do własnego majątku. Przyjął również, że zakres przysługującej wspólnocie mieszkaniowej zdolności do czynności prawnych jest ograniczony do praw i obowiązków związanych z zarządzaniem nieruchomością wspólną. Zakres zdolności procesowej wspólnoty mieszkaniowej jest zatem wyznaczony przez zakres przysługującej jej zdolności do czynności prawnych przyznanej w u.w.l., a przede wszystkim w art. 1 ust. 1 i art. 22.

Prowadzenie zarządu nieruchomością wspólną należy do zarządu Wspólnoty, który kieruje sprawami wspólnoty i reprezentuje ją na zewnątrz oraz w stosunkach między wspólnotą a właścicielami lokali (art. 21 ust. 1 u.w.l.).

Zgodnie z art. 22 ust. 1 u.w.l. zarząd wspólnoty mieszkaniowej - będący odpowiednikiem organu osoby prawnej - może samodzielnie podejmować jedynie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną. W sprawach czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu, zarząd wspólnoty musi uzyskać zgodę właścicieli wyrażoną w formie uchwały, zapadłą większością głosów właścicieli lokali liczoną według wielkości udziałów, chyba że w umowie lub w uchwale podjętej w tym trybie postanowiono, że w określonej sprawie na każdego właściciela przypada jeden głos (art. 22 ust. 2 w zw. z art. 23 ust. 2 u.w.l.). Sprawa o zniesienie współwłasności nieruchomości i podział lokalu stanowiącego odrębną własność mieści się w zarządzie nieruchomością, zatem reprezentowanie wspólnoty w tej sprawie jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, wymagającą uzyskania uchwały podjętej przez właścicieli lokali. Podjęcie uchwały upoważniającej zarząd wspólnoty do określonego działania w sprawie przekraczającej zakres zwykłego zarządu nie musi być zatem zgodne z wolą każdego członka wspólnoty. Uchwała taka staje się następnie elementem właściwego umocowania, którego braki w płaszczyźnie procesowej wywołują skutki określone w art. 379 pkt 2 k.p.c.

W rozpoznawanej sprawie zarząd Wspólnoty udzielił pełnomocnictwa adwokatowi M. M. do jej reprezentowania przed Sądem Rejonowym w Zabrze w sprawie o sygn. akt VIII Ns 349/17 oraz przed wszystkimi właściwymi w sprawie Sądami we wszystkich instancjach z prawem dalszej substytucji (k. 250). Nie przedstawiono jednak uchwały Wspólnoty upoważniającej zarząd do reprezentacji w tego rodzaju sprawie. Sąd Okręgowy po dostrzeżeniu tej wadliwości wezwał pełnomocnika Wspólnoty o dołączenie uchwały właścicieli lokali wyrażającej zgodę Zarządowi na udzielenie pełnomocnictwa w rozpoznawanej sprawie (k. 619). W dniu 14 grudnia 2022r. (data nadania pisma procesowego w Urzędzie Poczтовым w K. – k. 682) do tutejszego Sądu wpłynął odpis uchwały nr 9/2022 właścicieli lokali tworzących Wspólnotę Mieszkaniową (...) przy ul. (...) w Z. z dnia 7 grudnia 2022r. w sprawie zatwierdzenia czynności procesowych adwokata M. M. w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Zabrze sygn. akt VIII Ns 349/17 i Sądem Okręgowym w Gliwicach sygn. akt III Cz 1049/20 i III Ca 1332/20. Głosowanie nad uchwałą odbyło się w trybie art. 23 ust. 2a u.w.l., tj. według zasady, że na każdego właściciela przypada jeden głos (k. 680). Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 8 lipca 2008r. III CZP 154/07 (LEX nr 396255) uznał za dopuszczalne zatwierdzanie czynności przez stronę, jednak tylko w odniesieniu do działania osoby mogącej być pełnomocnikiem, a nielegitymującej się pełnomocnictwem udzielonym przez stronę, natomiast odrzucił, możliwość zatwierdzenia czynności dokonanych przez osobę niemogącą w świetle ustawy procesowej być pełnomocnikiem strony w postępowaniu cywilnym. Uchwały wspólnoty stanowią jednostronne oświadczenia woli do których wykładni znajduje zastosowanie art. 65 k.c. Z przedstawionej uchwały nie wynika jednoznacznie, że Wspólnota upoważniła Zarząd do reprezentacji w rozpoznawanej sprawie. Skoro jednak współwłaściciele zatwierdzili czynności procesowe adwokata M. M. to uznać należy, że wolą większości współwłaścicieli było umocowanie Zarządu do reprezentacji w rozpoznawanej sprawie. Po wyjaśnieniu tych kwestii i uzupełnieniu braków związanych z umocowaniem Zarządu Wspólnoty oraz reprezentującego Wspólnotę pełnomocnika uznano, że w rozpoznawanej sprawie nie doszło do nieważności postępowania.

Zanim Sąd Okręgowy odniesie się do zarzutów apelacyjnych zwraca też uwagę na treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2006r. III CZP 53/06 (LEX nr 188829). Przepis art. 3. ust. 1 zdanie 2 u.w.l. stanowi, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. We wskazanym wyżej

orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, że ustanowiony w art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej w czasie istnienia odrębnej własności lokali dotyczy takich stanów faktycznych, w których ustanowiono odrębną własność lokali w dużych budynkach, których podział prowadzący do całkowitego wyjścia ze współwłasności jest nierealny. W wypadku natomiast dwóch odrębnych lokali w budynku, który można podzielić, aktualne staje się także zniesienie odrębnej własności lokali przez sąd, aby umożliwić - przy spełnieniu przesłanek przewidzianych w art. 210 k.c. - orzeczenie podziału fizycznego nieruchomości wspólnej. Za wykładnią przyjmującą dopuszczalność zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w sytuacji, w której możliwy jest fizyczny podział budynku i całkowite wyjście ze współwłasności, oprócz argumentów natury jurystycznej, przemawiają też względy praktyczne, wyrażające się w celowości zarówno z punktu widzenia słuszych interesów współwłaścicieli, jak i interesu społeczno-gospodarczego. Umacnia się w ten sposób sytuacja prawna każdego dotychczasowego właściciela lokalu, który przy spełnieniu przesłanek określonych w art. 210 k.c. stanie się właścicielem odrębnej nieruchomości, dla której zostanie założona oddzielna księga wieczysta. Stan faktyczny w sprawie, której dotyczyła uchwała był więc odmienny od stanu faktycznego w niniejszej sprawie, gdyż zaproponowany przez wnioskodawcę sposób zniesienia współwłasności nie doprowadziłby do całkowitego wyjścia ze współwłasności.

Odnosząc się do zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych stwierdzić należy, że jest on zasadny wtedy, gdy sąd ustalił stan faktyczny w oderwaniu od zgromadzonych dowodów (tzw. błąd braku), jak i wtedy, gdy podstawą ustaleń faktycznych uczyniono wprawdzie wszystkie ujawnione w toku rozprawy dowody, lecz dokonano ich nieprawidłowej oceny z punktu widzenia zasad logiki, wskazań wiedzy czy doświadczenia życiowego (tzw. błąd dowolności). Zarzut ten jest zatem z istoty rzeczy powiązany z zarzutem naruszenia przepisów postępowania. Istotnym jest podczas formułowania zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych wskazanie konkretnych uchybień Sądu pierwszej instancji, albowiem rzeczą skarżącego nie jest przedstawienie własnej wersji wydarzeń, lecz wykazanie, iż to Sąd pierwszej instancji błędnie ustalił fakty z punktu widzenia swobodnej oceny dowodów. Błąd w ustaleniach faktycznych jest skutkiem naruszenia przepisów postępowania, gdyż przeprowadzenie postępowania zgodnie ze wszystkimi zasadami i regułami procesu prowadzi do poprawnych (z punktu widzenia procesowego) ustaleń faktycznych. Takich uchybień zaś w postępowaniu Sądu pierwszej instancji wnioskodawca nie zdołał skutecznie wykazać, o czym będzie jeszcze mowa w dalszej części uzasadnienia przy ocenie zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego.

Przepis art. 22 ust.4. u.w.l. stanowi, że połączenie dwóch lokali stanowiących odrębne nieruchomości w jedną nieruchomość lub podział lokalu wymaga zgody wyrażonej w uchwale. W razie odmowy zainteresowany właściciel może żądać rozstrzygnięcia przez sąd. Przepisy ustawy o własności lokali nie rozstrzygają w sposób jednoznaczny, w jakim trybie zainteresowany właściciel lokalu powinien zwrócić się do sądu. Na tym tle zarysowały się dwa przeciwstawne stanowiska. Według pierwszego poglądu w razie odmowy wyrażenia zgody właścicielowi przysługuje uprawnienie do wystąpienia do sądu z wnioskiem o upoważnienie go do dokonania takiej czynności na podstawie art. 24 u.w.l. (por. R. Dzikczek, *Własność lokali* J. Pisuliński, w: E. Gniewek (red.), *System Prawa Prywatnego*, tom 4, *Prawo rzeczowe*). Według drugiego poglądu właściciel lokalu, w razie braku uzyskania zgody członków wspólnoty, powinien wytoczyć powództwo przeciwko wspólnocie mieszkaniowej. Żądanie rozstrzygnięcia w tym przedmiocie realizowane jest w trybie odrębnym w stosunku do zaskarżenia uchwały wspólnoty mieszkaniowej, o którym mowa w art. 25 u.w.l. Wytoczenie powództwa nie jest ograniczone sześciotygodniowym terminem określonym w art. 25 ust. 1a u.w.l. W judykaturze wskazuje się, że powództwa wytoczone na podstawie art. 25 u.w.l. lub 22 ust. 4 u.w.l. nie są ze sobą konkurencyjne, przeto jedno z nich nie wyklucza drugiego (por. wyrok SN z 26.06.2008r., II CSK 598/07, LEX nr 500189). Właściciel zainteresowany połączeniem lub podziałem lokali w przypadku odmownej decyzji wspólnoty mieszkaniowej w tym przedmiocie powinien raczej żądać rozstrzygnięcia przez sąd, albowiem nawet w wyniku uwzględnienia powództwa o uchylenie uchwały odmownej nie uzyska on zamierzonego skutku. Autorzy drugiego z poglądów wskazują, że właściwy jest tryb procesowy, zgodnie z ogólną zasadą postępowania cywilnego (art. 13 § 1 k.p.c.). Gdyby z woli ustawodawcy właściwy był inny tryb, powinno to wprost wynikać z ustawy, tak jak jest w art. 24 zdanie drugie u.w.l. (por. Izdebski Hubert (red.), *Ustawa o własności lokali. Komentarz*)

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zastosował przepis art. 22 ust. 4 u.w.l. Bezspornym w sprawie było, że wnioskodawca nie wystąpił o zgodę na podział nieruchomości lokalowej objętej księgą wieczystą (...). Sąd Rejonowy

trafnie wskazał, że przepis w art. 22 ust. 4 u.w.l. wymaga uzyskania uchwały. Dopiero uchwała niewyrażająca zgody na podział lokalu umożliwi zainteresowanemu skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Natomiast żądanie podziału nieruchomości lokalowej, której wyłącznym właścicielem jest wnioskodawca, nie może być przedmiotem postępowania o zniesienie współwłasności, zaś podział tego lokalu jest możliwy wyłącznie w sposób określony w art. 22 ust. 4 u.w.l. Niewyczerpanie przez wnioskodawcę trybu określonego w art. 22 ust. 4 u.w.l. prowadzi do wniosku, że niniejsze postępowanie jest przedwczesne.

Nietrafny jest zarzut naruszenia art. 210 k.c. w zw. z art. 211 k.c. Sąd pierwszej instancji prawidłowo wskazał, iż nawet hipotetycznie rzecz zakładając, że zniesienie współwłasności pozwala na istnienie w dalszym ciągu odrębnych własności poszczególnych lokali użytkowych, to postępowanie zainicjowane wnioskiem z dnia 28 lipca 2017r., z uwagi na naruszenie art. 22 ust. 4 u.w.l., jest przedwczesne. Zniesienie współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) w sposób określony we wniosku nie jest możliwy bez wcześniejszego podziału nieruchomości lokalowej będącej własnością wnioskodawcy, a objętej księgą wieczystą (...).

Sąd Okręgowy pominął dowody z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa oraz z dokumentów zawartych w aktach sprawy Sądu Okręgowego w Gliwicach, sygn. akt I C 358/19, gdyż w świetle powyższych rozważań dowody te były nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy, a ich przeprowadzenie spowodowałoby jedynie przedłużenie postępowania.

W tzw. sprawach działowych, do jakich należą sprawy 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 w zasadzie są wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2011 r., III CZ 46/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 88, z dnia 19 listopada 2011 r., III CZ 47/11, nie publ., z dnia 16 września 2011 r., IV CZ 40/11, nie publ. i in.). W rozpoznawanej sprawie wnioskodawca domagał się w pierwszej kolejności podziału lokalu stanowiącego odrębną własność przysługującą wnioskodawcy, a w dalszej kolejności zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej fizyczny podział. Zatem podzielić należy stanowisko uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z., iż niniejsza sprawa nie ma charakteru klasycznego postępowania o zniesienie współwłasności i podział nieruchomości do korzystania. Gdyby wniosek o podział lokalu stanowiącego odrębną własność przysługującą wnioskodawcy, a w dalszej kolejności wniosek zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej fizyczny podział mógł zostać uwzględniony to tak naprawdę w jednym z wyodrębnionych budynków nadal istniałaby odrębna własność lokali, niektóre z nich stanowiłyby własność wnioskodawcy, a taki sposób zniesienia współwłasności spowodowałby zmianę wysokości udziałów właścicieli lokali w częściach wspólnych nieruchomości. Wobec powyższego uznać należy, że w rozpoznawanej sprawie interesy wnioskodawcy i uczestników postępowania są sprzeczne. Powyższe stanowi podstawę do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 3 k.p.c.

Zgodnie z § 5 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015.1800 z późniejszymi zmianami) stawka minimalna w sprawie o zniesienie współwłasności wynosi – stawkę obliczoną na podstawie § 2 od wartości udziału współwłaściciela zastępowanego przez adwokata. Natomiast § 5 pkt 7 powołanego wyżej rozporządzenia stanowi, że stawka minimalna w sprawach związanych z korzystaniem z rzeczy wspólnej lub z zarządzeniem rzeczą wspólną wynosi 480 zł.

Wnioskodawca w apelacji wartość przedmiotu zaskarżenia określił na kwotę 6.000.000 zł.

Udział uczestniczki postępowania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. w nieruchomości wspólnej wynosi 13,5 %, co z kwoty 6.000.000 zł stanowi kwotę 810.000 zł. Zatem na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 6, § 2 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie koszty zastępstwa procesowego uczestniczki w postępowaniu apelacyjnym wynoszą 5.400 zł. Rozpoznawana sprawa dotyczyła także korzystania z rzeczy wspólnej stąd na podstawie z § 5 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 1 wskazanego wyżej rozporządzenia przyznano uczestnicie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł. O powyższych kosztach Sąd orzekł w punkcie 2a.

Udział uczestnika postępowania S. O. w nieruchomości wspólnej wynosi 3 %, co z kwoty 6.000.000 zł stanowi kwotę 180.000 zł. Zatem na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 6, § 2 pkt 6, § 10 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie, uwzględniając, iż pełnomocnik został ustanowiony dopiero w postępowaniu apelacyjnym, koszty zastępstwa procesowego uczestnika w tym postępowaniu wynoszą 4.050 zł. Rozpoznawana sprawa dotyczyła także korzystania z rzeczy wspólnej stąd na podstawie z § 5 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie przyznano uczestnikowi koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł. Na zasądzone na rzecz uczestnika postępowania koszty złożyła się także opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł. O powyższych kosztach Sąd orzekł w punkcie 2b.

Udział uczestników postępowania K. O. i M. O. wspólników spółki cywilnej w nieruchomości wspólnej wynosi 6,2 %, co z kwoty 6.000.000 zł stanowi kwotę 372.000 zł. Zatem na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 6, § 2 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 1 powołanego wyżej rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie, uwzględniając, iż pełnomocnik został ustanowiony dopiero w postępowaniu apelacyjnym, koszty zastępstwa procesowego uczestników w tym postępowaniu wynoszą 8.100 zł. Rozpoznawana sprawa dotyczyła także korzystania z rzeczy wspólnej stąd na podstawie z § 5 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie przyznano uczestnikom koszty zastępstwa procesowego w kwocie 360 zł. O powyższych kosztach Sąd orzekł w punkcie 2c.

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy ulicy (...) w Z. nie posiada udziałów w spornej nieruchomości, zatem o kosztach zastępstwa procesowego uczestniczki w postępowaniu apelacyjnym Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 3 k.p.c. w związku z § 8 ust. 1 pkt 3, § 5 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 1 zasądając od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 360 zł (punkt 2d. orzeczenia).

Biorąc pod uwagę, że podniesione w apelacji zarzuty okazały się chybione, należało apelację wnioskodawcy jako bezzasadną oddalić, o czym orzeczono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie powołanych wyżej przepisów.

Za zasadne Sąd Okręgowy uznał zażalenie uczestniczki postępowania Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ulicy (...) w Z. na rozstrzygnięcie zawarte w punktach 6. i 11. w przedmiocie kosztów postępowania. Argumenty uzasadniające uwzględnienie zażalenia są tożsame z tymi, które stanowiły podstawę do zasądzenia od wnioskodawcy na rzecz uczestników postępowania kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Zatem bez zbędnego ich powtarzania, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 397 § 3 k.p.c. zmienił zaskarżone rozstrzygnięcie przyjmując, iż podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach postępowania winien stanowić art. 520 § 3 k.p.c. w zw. z § 8 ust. 1 pkt 3, § 5 pkt 7 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie. Na zasądzone od wnioskodawcy koszty postępowania składają się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 720,00 zł (punkt II.1. – 240 zł, 480 zł). Nadto zasądzone od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki postępowania koszty postępowania zażaleniowego w kwocie 290 zł, obejmujące opłatę od zażalenia w wysokości 50 zł oraz na podstawie § 8 ust. 1 pkt 3, § 5 pkt 7, § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia koszty zastępstwa procesowego w kwocie 240 zł (punkt II.2 – dwa razy po 120 zł).

SSO Magdalena Hupa – Dębska SSO Katarzyna Banko SSO Leszek Dąbek