

Sygnatura akt II Ca 590/12

Jelenia Góra, dnia 15 listopada 2012 r.

POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący SSO Wojciech Damaszkowski/spr/

Sędziowie SSO Jadwiga Kwapiszewska, SSO Anna Mikuliszyn

Protokolant Agnieszka Lesicka

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2012 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku L. B.

z udziałem E. B.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bolesławcu

z dnia 26 czerwca 2012 r., sygn. akt I Ns 302/09

postanawia:

I. apelację oddalić;

II. nie obciążać uczestnika kosztami postępowania na rzecz wnioskodawcy w instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 590/12

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Bolesławcu zaskarżonym postanowieniem zniósł współwłasność nieruchomości gruntowej w postaci działki gruntu nr (...) o pow. 0,17 ha zabudowanej budynkiem mieszkalno-gospodarczym położonym w T.nr (...) gmina O., dla której Sąd Rejonowy w Bolesławcu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiącej współwłasność L. B. i E. B. w udziałach po 1/2 części zgodnie z propozycją podziału zawartą w opinii biegłego M. T., przez ustanowienie odrębnej własności dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych:

a) lokalu nr (...) składającego się z przedsionka wejściowego nr 1 o pow. 4,90 m², łazienki z WC nr 2 o pow. 3,50 m², kuchni nr 3 o pow. 14,10 m², pokoju nr (...) o pow. 17,50 m², pokoju nr (...) o pow. 11,00 m², pokoju nr (...) o pow. 18,60 m² o łącznej pow. 69,60 m², oraz pomieszczeń przynależnych w piwnicy - pomieszczenia gospodarczego nr 1 o pow. 40,20 m²; na parterze przejazdu nr 15 o pow. 18,00 m², stodoły nr 16 o pow. 46,30 m², pomieszczenia gospodarczego nr 17 o pow. 17,80 m², a na poddaszu 1/2 powierzchni pomieszczenie nr 1 o pow. 45,60 m² o łącznej pow. 237,50 m², który przyznał na wyłączną własność L. B.,

b) lokal nr (...) składającego się z: hallu nr 7 o pow. 10,80 m², przedsionka wejściowego nr 8 o pow. 2,50 m², pokoju nr (...) o pow. 19,30 m², pokoju nr (...) o pow. 7,50 m², łazienki z WC nr 11 o pow. 6,30 m², korytarza nr 12 o pow. 5,90 m², kuchni nr 13 o pow. 8,90 m² o łącznej pow. 61,20 m² oraz pomieszczeń przynależnych w piwnicy: pomieszczenia gospodarczego nr 2 o pow. 13,60 m² i na parterze: pomieszczenia gospodarczego nr 14 o pow. 18,70 m², kotłowni nr 18 o pow. 20,80 m² oraz na poddaszu: 1/2 powierzchni pomieszczenia nr 2 o pow. 45,60 m², pomieszczenia gospodarczego nr 3 o pow. 85,80 m² o łącznej pow. 245,70 m², który przyznał na wyłączną własność E. B..

W dalszej części orzeczenia sąd ten ustalił udziały we wspólnych częściach budynków i gruntu dla lokalu mieszkalnego nr (...) w wysokości 48% , zaś dla lokalu mieszkalnego nr (...) w wysokości 52% i nakazał uczestnikowi postępowania wydanie na rzecz wnioskodawcy pokoju nr (...) w terminie 1 (jednego) miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia.

Ponadto Sąd Rejonowy nakazał wnioskodawcy wykonanie dla wydzielonego lokalu na własny koszt i we własnym zakresie: ściany działowej na poddaszu budynku, schodów wejściowych na poddasze z lokalu nr (...); zamurowanie otworów drzwiowych z pokoju nr (...) do hallu i kuchni w lokalu nr (...), wykucie otworu drzwiowego z pokoju nr (...) w lokalu nr (...) do pokoju nr (...), rozdzielenie instalacji elektrycznej i CO w pokoju nr (...) i odłączenie od lokalu nr (...); natomiast uczestnikowi postępowania nakazał wykonanie na własny koszt i we własnym zakresie: wykucia otworów drzwiowych w ścianie z pomieszczenia poddasza nr 2 do pomieszczenia gospodarczego nr 3.

Ustalił także Sąd Rejonowy sposób korzystania z działki gruntu położonej w T.nr (...) zgodnie z propozycją podziału biegłego M. T.w ten sposób, że do wyłącznego korzystania dla wnioskodawcy jako właściciela lokalu nr (...) przyznał teren oznaczony kolorem żółtym tj. działkę przylegającą bezpośrednio do pomieszczeń mieszkalnych przy wjeździe na posesję i część działki, na której posadowione są na zapleczu pomieszczenia gospodarcze przynależne do lokalu nr (...), zaś do wyłącznego korzystania dla uczestnika postępowania jako właściciela lokalu nr (...) przyznał część działki przylegającą do nieruchomości od drogi wojewódzkiej i prowadzącą od wewnętrznej strony działki po granicy pod kątem prostym od pomieszczenia kuchennego do pomieszczeń gospodarczych przynależnych do lokalu nr (...), oznaczoną na szkicu kolorem czerwonym, zaś do wspólnego korzystania dla każdego z właścicieli pozostawił wydzielony pas drogi o szerokości 3,5 m usytuowany równoległe do drogi wojewódzkiej na granicy działki z wjazdem na szerokość 4 m od drogi gminnej. Ponadto ustalił sąd, że strony nie ponoszą wzajemnie spłat ani dopłat z tytułu zniesienia i podziału nieruchomości, zaś koszty postępowania ponoszą stosownie do swojego udziału w sprawie.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne.

L. B.i E. B.są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części nieruchomości w postaci zabudowanej domem mieszkalno-gospodarczym działki gruntu nr (...) położonej w T.numer (...) i zamieszkują w tym budynku w pomieszczeniach zaadaptowanych na cele mieszkalne. Istniejący pomiędzy nimi stan posiadania utrwalił się w okresie wspólnego zamieszkiwania. Na parterze w części mieszkalnej budynku L. B.zajmuje przedsionek, łazienkę z WC, kuchnię i dwa pokoje oraz pomieszczenie gospodarcze. Natomiast E. B.zajmuje przedsionek, hal , korytarz, łazienkę z WC, kuchnię, trzy pokoje, kotłownię, przejazd i pomieszczenie gospodarcze. E. B.posiada wyłączny dostęp do pomieszczeń na poddaszu. Do zajmowanych pomieszczeń współwłaściciele posiadają osobne doprowadzenie wody i odrębne ogrzewanie.

E. B.zajmuje w budynku pomieszczenia o łącznej powierzchni 350,15 m², w tym powierzchni mieszkalnej 79,80 m². Z kolei L. B.wykorzystuje pomieszczenia o powierzchni 133,05 m² w tym 51 m² powierzchni mieszkalnej. Powierzchnie gospodarcze zajmowane przez L. B.są w złym stanie technicznym i wymagają znacznych nakładów finansowych. Standard pomieszczeń mieszkalnych zajmowanych przez współwłaścicieli jest znacznie wyższy od standardu pomieszczeń gospodarczych. Pomieszczenia na strychu mogą być zaadaptowane na cele mieszkalne dopiero po ingerencji w konstrukcję dachu i wymianie połaci dachowej. Wartość całej nieruchomości wynosi obecnie 225 300 zł.

W oparciu o opinię biegłego inż. J. S. ustalił sąd, że nie ma możliwości dokonania zniesienia współwłasności działki gruntu poprzez podział na dwie niezależne nieruchomości wzdłuż ścian pionowych budynku. Ponadto przyjął, że wyrównanie powierzchni mieszkalnej obu współwłaścicieli wymaga ingerencji w zakresie pomieszczeń mieszkalnych obecnie zajmowanych, albowiem wyrównanie tej powierzchni poprzez adaptację pomieszczeń gospodarczych z uwagi na stan techniczny budynku jest niecelowe i ekonomicznie nieuzasadnione.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że zachodzi potrzeba zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez wyodrębnienie z niej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. Uprawnienie współwłaścicieli nieruchomości do zniesienia współwłasności wynika bowiem z art. 210 kc, natomiast przepis art. 211 kc jako jeden ze sposobów wyjścia ze współwłasności przewiduje podział rzeczy wspólnej. Zgodnie z opinią biegłego M. T. istniała możliwość wyodrębnienia z nieruchomości budynkowej dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. Obaj uczestnicy zgodni byli co do takiego sposobu zniesienia współwłasności, a różnice dotyczyły pomieszczeń z których lokale te mają się składać. Sąd Rejonowy uznał, że żaden z wyodrębnionych lokali nie może być rażąco większy od drugiego, bowiem co do zasady udział lokali w nieruchomości wspólnej winien odpowiadać dotychczasowym udziałom współwłaścicieli.

Sąd I instancji rozważał stanowisko E. B., który domagał się wyodrębnienia lokali zgodnie z obecnym stanem posiadania ponieważ dokonał on nakładów na zajmowane pomieszczenia i jest z nimi związany emocjonalnie. Biorąc jednak pod uwagę, że uwzględnienie tego stanowiska byłoby rażąco krzywdzące dla L. B., sąd podzielił propozycję wydzielenia lokali mieszkalnych przedstawioną w opinii biegłego M. T.. W tym wariantcie powstały dwa odrębne lokale mieszkalne o zbliżonej powierzchni. W szczególności przyznanie pokoju numer (...) L. B. wyrównuje udział współwłaścicieli w substancji mieszkaniowej. Zwraçał uwagę również sąd, że E. B. mieszka sam, zaś L. B. z żoną i dwójką dzieci. Jakiegokolwiek uszczuplenie powierzchni lokalu należącego do wnioskodawcy rażąco godziłoby w interesy jego rodziny.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy nie podzielił wniosków płynących z opinii sporządzonej przez pierwszego z powołanych biegłych inż. L. T.. W szczególności opinia ta nie uwzględniała rażącej różnicy stanu technicznego pomieszczeń mieszkalnych i gospodarczych, a propozycje wyodrębnienia lokali były mało racjonalne i mogły stać się zarzewiem konfliktów.

Przedstawiając powyższe argumenty Sąd I instancji wydzielił dwa samodzielne lokale mieszkalne zgodnie z propozycją biegłego M. T.. W konsekwencji nakazano E. B. wydanie wnioskodawcy pomieszczenia pokoju nr (...). Ponadto Sąd Rejonowy nakazał uczestnikom wykonanie koniecznych prac remontowo adaptacyjnych mających na celu całkowite oddzielenie od siebie współwłaścicieli oraz niezależne korzystanie z mediów stosownie do wniosków opinii biegłego. Ponieważ wskutek wyodrębnienia jedynie lokali mieszkalnych E. B. i L. B. nadal pozostają współwłaścicielami działki gruntu sąd uznał za zasadne ustalenia sposobu korzystania z tej działki zgodnie ze wskazaniem i żądaniem uczestników postępowania.

Ponieważ wydzielone lokale posiadają zbliżoną powierzchnię nie zasądzano dopłat z tytułu nierównych udziałów, tym bardziej że wnioskodawca takich się nie domagał.

Na podstawie art. 520 § 1 kpc Sąd Rejonowy ustalił, że koszty postępowania uczestnicy ponoszą stosownie do swojego udziału w sprawie.

Postanowienie Sądu Rejonowego w części, w zakresie punktów 1, 2, 3, 4 zaskarżył E. B. zarzucając mu:

1. naruszenie 211 kc i art. 623 kpc w zw. z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 r. nr 80, poz. 903 ze zm.) przez dokonanie podziału nieruchomości w drodze ustanowienia odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych z rażącym naruszeniem interesu uczestnika E. B.,

2. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że usytuowane na poddaszu nad budynkiem mieszkalnym pomieszczenia są pomieszczeniami gospodarczymi i zmiana ich przeznaczenia na cele mieszkalne wymaga stosownej adaptacji,

Na tej podstawie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez:

1. zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali i utworzenie:

a) lokalu nr (...) składającego się z

- przedsionka nr 1 o pow. 4,90 m²
- łazienki z we nr 2 o pow. 3,50 m²
- kuchni nr 3 o pow. 14,10 m²
- pokoju nr (...) o pow. 17,50 m²
- pokoju nr (...) o pow. 11,00 m²

o łącznej powierzchni 51 m²

- poddasza mieszkalnego (nad budynkiem mieszkalnym) o pow. 91,20 m²

oraz pomieszczeń przynależnych w piwnicy:

- pomieszczenia gospodarczego nr 1 o pow. 40,20 m²

na parterze:

- przejazdu nr 15 o pow. 18,00 m²
- stodoły nr 16 o pow. 46,30 m²
- pomieszczenia gospodarczego nr 17 o pow. 17,80 m²

na poddaszu stodoły:

- pomieszczenia gospodarczego nr 3 o pow. 85,80 m²

czyli lokalu o łącznej powierzchni 350,30 m² i przyznanie go na wyłączną własność L. B.,

b) lokalu nr (...) składającego się z:

- hallu nr 7 o pow. 10,80 m²
- przedsionka wejściowego nr 8 o pow. 2,50 m²
- pokoju nr (...) o pow. 18,60 m²
- pokoju nr (...) o pow. 19,30 m²

- pokoju nr (...) o pow. 7,50 m²
- łazienki z wc nr 11 o pow. 6,30 m²
- korytarza nr 12 o pow. 5,90 m²
- kuchni nr 13 o pow. 8,90 m²

o łącznej powierzchni 79,80 m² oraz pomieszczeń przynależnych w piwnicy:

- pomieszczenia gospodarczego nr 2 o pow. 13,60 m²

na parterze:

- pomieszczenia gospodarczego nr 14 o pow. 18,70 m²
- kotłowni nr 18 o pow. 20,80 m²

czyli lokalu o łącznej powierzchni 132,90 m², przyznanie go na wyłączną własność uczestnikowi postępowania E. B.;

2. ustalenie udziałów we wspólnych częściach budynku i gruntu dla lokalu mieszkalnego nr (...) na 72,50 % i dla lokalu mieszkalnego nr (...) na 27,50 %;

3. nakazanie wnioskodawcy wykonania schodów wejściowych na poddasze z lokalu nr (...), uczestnikowi zaś zlikwidowanie wejścia na poddasze usytuowanego w hallu nr 7.

W odpowiedzi na apelację L. B. wniosł o jej oddalenie i zasądzenie od E. B. na jego rzecz kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Trafnie Sąd Rejonowy wskazał, że przy sądowym zniesieniu współwłasności zasadniczym jego sposobem jest fizyczny podział rzeczy (art. 211 kc i art. 212 kc). Przepisy art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali przewidują, że w drodze orzeczenia sądu możliwe jest wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych. Ponieważ oboje uczestnicy na taki sposób ze współwłasności wyrażali zgodę, zasadniczym problemem dla Sądu Rejonowego oraz obecnie Sądu Odwoławczego było ukształtowanie składu lokali mieszkalnych w taki sposób, aby uwzględnił on interesy obu uczestników postępowania.

Z opinii biegłego inż. M. T. wynika, że zaprojektowane przez niego, i przyjęte przez Sąd I instancji, wyodrębnione lokale mieszkalne spełniają wymogi art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Każde z tych mieszkań wyposażone jest bowiem w pomieszczenie kuchni, łazienki oraz pokoje nadające się do zamieszkania i pomieszczenia pomocnicze. Lokale te są przy tym już na tyle wyodrębnione i nadające się do zamieszkania, że spełniają wymóg samodzielności, a nakazane przez Sąd Rejonowy prace dotyczą technicznie kwestii ubocznych. Żaden z uczestników nie domagał się wydania postanowienia wstępnego na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali (zob. postanowienie z dnia 5.02.2010 roku III CSK 195/09).

Zasadniczy zarzut zawarty w apelacji, dotyczył włączenia do lokalu nr (...) przyznanego wnioskodawcy pokoju nr (...) o pow. 18,60 m² przez co w ocenie skarżącego naruszono jego interesy. Sąd I instancji w uzasadnieniu orzeczenia poświęcił tej kwestii znaczną część uwagi, a przedstawione argumenty zasługiwały na aprobatę. Z treści art. 623 kpc wynika zasada, że sąd dokonując podziału rzeczy na części uwzględnia wielkość przypadających im udziałów, wszelkie

inne okoliczności oraz interes społeczno – gospodarczy. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 4. 062003 r. (I CKN 447/01 OSNC nr 5 poz. 43 z 2003 r.) wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych powinno uwzględniać zaspokojenie interesów wszystkich współwłaścicieli bez pokrzywdzenia jednych kosztem innych.

Niewątpliwie przyjęty sposób wyodrębnienia lokali w sposób maksymalny zbliżony do udziałów uczestników we współwłasności. Dotychczasowy sposób korzystania z budynku sprawił, że E. B. mógł wykorzystywać większą jego część. Po drugie układ wyodrębnionych lokali sprawia, że w zasadniczej części mieszkalnej lokale te stanowią pewną zwartą całość. Widoczne jest to zwłaszcza na rzucie parteru sporządzonym przez inż. M. T. na k. 188 t. Pomieszczenia 1, 2, 3, 4, 5, 6 stanowią jedną bryłę odpowiadającą typowemu układowi mieszkania. Odpowiednio pomieszczenia 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 18 również stanowią zwartą całość nadającą się do zamieszkania.

Argumenty skarżącego za przyznaniem mu pokoju nr (...) dotyczyły poniesionych nań nakładów oraz jego przywiązania emocjonalnego do tego pomieszczenia. W postępowaniu przed Sądem Rejonowym wysokość szczególnych i kosztownych nakładów na to pomieszczenie nie została wykazana. Według zaś twierdzeń wnioskodawcy uczestnik jedynie malował to pomieszczenie i założył panele podłogowe. Nie pomniejszając wagi przywiązania się E. B. do uprzednio zajmowanego pomieszczenia należy zwrócić uwagę, że uczestnik zamieszkuje sam w budynku i może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe w pokojach nr (...). Z kolei wnioskodawca mieszka z rodziną, w tym dwójką uczących się dzieci i interes społeczno – gospodarczy przemawia za tym, aby jego rodzina mogła również zaspokajać na należytych poziomie potrzeby bytowe, a dzieci posiadały właściwe warunki do nauki. W ocenie Sądu Okręgowego przyjęty przez Sąd i instancji sposób istotny nie narusza interesów E. B..

Częściowo należy zgodzić się z twierdzeniami apelującego, że pomieszczenia poddasza uprzednio mogły pełnić funkcję mieszkalną, Dowodzi tego chociażby istnienie prowizorycznych ścianek działowych (k. 188 w) oraz dokumentacja fotograficzna. Jak jednak wynika z opinii biegłego (k. 179) stan techniczny pomieszczeń jest zły i nadają się one do kapitalnego remontu, ścianki działowe nie spełniają żadnych norm izolacyjności cieplnej i należy je rozebrać. Jak wyjaśnił dodatkowo biegły (k. 251) nakłady na remont tych pomieszczeń jakie trzeba ponieść są znaczne.

Nie można abstrahować od sytuacji materialnej uczestników postępowania i tego że posiadają stosunkowo skromne dochody, które nie dają im możliwości rychłego kapitalnego remontu poddasza.

W takim zaś razie decyzja Sądu Rejonowego, aby istniejące obecnie pomieszczenia nadające się do zamieszkania rozdzielić w taki sposób, aby wnioskodawca i uczestnik mogli zaspokoić aktualnie potrzeby mieszkaniowe była słuszna. W opinii biegły inż. L. T. (k. 74 i 101 - 130) istotnie w inny sposób zaprojektował wydzielenie lokali mieszkalnych. Sąd Okręgowy dostrzegając możliwość zniesienia współwłasności również w sposób wskazany w tej opinii, podziela jednak stanowisko Sądu Rejonowego, że przyjęte w orzeczeniu ukształtowanie lokali mieszkalnych w bardziej racjonalny sposób uwzględnia interesy obu uczestników postępowania. Dysonując zatem dwoma opiniami, Sąd I instancji, na podstawie art. 233 § 1 kpc i art. 623 kpc uprawniony był w świetle przedstawionych ustaleń i argumentów – do określenia i wydzielenia lokali zgodnie z koncepcją biegłego inż. M. T.. Należy przy tym zwrócić uwagę, że żaden z uczestników nie domagał się przyznania mu ewentualnych dopłat w związku z przyjętym sposobem zniesienia współwłasności.

Z powyższych względów apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu (art. 385 kpc).

Z uwagi na sytuację materialną uczestnika postępowania nie obciążono go kosztami postępowania na rzecz wnioskodawcy w instancji odwoławczej (art. 102 w zw. z art. 13 § 2 kpc). E. B. jest bowiem osobą samotną i utrzymuje się z zasiłku w kwocie 444 zł otrzymywanego z Gminnego Ośrodka Pomocy Społecznej.