

**Sygn. akt II Ca 316/18**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 12 lipca 2018 r.**

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Małgorzata Mróz

SO Agnieszka Terpiłowska

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 5 lipca 2018r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **E. W.**

**przy udziale W. D.**

**o zniesienie współwłasności**

**na skutek apelacji wnioskodawczyni**

**od postanowienia Sądu Rejonowego w Kłodzku**

**z dnia 30 stycznia 2018 r., sygn. akt I Ns 975/16**

**postanawia:**

**uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kłodzku.**

**(...)**

**Sygn. akt II Ca 316/18**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny postanowieniem z dnia 30 stycznia 2018 r. oddalił wniosek E. W., przy udziale W. D., o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną geodezyjnie numerem (...) o powierzchni 0,0644 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącą współwłasność E. W. oraz uczestnika postępowania W. D., gdzie udział wnioskodawczyni w tej współwłasności wynosi 94/100, a udział uczestnika – 6/100, która to nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i garażem. Sąd Rejonowy jako bezsporne przyjął, że opisana wyżej nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawczyni E. W. i uczestnika postępowania W. D., że udział wnioskodawczyni wynosi 94/100, a udział uczestnika – 6/100, że nieruchomość ta która zabudowana jest budynkiem mieszkalnym oraz garażem i w jej granicach położona jest część pomieszczenia kuchni uczestnika oraz jego łazienka, połączone funkcjonalnie z pozostałą częścią mieszkania uczestnika, która już zlokalizowana jest na sąsiednich nieruchomościach, oznaczonych geodezyjnie

jako działki o numerach (...), że dostęp do wskazanych wyżej pomieszczeń, tj. kuchni i łazienki, jest z korytarza budynku położonego na działce numer (...), a instalacje wewnętrzne w tych pomieszczeniach powiązane są z pozostałą częścią mieszkania uczestnika, zlokalizowaną na sąsiednich działkach, oznaczonych geodezyjnie jako działki o numerach (...), których właścicielem jest wyłącznie uczestnik, przy czym w łazience opisanej wyżej, zainstalowany został przez uczestnika piec gazowy dwufunkcyjny, zasilający instalację centralnego ogrzewania i dopływ ciepłej wody, obsługujący pozostałą część mieszkania uczestnika, czyli tą zlokalizowaną już na sąsiednich nieruchomościach. Z ustaleń Sądu orzekającego wynika nadto, że do tych pomieszczeń tj. kuchni i łazienki, przylega pokój – znajdujący się w granicach działki nr (...), będącej przedmiotem współwłasności stron, z którego to pokoju korzysta wnioskodawczyni i, że poziom podłogi tego pokoju znajduje się poniżej poziomu podłogi kuchni i łazienki, natomiast różnica tych poziomów wynosi około 1 m. Nadto jako okoliczności niesporne Sąd Rejonowy uznał, że uczestnik od początku 2017 r. zamieszkuje stale w K., w mieszkaniu położonym częściowo w obrębie będącej przedmiotem współwłasności stron działki, oznaczonej geodezyjnie numerem (...), natomiast wnioskodawczyni przebywa poza granicami Polski, gdzie aktualnie pracuje, a stale mieszka w opisanej wyżej nieruchomości ojciec wnioskodawczyni H. W., zaś J. B., którego prawo ujawniono w dziale III prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kłodzku księgi wieczystej nr (...), nie żyje.

Przy tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy, opierając się na treści art. 210 § 1 kc, art. 211 kc i art. 212 § 2 kc uznał wniosek za bezzasadny. Sąd Rejonowy powołał się na opinię biegłego z zakresu budownictwa, R. S., z którą się zgodził i dodatkowo podkreślił, że nie była kwestionowana przez żadną ze stron i przyjął, że nie ma możliwości dokonania podziału przedmiotowej nieruchomości na dwie odrębne, ani też dokonania jej podziału poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch samodzielnych z przyczyn wskazanych w opinii przez biegłego, gdyż w granicach opisanej wyżej nieruchomości położona jest część pomieszczenia kuchni, z której korzysta uczestnik oraz łazienka, połączona funkcjonalnie z pozostałą częścią mieszkania uczestnika, ale zlokalizowana na sąsiednich nieruchomościach, oznaczonych geodezyjnie jako działki o numerach (...), na których znajduje się pozostała część kuchni, a dostęp do powyższych pomieszczeń kuchni i łazienki jest z korytarza budynku położonego na działce numer (...). Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że instalacje wewnętrzne w wyżej opisanych pomieszczeniach kuchni i łazienki powiązane są z pozostałą częścią mieszkania uczestnika, która zlokalizowana jest na sąsiednich nieruchomościach – działkach nr (...), których właścicielem jest wyłącznie uczestnik i dodatkowo zainstalowany w łazience piec gazowy dwufunkcyjny, zasila instalację c. o. i dopływ ciepłej wody do pozostałej części mieszkania uczestnika, zlokalizowanego na sąsiednich nieruchomościach wskazanych wyżej oraz, że nie ma możliwości ustalenia linii podziału budynku przebiegającej wzdłuż pionowej płaszczyzny, tworzonej przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do pokrycia dachu, wyraźnie dzielącej budynek na dwie odrębne części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje, a wyżej opisane pomieszczenia kuchni i łazienki powiązane są funkcjonalnie poprzez dostęp i instalacje wewnętrzne, z budynkiem sąsiednim zlokalizowanym na działkach o numerach (...), które są własnością uczestnika i nie mogą też funkcjonować samodzielnie jako odrębny lokal mieszkalny, ponieważ nie spełniają warunków technicznych określonych przepisami prawa. Sąd Rejonowy wskazał w tym miejscu na przepis art.212§2 k.c., w myśl którego, rzecz która nie daje się podzielić może być, stosownie do okoliczności, przyznana jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty pozostałych, niemniej jednak zdaniem Sądu I Instancji usprawiedliwione interesy każdej ze stron tego postępowania przemawiały za tym, ażeby wniosek oddalić, gdyż przyznając tę nieruchomość w całości wnioskodawczyni, doszłoby do pokrzywdzenia uczestnika, który mając świadomość przysługującego mu udziału we współwłasności opisanej wyżej nieruchomości, w taki sposób urządził swoje mieszkanie i zaaranżował jego przestrzeń, że jest ona aktualnie ściśle powiązana funkcjonalnie, poprzez dostęp i instalacje wewnętrzne, z pozostałą częścią mieszkania uczestnika, ale zlokalizowaną już na sąsiednich nieruchomościach - działkach nr (...), których właścicielem jest wyłącznie uczestnik, a pozbawienie go części przestrzeni mieszkalnej położonej na nieruchomości, której dotyczy wniosek, doprowadziłoby do niemożności korzystania z mieszkania, ponieważ na nieruchomości, której zniesienia współwłasności domaga się wnioskodawczyni, znajdują się istotne pomieszczenia mieszkania uczestnika, t.j. kuchnia i łazienka, a ich urządzenie w innym miejscu wymagałoby przede wszystkim ustalenia możliwości technicznych ich lokalizacji, jak również połączone byłoby z istotnymi kosztami, które uczestnik zmuszony byłby ponieść, a nadto, w ocenie Sądu, niewątpliwie byłoby dużą uciążliwością takiej przebudowy dla uczestnika, o ile w ogóle byłaby ona możliwa ze względów technicznych. Sąd orzekający zwrócił też uwagę, że wnioskodawczyni kupując w dniu 17 września 2004 r.

udział w tej nieruchomości, godziła się z tym, iż nie będzie właścicielką całej nieruchomości, lecz współwłaścicielką w udziale wynoszącym 94/100. W ocenie Sądu Rejonowego, nie mają też istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy twierdzenia wnioskodawczynie, dotyczące treści umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z dnia 24 lipca 2004 r., a mianowicie to, iż miała ona otrzymać również prawo własności garażu oraz pomieszczeń nad garażem, ponieważ nie znalazło to odzwierciedlenia w umowie sprzedaży nieruchomości, zawartej w formie aktu notarialnego dnia 17 września 2004 r., której treść wnioskodawczynie zaakceptowała. Sąd orzekający uznał też, że wnioskodawczynie nie podała żadnych istotnych powodów, dla których żąda zniesienia współwłasności, a ograniczyła się tylko do wskazania, że chce zlikwidować stan współwłasności istniejący pomiędzy nią a uczestnikiem postępowania, gdyż strony nie mogą dojść do porozumienia w wielu kwestiach – administracyjnych, budowlanych, i technicznych, związanych z robotami instalacyjnymi – w których wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał, że nie zachodzą jakiegokolwiek przesłanki do uwzględnienia wniosku. O kosztach postępowania Sąd ten orzekł na podstawie 520 § 1 kpc przyjmując, że wnioskodawczynie i uczestnik w równym stopniu są zainteresowani zniesieniem współwłasności, a tym samym każdy ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od postanowienia wywiodła wnioskodawczynie zaskarżając je w całości i zarzucając mu naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 210 kc w zw. z art. 212 kc poprzez błędne ich zastosowanie i oddalenie wniosku, bez rozważenia wszystkich sposobów zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości i niezasadne przyjęcie, że zamieszkiwanie uczestnika postępowania na części przedmiotowej nieruchomości, wyłącza możliwość zniesienia współwłasności tej nieruchomości poprzez przyznanie jej w całości na własność wnioskodawczynie, z obowiązkiem spłaty uczestnika, a także naruszenie art. 233 kpc na skutek dokonania błędnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, z pominięciem dowodu z zeznań świadka H. W. oraz dowodu z dokumentu, tj. decyzji (...)z dnia 7.11.2012 r. nr (...) Wskazując na powyższe uchybienia apelująca wniosła o przeprowadzenie zawnioskowanych w apelacji dowodów z dokumentów oraz z uzupełniającego przesłuchania świadka H. W. na okoliczność wybudowania przez uczestnika sauny w miejscu, w którym technicznie możliwe jest wybudowanie łazienki oraz o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zniesienie współwłasności opisanej wyżej nieruchomości poprzez przyznanie jej w całości na rzecz wnioskodawczynie z obowiązkiem spłaty uczestnika postępowania kwotą 4.200 zł, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnik postępowania w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i pominięcie zgłoszonych przez apelującą wniosków dowodowych podnosząc, że zaskarżone postanowienie wydane zostało po wnikliwym zbadaniu sprawy, materiał dowodowy nie wymaga uzupełnienia, a wyprowadzone przez Sąd I Instancji wnioski są właściwe, co przemawia za bezzasadnością zarzutów apelacyjnych wnioskodawczynie oraz wniósł o zasądzenie na jego rzecz od wnioskodawczynie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja wnioskodawczynie jako zasadna podlegała uwzględnieniu. Ma rację strona apelująca, że oddalając wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości opisanej wyżej, Sąd Rejonowy dokonał tego z naruszeniem przepisów prawa materialnego, a to art. 210 kc w zw. z art. 212 kc, a w szczególności z § 2 art. 212 kc. Sąd Rejonowy oceniając wniosek skupił się w głównej mierze na tym, czy w stanie faktycznym sprawy możliwe jest zniesienie współwłasności tej nieruchomości przez podział rzeczy wspólnej i wyłącznie w tym kierunku prowadził postępowanie dowodowe, pomijając zupełnie inny sposób zniesienia współwłasności, a mianowicie zniesienie jej poprzez przyznanie całości nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli. W sytuacji, gdy biegły sądowy w opinii swojej, wydanej na zlecenie Sądu orzekającego, wykluczył podział fizyczny nieruchomości stanowiącej współwłasność wnioskodawczynie i uczestnika, Sąd orzekający niezasadnie uznał, że wniosek należało oddalić wobec tego, że interesy stron nie przemawiają za przyznaniem przedmiotowej nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli w całości, przy czym Sąd I Instancji nie poparł tego lakonicznego stwierdzenia żadnymi konkretnymi dowodami. Nie ma bowiem racji Sąd Rejonowy, że wnioskodawczynie nie podała żadnych istotnych przyczyn zniesienia współwłasności przyjmując niezasadnie, że brak porozumienia współwłaścicieli w kwestiach administracyjnych, budowlanych i technicznych, związanych z robotami instalacyjnymi, nie jest ważką podstawą do zniesienia współwłasności zwłaszcza, gdy zwrócimy uwagę na dużą

dysproporcję w udziałach współwłaścicieli, gdzie wnioskodawczyni dysponuje udziałem w wysokości 94/100, a uczestnik postępowania udziałem w wysokości 6/100. Podkreślić też należy, że art. 210 kc przyznaje każdemu ze współwłaścicieli prawo do domagania się zniesienia współwłasności, a jedynym ograniczeniem jest tu tylko czynność prawna, na mocy której współwłaściciele wyłączyli możliwość zniesienia współwłasności na czas wskazany w tym przepisie, która to sytuacja w stanie faktycznym sprawy nie miała miejsca. Dlatego też nawet gdyby wnioskodawczyni nie wskazała przekonujących przyczyn dla uzasadnienia wniosku o zniesienie współwłasności, mimo że w ocenie Sądu II Instancji przyczyny te zostały podane, to i tak zachodziły podstawy do merytorycznego rozpoznania jej wniosku, a to obligowało Sąd Rejonowy do rozpoznania wszelkich możliwych, prawem przewidzianych, sposobów pozwalających stronom wyjść ze współwłasności, czego Sąd Rejonowy nie uczynił. Sąd orzekający zupełnie pominął przepis art. 212 § 2 kc który przewiduje, że w sytuacji, gdy rzeczy nie da się podzielić fizycznie, tj. ani przez podział w pionie, ani poziomie - wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych, rzecz może zostać przyznana, stosownie do okoliczności, jednemu ze współwłaścicieli. Wnioskodawczyni wniosek taki złożyła, natomiast Sąd Rejonowy bez przeprowadzenia jakiegokolwiek postępowania dowodowego w tym zakresie, w szczególności czy taki podział jest możliwy, co się z nim wiąże i jakie ewentualnie koszty z tego by wynikały, wniosek o zniesienie współwłasności oddalił. W tej sytuacji, w ocenie Sądu Okręgowego, zachodziły podstawy do przyjęcia, że Sąd I Instancji nie rozpoznał istoty sprawy, bo zaniechał należytego zbadania wszystkich możliwych sposobów wyjścia z tej współwłasności, głównie określonego w art. 212 § 2 kc, co przemawiało za uchYLENIEM zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy dopuści zawnioskowane w apelacji przez wnioskodawczynię dowody, oraz inne zgłoszone przez strony, które będą miały istotny wpływ na wynik rozstrzygnięcia, przeprowadzi postępowanie dowodowe w kierunku ustalenia czy istnieją przesłanki do zniesienia współwłasności nieruchomości w taki sposób, jak stanowi przepis art. 212 § 2 kc, tj. ażeby całą nieruchomość przyznać jednemu ze współwłaścicieli, za odpowiednią spłatą drugiego współwłaściciela, ustali na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, jaki był stan techniczny tej części nieruchomości, z której w ramach przysługującego mu udziału korzystał uczestnik postępowania w chwili nabycia udziału w tej nieruchomości przez wnioskodawczynię, jakie w części uczestnika znajdowały się tam wówczas instalacje i urządzenia grzewcze oraz jaki był stan techniczny tych pomieszczeń, jak były zagospodarowane, kiedy i czy za zgodą wnioskodawczyni jako współwłaścicielki, uczestnik dokonał modernizacji tych pomieszczeń w sposób taki jak obecnie, czy istnieją możliwości techniczne lokalizacji na nieruchomości uczestnika postępowania, sąsiadującej z nieruchomością stanowiącą współwłasność stron, instalacji wodnej i grzewczej, zamontowanej w łazience uczestnika i w części kuchni, znajdujących się na nieruchomości wspólnej, a w szczególności czy istnieje możliwość urządzenia na nieruchomości stanowiącej wyłączną własność uczestnika postępowania, łazienki i kuchni, jeżeli tak to jaki byłby koszt prac adaptacyjnych związanych z przeniesieniem tych instalacji i urządzeń. Dopiero tak zebrany materiał dowodowy Sąd Rejonowy, zgodnie z art. 233 kpc wszechstronnie rozważy i oceni w przedmiocie istnienia lub nie, przesłanek do zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej we wniosku w sposób wskazanym przez wnioskodawczynię, objęty dyspozycją art. 212 § 2 kc. Sąd Rejonowy, w sytuacji gdy uzna zniesienie współwłasności nieruchomości w sposób wskazany wyżej, w przypadku wątpliwości co do wartości całej nieruchomości oraz wartości udziałów wnioskodawczyni i uczestnika postępowania, gdy stanowiska uczestników postępowania w tym przedmiocie nie będą zgodne, ustali też wartość nieruchomości celem określenia stosownej spłaty dla drugiego współwłaściciela.

W tym stanie rzeczy na podstawie art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 518 kpc uchylono zaskarżone postanowienie i sprawę przekazano Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

(...)