

Sygn. akt II Ca 676/13

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Krystyna Dobrowolska
Sędziowie:	SO Katarzyna Biernat-Jarek SR (del.) Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)
Protokolant:	Agnieszka Zapalska

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z wniosku B. S.

przy uczestnictwie A. K. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 17 października 2012 r., sygnatura akt I Ns 211/09/K

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie do ponownego rozpoznania.

Sygn. akt II Ca 676/13

UZASADNIENIE

Postanowienia Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 30 października 2013 r.

Wnioskodawczyni B. S. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. i o ponowne ustalenie sposobu korzystania z pozostałej części wspólnej, a to w oparciu o opinię biegłej sądowej I. K., sporządzoną w sprawie sygn. akt I Ns 2473/96/K. D. się, aby zniesienia współwłasności dokonano w ten sposób, że w księdze wieczystej nr KW (...), obejmującej w chwili obecnej lokal nr (...) ustanowić własność obejmującą samodzielny lokal nr (...) na parterze składający się z pomieszczeń oznaczonych wg wspomnianej opinii numerami (...) o łącznej powierzchni 130 m² wraz z przynależnościami oznaczonymi numerami 2-7 na planszy „Rzut piwnic” i łącznej

powierzchni 64,40 m², co da łączną powierzchnię 194,50 m²; w księdze wieczystej nr KW (...) obejmującej w chwili obecnej lokal nr (...) ustanowić własność obejmującą samodzielny lokal nr (...) składający się z pomieszczeń oznaczonych w powołanej opinii numerami (...), o łącznej powierzchni 118,03 m², tarasu o powierzchni 19,28 m² i przynależności oznaczonej nr 1 na planszy „Rzut piwnic” oraz g-1 na planszy „Projekt odrębnego użytkowania” o łącznej powierzchni 48,37 m², co da łączną powierzchnię 166,40 m² wraz z tarasem o pow. 19,28 m²; w księdze wieczystej nr KW (...) w dziale I-O, Rubryka 1.4, Podrubryka 1.4.2. pole 15 wpisać części wspólne po zniesieniu współwłasności obejmujące pomieszczenia komunikacji oznakowane numerami 8-11 na planszy „Rzut piwnic” o łącznej powierzchni 14,11 m² numerem 14 na planszy „Rzut parteru” o powierzchni 10,13 m² oraz numerami 9-10 na planszy „Rzut poddasza” o łącznej powierzchni 6,77 m², co da łączną powierzchnię pomieszczeń komunikacji 31,01 m². Ustalenie sposobu korzystania z rzeczy wspólnej objętej księgą wieczystą nr KW (...) miałoby nastąpić w ten sposób, że do odrębnego korzystania poza budynkiem dla wnioskodawczyni wydzielone by zostały części oznaczone literami C oraz I (oznaczone kolorem czerwonym) o łącznej powierzchni 26,70 m², a dla uczestnika części oznaczone literami B oraz g-2 (oznaczone kolorem niebieskim) o łącznej powierzchni 22,70 m², pozostawiając we wspólnym użytkowaniu wewnątrz budynku powierzchnie komunikacyjne wymienione w Dziale I-O, Rubryka 1.4, Podrubryka 1.4.2., pole 15 księgi wieczystej nr KW (...), a poza budynkiem część oznaczoną literą J o powierzchni 77 m². Wnioskodawczyni domagała się również zwrotu 7/15 części pożytków wynikających z wynajmu przez uczestnika części wspólnych nieruchomości tj. dwóch lokali użytkowych i garażu w wysokości 160 000 zł, podnosząc, iż kwota ta zawiera również zwrot 8/15 kosztów przeprowadzonego przez wnioskodawczynię remontu dachu oraz stosowne odsetki i waloryzację, a także domagała się zasądzenia od uczestnika na jej rzecz rekompensaty z tytułu znaczących różnic w standardzie nowo utworzonych samodzielnych lokali nr (...) w wysokości 200 000 zł i nakazania jej przeprowadzenia odpowiednich prac adaptacyjno-budowlanych dla osiągnięcia wskazanego celu. Ponadto, wnioskodawczyni wniosła o pozostawienie zarządu dwuosobowego złożonego ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, z tym że na okres 5 lat od uprawomocnienia się postanowienia wyznaczonym zarządcą byłby pełnomocnik wnioskodawczyni M. S. oraz o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawczyni twierdziła, iż powyższy wniosek jest spowodowany niezadowoleniem wnioskodawczyni z treści prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa- Krowodrzy w Krakowie z dnia 24 marca 2005 r., sygn. akt I Ns 2473/96/K oraz występującymi na tym tle konfliktami między wnioskodawczynią, a uczestnikiem.

Uczestnik A. K. (2) wniósł o oddalenie wniosku oraz o wydanie mu przez wnioskodawczynię pomieszczenia nr 5 (wg oznaczeń bieglego H.) na parterze nieruchomości przy ul. (...) w K., które utracił na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie z dnia 24 marca 2005 r., sygn. akt I Ns 2473/96/K oraz że opiera swoje żądanie na prawie własności.

Postanowieniem z dnia 17 października 2012 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie oddalił wniosek wnioskodawczyni (pkt I), oddalił wniosek uczestnika o wydanie nieruchomości (pkt II), stwierdził, że wnioskodawczyni ponosi koszty postępowania (pkt III) oraz nakazał ściągnąć od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie kwotę 3 561,96 zł tytułem zwrotu kosztów wynagrodzenia biegłego sądowego (pkt IV).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następująco ustalonym stanie faktycznym:

Uczestnik A. K. (1) jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w K., z własnością którego związana jest współwłasność 8/15 części nieruchomości objętej (...)d. KW (...) K. – B.. Wnioskodawczyni B. S. jest właścicielem stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu nr (...) położonego w tym samym budynku, z własnością którego związana jest współwłasność 7/15 części nieruchomości objętej (...)d. KW (...). Uczestnik dobudował garaż i balkon przylegający do lokalu na piętrze w latach 70-tych XX wieku. Ustanowienie odrębnej własności nastąpiło w formie aktu notarialnego w 1960 r.. Postanowieniem z dnia 24 marca 2005 r., sygn. akt I Ns 2473/96/K Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie uregulował korzystanie z nieruchomości wspólnej stron w ten sposób, iż w budynku mieszkalnym do odrębnego korzystania przez wnioskodawczynię wydzielił:

1) na I piętrze - łazienkę, pomieszczenie nr 5 o pow. 3,76 m², część przedpokoju powstałego ze strychu przylegającego do kuchni nr 10, pomieszczenie nr 6 o powierzchni 2,40 m², część strychu oznaczoną nr 7 o powierzchni 32,97 m², 2) na poziomie piwnic - piwnicę oznaczoną nr 1 o powierzchni 8,27 m², 3) na parterze - lokal użytkowy nr (...) o powierzchni 19,55 m² i nakazał uczestnikowi wydanie tych pomieszczeń w posiadanie wnioskodawczyni; do odrębnego korzystania przez uczestnika wydzielił: 1) na parterze - lokale użytkowe nr (...) o powierzchni 9,26 m², nr 2 o powierzchni 10,67 m² i nr 13 o powierzchni 1,10 m², 2) na I piętrze - strych pomieszczenie nr 3 o powierzchni 9,72 m², 3) na poziomie piwnic - piwnice nr 2 o powierzchni 18,53 m², nr 4 o powierzchni 14,74 m², nr 5 o powierzchni 4,42 m², nr 6 o powierzchni 3,64 m², nr 7 o powierzchni 7,97 m², nr 8 o powierzchni 16,26 m², nr 9 o powierzchni 3,26 m²; jednocześnie do wspólnego korzystania przez strony pozostawiono: 1) na parterze - korytarz nr 10 o powierzchni 5,11 m², klatkę schodową i korytarz nr 14 o powierzchni 10,13 m², 2) na I piętrze - taras nr 1 o powierzchni 19,28 m², klatkę schodową nr 8 powierzchni 3,57 m², korytarz o powierzchni 3,20 m², 3) na poziomie piwnic - korytarz nr 3 o powierzchni 6,36 m² i schody nr 10 o powierzchni 3,33 m². Podział do korzystania w budynku oparto na opinii biegłego J. H. z dnia 25.05.2001 r.. Regulując sposób korzystania z nieruchomości wspólnej poza budynkiem sąd w postanowieniu z 24 marca 2005 r. dla wnioskodawczyni wydzielił część oznaczoną literą I (kolorem niebieskim), co do której nakazał uczestnikowi wydanie tej części wnioskodawczyni, zaś dla uczestnika wydzielił części oznaczone literami B i C oraz budynki g-1 i g-2 (oznaczone kolorem zielonym), pozostawiając do wspólnego użytkowania część J (oznaczoną kolorem żółtym), a to zgodnie z wariantem IV opinii biegłej I. K. z dnia 2 czerwca 2004 r.. Zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) w K. było niemożliwe, w szczególności w zakresie w jakim wskazana nieruchomość nie ma wyodrębnionych lokali stanowiących odrębną własność i udziałów w nieruchomości związanych z tym prawem. Strych i piwnice stanowią współwłasność, w związku z tym właścicielowi lokalu mieszkalnego nr (...) przysługuje już udział 7/15 części w powierzchniach strychu, jako prawo ściśle związane z własnością tego lokalu, którego właściciel jest zobowiązany do trwałego pozostawiania we współwłasności. Powierzchnie strychów, piwnic, tarasu (balkon) oraz klatka schodowa i pozostałe części nieruchomości wspólnej związane z prawem własności lokali mieszkalnych nr (...) pozostają we współwłasności.

Powyższy stan faktyczny sąd rejonowy ustalił na podstawie dowodów z oględzin, dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie były kwestionowane, opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa P. Ł., ocenionej jako rzetelna i dokładna oraz zeznań stron, które uznane zostały za jasne i logiczne. Sąd rejonowy pominął pozostałe wnioski dowodowe (w szczególności z dokumentów składanych przez uczestnika), albowiem były one w jego ocenie nieprzydatne dla wykazania okoliczności faktycznych mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

W ocenie sądu rejonowego z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, a w szczególności z faktu związania udziału we współwłasności 8/15 części przedmiotowej nieruchomości z własnością lokalu nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość uczestnika oraz z udziału we współwłasności 7/15 części z własnością lokalu nr (...) stanowiącego odrębną nieruchomość wnioskodawczyni, z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, jak i z naoczni sądowej wynika, iż wniosek nie mógł zostać uwzględniony. Jako podstawę rozstrzygnięcia w zakresie żądania zniesienia współwłasności sąd rejonowy wskazał brzmienie przepisów art. 211 kc i art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali. Zgodnie z brzemieniem tego ostatniego niedopuszczalne jest zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali. W odniesieniu do pozostałych żądań stron, to sąd I instancji odwołał się do prawomocnego postanowienia z dnia 24 marca 2005 r., w którym Sąd Rejonowy dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie uregulował już korzystanie z nieruchomości, a Sąd Okręgowy w Krakowie postanowieniem z dnia 19 października 2005 r., sygn. akt II Ca 965/05 oddalił apelacje wnioskodawczyni i uczestnika wskazując, że sąd rejonowy w skarżonym postanowieniu przyjął rozwiązanie optymalne. Sąd I instancji wskazał, że wnioskodawczyni nie powołała nawet żadnych nowych okoliczności faktycznych powstałych po wydaniu wskazanego postanowienia podnosząc jedynie, iż między nią, a uczestnikiem nadal trwają konflikty. Wobec wszystkich wskazanych wyżej okoliczności, w ocenie Sądu Rejonowego wniosek o ponowne ustalenie sposobu korzystania z części wspólnej nie mógł zostać uwzględniony, niezasadne okazały się również wnioski B. S. o zasądzenie na jej rzecz od uczestnika zwrotu osiągniętych przez niego pożytków oraz poczynionych przez nią nakładów, jak i żądanie uczestnika w przedmiocie nakazania wnioskodawczyni wydania

pomieszczenia nr 5. Sąd rejonowy wskazując na brzmienie art. 3 kpc, art. art. 6 kc w zw. z art. 277 kpc, art. 366 kpc i art. 203 kc wskazał, że wnioskodawczyni w żaden sposób nie wykazała, aby została spełniona którakolwiek z przesłanek uzasadniających zastosowanie art. 203 kc, a skonfliktowanie wnioskodawczyni i uczestnika, przejawiające się w rozlicznych postępowaniach sądowych toczących się między nimi, nie stanowi jeszcze podstawy do ustanowienia zarządu. O kosztach postępowania Sąd rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc wskazując na sprzeczność interesów wnioskodawczyni i uczestnika.

Apelację od przedmiotowego rozstrzygnięcia w zakresie punktów I, III i IV wywiodła wnioskodawczyni, wnosząc o jego zmianę poprzez uwzględnienie wniosku lub o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji, a także o zmianę rozstrzygnięcia zawartego w pkt III poprzez obciążenie uczestnika kosztami postępowania i w pkt IV poprzez nakazanie ściągnięcia od uczestnika zwrotu kosztów wynagrodzenia biegłego. Apelująca zarzuciła postanowieniu naruszenie art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez przyjęcie przez sąd rejonowy, że przepis ten wyłącza możliwość zniesienia odrębnej własności istniejących lokali i dokonania ponownego zniesienia współwłasności lokali. Powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego podnosiła, że wskazany przepis nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym tę odrębną własność lokali ustanowiono, a za przyjęciem takiego rozwiązania przemawiają słuszne interesy współwłaścicieli i interes społeczno-gospodarczy. Wskazała, że sąd uprawniony jest w pierwszej kolejności do zniesienia odrębnej własności lokali oraz związanych z nimi udziałów w częściach wspólnych budynku i gruntu, a następnie do ponownego zniesienia współwłasności poprzez kompleksowe wyodrębnienie lokali dla poszczególnych współwłaścicieli. W jej ocenie art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali nie stanowi przeszkody do wydania orzeczenia zgodnie z wnioskiem. Ponadto apelująca podała, że pierwotne zniesienie współwłasności w drodze umowy nie stwarza stanu powagi rzeczy osadzonej, a postanowienie regulujące sposób korzystania z nieruchomości nie tylko nie uniemożliwia zniesienia współwłasności, lecz wręcz z uwagi na swą obszerność i szczegółowość dowodzi konieczności ponownego ustalenia wzajemnych stosunków własnościowych. Wnioskodawczyni podniosła dalej, że orzeczenia kształtujące jedynie sposób korzystania z nieruchomości nie prowadzą do ostatecznego i trwałego zniesienia stanu niepewności co do zakresu wzajemnych uprawnień współwłaścicieli, a stanowią jedynie zarzewie kolejnych konfliktów. Za zniesieniem współwłasności przemawia w ocenie apelującej również przebudowa nieruchomości, powodująca powstanie nowej przestrzeni lokalowej, a dokonana po pierwotnym zniesieniu współwłasności. Wniosła również o dopuszczenie dowodów z dokumentów na uzasadnienie konieczności ponownego zniesienia współwłasności całości nieruchomości podając dalej, że skutek zmiany okoliczności wskazanym było również dokonanie ponownego podziału quad usum. Wskazała ponadto, że podstawa żadanego przez nią zwrotu pożytków znajduje się w załączonym do wniosku piśmie z kalkulacją finansową, którego treści uczestnik nie kwestionował.

Odpowiedź na apelację złożył uczestnik, wnosząc o jej odrzucenie z uwagi na brak legitymacji wnioskodawczyni do wystąpienia z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości. Podniósł, że skutek braku uwzględnienia pomieszczenia WC wydzielona powierzchnia użytkowa poddasza (lokal nr (...)) nie stanowi samodzielnego lokalu mieszkalnego, wobec czego akt notarialny z dnia 9 czerwca 1960 r. ustanawiający odrębną własność lokali jest nieważny. Powołując się na brzmienie art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali wskazał, że poprzednicy wnioskodawczyni i ona sama użytkowali dla własnych potrzeb jedynie pomieszczenia mieszkalne na poddaszu oraz przynależną piwnicę, natomiast pozostałe części budynku były użytkowane wyłącznie przez uczestnika i jego poprzedników prawnych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, gdyż sąd rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy.

Pomimo trwającego 4 lata postępowania w sprawie czynności dowodowe sądu I instancji sprowadziły się w istocie do przeprowadzenia dowodu z umowy z 1960 r., treści ksiąg wieczystych, postanowienia o podziale nieruchomości do korzystania z 2005 r. oraz opinii biegłego do spraw budownictwa P. Ł.. Choć materiał ten powinien w istocie stanowić zasadniczą część ustaleń dowodowych sądu, to sąd I instancji nie dokonał należytej jego oceny i konfrontacji z resztą

materiałów, którymi dysponował. Krytyczna analiza tych dokumentów musiała by nasunąć sądowi wątpliwości, które w sprawie powinny zostać wyjaśnione, a których pominięcie skutkowało błędnymi ocenami prawnymi sądu.

Podstawowym zadaniem sądu rozpoznającego sprawę o zniesienie współwłasności była solidna inwentaryzacja istniejącego na nieruchomości stanu. Dopiero taką inwentaryzacją dysponując sąd mógł ocenić żądanie zniesienia współwłasności z punktu widzenia przywołanego za podstawę rozstrzygnięcia art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali. Dopiero wówczas sąd mógł pochylić się nad kwestią dopuszczalności, a może nawet konieczności ponownego dokonania podziału do korzystania. Dopiero wówczas wreszcie sąd mógł ocenić zasadność żądania uczestnika wydania mu pomieszczenia nr 1.16 (według biegłego Ł.), czyli według biegłego H. i uczestnika - nr 5.

Tymczasem sąd choć inwentaryzację taką biegłemu Ł. zlecił, to całkowicie zaniechał jej oceny z punktu widzenia relacji wniosków tej opinii do wniosków opinii biegłych H. i K. sporządzanych w sprawie I Ns 2473/96/K, treści zapadłego w tej sprawie postanowienia i treści ksiąg wieczystych, zwłaszcza tej obejmującej lokal nr (...).

Opinie Ł. oraz H. i K. zawierają tymczasem bardzo zasadnicze różnice, bez wyjaśnienia których nie dało się rozstrzygnąć niniejszej sprawy.

Różnica podstawowa to rozbieżność w zakresie ustalenia pomieszczeń parteru wchodzących w skład lokalu nr (...). Według biegłego Ł. pomieszczenia 1.8 i 1.14 (k. 680) nie wchodzi w skład tego lokalu i wydaje się to być oczywiste, gdyż zostały dobudowane w latach 70-tych XX wieku, a zatem po wyodrębnieniu tego lokalu w 1960 r.. Tymczasem według biegłych H. i K. pomieszczenia oznaczone przez nich cyframi 1 i 2 stanowią element składowy tego wyodrębnianego lokalu (k. 62). Pomimo to jednak pomieszczenia te zostały przyznane uczestnikowi do korzystania, choć jako jego wyłączna własność (jeżeli rzeczywiście by tak było), nie powinny być objęte podziałem quad usum. Według biegłego Ł. pomieszczenie 1.9 (k. 680) wchodzi w skład lokalu nr (...), ale już według biegłych H. i K. (pomieszczenie o nr odpowiednio 13 – k. 53 i 8 - 62) nie. Pomieszczenie to zostało w 2005 r. przyznane uczestnikowi do korzystania, choć jeżeli jest składową lokalu nr (...) to oczywiście nie powinno. Z kolei pomieszczenie 1.17, według biegłego Ł. stanowiące część lokalu nr (...) (k. 680), według biegłych H. i K. (o obu nr 14 – k. 53 i 62) stanowi część wspólną. Pomieszczenie to w postanowieniu z 2005 r. zostało przyznane obu stronom do wspólnego korzystania, co jest absolutnie wykluczone, jeżeli stanowi ono część lokalu nr (...). Wszystkie opinie zgodnie podają, że pomieszczenia 1.2, 1.3 i 1.4 (k. 680) i odpowiadające im pomieszczenia nr 7, 8 i 9 (H. – k. 53) lub 11, 12 i 13 (K. – k. 62) nie stanowią składowych lokalu nr (...), a więc są częścią nieruchomości wspólnej. Tymczasem postanowienie z 24 marca 2005 r. o tych lokalach w ogóle nie wspomina, przez co nie zostały one formalnie przyznane do korzystania żadnemu ze współwłaścicieli. Jest to kwestia o tyle dla sprawy istotna, że są to pomieszczenia o sporej powierzchni i istotnej użyteczności, a co szczególnie istotne dla sprawy objęte zarówno żądaniem zapłaty za korzystanie z nich przez uczestnika oraz przynajmniej też żądaniem podziału do korzystania (o ile nie też żądaniem zniesienia ich współwłasności, o czym będzie niżej mowa), który w istocie nie został wcześniej uregulowany.

Nie wiele mniejsze różnice występują przy kwalifikacji pomieszczeń znajdujących się na piętrze. Według biegłego Ł. pomieszczenie 2.4 (łazienka - k. 681) wchodzi w skład lokalu nr (...), ale już według biegłych H. i K. (pomieszczenie o nr odpowiednio 5 – k. 55 i 4 – k. 63) nie. Pomieszczenie to zostało w 2005 r. przyznane wnioskodawczyni do korzystania, choć jeżeli jest składową lokalu nr (...) to oczywiście nie powinno. W postanowieniu z 2005 r. wnioskodawczyni przyznano, też tylko do korzystania, m.in. część przedpokoju powstałego ze strychu przylegającego do kuchni nr 10 (k. 55) i pomieszczenie nr 6 o powierzchni (k. 55), choć opinia biegłego Ł. zdaje się wskazywać, że pomieszczenia te stanowią składowe lokalu nr (...) (pomieszczenia 2.3 i 2.5 lub ich części – k. 681), a więc są własnością B. S..

Do wskazanych wyżej wątpliwości dochodzi równie istotna kolejna, tym razem wynikająca z wzajemnej relacji wszystkich omawianych 3 opinii, treści aktu notarialnego z 1960 r. i księgi wieczystej obejmującej lokal nr (...). Z opinii i aktu notarialnego wynika, że pomieszczenie nr 1.16 (Ł.), albo nr 5 (H. – k. 53 i postanowienie z 2005 r.) albo 15 (K. – k. 62) nie jest częścią lokalu nr (...), tymczasem z księgi wieczystej nr KW (...) i opartych na niej twierdzeniach uczestnika wynika, że jest wręcz odwrotnie.

Wszystkie te rozbieżności i ewidentnie wynikające z nich wątpliwości, co do tego jakie pomieszczenia składają się na lokale nr (...), a jakie nie zostały do tych lokali własnościowo przydzielone wykluczały wydanie postanowienia merytorycznego bez ich wyjaśnienia, czego sąd rejonowy nie zrobił. Brak wyjaśnienia wszystkich tych rozbieżności uniemożliwił sądowi finalne ustalenie stanu faktycznego, na bazie którego mógłby dopiero decydować, czy pomieszczenia nie wchodzące w skład lokali nr (...) mogą być przedmiotem zniesienia współwłasności czy nie oraz czy dokonany w 2005 r. podział quad usum był przede wszystkim kompletny, czyli dzielił do korzystania pomiędzy strony wszystkie pomieszczenia w budynku. Wszystko to powoduje możliwość postawienia orzeczeniu sądu I instancji zarzutu nieprzeprowadzenia postępowania dowodowego w istotnej części, a ponadto nie rozpoznania istoty sprawy.

Właśnie nie wyjaśnienie wszystkich tych kwestii (co jest lokalem nr (...), co lokalem nr (...), a co nieruchomością wspólną) mających kapitalne znaczenie dla rozstrzygnięcia mogło stać się przyczyną dokonania przez sąd rejonowy chybionej wykładni art. 3 ust. 1 uwl. W ocenie sądu rejonowego przepis ten w swoim kategoriycznym brzemieniu wyklucza zniesienie współwłasności dopóki trwa odrębna własność lokali. Taka jednak, wykluczająca wyjątki, wykładnia tego przepisu jest błędna i w efekcie doprowadziła do skutku procesowego w postaci nierozpoznania sprawy co do istoty.

Oddalając wniosek o zniesienie współwłasności sąd rejonowy odpowiedział twierdząco na pytanie, czy art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali ustanawia absolutny zakaz zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej - poza wyjątkiem przewidzianym w art. 5 tej ustawy, tj. dopóty, dopóki istnieje odrębna własność lokali. Tak jednak kategoriyczna odpowiedź na to pytanie, bez wglądu w rzeczywiste stosunki istniejące na przedmiocie współwłasności, jest błędna.

Istotnie, można uznać za utrwalony pogląd o niedopuszczalności zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 17 kwietnia 2002 r. (IV CKN 975/00, nie publ.) Sąd Najwyższy stwierdził, że art. 3 ust. 2 uwl ustanawia przymus pozostawania w stosunku współwłasności. W uzasadnieniu jednak uchwały z dnia 3 października 2003 r. (III CZP 65/03, OSNC 2004/12/189) uznał, że „w skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one współwłasność konieczną lub przymusową. Do nieruchomości mogą jednak należeć także elementy, o nie tak ścisłym związku funkcjonalnym ze wszystkimi lokalami, stanowiące pomieszczenia przynależne, np. piwnice lub strych (art. 2 ust. 4 uwl). Przewidziany w art. 3 ust. 1 uwl zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko współwłasności koniecznej, a nie współwłasności pomieszczeń przynależnych”. Takie rozumienie tego przepisu, w połączeniu z uprawnieniami jakie przysługują współwłaścicielom z art. 210 i 211 kc oraz wgląd na racjonalne działanie ustawodawcy, zapewniające realizację uzasadnionych interesów współwłaścicieli, powoduje, że brak jest podstaw do pozbawienia właściciela lokalu możliwości żądania zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, kiedy możliwy jest podział budynku, w którym ustanowiono tę odrębną własność lokali, będącej często, jak w przedmiotowej sprawie, zarzewiem wieloletniego konfliktu.

Takie samo rozumowanie zaprezentował Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 3 października 2003 r. (III CZP 65/03, OSNC 2004/12/189) pisząc, że „stosownie do treści art. 3 ust. 2 uwl nieruchomość wspólna obejmuje te fragmenty wspólnego budynku i gruntu, które nie służą wyłącznie do korzystania właścicielowi lokali. W skład tej nieruchomości mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one część nieruchomości wspólnej, określanej w piśmiennictwie mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru; ustawa określa je jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4), zaliczając do nich przykładowo piwnicę, strych, komórkę lub garaż. Nie ulega wątpliwości, że tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. Z tego

punktu widzenia trzeba uznać, że przewidziany w art. 3 ust. 1 zdanie drugie uwl zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko tej jej części, do której należą elementy pierwszej kategorii, tworzących wspólną nieruchomość, mające charakter jej składników koniecznych. Bez istnienia współwłasności wspólnej w takim zakresie niemożliwe byłoby w ogóle funkcjonowanie odrębnych własności lokali. Zakaz ten nie dotyczy natomiast tych elementów wspólnej nieruchomości, które mają charakter wyodrębnionych ustawowo pomieszczeń przynależnych. W tym zakresie wprowadzanie korekt w drodze postępowania o zniesienie współwłasności należy uznać za dopuszczalne”.

Zasady te wydają się być aprobowane też przez piśmiennictwo. W komentarzu do ustawy o własności lokali E. B.-K. napisała, że „zasada ta [z art. 3 ust. 1 zd. 2 uwl] ma jednak charakter bezwzględny tylko w odniesieniu do tych części nieruchomości wspólnej, które zgodnie z ustawą powinny wejść w skład nieruchomości wspólnej, gdyż nie mogą zostać przeznaczone do wyłącznego korzystania przez właściciela jednego lokalu (Wyd. Lex 2012).

W bezpośrednim związku z tymi zasadami pozostaje regulacja z art. 2 uwl. Przepis art. 2 ust. 1 uwl przesądza, że przedmiotami odrębnej własności mogą być nie tylko lokale mieszkalne, ale i użytkowe, a więc o tym, że możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali nie zależy od ich funkcji, a ustawa reguluje kwestie związane z wszystkimi lokalami - tak mieszkalnymi, jak i użytkowymi. Podstawowym atrybutem samodzielności jest - zgodnie z tym przepisem - wydzielenie trwałymi ścianami w obrębie budynku. Inne atrybuty samodzielności lokali nie zostały w ustawie bliżej opisane, jednak przyjmuje się, że charakteryzuje się ona tym, iż właściciel i inne osoby korzystające z lokalu mają do niego swobodny dostęp, a także tym, że korzystanie z lokalu zgodnie z jego funkcją nie wymaga korzystania z innych lokali, choć może wymagać korzystania z urządzeń lub pomieszczeń dostępnych także innym osobom (także wszystkim właścicielom lokali), w tym z pomieszczeń i urządzeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej (wyrok WSA w Warszawie z dnia 26 września 2007 r., (...) SA/Wa (...), niepubl.). Należy też zwrócić uwagę, że art. 2 uwl nie zawiera oprócz wymogu samodzielności żadnych innych ograniczeń uniemożliwiających ustanowienie odrębnej własności lokali, np. ograniczeń dotyczących osób właścicieli, wielkości budynków lub liczby lokali w tych budynkach, ani też ograniczeń wynikających z faktu zabudowania danej działki gruntu jednym lub wieloma budynkami. Brak także jakichkolwiek ograniczeń i wymogów dotyczących powierzchni samodzielnych lokali. Oczywiście jednak, że jeśli nieruchomością lokalową może być tylko lokal mieszkalny lub użytkowy, który spełnia wymóg samodzielności, to oczywiście jest, że zbyt mała powierzchnia uniemożliwi spełnienie tego wymogu, ale to jest już kwestia analizy konkretnego przypadku, która wymaga osobnego zbadania i oceny z punktu widzenia między innymi wpływu takiego podziału na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, istotną jej zmianę, czy zmniejszenie jej wartości.

Jak wynika z poprzednich akapitów dopuszczalny jest co do zasady podział nieruchomości wspólnej także w czasie trwania odrębnej własności lokali. Z kolei analiza materiału dowodowego sprawy, z którego wynika, że w budynku stron istnieje może nawet kilkanaście pomieszczeń, które posiadają już lub po dokonaniu prac adaptacyjnych mogą posiadać atrybut samodzielności, prowadzi do wniosku, że w tej konkretnej sprawie wydzielenie tych lokali (prawdopodobnie jako użytkowych) i przyznanie na własność poszczególnym współwłaścicielom, jest możliwe. Powyższe oznacza to, że wniosek w niniejszej sprawie, zmierzający do skorygowania zakresu nieruchomości wspólnej, był co do zasady dopuszczalny i winien był zostać pod tym kątem rozpoznany. Tymczasem sąd rejonowy apriorycznie wykluczył taką możliwość nie podejmując głębszych rozważań nad dopuszczalnością złożonego przez wnioskodawczynię wniosku o zniesienie współwłasności. To z kolei skutkuje zarzutem opartym na przepisie art. 386 § 4 in principio kpc – nie rozpoznania istoty sprawy.

Zgodnie z poglądem Sądu Najwyższego, który sąd okręgowy w pełni podziela „do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie” (wyrok SN z 12.02.2002 r., I CKN 486/00, niepubl.). Przepis art. 3 ust. 1 uwl a zwłaszcza jego ściśle literalna wykładnia, która legła u podstaw orzeczenia sądu I instancji, stanowi tę merytoryczną przesłankę rozstrzygnięcia, która samodzielnie unicestwiła roszczenie a właściwie roszczenia wnioskodawczyni, bez szczegółowego badania materii

sprawy. Jak jednak wyżej zaprezentowano przesłanka ta została błędnie oceniona, przez co istota sprawy, siłą rzeczy została pominięta w rozważaniach sądu, czyniąc żądanie nie rozpoznany. Nierozpoznanie istoty sprawy stanowi samodzielną przesłankę uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, na zasadzie art. 386 § 4 kpc. Jak już wspomniano także postępowanie dowodowe winno być istotnie w sprawie pogłębione, o czym będzie jeszcze poniżej mowa.

Takie, błędne, aprioryczne oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności pociągnęło za sobą, jako implikację orzeczenia w tym przedmiocie, zarazem błędne rozstrzygnięcie w przedmiocie pozostałych żądań stron. Jeśli chodzi o podział do korzystania, to ewentualne dokonanie zniesienia współwłasności i przyznanie wydzielonych pomieszczeń na własność dotychczasowym ich współwłaścicielom, w oczywisty sposób wywrze wpływ na zakres nieruchomości wspólnej, która od nowa winna być ukształtowana (co najmniej w zakresie samego budynku). Nawet jednak, gdyby współwłasność ta miała nie być jednak zniesiona z przyczyn natury faktycznej, to w dalszym ciągu istnieć będzie potrzeba wyjaśnień wątpliwości co do faktycznej prawidłowości podziału pomieszczeń do korzystania z postanowienia z 2005 r.. Podstawą do tego musi być oczywiście szczegółowa inwentaryzacja budynku i składowych lokali nr (...) oraz nieruchomości wspólnej. Z kolei, będąca bazą do wszelkich dalszych rozważań inwentaryzacja i wyjaśnienie wątpliwości co do statusu prawnego pomieszczenia nr 1.16 z opinii biegłego Ł., może być dopiero podstawą do właściwego orzeczenia w przedmiocie żądania przez uczestnika wydania mu tego pomieszczenia. Orzeczenie w tym przedmiocie musi być w pierwszej kolejności oparte na podstawie prawnej odwołującej się do prawa własności, a nie podziału quod usum, bo na swoje prawo własności do tego pomieszczenia uczestnik się odwołał. Ta sama inwentaryzacja może dopiero być wreszcie kanwą wydania orzeczenia w przedmiocie rozliczenia nakładów i pożytków.

Na koniec wskazać należy, że w ocenie sądu okręgowego słusznie sąd rejonowy nie uwzględnił zarzutów uczestnika braku legitymacji procesowej po stronie uczestniczki, która to w jego ocenie nie jest właścicielką lokalu nr (...) i, co za tym idzie, współwłaścicielką nieruchomości wspólnej, gdyż jej lokal został wyodrębniony w sposób nieważny, a to dlatego, że nie spełnia wymogów samodzielności w rozumieniu dziś obowiązującej ustawy o własności lokali. Prawdą jest, jak podaje uczestnik, że zawarta pod rządem rozporządzenia Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o własności lokali umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokali, które nie zostały uznane przez władze budowlane za samodzielne pomieszczenia, jest z mocy prawa nieważna, ale sytuacja ta w niniejszej sprawie nie występuje. Zawierający taką tezę wyrok SN z dnia 30 czerwca 1970 r. (I CR 195/70, OSNC 1971/4/69) dotyczy tylko sytuacji, w której albo wydzielenie notarialne lokali odbyło się w ogóle bez wydanej przed datą aktu notarialnego decyzji właściwej władzy budowlanej, albo gdy już po wydzieleniu umownie lokali decyzja potwierdzająca ich samodzielność i będąca podstawą umowy znoszącej współwłasność na lokale została uchylona. Takie fakty w sprawie nie miały miejsca. Dziś oba lokale są samodzielnymi i stanowią odrębne nieruchomości lokalowe i jest tak nawet gdyby nie odpowiadały współczesnym regulacjom dotyczącym wymogów takiej samodzielności. Poza tym biegły Ł. potwierdził samodzielność tego lokalu (k. 804, 806).

Ponownie rozpoznając sprawę sąd rejonowy w pierwszej kolejności dokona szczegółowej i jednoznacznej inwentaryzacji lokali nr (...) oraz wchodzących w skład nieruchomości wspólnej pomieszczeń i osobno elementów, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. W tym celu sąd wyjaśni wszystkie rozbieżności i wątpliwości, które w niniejszym uzasadnieniu zostały wskazane, jak i ewentualnie istniejące inne. Sąd rejonowy ustali, czy istnieje możliwość wyodrębnienia spośród pomieszczeń wchodzących w skład nieruchomości wspólnej samodzielnych lokali mieszkalnych lub użytkowych. W tym celu może też zachodzić potrzeba zastosowania reguł z art. 11 ust. 2 uwl. Jeżeli sąd uzna dopuszczalność i celowość zniesienia współwłasności, to przeprowadzi w tym celu stosowne czynności, z odpowiednim oznaczeniem i opisem lokali (art. 2 ust. 5 i 6 uwl), stosowną wyceną, ustaleniem ewentualnych dopłat, czy przeliczeniem nowych udziałów w nieruchomości wspólnej. W dalszej kolejności sąd zbada czy inwentaryzacja budynku i całej nieruchomości, po jej szczegółowym skonfrontowaniu z treścią postanowienia z dnia 24 marca 2005 r., pociąga za sobą konieczność dokonania nowego podziału quod usum, albo czy konieczność takiego podziału nie wyniknie z ewentualnego zniesienia współwłasności. Wreszcie, po wyjaśnieniu rzeczywistego stanu prawnego pomieszczenia nr 1.16, sąd rozpozna merytorycznie, z odwołaniem się do przepisów opartych na prawie własności, żądanie uczestnika wydania mu tego pomieszczenia.

Mając na uwadze powyższe argumenty, sąd odwoławczy na podstawie art. 386 § 4 kpc, orzekł jak w sentencji postanowienia.

ref. SSR Marzena Lewicka