

Sygn. akt III Ca 384/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący: Sędzia SO Agnieszka Skrzekut

Sędzia SO Zofia Klisiewicz

Sędzia SO Tomasz Białka (sprawozdawca)

Protokolant: staż. Kinga Burny

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku D. O.

przy uczestnictwie T. P., S. L., M. L., J. P., J. K., T. K., B. M., P. M., R. W., Skarbu Państwa - Starosty (...)

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni i uczestnika Skarbu Państwa - Starosty (...)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu VII Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Muszynie

z dnia 17 lutego 2014 r., sygn. akt VII Ns 32/13

p o s t a n a w i a :

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Nowym Sączu VII Zamiejscowemu Wydziałowi Cywilnemu z siedzibą w Muszynie do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

sygn. akt III Ca 384/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu

z siedzibą w Muszynie ustalił, że przedmiotem postępowania była nieruchomość położona w K. składająca się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,0695 ha zabudowana budynkiem mieszkalno-usługowym przy ulicy (...) objęta księgą wieczystą nr (...) (pkt I). Na podstawie opinii opracowanej przez biegłego mgr inż. M. W. z dnia 10 maja 2013 r. ustanowił odrębną własność lokali w opisanym wyżej budynku w następujący sposób: lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 84,7 m² położony na parterze składał się z trzech pokoi, kuchni, łazienki, w.c., dwóch przedsionków, przedpokoju

i wiatrolapu oraz stanowiących pomieszczenia przynależne trzech komórek gospodarczych o powierzchni 3 m² wraz z udziałem wynoszącym 1430/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal użytkowy nr (...) o powierzchni użytkowej 10,80 m² położony na parterze składał się z sali sprzedaży wraz

z udziałem wynoszącym 176/10000 części we wspólnych częściach budynku,
z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal użytkowy nr (...)o powierzchni użytkowej 45,70 m² położony na parterze składał się z pięciu pomieszczeń usługowych i łazienki wraz z udziałem wynoszącym 745/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal użytkowy nr (...)o powierzchni użytkowej 24,40 m² położony na parterze składał się z trzech pomieszczeń usługowych i łazienki z udziałem wynoszącym 398/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 35 m² położony na parterze składał się z trzech pokoi i łazienki wraz z udziałem wynoszącym 571/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal użytkowy nr (...)o powierzchni użytkowej 21,30 m² położony na parterze składał się z trzech pomieszczeń usługowych i łazienki wraz z udziałem wynoszącym (...)części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 92,70 m² położony na I piętrze składał się z siedmiu pokoi, łazienki i przedsionka wraz z udziałem wynoszącym 1511/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 32,10 m² położony na I piętrze składał się z pokoju, łazienki, kuchni wraz z udziałem wynoszącym 523/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 51,30 m² położony na I piętrze składał się z trzech pokoi, przedpokoju i łazienki wraz z udziałem wynoszącym 836/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 30,50 m² położony na I piętrze składał się z dwóch pokoi, łazienki i pomieszczenia gospodarczego wraz z udziałem wynoszącym 497/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 33,80 m² położony na I piętrze składał się z dwóch pokoi, korytarza, kuchni i łazienki wraz z udziałem wynoszącym 551/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu, lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 58,40 m² położony na poddaszu składał się z trzech pokoi, dwóch przedpokoi, kuchni i łazienki oraz stanowiącego pomieszczenie przynależne strychu o powierzchni 6,10 m² wraz z udziałem wynoszącym 1051/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 37,80 m² położony na poddaszu składał się z pokoju, kuchni, w.c., przedpokoju, łazienki i pomieszczenia gospodarczego wraz z udziałem wynoszącym 616/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 13,90 m² położony na poddaszu składał się z pokoju wraz z udziałem wynoszącym 227/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 10,90 m² położony na poddaszu składał się z pokoju wraz z udziałem wynoszącym 178/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 10,60 m² położony na poddaszu składał się z pokoju wraz z udziałem wynoszącym 173/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu; lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni użytkowej 10,40 m² położony na poddaszu składał się z pokoju wraz z udziałem wynoszącym 170/10000 części we wspólnych częściach budynku, z którego lokal został wydzielony (mury konstrukcyjne, instalacje) oraz działek gruntu (pkt II). Sąd zniósł współwłasność nieruchomości opisanej w punktach I i II w ten sposób,

że wymienione niżej osoby nabyły na wyłączną własność odrębne lokale w następujący sposób: T. P.c. K.i G.lokal mieszkalny nr (...)o łącznej powierzchni 87,7 m² oraz lokal użytkowy nr (...)o powierzchni 10,80 m²; J. K.s. F.i A.lokal użytkowy nr (...)o powierzchni 45,70 m²; J. P.c. F.

i A.lokal użytkowy nr (...)o powierzchni 24,40 m² i lokal mieszkalny nr (...)

o powierzchni 35 m²; T. K.s. F.i A.lokal użytkowy

nr (...) o powierzchni 21,30 m²; D. O.c. K.i M.lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni 92,70 m², lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni 13,90 m², lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni 10,90 m² i lokal mieszkalny nr (...)

o powierzchni 10,60 m²; S. L.s. M.i A.i M. L.

c. R.i G.na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni 32,10 m²; P. M.s. F.i E.lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni 51,30 m² i lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni 30,50 m²; B. M.c. J.i J.lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni 33,80 m²; Skarb Państwa – Starosta (...)lokal mieszkalny nr (...)o łącznej powierzchni 64,50 m², lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni 37,80 m² i lokal mieszkalny nr (...)o powierzchni 10,40 m² (pkt III). Tytułem dopłat (wyrównania udziałów) zasądził kwoty płatne w terminie 30 dni od daty prawomocności orzeczenia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia: od uczestniczki T. P.na rzecz uczestniczki B. M.kwotę 53.959 zł; od uczestnika P. M.: na rzecz uczestniczki J. P.kwotę 18.554 zł i na rzecz uczestnika T. K.kwotę 10.457 zł; od uczestnika Skarbu Państwa – Starosty (...)na rzecz uczestnika T. K.kwotę 96.877 zł; od wnioskodawczynie D. O.na rzecz uczestnika T. K.kwotę 7.183 zł (pkt IV). Tytułem spłat płatnych w terminie 30 dni od daty prawomocności orzeczenia z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia zasądził: od uczestniczki T. P.na rzecz uczestnika R. W.kwotę 38.603 zł; od uczestnika P. M.na rzecz uczestnika R. W.kwotę 12.311 zł (pkt V). Od uczestniczki T. P.na rzecz wnioskodawczynie zasądził kwotę 9.132 zł tytułem rozliczenia pożyczek, a w pozostałej części żądanie wnioskodawczynie oddalił (pkt VI). Nakazał także ściągnąć od uczestników T. P., B. M., P. M., S.i M. L.solidarnie, J. K., J. P., T. K.i R. W.na rzecz Skarbu Państwa kwoty po 1.090 zł, a od wnioskodawczynie kwotę 1.050,09 zł tytułem kosztów sądowych (pkt VII). Wartość przedmiotu postępowania ustalił na kwotę 1.879.900 zł (pkt VIII) i orzekł, że wnioskodawczynie i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (pkt IX).

W uzasadnieniu wskazał Sąd Rejonowy, iż przedmiotem postępowania

o zniesienie współwłasności była nieruchomości położona w K. składająca się z działek nr (...) o łącznej powierzchni 0,0695 ha objęta KW

nr (...) zabudowana położonym przy ul. (...) budynkiem murowanym, mieszkalno-usługowym, trzykondygnacyjnym wykonanym w technologii tradycyjnej. Na dzień 7 grudnia 2011 r. jako współwłaściciele w księdze wieczystej wpisani byli: T. P. w 540/4320 części, B. M. w 360/4320 części, J. W. w 45/4320 części, T. W. w 18/4320 części, K. W. w 18/4320 części, E. W. (1) w 18/4320 części, A. W.

w 18/4320 części, P. M. w 240/4320 części, J. C. (1)

w 120/4320 części i J. C. (2) w 120/4320 części oraz D. O.

w 720/4320 części, małżonkowie S. L. i M. L. w 360/4320 części, J. P. w 485/4320 części, J. K. w 517/4320 części, T. K. w 501/4320 części oraz Skarb Państwa – Starosta (...)

w 240/4320 części.

Należące do J. C. (1) i J. C. (2) udziały (łącznie (...)) zakupił P. M.. Spadkobiercami zmarłych przed wszczęciem postępowania J. W., T. W., K. W., E. W. (1) i A. W. był uczestnik R. W..

W świetle opinii sporządzonej przez biegłego sądowego z zakresu (...) w przedmiotowym budynku wydzielić można było

17 odrębnych lokali (4 użytkowe i 13 mieszkalnych), które opisane zostały w sentencji orzeczenia.

Wartość lokali po ich wydzieleniu (przy uwzględnieniu udziałów we wspólnych częściach budynku i działkach na których stoi) wynosiła: lokal nr (...) – 307.200 zł, lokal nr (...) – 57.900 zł, lokal nr (...) – 198.900 zł, lokal nr (...) –

118.500 zł, lokal nr (...) – 74.000 zł, lokal nr (...) – 103.500 zł, lokal nr (...) – 245.700 zł, lokal nr (...) – 115.000 zł, lokal nr (...) – 160.800 zł, lokal nr (...) – 89.400 zł, lokal nr (...) – 102.700 zł, lokal nr (...) – 111.600 zł, lokal nr (...) – 65.500 zł, lokal nr (...) – 39.100 zł, lokal nr (...) – 30.600 zł, lokal nr (...) – 29.800 zł, lokal nr (...) – 29.200 zł.

Wnioskodawczyni D. O. wniosła o przyznanie jej lokali nr (...) oraz o zasądzenie na jej rzecz od uczestniczki T. P. tytułem dopłaty (wyrównania udziałów) kwoty 63.188 zł, a nadto o zasądzenie od tejże uczestniczki kwoty 23.653 zł tytułem różnicy pomiędzy pożytkami należnymi,

a osiągniętymi. Oprócz tego wniosła o przyznanie P. M. lokali nr (...), zaś uczestnikowi Skarbowi Państwa - Staroście (...) lokali mieszkalnych nieobjętych żądaniem innych uczestników. Uczestnicy J. K. oraz S. L. i M. L. wnieśli o przyznanie im lokalu nr (...). Uczestniczka T. P. wniosła o przyznanie jej lokalu nr (...) wraz

z помещением przynależnym i lokalu nr (...). Uczestnik R. W. wniósł o zasądzenie na jego rzecz spłaty odpowiadającej wartości jego udziału we współwłasności. Uczestniczka B. M. wniosła o przyznanie jej w lokalu

nr (...), a uczestnik T. K. wniósł o przyznanie mu lokalu nr (...) oraz mieszkań nr (...) na parterze budynku. Uczestniczka J. P. wniosła o przyznanie jej lokalu użytkowego położonego na parterze budynku oraz lokalu mieszkalnego składającego się z czterech mieszkań położonych w oficynie. Uczestnik P. M. wskazał, iż nie jest zainteresowany sprawą, natomiast Uczestnik Skarb Państwa – Starosta (...) nie wyraził swojego stanowiska.

Wnioskodawczyni D. O. zajmowała cztery izby na pierwszym piętrze i trzy mieszkania na poddaszu, na które w sumie poczyniła nakłady rzędu 24.700 zł. W czterech lokalach na parterze funkcjonowały należące odpowiednio do T. P., J. K., J. P. i T. K..

W mieszkaniach mieszkalnych obejmujących lokal nr (...) zamieszkiwali uczestnicy S. L. i M. L.. Mieszkania mieszkalne obejmujące lokal

nr (...) oraz lokal nr (...) zajmował uczestnik P. M.. Uczestniczka B. M. zajmowała mieszkania na pierwszym piętrze tj. dwa pokoje, kuchnię, łazienkę oraz przedpokój. Skarb Państwa – Starosta (...) nie posiadał żadnych mieszkań, podobnie jak uczestnik R. W.. Lokale nr (...) zajmowali lokatorzy, nie będący współwłaścicielami nieruchomości. Uczestniczka T. P. zajmowała mieszkania mieszkalne położone na parterze budynku oraz trzy komórki gospodarcze, które wchodziły w skład projektowanego lokalu nr (...). Ponadto zajmowała mieszkanie wchodzące w skład jednego z lokali użytkowych. W sumie na te mieszkania poniosła nakłady rzędu 33.800 zł i 3.750 zł.

Łączna powierzchnia użytkowa wszystkich lokali wraz z mieszkaniami przynależnymi wynosiła 604,3 m², a wartość całej nieruchomości opiewała na kwotę 1.879.900 zł.

Sąd dokonując zniesienia współwłasności uwzględnił zgodne wnioski współwłaścicieli nieruchomości w części dotyczącej przyznania im wyodrębnionych lokali. Sąd przyznał ponadto uczestnikowi P. M. lokale mieszkalne nr (...) - pomimo, iż tego nie żądał - bowiem jak ustalił pozostaje on

w posiadaniu mieszkań wchodzących w skład tych lokali. Lokale nr (...)

o które nikt nie wnosił przyznane zostały uczestnikowi Skarbowi Państwa – Staroście (...), który bierny w swojej postawie nie sprzeciwiał się temu -

w przeciwieństwie do uczestnika R. W..

Następnie Sąd Rejonowy powołując się na art. 212 § 1 k.c. i mając na uwadze wartość udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej i porównując je

z wartościami przyznanymi im odrębnych lokali ustalił, że wnioskodawczyni

i uczestnikom: T. P., P. M. oraz Skarbowi Państwa – Staroście (...) przypadły lokale o wartości przekraczającej wartość ich udziałów, pozostałym zaś uczestnikom przyznane zostały lokale, których wartość jest niższa od wartości ich udziałów, dlatego też zasądził im odpowiednie dopłaty ustalając termin i sposób ich uiszczenia (art. 212 § 3 k.p.c.).

Odnosnie zaś żądania wnioskodawczyni w przedmiocie rozliczenia pożytków, wskazał Sąd, iż kwota 23.653 zł której domagała się od uczestniczki T. P. była zasadna jedynie w części. Wielkość jej udziału w nieruchomości odpowiadała

bowiem pożytkom w wysokości 69.882 zł (całość to 419.288 zł), od których należało odjąć pożytki możliwe do uzyskania przez nią samą tj. 60.750 zł. Żądanie jej było więc uzasadnione jedynie do kwoty pozostałej różnicy (9.132 zł).

Opierając się na przywołanych przepisach Sąd I instancji orzekł jak na wstępie. W przedmiocie kosztów postępowania rozstrzygnął na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c.,

a o kosztach sądowych tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa postanowił zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t.).

Z powyższym orzeczeniem nie zgodziła się wnioskodawczyni, która zaskarżyła go w części dotyczącej: pkt IV w zakresie w jakim zasądzona została tytułem dopłaty od niej na rzecz uczestnika T. K. kwota 7.183 zł; pkt IV w zakresie w jakim nie uwzględniony został obowiązek uczestniczki T. P. do dokonania dopłaty na rzecz wnioskodawczyni kwoty 1.728 zł; pkt. VI w zakresie dotyczącym zasądzenia od uczestniczki T. P. na rzecz wnioskodawczyni kwoty 9.132 zł tytułem rozliczenia pożytków. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenie:

- art. 316 § 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie stanu rzeczy istniejącego w chwili zamknięcia rozprawy, a mającego istotny wpływ na rozstrzygnięcie w postaci powiększonej powierzchni użytkowej przedmiotowego budynku, co potwierdza dopuszczona w sprawie opinia biegłego sądowego,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, bowiem z pominięciem dowodu z oświadczenia uczestników S. L. i M. L., którzy zrzekli się części udziału na rzecz wnioskodawczyni.

W oparciu o postawione zarzuty apelująca wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez uchylenie dopłaty od niej na rzecz uczestnika T. K., zasądzenie od uczestniczki T. P. na jej rzecz kwoty 1.728 zł, tytułem dokonania dopłaty oraz kwoty 13.005 zł tytułem rozliczenia pożytków.

Apelację od przedmiotowego postanowienia wniósł również uczestnik Skarb Państwa - Starosta (...), który zaskarżając go w części objętej pkt III i IV zarzucił mu naruszenie:

- art. 11 w zw. z art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2010.102.651 ze zm.) poprzez przyznanie prawa własności lokali nr (...) zajmowanych przez lokatorów nie będących współwłaścicielami na jego rzecz, podczas gdy w zakresie swoich zadań nie ma obowiązku zaspokajania potrzeb mieszkaniowych (...) jak też nie jest uprawniony do prowadzenia działalności w takim zakresie,

- art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie podstawy faktycznej postanowienia w zakresie wysokości przysługujących mu udziałów w sytuacji, gdy jest on spadkobiercą zarówno po zmarłej H. B. jak i E. W. (2), co winno determinować odpowiednie przeliczenie wysokości udziałów,

- art. 233 §1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny dowodów, różnicującej pozycję poszczególnych uczestników, a w konsekwencji nieuprawnione orzeczenie o przyznaniu lokali na rzecz apelującego uczestnika, a także niewyjaśnienie wszystkich istotnych dla sprawy okoliczności faktycznych, poprzez brak uwzględnienia okoliczności nabycia przez Skarb Państwa – Starostę (...) spadku po E. W. (2), pominięcie wyjaśnienia wynikającej z w/w okoliczności zwiększenia wysokości udziału przysługującego mu i dokonanie zniesienia współwłasności w zakresie przydzielenia mu lokali z pominięciem analizy społeczno-gospodarczego przeznaczenia tego prawa.

Wskazując na powyższe argumenty apelujący wniósł o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i dokonanie zniesienia współwłasności poprzez przydzielenie lokali nr (...) pozostałym współwłaścicielom z jego wyłączeniem, a w konsekwencji zasądzenie na jego rzecz tytułem spłat stosownych kwot, ewentualnie uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W wyniku złożonych apelacji zaskarżone postanowienie należało uchylić przekazując sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Postanowienie Sądu Rejonowego jest błędne. Dokonując zniesienia współwłasności Sąd naruszył przepis art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r.

o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 ze zm.). Nieruchomość lokalową może stanowić tylko lokal samodzielny w rozumieniu art. 2 ust. 2 o.w.l., a takim jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Definicję tę uzupełnia zawarta w § 3 pkt 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002.75.690 ze zm.) definicja mieszkania, jako zespołu pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych, mającego odrębne wejście, wydzielonego stałymi przegrodami budowlanymi, umożliwiającego stały pobyt ludzi i prowadzenie samodzielnego gospodarstwa domowego. Zasadą jest, że lokale powinny charakteryzować się samodzielnością jeszcze przed ich wyodrębnieniem.

Dokumentem potwierdzającym samodzielność lokalu pozwalającym na jego wyodrębnienie jest zaświadczenie organu właściwego w sprawach nadzoru architektoniczno – budowlanego (tj. właściwego starosty). Ustanawiając w postępowaniu o zniesienie współwłasności odrębną własność lokali, przy ocenie, czy istnieją ustawowe przesłanki do ustanowienia odrębnej własności lokalu, sąd nie jest jednak związany wspomnianym zaświadczeniem. Sąd oceny tej dokonuje bowiem samodzielnie, w szczególności korzystając w tym zakresie z opinii biegłego, specjalisty w zakresie spraw architektoniczno-budowlanych (por. wyrok SN z dnia

6 listopada 2002 r.; sygn. akt III CKN 1372/00, LEX nr 75281, postanowienie SN

z dnia 13 marca 1997 r. III CKN 14/97 OSNC 1997/8/115). Sąd dostrzegając tę potrzebę zwrócił na to uwagę w swoim uzasadnieniu. Pomimo tego jednak dokonując wyodrębnienia lokali posłużył się opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Zakres specjalności jaką posiada biegła nie pozwala uznać,

że dysponuje ona wiedzą specjalną wymaganą do opiniowania kwestii związanych z samodzielnością wyodrębnianych lokali. Wspomniana opinia nie zawiera zresztą

w ogóle oceny biegłego, co do samodzielności poszczególnych lokali. Stanowi ona jedynie graficzny projekt lokali oraz zestawienie powierzchni pomieszczeń. Powoduje to, że opinia, na której oparł się Sąd nie może stanowić podstawy do ustanowienia odrębnej własności lokali.

Samodzielność, o której mowa w ustawie jest cechą niezbędną lokali wyodrębnionych, dlatego też jej brak w momencie orzekania, gdy nie nałożono obowiązku określonej adaptacji uniemożliwia dokonanie takiego podziału. Zwrócić należy też uwagę na to, że z art. 2 ust 2 o.w.l. wynika potrzeba, stosownie do charakteru lokalu, zapewnienia mu pomieszczeń pomocniczych. Poza tym w art.

2 ust. 4 o.w.l. wspomina się o możliwości ustanowienia pomieszczeń przynależnych. Jedynie w stosunku do tych ostatnich pomieszczeń ustawodawca dopuścił, że nie muszą one przylegać bezpośrednio do lokalu, a nawet mogą znajdować się poza budynkiem. Zastosowane w omawianym przepisie sformułowanie nie pozwala zdaniem Sądu Okręgowego na przyjęcie, że również poszczególne izby stanowiące lokal nie muszą do siebie przylegać.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy opierając się na przeprowadzonej

w sprawie opinii biegłego sądowego wyodrębnił nieruchomości lokalowe, co do których istnieją uzasadnione wątpliwości czy posiadają one taką cechę. Jak wynika

z opinii, do której odnosi się zaskarżone orzeczenie, niektóre z nich złożone są z izb położonych na różnych kondygnacjach i brak jest między nimi wewnętrznej komunikacji, a co więcej część z tych lokali, określonych jako mieszkalne,

z pewnością nie jest w stanie spełnić takich funkcji z uwagi na brak niezbędnych pomieszczeń pomocniczych.

Lokal mieszkalny nr (...) znajduje się na parterze, a jedno z jego pomieszczeń położone jest na poddaszu. Także lokal nr (...) znajduje się na dwóch kondygnacjach. Tworzące go pomieszczenia pozbawione są jednak wewnętrznej komunikacji. Jego zasadnicza część znajduje się na I piętrze, a 3 odrębne izby znajdują się na poddaszu. Nie jest też wyposażony w kuchnię. Podobnie rzecz ma się też z lokalami mieszkalnymi nr (...), które nie posiadają kuchni. Lokale mieszkalne nr (...) poza tym nie posiadają zaś dodatkowo łazienki.

Nie jest też jasne czy możliwe jest rozdzielnie instalacji zasilających poszczególne lokale oraz czy doprowadzone są niezbędne instalacje do lokali mieszkalnych. Kwestii tych w ogóle nie rozważała biegła, a tym samym i Sąd Rejonowy. Związane z tym wątpliwości częściowo potwierdzają zeznania samych stron, o tym bowiem, że lokale na poddaszu nie są mieszkalne wspominał uczestnik T. K. (k. 302,337) i potwierdziła to uczestniczka J. P. (k.298) wskazując na okoliczność braku ogrzewania i kanalizacji.

Istotną wadą zaskarżonego orzeczenia jest również to, że zapadło ono w warunkach, w których nie ustalono w sposób prawidłowy kręgu uczestników. Sąd Rejonowy wskazuje bowiem, że spadkobiercą J. W. i E. W. (1) jest R. W., jednakże ze wskazanych przez niego postanowień Sądu Rejonowego w Muszynie z dnia 8 lutego 1989 r., sygn. akt Ns 7/89 i z dnia 24 października 1989 r., sygn. akt Ns 32/89 fakt taki wcale nie wynika. Wątpliwości budzi też jego następstwo po spadkobierczyni części udziałów K. W. i T. E. W.. Do apelacji uczestnika dołączono bowiem kopię odpisu postanowienia z 20 maja 2011r. (k.515), z którego wynika, że spadek po niej nabył Skarb Państwa. Sąd I instancji poza tym nie wyjaśnił okoliczności związanych z powoływaniem przez R. W. zbyciem przysługujących mu udziałów w formie aktu notarialnego z dnia 4 października 1995r. na rzecz B. S. (k.288,289).

Powyższe uchybienia prowadzą do konieczności uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu z orzeczeniem o kosztach postępowania apelacyjnego. Zakwestionowanie sposobu wyodrębnienia lokali w zaskarżonym orzeczeniu powoduje konieczność powtórzenia postępowania dowodowego w całości. Niezbędne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego architekta w celu oceny możliwości wyodrębnienia nieruchomości lokalowych, ewentualnych prac adaptacyjnych i sporządzenia stosownego projektu, po czym ponowne dokonanie oszacowania. Czynności te winny uwzględniać aktualne potrzeby i możliwości współwłaścicieli. Ponadto w zakresie udziałów tych współwłaścicieli, którzy nie uczestniczyli dotychczas w postępowaniu można mówić o nierozpoznaniu istoty sprawy.

Sprawia to, że nie ma potrzeby ustosunkowania się do zarzutów zawartych w obu apelacjach. Bez względu bowiem na ocenę tych zarzutów zaskarżone orzeczenie podlega uchyleniu. Stwierdzić jedynie należy, że rzeczywiście rację ma wnioskodawczyni podnosząc że uczestnicy S. L. i M. L. oświadczyli, że w ramach niniejszego postępowania zrzekają na jej rzecz przysługującego im ponad 1/20 część udziału. Wniosek taki wynika z ich oświadczeń z pisma z dnia 25 maja 2012r. (k.72) oraz z rozprawy z dnia 26 sierpnia 2013r. (k.337v). Zwrócić należy jedynie uwagę na to, że oświadczenie to nie odnosi się do przysługujących im pożytków, a jedynie do dopłaty.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy podejmie czynności dowodowe, o których mowa powyżej. Poza tym ustalić należy w sposób prawidłowy krąg uczestników. Uzupełnienia wymaga też pełnomocnictwo udzielone przez uczestniczkę B. M., które złożone zostało jedynie w kserokopii (k.63).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia