

Sygn. akt IV Ca 248/18

POSTANOWIENIE

Dnia 27 czerwca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Renata Wanecka (spr.)

Sędziowie: SO Joanna Świerczakowska

SO Katarzyna Mirek - Kwaśnicka

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 27 czerwca 2018r. na rozprawie w P.

sprawy z wniosku J. K. (1) i Z. K.

z udziałem B. J. i A. J.

zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gostyninie z dnia 30 stycznia 2018 r.

sygn. akt I Ns 151/15

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt IV Ca 248/18

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 30 stycznia 2018r. Sąd Rejonowy w Gostyninie oddalił wniosek Z. i J. małżonków K. o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), stanowiącej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,1583 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym znajdują się dwa lokale mieszkalne.

Sąd Rejonowy ustalił:

Z. i J. małżonkowie K. są właścicielami na prawach wspólności ustawowej lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 42 m² i pomieszczenia przynależnego – komórki o powierzchni 17 m², usytuowanego w budynku znajdującym się przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział wynoszący 59/92 części w nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,1583ha, dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą (...).

Wnioskodawcy uzyskali własność tego lokalu na podstawie umowy darowizny i ustanowienia służebności z 12 kwietnia 1996r.

B. i A. małżonkowie J. są właścicielami na prawach wspólności ustawowej lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 27,30 m² oraz przynależnego budynku gospodarczego o powierzchni 5,70 m², usytuowanego w budynku znajdującym się przy ul. (...) w G., dla którego Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą (...). Z własnością tego lokalu związany jest udział 33/92 części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi działka położona w G. przy ul. (...) oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0,1583 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gostyninie prowadzi księgę wieczystą (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą do użytku właścicieli lokali. Uczestnicy nabyli własność tego lokalu na podstawie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży z 8 sierpnia 2017r.

Podział budynku znajdującego się na działce nr (...) na dwie nieruchomości nie jest możliwy

Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 115.196 zł.

Sąd I instancji dokonał następującej oceny prawnej:

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Zasadą jest zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej (art. 211 kc, art. 212 § 2 kc i art. 214 kc). Jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien więc przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności. Sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość takiego podziału, a dopiero, gdy podział ten nie jest dopuszczalny, w zależności od żądań współwłaścicieli – przyznać rzecz wspólną jednemu z nich w zamian za spłaty, albo sprzedać stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego.

Sąd Rejonowy stwierdził, że współwłasność działki nr (...) jest współwłasnością przymusową, związaną z odrębną własnością lokali nr (...), wyodrębnionych w budynku położonym na tej działce na podstawie ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r, Nr 80, poz. 903 ze zm.). Zgodnie z art. 3 ust. 1 tej ustawy, w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej, jako prawo związane z własnością lokali i nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Sąd wskazał, że w postanowieniu z 7 maja 2008r. w sprawie II CSK 664/07 (LEX nr 424311) Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali 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 własność ustanowiono. Sąd I instancji podzielił ten pogląd. Podniósł jednak, że z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. K. (2) wynika, iż podział budynku znajdującego się na działce nr (...) na dwie nieruchomości, nie jest możliwy. Uzasadniało to oddalenie wniosku.

Sąd I instancji podkreślił, że zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono odrębną własność lokali, byłby również możliwy po zniesieniu odrębnej własności lokali za zgodą wszystkich właścicieli lokali. W takiej sytuacji, skoro odrębna własność lokali nie istniałaby, nieruchomości wspólna, objęta dotychczas wspólnością przymusową, stałaby się współwłasnością w częściach ułamkowych i nie byłoby przeszkód do dokonania zniesienia współwłasności.

Wobec stanowiska właścicieli lokalu nr (...) – uczestników postępowania, którzy nie wyrazili zgody na przyznanie całej nieruchomości wnioskodawcom, taki podział nieruchomości wspólnej nie był możliwy. Sąd natomiast nie mógł dokonać zniesienia odrębnej własności lokali, bez zgody ich właścicieli, gdyż odrębna własność lokalu jest traktowana jak własność i podlega takiej samej ochronie konstytucyjnej jak własność.

Apelację od postanowienia złożyli wnioskodawcy, zaskarżając je w całości i zarzucili naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść orzeczenia, a mianowicie art. 233 kpc poprzez:

- celowe działanie Sądu, zmierzające do usankcjonowania nierówności procesowej stron, a polegające na bezprawnym oddaleniu wniosku o zabezpieczenie w postaci zakazu sprzedaży i wyodrębnienia lokalu mieszkalnego nr 1, co skutkowało oddaleniem wniosku;
- pominięcie istotnej okoliczności, iż lokal nr 1 nie mógł być wyodrębniony jako lokal samodzielny, albowiem nie spełniał wymogów takiego lokalu wynikających z ustawy o własności lokali ust. 2 art. 2;
- nieuwzględnienie, iż obecny stan prawny i faktyczny nieruchomości jest sprzeczny z jej społeczno - gospodarczym przeznaczeniem;
- niewzięcie pod uwagę z urzędu wyodrębnienia samodzielnego lokalu nr 1 rozwiązania w postaci sądowego zniesienia odrębnej własności lokali celem umożliwienia stronom wyjścia ze współwłasności;
- pominięcie szeregu istotnych okoliczności: stosunków panujących między współwłaścicielami nieruchomości, dysproporcji materialnej uczestników procesu, braku porozumienia co do zagospodarowania nieruchomości i czynienia na nią choćby niezbędnych nakładów, niemożliwości zamieszkiwania w nieruchomości ze względu na brak kanalizacji i sanitariatów, stanu technicznego nieruchomości oraz poniesionych przez wnioskodawców nakładów;
- brak określenia, na jakiej zasadzie właściciele lokalu nr 1 korzystają z części lokalu nr (...) w zakresie wejścia do budynku (brak osobnego wejścia do lokalu wyklucza możliwość jego wyodrębnienia zgodnie z ustawą o własności lokali);
- brak odniesienia się do twierdzeń z opinii biegłego J. K. (2), iż budynku nie da się podzielić na dwie odrębne nieruchomości ze względów technicznych z jednoczesnym uzasadnieniem postanowienia w postaci twierdzenia, iż niemożliwe stało się zniesienie współwłasności ze względu na wyodrębnienie samodzielnych lokali (a tym samym podział budynku, którego podzielić się nie da);
- dopuszczanie dowodu na okoliczności, które winny pozostawać w wyłącznej gestii Sądu po przeprowadzeniu postępowania dowodowego (vide: protokół z 1 czerwca 2017 r., teza dowodowa dla dopuszczenia dowodu z opinii biegłego).

W uzupełnieniu apelacji wnioskodawców, ich pełnomocnik dodatkowo zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść zapadłego rozstrzygnięcia tj.:

- art. 378 § 1 kpc poprzez nierozpoznanie istoty sprawy, polegające na przyjęciu, że nie jest możliwe zniesienie współwłasności, podczas gdy wnioskodawcy wnosili o przyznanie całej nieruchomości ze splatą na rzecz współwłaścicieli, podczas gdy Sąd stanął na stanowisku, iż współwłasność nie może zostać zniesiona, pomimo poważnych wątpliwości w wynikających z faktu, iż odrębna własność lokalu uczestników została ustanowiona w sposób niezgodny z prawem,
- niezgodność ustaleń faktycznych Sądu z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności poprzez ustalenie, że wniosek jest bezzasadny dopóki trwa odrębna własność lokali,
- art. 233 § 1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na całkowitym pominięciu dowodu z treści aktu notarialnego na okoliczność braku podstaw do ustanowienia odrębnej własności lokali i nie zachowania wymogów do ich ustanowienia, a mianowicie dokonania jej bez uczestnictwa wnioskodawców;

2. naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. art. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie do stanu faktycznego sprawy i przyjęcie, że akt notarialny ustanowienia odrębnej własności lokalu znajdującego się na parterze nieruchomości objętej wnioskiem w niniejszej sprawie, został sporządzony w sposób zgodny z powyższym przepisem i tym samym może być podstawą do przyjęcia, iż w niniejszej sprawie podział nieruchomości nie może nastąpić w sposób określony we wniosku, w sytuacji gdy przepisy ustawy o

własności lokali dopuszczają ustanowienie odrębnej własności lokali w nieruchomości wspólnej w drodze umowy, przy wyrażeniu zgody na takie ustanowienie przez wszystkich współwłaścicieli, co nie miało miejsca w niniejszej sprawie.

Mając powyższe na uwadze powyższe zarzuty, apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na własność wnioskodawcom ze spłatą na rzecz uczestników, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, przyjmując je za własne, wymagają one jednak uzupełnienia. Na podstawie niekwestionowanych twierdzeń wnioskodawców i uczestników oraz aktu notarialnego rep. A nr (...) sporządzonego przed notariuszem A. O., prowadzącą Kancelarię Notarialną w G. (k: 260 – 265v), Sąd Okręgowy ustalił dodatkowo:

Rodziny wnioskodawców i uczestników zamieszkały w budynku znajdującym się na działce nr (...) w G. przy ul. (...) w latach 50. XX wieku, jako najemcy. Poprzednicy prawni wnioskodawczyń zajmowali lokal oznaczony numerem (...), zaś poprzednicy prawni uczestniczki – lokal numer (...).

Z. i J. małżonkowie K. kupili od Gminy G. samodzielny lokal mieszkalny numer (...) wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku, wynoszącym 59/92 części na podstawie umowy z 12 kwietnia 1996r. Z kolei B. i A. małżonkowie J. nabyli samodzielny lokal mieszkalny nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości i częściach wspólnych budynku wynoszącym 33/92 dopiero w toku niniejszego postępowania na mocy umowy z 8 sierpnia 2017r. (bezsporne)

Do umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży zostało załączone m.in. zaświadczenie wydane z upoważnienia Starosty P. z 21 lipca 2017r., znak AB 705.7.2017, z którego wynika, że lokal numer (...) w budynku mieszkalnym znajdującym się w G. na działce nr (...), stanowi samodzielny lokal mieszkalny spełniający wymagania ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali, w skład którego wchodzi jeden pokój i kuchnia o łącznej powierzchni 27,3 m² oraz pomieszczenie przynależne, tj. budynek gospodarczy o powierzchni 5,7 m².

Sąd I instancji nie dopuścił się obrazy art. 233 § 1 kpc. Zmiana stanu prawnego nieruchomości, która nastąpiła w toku postępowania, jest następstwem ustanowienia i sprzedaży przez Gminę G. odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) dotychczasowym najemcom tegoż lokalu, mianowicie B. i A. małżonkom J.. Sąd Rejonowy w Gostyninie założył dla opisanego wyżej lokalu mieszkalnego księgę wieczystą (...) i w dziale II wpisał jako właścicieli B. i A. małżonków J. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej, którym przysługuje również udział wynoszący 33/92 części w nieruchomości i części wspólnej budynku.

Wskutek ustanowienia przez Gminę G. odrębnej własności lokali (nr (...) w 1996r. i nr 1 w 2017r.) w budynku usytuowanym na działce (...) w G. przy ul. (...) oraz sprzedaży ich dotychczasowym najemcom wraz z udziałami w nieruchomości i częściach wspólnych budynku, współwłaścicielami całej nieruchomości są małżonkowie K. w 59/92 oraz małżonkowie J. w 33/92. W myśl art. 3 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U.2018.716 - j.t.), 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.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z 24 listopada 2010 r. w sprawie II CSK 267/10 (LEX nr 738095) stwierdził, że „jako całość zatem nieruchomość wspólna jest stosunkiem prawnym współwłasności, zaś udział właściciela w tej współwłasności, wobec brzmienia art. 50 kc, ma status części składowej nieruchomości lokalowej. Z powyższego wynika, że odrębna własność lokalu, powstała i istniejąca zgodnie z przepisami ustawy, jest prawem głównym,

nieruchomość wspólna jest zaś prawem niesamodzielnym, a jej funkcja w stosunku do prawa głównego jest służebna". Mimo że nie można znieść współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali, to jednak mogą być w obrębie nieruchomości wspólnej dokonywane różne zmiany, także polegające na tym, że jakaś część tej nieruchomości zostanie od niej odłączona. Zmiany takie mogą jednak odbywać się tylko w ustawowo określonych granicach. Skoro zaś nieruchomość wspólna stanowi współwłasność, to wszelkie możliwe zmiany stanu własności tej nieruchomości wymagają zgody ogółu właścicieli lokali. Żaden z nich nie może zadysponować częścią nieruchomości wspólnej ani doprowadzić do zniesienia współwłasności części nieruchomości wspólnej bez zgody pozostałych właścicieli. Jednak dopuszczalne jest zniesienie przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 58, oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 7 maja 2008 r., II CSK 664/07, LEX nr 424311).

Przytoczone wyżej uwagi wskazują jednoznacznie na to, że w rozpoznawanej sprawie nie ma możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości.

Jedyny sposób wyjścia ze współwłasności, jaki satysfakcjonowałby wnioskodawców, polega na przyznaniu im całej nieruchomości na własność ze splatą na rzecz pozostałych współwłaścicieli, czyli obecnie na rzecz małżonków J., a poprzednio – przed ustanowieniem odrębnej własności lokalu nr (...) i jego sprzedażą – na rzecz Gminy G.. Zarówno uczestnicy postępowania, jak i ich poprzednik prawny, nie wyrażali zgody na takie wyjście we współwłasności. Ich postawa jest o tyle zrozumiała, że małżonkowie J. od wielu lat zajmują wspomniany lokal i nie zamierzają się z niego wyprowadzać. Skoro nie ma zgody na przyznanie całej nieruchomości małżonkom K. ze splatą na rzecz pozostałych współwłaścicieli, Sąd Rejonowy nie mógł uwzględnić takiego wniosku, ponieważ naruszyłby w ten sposób zakaz wynikający z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Przywołane wyżej orzecznictwo Sądu Najwyższego, w tym uchwała Sądu Najwyższego z 14 lipca 2006 r., III CZP 53/06, (OSNC 2007.4.58), do której odnoszą się też apelujący, przekonuje wyłącznie o tym, że dopuszczalne jest zniesienie przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali. Z opinii biegłego z zakresu budownictwa jednoznacznie wynika, że taki podział nie jest możliwy. Gdyby jednak okazało się, że warunki techniczne budynku pozwalają, po ewentualnym przeprowadzeniu dodatkowych robót, na fizyczny podział nieruchomości, to przecież nie oznaczałoby, że uczestnicy nadal nie zajmowałiby tej nowej wydzielonej części budynku. Intencją wnioskodawców od początku jest przejęcie na własność całej nieruchomości wraz z budynkiem. Zatem wywody apelacji co do dopuszczalności zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział, są o tyle niezrozumiałe, że przecież ich uwzględnienie nie doprowadziłoby do przyznania nieruchomości w całości wnioskodawcom.

Kolejne zarzuty apelujących sprowadzają się do kwestionowania ważności umowy z 2017r. ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) i jego sprzedaży B. i A. małżonkom J.. Należy w tym miejscu podkreślić, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z 6 lipca 1982r. (Dz. U. 2017.1007 -j.t.) o księgach wieczystych i hipotece, domniemywa się, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym. Z kolei art. 5 te samej ustawy stanowi, że w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym treść księgi rozstrzyga na korzyść tego, kto przez czynność prawną z osobą uprawnioną według treści księgi nabył własność lub inne prawo rzeczowe (rękojmia wiary publicznej ksiąg wieczystych). Stan prawny wynikający z czynności prawnej, jaką było ustanowienie i sprzedaż na rzecz uczestników postępowania odrębnej własności lokalu mieszkalnego numer (...) wraz z udziałem w nieruchomości i częściach wspólnych budynku, został ujawniony w księdze wieczystej. Zarówno Sąd I instancji, jak i Sąd II instancji działa w zaufaniu do wpisów ujawnionych w księdze wieczystej. Dopóki w księdze wieczystej (...) małżonkowie J. są wpisani, jako właściciele na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), nie ma podstaw, by taki stan prawny kwestionować. Warto jednak podkreślić, że do umowy z 8 sierpnia 2017r., sporządzonej w formie aktu notarialnego rep. A nr (...), zostało załączone zaświadczenie, że opisany w nim lokal mieszkalny spełnia wymogi ustawy o własności

lokali, co koresponduje z wnioskami opinii biegłego z zakresu budownictwa, który również stwierdził, że w budynku można wyodrębnić dwa samodzielne lokale mieszkalne zgodnie z obecnym sposobem użytkowania pomieszczeń.

Dlatego też, zdaniem Sądu Okręgowego przekonanie apelujących, że stan prawny nieruchomości został ustalony nieprawidłowo, nie znajduje potwierdzenia w opisanych wyżej dokumentach.

Kolejna grupa zarzutów sprowadza się do obarczania Sądu Rejonowego odpowiedzialnością za powstanie nowego stanu prawnego nieruchomości, będącą wynikiem oddalenia wniosku o zabezpieczenie roszczeń wnioskodawców. Istotnie, w chwili składania wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości, poza małżonkami K., współwłaścicielem nieruchomości była Gmina G.. Natomiast małżonkowie J. wynajmowali od niej lokal numer (...). Gdyby Gmina wyszła naprzeciw oczekiwaniom wnioskodawców i zgodziła się na zniesienie współwłasności w proponowany przez nich sposób, wówczas na zasadzie art. 678 § 1 kc, małżonkowie K., jako nabywcy wstąpiliby w stosunek najmu na miejsce Gminy G.. Mogliby jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Tym samym sytuacja prawna dotychczasowych najemców, pogorszyłaby się, bo groziłaby im utrata tytułu prawnego do zajmowanego lokalu. W świetle zasad współżycia społecznego, działanie Gminy zmierzające do zapewnienia lokum dotychczasowym najemcom, było usprawiedliwione, zwłaszcza że sami wnioskodawcy stali się właścicielami również dzięki temu, że w 1996r. Gmina G. zdecydowała się na ustanowienie odrębnej własności lokalu nr (...) i jego sprzedaży na ich rzecz. Ponadto, zgodnie z art. 198 kc, każdy ze współwłaścicieli może rozporządzać swoim udziałem bez zgody pozostałych współwłaścicieli.

Podstawą udzielenia zabezpieczenia w każdym wypadku jest uprawdopodobnienie roszczenia oraz wykazanie, że brak zabezpieczenia pozbawi wierzyciela możliwości zaspokojenia (art. 730¹ § 1 kpc). Nie ma wątpliwości, że wskutek odmowy zabezpieczenia poprzez zakaz zbywania udziału, Gmina mogła doprowadzić do ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) i jego sprzedaży na rzecz uczestników. Niemniej jednak należy zauważyć, że nawet bez dokonania tej czynności prawnej, mało prawdopodobnym było uwzględnienie wniosku małżonków K. poprzez przejęcie całej nieruchomości na własność. W świetle art. 211 kc, podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny (postanowienia Sądu Najwyższego: z 30 października 1978 r., III CRN 214/78, z 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93; z 29 lipca 1998 r., II CKN 748/97, z 9 września 2011 r., I CSK 674/10 i zgodne poglądy na ten temat w piśmiennictwie). Wynika z tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Podkreśla się, że podział fizyczny rzeczy jest z reguły najbardziej sprawiedliwy i pożądany zwłaszcza dla niezamożnych współwłaścicieli.

Należy zatem założyć, że nawet gdyby 8 sierpnia 2017r. nie nastąpiło zawarcie umowy między Gminą G., a małżonkami J., to biorąc pod uwagę wnioski opinii biegłego z zakresu budownictwa, Sąd Rejonowy prawdopodobnie prowadziłby postępowanie w kierunku zniesienia współwłasności właśnie poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Dlatego też odmowa udzielenia zabezpieczenia roszczenia poprzez zakaz zbywania udziału była uzasadniona.

Przy rozstrzygnięciu o sposobie zniesienia współwłasności decydujący jest stan prawny i faktyczny istniejący w chwili dokonywania zniesienia współwłasności. Nakaz ten, wynikający także z art. 316 § 1 kpc, odnosi się do sądów obu instancji. Ponieważ aktualny stan prawny nieruchomości został ostatecznie ukształtowany poprzez zawarcie dwóch umów o ustanowienie odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, przy czym co do lokalu nr (...) – w 1996r., zaś co do lokalu nr (...) – w 2017r., Sąd Rejonowy słusznie uznał, że mamy do czynienia z tzw. współwłasnością przymusową, wynikającą z art. 3 ust. 1 ustawy o własności lokali. Dlatego wniosek Z. i J. małżonków K. o zniesienie współwłasności należało oddalić.

Z tych wszystkich względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

Joanna Świerczakowska Renata Wanecka Katarzyna Mirek - Kwaśnicka