

Sygn. akt II Ca 142/15

POSTANOWIENIE

Dnia 28 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Janusz Roszewski (spr.)
Sędziowie:	SSO Henryk Haak SSO Barbara Mokras
Protokolant:	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2015 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z wniosku Z. J.

z udziałem K. H. i E. H.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kępnie

z dnia 17 września 2014r. sygn. akt I Ns 331/11

p o s t a n a w i a:

1. oddalić apelację,
2. zasądzić od wnioskodawczynie na rzecz uczestników postępowania solidarnie kwotę 1.200 zł tytułem kosztów postępowania nieprocesowego przed Sądem II instancji.

Sygn. akt II Ca 142/15

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 września 2014r. Sąd Rejonowy w Kępnie oddalił wniosek Z. J. o zniesienie współwłasności nieruchomości wskazując, że likwidacja odrębnej własności lokali i fizyczny podział budynku w linii pionowej jest niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy zaś samo żądanie zniesienia to jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Apelację na postanowienie Sądu Rejonowego wniosła wnioskodawczyni zaskarżając je w całości. Zarzucając temu postanowieniu naruszenie prawa materialnego art. 210 w zw. z art. 211 k.c. oraz błędy w ustaleniach faktycznych w zakresie przyczyn żądania przez wnioskodawczynię zniesienia współwłasności, zachowania sąsiadujących ze sobą stron, racjonalności proponowanego sposobu zniesienia współwłasności za sposób korzystania z nieruchomości oraz chwili dokonania przez uczestników postępowania nakładów, apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności nieruchomości w sposób zgodny z wnioskiem skarżącej.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja wnioskodawczyni nie zasługiwała na uwzględnienie.

Jeśli sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego w pierwszej instancji i aprobuje dotychczasowe ustalenia, nie musi ich powtarzać. (tak m.in. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 r. II CSK 18/07).

Niezasadny jest zarzut błędów w ustaleniach faktycznych wskazanych w apelacji. W zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd Rejonowy dokonał ustaleń faktycznych zgodnych z materiałem dowodowym. Do istotnych w tej sprawie okoliczności, należą niezakwestionowane przez apelującą fakty, wynikające z opinii biegłego jak niezakwestionowanych zeznań stron, z których wynika stan posiadania odrębnych lokali i części wspólnych nieruchomości, stanu technicznego i wartości całego budynku oraz kosztów koniecznych nakładów związanych z jego przebudową, skutków zmian wynikających z podziału budynku, nakładów uczestników na własny lokal, jak i sytuacji majątkowej i rodzinnej współwłaścicieli. Sądowa ocena ekonomii i racjonalności działań współwłaścicieli nieruchomości jak i stopnia skonfliktowania właścicieli odrębnych lokali, należy natomiast nie do sfery faktów ustalanych w oparciu o materiał dowodowy, lecz oceny roszczenia opartego na podstawie zastosowanego prawa materialnego.

Przy wyraźnym uwzględnieniu przez Sąd I instancji faktycznych podstaw do zniesienia współwłasności nieruchomości stron przez podział fizyczny budynek, któremu nie sprzeciwia się także ustanowiona na rzecz każdego ze współwłaścicieli odrębną własność lokali, podstawą rozstrzygnięcia w sprawie stanowi negatywna ocena żądania wnioskodawcy w aspekcie jego sprzeczności z zasadami współżycia społecznego a w konsekwencji wskazanie jako podstawy materialnej oddalenia wniosku art. 5 k.c.

Zgodnie z dominującą linią orzecznictwa Sądu Najwyższego jest akceptacja dopuszczalności, w przypadkach wyjątkowych, stosowania art. 5 k.c. w sprawach tego rodzaju, jako podstawy oddalenia wniosku. (Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 stycznia 2007 r. III CZP 117/06, LEX nr 209071; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1981 r., III CRN 202/81, LEX nr 503252; Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 1969 r., III CRN 202/69, LEX nr 167569; Uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 1962 r., IV CO 9/62, LEX nr 105619).

Sąd Okręgowy przyjmując ją za podstawę do dalszych rozważań uznaje, że żądanie zniesienia współwłasności stanowi prawo każdego ze współwłaścicieli, jednakże prawo to podlega również ograniczeniu przewidzianemu w art. 5 k.c. Jeśli zatem okazało się, że jedyny możliwy sposób zniesienia współwłasności polega na podziale nieruchomości oraz że ten sposób związany jest z wysokimi kosztami robót budowlanych niewspółmiernymi do wartości dzielonej nieruchomości byłby rażąco krzywdzący zwłaszcza dla drugiego ze współwłaścicieli tam zamieszkującego, Sąd I instancji rozważył zgodność wniosku

o zniesienie współwłasności z uwagi na art. 5 k.c. W sytuacji, gdy stan prawny nieruchomości został uregulowany w sposób zaspokajający potrzeby ich współwłaścicieli przez wyodrębnienie dla każdego z nich własności lokalu,

usprawiedliwione było podjęcie przez uczestnika prac remontowych związanych z nakładami i dostosowania użytkownika pomieszczeń do swoich potrzeb.

Ewentualne zniesienie współwłasności przez podział budynku prowadzący do zmiany stanu posiadania, a w konsekwencji do zniszczenia tych nakładów, w celu zaspokojenia roszczenia drugiego ze współwłaścicieli wyjścia ze współwłasności nieruchomości wspólnej, li tylko ze względu na trudności w uzyskaniu zgody na poniesienie wydatków remontu części wspólnych budynku, nie stanowi równowagi dla praw i obowiązków wynikających z tak ukształtowanej współwłasności, która powinna cechować trwałość. Dodać jedynie należy za Sądem I instancji, że podział budynku stworzy jedynie odrębne własności nieruchomości, lecz pozostaną nadal konsekwencje ścisłego powiązania dwóch części stanowiących jeden budynek mieszkalny, również wymagającego w istocie takiego samego współdziałania ich właścicieli. W tych okolicznościach istniejące konflikty, bez względu na ich stopień czy istotność, w zakresie wynikającym z zarządu nieruchomością wspólną i jako konsekwencja pozostawiania właścicieli odrębnych lokali we współwłasności części wspólnych, nie są wystarczającą podstawą do żądania zmiany stany prawnego nieruchomości, skoro sposoby i zasady ich rozwiązywania znajdują swoją podstawę w ustawie o własności lokali.

W konsekwencji powyższych rozważań Sąd Rejonowy zasadnie oddalił wniosek nie naruszając dyspozycji normy z art. 5 k.c.

Z powyższych względów nie mogły odnieść zamierzonego skutku również podnoszone przez skarżącą zarzuty naruszenia prawa materialnego art. 210 w zw. z art. 211 k.c., które Sąd Okręgowy z podanych wyżej przyczyn uznał za niezasadne, co skutkowało oddaleniem apelacji wnioskodawczyni na mocy art. 385 w zw. z art. 13 §2 k.p.c.

O kosztach postępowania nieprocesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. 520 §3 k.p.c. uwzględniając jego wynik.