

**Sygn. akt II Ca 811/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSO Violetta Osińska SSR del. Tomasz Klimczak (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 lutego 2015 roku w S.

sprawy z wniosku **W. K. (1) i L. K.**

z udziałem **I. D.**

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 25 marca 2014 roku, sygn. akt I Ns 465/11

1. **oddala apelację;**

2. **ustala, iż każda ze stron ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.**

**Sygn. akt II Ca 811/14**

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Myśliborzu po rozpoznaniu sprawy z wniosku W. K. (1) i L. K. z udziałem I. D. o zniesienie współwłasności w dniu 25 marca 2014 roku wydał postanowienie, którym:

- wniosek oddalił ;
- ustalił , iż koszty postępowania strony ponoszą we własnym zakresie;
- ustalił , iż nieuiszczone w sprawie koszty sądowe ponosi Skarb Państwa .

Sąd Rejonowy w Myśliborzu powyższe rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Nieruchomość zabudowana – działka nr (...) położona jest w B., obręb 2. Łączna powierzchnia nieruchomości wynosi 0,0156 ha. Na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 29.02.1991 r. właścicielem nieruchomości została Gmina B.. Obecnie współwłaścicielami tej nieruchomości są uczestnicy niniejszego postępowania.

Współwłaścicielami lokalu nr (...) składającego się z 1 pomieszczenia usytuowanego na parterze budynku nr (...) wzniesionego na działce gruntu 208/10 dla której prowadzona jest Kw nr (...) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej są wnioskodawcy: L. K. oraz W. K. (1) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27.05.2003 r. Współwłaściciele tego lokalu mają udział wynoszący (...) w częściach wspólnych budynku oraz urządzeń nie służących wyłącznie do użytku współwłaścicieli lokalu oraz taki sam udział w prawie własności gruntu opisanego w Kw nr (...).

Współwłaścicielami lokalu nr (...) składającego się z 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, korytarza, łazienki, usytuowanego na I piętrze budynku nr (...) wzniesionego na działce gruntu 208/10 dla której prowadzona jest Kw nr (...) na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej są wnioskodawcy: L. K., oraz W. K. (1) na podstawie umowy sprzedaży z dnia 27.11.1998 r. Współwłaściciele tego lokalu mają udział wynoszący (...) w częściach wspólnych budynku oraz urządzeń nie służących wyłącznie do użytku (współ) właścicieli lokalu oraz taki sam udział w prawie własności gruntu opisanego w Kw nr (...).

Właścicielem lokalu nr (...) składającego się z 3 pomieszczeń, usytuowanego na parterze budynku nr (...) wzniesionego na działce gruntu 208/10 dla której prowadzona jest Kw nr (...) jest uczestniczka I. D. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 20.03.2006r.. Właściciel tego lokalu ma udział wynoszący (...) w częściach wspólnych budynku oraz urządzeń nie służących wyłącznie do użytku właścicieli pozostałych lokali oraz taki sam udział w prawie własności gruntu opisanego w Kw nr (...).

Strony – współwłaściciele pozostają w sporach o wszystko, co wiąże się z korzystaniem z nieruchomości wspólnej. Konflikt ma wymiar nie tylko sąsiedzki, ale i ogólnoludzki, jest mocno pogłębiony, a żadna ze stron nie widzi szans na jego zakończenie i nie przejawia takiej woli. Małżonkowie K. także wcześniej ( zanim powstała sporna współwłasność między stronami ) wysuwali różnej treści wnioski, żądania dotyczące sposobu użytkowania i korzystania z całej nieruchomości. Pomiędzy wnioskodawcami a innymi osobami także dochodziło wcześniej do nieporozumień, kłótni, a nawet ostrych konfliktów na tle korzystania z nieruchomości.

Uczestniczka kupiła lokal z przeznaczeniem na zakład fryzjerski. I. D. przeprowadziła kapitalny remont lokalu i obecnie prowadzi w nim zakład fryzjerski. Zakład jest w pełni przystosowany dla osób niepełnosprawnych. Lokali o takim standardzie nie ma wiele na terenie B.. Nad lokalem uczestniczki znajduje się lokal mieszkalny wnioskodawców. Każdy z lokali ma odrębne wejście z podwórza.

I. D. przeprowadziła też szereg modernizacji otoczenia lokalu. Większość z jej pomysłów była kontestowana przez wnioskodawców. Część nie została też zrealizowana.

Uczestniczka uzyskała zgodę Urzędu Miasta i Gminy w B. na przesunięcie znaku drogowego B-2 na teren działki gminnej. Znak został przesunięty o kilkadziesiąt centymetrów w stosunku do pierwotnego położenia – poza obręb chodnika z kostki betonowej.

Uczestniczka uzyskała zgodę na wykonanie dojścia do lokalu użytkowego z kostki betonowej z wyprowadzeniem wszelkich spadków terenu w kierunku ulicy. I. D. uzyskała także zgodę Urzędu Miasta i Gminy w B. na lokalizację ciągu pieszego na działce nr (...).

Uczestniczka nie uzyskała decyzji w postaci pozwolenia na budowę, obejmującego dobudowę wiatrołapu do budynku prowadzonego przez nią zakładu fryzjerskiego ze względu na brak zgody współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości – wnioskodawców w niniejszej sprawie.

Od kilku lat wnioskodawcy stanowczo sprzeciwiają się jakiegokolwiek zmianom w sposobie użytkowania wspólnej własności. Wnioskodawcy wchodzą do swojej nieruchomości po chodniku z kostki betonowej, a następnie po

betonowej wylewce biegnącej wzdłuż ściany budynku, w którym znajduje się lokal uczestniczki. Przy końcu chodnika znajdują się drzwi wejściowe do ich mieszkania, a obok do lokalu użytkowego. Placu znajdującego się w sąsiedztwie budynku przy ul. (...) wnioskodawca używa do wykonywania manewrów zawracania (wyjeżdżania) samochodem z garażu znajdującego w budynku obok jego lokalu użytkowego. Powierzchnia tego placu pozwala na swobodne i bezpieczne wykonywanie odpowiednich manewrów przez kierowcę. Ze względu na to, iż budynek, w którym znajduje się garaż, jest przeznaczony do rozbiórki, wnioskodawcy zamierzają urządzić garaż w ich lokalu użytkowym. Mają już niezbędne pozwolenie do takiej adaptacji. Jednak do przygotowania odpowiedniego projektu potrzebna jest zgoda uczestniczki. Drzwi do garażu mają być urządzone obok drzwi wejściowych do mieszkania. Stojak na rowery jest ustawiony przy budynku po lewej stronie drzwi do zakładu fryzjerskiego (bliżej wejścia towarowego do sklepu (...)). Krzesła z popielnicą ustawione są tak, żeby nie przeszkadzały wnioskodawcom w dojściu do ich posesji (poza światłem betonowej wylewki przed drzwiami wnioskodawców).

Wnioskodawca W. K. (1) parkuje swój samochód w garażu znajdującym się w budynku przylegającym do tej części budynku przy ul. (...), która stanowi własność wnioskodawców, a często też na chodniku wykonanym z kostki w wyniku inwestycji uczestniczki postępowania I. D., który położony jest bezpośrednio przed wejściem do jej zakładu fryzjerskiego. Na skutek parkowania samochodu przed zakładem fryzjerskim klienci, w tym osoby niepełnosprawne, zmuszeni są wtedy do chodzenia bokiem obok chodnika.

Wnioskodawca W. K. (1) uzyskał decyzję Urzędu Miasta i Gminy w B. o ustaleniu warunkach zabudowy z dnia 17.03.2006 r. dla inwestycji polegającej na przywróceniu dawnej funkcji garażu w obecnie nieczynnym warsztacie przy ul. (...), stanowiącym współwłasność wnioskodawców, z tym zastrzeżeniem, że realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości. Jednak uchwała dotycząca wykonania otworu garażowego w ścianie budynku warsztatu należącego do wnioskodawców w miejscu istniejącego otworu okiennego i drzwi nie została podjęta przez wszystkich współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości w B. przy ul. (...).

Wnioskodawcy mogą swobodnie przechodzić od drzwi swojego mieszkania do chodnika z kostki i dalej drogą komunikacyjną do ulicy. Szerokość wolnego placyku betonowego przed drzwiami wynosi 3 m. Wysokość tego chodnika wynosi ok. 7 cm. Wnioskodawca może swobodnie manewrować przy wjeździe – wyjeździe z garażu na placu przed budynkiem, w którym znajduje się ten garaż.

Wnioskodawczyni L. K. została skazana za to, że w okresie od 01.09.2006 r. do 17.11.2006 r. wielokrotnie znieważała uczestniczkę I. D. wulgarnymi słowami, a w dniu 18.11.2006 r. naruszyła jej nietykalność cielesną po wtargnięciu do zakładu fryzjerskiego prowadzonego przez uczestniczkę, uderzając ją w rękę.

Wnioskodawcy L. i W. K. (1) w dniu 02.03.2007 r. rzucali krzesłem znajdującym się na terenie posesji pod drzwiami zakładu fryzjerskiego należącego do uczestniczki I. D., czym zakłócili ład i porządek publiczny. Wnioskodawcy zostali za powyższy czyn ukarani przez Sąd.

Wnioskodawczyni L. K. została także prawomocnie skazana za to, że w dniu 27 września 2008 r. naruszyła nietykalność cielesną I. D. uderzając ją rękoma w plecy oraz w tym samym dniu znieważała uczestniczkę słowem wulgarnym i obelżywym.

Działka nr (...) stanowi współwłasność:

- wnioskodawców: W. K. (1) i L. K. w części stanowiącej (...), co daje 85 % z całości działki (czyli 132 m<sup>2</sup>, z czego pod budynkiem (...) m<sup>2</sup>, a poza budynkiem, czyli podwórza – 55 m<sup>2</sup>).

- uczestniczki I. D. w części stanowiącej (...), co daje 15 % z całości działki (czyli 24 m<sup>2</sup>, z czego pod budynkiem (...) m<sup>2</sup>, a poza budynkiem, czyli podwórza – 10 m<sup>2</sup>).

Istnieją dwa następujące warianty podziału działki nr (...):

1/ Według wskazanej powyżej proporcji: działka nr (...) ma pow. całkowitą 156 m<sup>2</sup>, z czego pod budynkiem znajduje się 91 m<sup>2</sup>, która to powierzchnia nadal pozostanie we współwłasności, a więc do zadysponowania i zniesienia współwłasności pozostaje 65 m<sup>2</sup> (55 m<sup>2</sup> wnioskodawców + 10 m<sup>2</sup> uczestniczki). Wydzielenie udziału uczestniczki I. D. w wielkości 10 m<sup>2</sup> nie zapewnia jednak prawidłowego korzystania z części budynku będącego jej własnością i nie zaspokaja w pełni jej potrzeb i oczekiwań z tym związanych, nie zapewnia także prawidłowego dojścia do drzwi wejściowych i dostępu do ściany celem dokonania konserwacji ściany.

Możliwe są dwa sposoby zniesienia współwłasności przy wydzieleniu powierzchni zgodnie z udziałem uczestniczki – 10 m<sup>2</sup>.

a) Wydzielenie pasa wzdłuż zachodniej granicy działki, o długości 10m, szerokości 1 m, co nie pozwala osobie wchodzącej do części budynku uczestniczki na wejście do niego, gdyż drzwi wejściowe otwierają się na zewnątrz budynku, i mają szerokość 1 m, wykluczając całkowicie możliwość dokonania zniesienia współwłasności w ten sposób,

b) Wydzielenie wzdłuż wschodniej krawędzi chodnika pasa o szerokości 1,26 m, co daje powierzchnię 10 m<sup>2</sup>, powoduje to podzielenie działki na 3 nowe części, z których to pas o szerokości 1,56 m i długości 7,9 m (14 m<sup>2</sup>) przypadłby wnioskodawcom, wariant ten jest całkowicie bezzasadny,

Propozycje a) i b) nie spełniają wymogów prawnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które stanowią, że do wejść do budynku mieszkalnego wielorodzinnego, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej powinny być doprowadzone utwardzone dojścia o szerokości minimalnej 1,5 m, przy czym co najmniej jedno dojście powinno zapewniać osobom niepełnosprawnym dostęp do całości budynku, lub tych jego części, z których osoby te mogą korzystać.

2/ Według obecnego sposobu korzystania – część pod chodnikiem dla uczestniczki, a poza chodnikiem dla wnioskodawców. Stosownie do tych kryteriów po dokonaniu pomiarów uczestniczce przypadłoby 24 m<sup>2</sup>, a dla wnioskodawców 41 m<sup>2</sup>. Ten wariant zapewnia w miarę swobodny dostęp do swoich posesji wszystkim uczestnikom postępowania. Taki fizyczny podział jest najbardziej racjonalny i zgodny z zasadami współżycia społecznego, uwzględnia także obowiązujące przepisy prawa w tej kwestii.

Działka (...) o pow. 156 m<sup>2</sup> położona w B. przy ul. (...) zabudowana jest budynkiem mieszkalno – usługowym w kształcie litery L – powierzchnia zabudowy wynosi 91 m<sup>2</sup>. Pozostała część niezabudowana wynosi 65 m<sup>2</sup>, z czego udziały w tej części nieruchomości wynoszą odpowiednio: 55 m<sup>2</sup> (wnioskodawcy) i 10 m<sup>2</sup> (uczestniczka). Przy przyjęciu wariantu II przedstawionego w opinii biegłego sądowego geodety M. J. z dnia 04.11.2008 r. (k. 220-228), działka (...) może ulec podziałowi na 3 części:

- 91 m<sup>2</sup> pod zabudową jako część wspólna (w udziałach: 0,85 i 0,15),

- 41 m<sup>2</sup> jako własność wnioskodawców,

- 24 m<sup>2</sup> jako własność uczestniczki.

Wartość rynkowa 1 m<sup>2</sup> gruntu wynosi 111,00 zł.

Wartość rynkowa niezabudowanej części przedmiotowego gruntu (placu), działka (...), obręb (...) w B. o powierzchni 65 m<sup>2</sup> wynosi: 65 m<sup>2</sup> x 111,00 zł = 7.215,00 zł.

Przy podziale gruntu według opisanego wyżej wariantu II rozliczenie udziałów kształtuje się następująco:

1. Część o powierzchni 41 m<sup>2</sup>: 41 x 111 zł = 4.551,00 zł,

2. Część o powierzchni 24 m<sup>2</sup>: 24 x 111 zł = 2.664,00 zł.

Udział 0,85 w pow. 65 m<sup>2</sup> wynosi 7.215,00 zł x 0,85 = 6.133,00 zł.

Udział 0,15 w pow. 65 m<sup>2</sup> wynosi 7.215,00 zł x 0,15 = 1.082,00 zł.

Kwota do spłaty przez uczestniczkę na rzecz wnioskodawców w związku z proponowanym podziałem (wariant II) wynosi:

2.664,00 zł – 1.082,00 zł = 1.582,00 zł.

L. K. jest osobą schorowaną. Od 2007 r. choruje na serce, ma problemy nerwicowe i depresyjne.

Oboje wnioskodawcy legitymują się dowodami uznania ich pracy zawodowej.

I. D. wybudowała chodnik stanowiący dojście do jej zakładu fryzjerskiego, który prowadzi od ul. (...). Chodnik wybudowano po uzyskaniu pozwolenia, w oparciu o właściwego dokumenty inwentaryzacyjno-geodezyjne. Chodnik ułatwia wszystkim dojście do budynku. Nie ogranicza poruszania się po działce.

Wnioskodawcy deklarują wolę przerobienia dawnego lokalu usługowego na garaż. Jest to jednak wykluczone z uwagi na ograniczenia terenowe, nawet gdyby do dyspozycji wnioskodawców postawić całą działkę wolną od zabudowy. Wnioskodawcy korzystają z garażu w budynku należącym do Gminy B., który przylega bezpośrednio do budynku posadowionego na działce (...) od strony dawnego lokalu usługowego będącego ich własnością. Do garażu jest wygodny wjazd z działki nr (...) ( własność Gminy ).

W budynku posadowionym na działce (...) w B. przy ul. (...) zostały wyodrębnione i sprzedane 3 lokale oraz sprzedano grunt w ułamkowej części jako prawo związane z odrębną własnością lokali.

Lokal mieszkalny stanowi własność małżonków K. – udział w gruncie wynosi (...);

Lokal usługowy ( pomieszczenie gospodarcze ) stanowił własność małżonków K. – udział w gruncie wynosi (...);

Lokal usługowy ( zakład fryzjerski ) stanowi własność I. D. – udział w gruncie wynosi (...).

Cała powierzchnia działki wynosi 0,0156 ha, w tym powierzchnia zabudowana budynkiem wynosi 0,0092 ha. Powierzchnia wolna od zabudowy wynosi 0,0065 ha. Działka o takiej powierzchni nie odpowiada definicji działki budowlanej zawartej w przepisach prawa. Nie jest prawnie dopuszczalny żaden podział działki nr (...) w celu zniesienia współwłasności.

Nie jest też możliwy fizyczny podział budynku, w którym znajdują się lokale stron, tak aby powstały dwie odrębne nieruchomości.

Sąd Rejonowy w oparciu o powyższe ustalenia faktyczne uznał, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, że ustalając stan faktyczny w przedmiotowej sprawie wziął pod uwagę to, że zebrane w sprawie dowody nie były kwestionowane przez strony. Prawdziwość i wiarygodność ww. dowodów nie została przez strony zakwestionowana. Największą moc dowodową miały w ocenie Sądu Rejonowego dokumenty, a następnie dowody z oględzin nieruchomości, opinii biegłych sądowych, przy czym dowód z opinii biegłego sądowego J. D., biorąc pod uwagę okoliczność ( niekwestionowaną przez strony ), że nie jest prawnie dopuszczalny żaden podział działki nr (...) w celu zniesienia współwłasności, okazał się dowodem przeprowadzonym w oderwaniu od ww. faktu. Zeznaniom świadków oraz samych stron, a także pozostałym dowodom w postaci zdjęć, nagrań Sąd Rejonowy przyznał walor mniejszej mocy dowodowej – tak z uwagi na charakter tych dowodów, ich jakość i przydatność dla niniejszego postępowania. Taki wniosek wypływa z charakteru ww. dowodów jako najbardziej miarodajnych i obiektywnych dla czynienia konkretnych ustaleń. Dowody z dokumentów – tak urzędowych jak i prywatnych nie były podważane i kwestionowane. To samo stwierdzenie odnieść należy do oględzin nieruchomości i opinii

biegłych sądowych. Sąd Rejonowy podkreślił, iż w praktyce najbardziej zawodne okazują się być osobowe źródła dowodowe. W niniejszej sprawie, przy ustalaniu faktów dla sprawy istotnych, Sąd przyznał im najmniejszą moc dowodowych, nie tracąc z pola widzenia pozytywnej oceny tych dowodów pod kątem wiarygodności. Sąd nie podważył wiarygodności osobowych źródeł dowodowych uznając, że dla ustalenia faktów mających dla sprawy istotne znaczenie są one spójne, a przez to obiektywne. Nie uszła uwadze Sądu okoliczność, że świadkowie zawnioskowani przez strony przedstawiali fakty w sposób dość jednostronny. W ocenie Sądu nie wpłynęło to jednak na końcową ocenę ww. dowodów, albowiem dostarczyły one w całości jednorodnego, spójnego materiału dowodowego z którego jasno wynikały intencje wnioskodawców co do celu niniejszego postępowania. Z zebranych dowodów wynikało, że między stronami od dawna istnieje konflikt, którego przyczyny i skutki trudno nazwać racjonalnymi. Konflikt ten, niezależnie od tego, kto i dlaczego ponosi za niego odpowiedzialność ( za jego powstanie i eskalację ), nie może być zdaniem Sądu Rejonowego okolicznością rozstrzygającą o dopuszczalności zniesienia współwłasności w sposób postulowany przez wnioskodawców.

Sąd I instancji podkreślił również, że nie dopuścił dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości ( dla potrzeb ustalenia wysokości spłaty udziału uczestniczki ) uznając ten dowód za zbędny w świetle poczynionych ustaleń faktycznych. W ocenie tego Sądu dowód ten zmierzałby jedynie do zwłoki w postępowaniu, albowiem dotychczas poczynione ustalenia faktyczne w pełni uprawniały i przekonały Sąd do końcowego rozstrzygnięcia.

Sąd Rejonowy zauważył również, że nieruchomość, której dotyczy wniosek stanowi część składową nieruchomości wspólnej w rozumieniu art.3 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, a stronom jako właścicielom lokali przysługują udziały we współwłasności nieruchomości wspólnej jako prawo związane z prawem własności należących do nich lokali. Przepisy o zniesieniu współwłasności w częściach ułamkowych przyznają współwłaścicielowi uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności (art. 210 k.c.). Jeżeli chodzi o sposób podziału nieruchomości objętych współwłasnością, to kodeks cywilny w pierwszej kolejności przewiduje podział fizyczny (art. 211 k.c.). Jednocześnie przepis art. 211 k.c. wyłącza żądanie zniesienia współwłasności przez podział, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami ustawy. W ocenie Sądu takim przepisem jest art. 3 ust. 1 zd. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, który stanowi, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Z przepisu art.3 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że współwłasność nieruchomości wspólnej ma charakter przymusowy i nie można jej znieść dopóki trwa odrębna własność lokali. Przepis ten ma charakter przepisu szczególnego w stosunku do regulacji prawnej zawartej w art.210 k.c., wyłączając uprawnienie właścicieli lokali do żądania zniesienia współwłasności wspólnej.

Sąd Rejonowy przyjął jednak, że ustawa dopuszcza możliwość podziału takiej nieruchomości na zasadach określonych w art.5 ust. 1, w którym wskazano, że jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali jest większa niż powierzchnia działki budowlanej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości. Podział taki dokonuje się przy zastosowaniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.) Podział nieruchomości wspólnej przewidziany w art.5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali może nastąpić w dwojakim trybie. Podział nieruchomości może być dokonany decyzją administracyjną. Decyzję w sprawie podziału nieruchomości może wydać wójt, burmistrz lub prezydent miasta, a zasady jego dokonywania określa ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. O podziale nieruchomości może też orzec sąd, przy czym może zostać to połączone ze zniesieniem współwłasności nieruchomości powstałej w wyniku podziału. Istotą podziału nieruchomości wspólnej przewidzianego w art.5 ust.1 ustawy o własności lokali jest wyodrębnienie działki gruntu zabudowanej budynkiem, który ma pozostać we współwłasności jako nieruchomość wspólna oraz działki lub działek gruntu, które taką przymusową współwłasnością nie muszą być objęte. Z tego względu Sąd podkreślił, iż możliwe jest połączenie w jednym postępowaniu sądowym podziału wspólnej nieruchomości gruntowej ze zniesieniem współwłasności tej części nieruchomości wspólnej, która nie jest potrzebna do korzystania z budynku. Podział nieruchomości gruntowej stanowiącej nieruchomość wspólną możliwy jest tylko wówczas, gdy zostaną spełnione przesłanki przewidziane w art.5 ust.1 ustawy o własności lokali oraz w przepisach o gospodarce

nieruchomościami. Z przepisu art.5 ust. 1 ustawy o własności lokali wynika, że taką podstawową przesłanką jest, aby powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem była większa niż powierzchnia działki budowlanej w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami niezbędnej do korzystania z niej. Zgodnie z art.4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami działką budowlaną jest zabudowana działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Podział wspólnej nieruchomości gruntowej będzie możliwy tylko wówczas, gdy w wyniku tego podziału powstać mogą co najmniej dwie działki, tj. działka zabudowana budynkiem, w którym wyodrębniono lokale, spełnia cechy działki budowlanej i jej powierzchnia jest wystarczająca do korzystania z tego budynku, to jest umożliwia prawidłowe i zgodne z funkcją korzystanie z tego budynku. Takiego wymogu nie spełnia wydzielenie jedynie działki znajdującej się pod samym budynkiem, albowiem racjonalne korzystanie z budynku wymaga zapewnienia także odpowiedniego dostępu do tegoż budynku i powiązanej z nim infrastruktury technicznej.

Sąd Rejonowy rozstrzygając przedmiotową sprawę podkreślił również strony ostatecznie nie kwestionowały okoliczności, że żaden podział działki nr (...) w celu zniesienia współwłasności nie jest prawnie dopuszczalny. Wnioskodawcy zmodyfikowali więc swój wniosek i domagali się ostatecznie tylko zniesienia odrębnej własności lokali i zniesienia przez Sąd współwłasności całej nieruchomości przez jedyny możliwy w sprawie sposób tj. przyznanie wnioskodawcom na ich wyłączną własność całej zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) położoną w B. obręb 2 o łącznej powierzchni 0,0156 ha z zasądzeniem od wnioskodawców na rzecz uczestniczki stosownej spłaty, która będzie wynikać z wyceny biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy przyjął jednak, że tak zmodyfikowany wniosek nie zasługuje na uwzględnienie. Podkreślił przy tym, iż ustawodawca, przyznając w art. 210 k.c. współwłaścicielom uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności, jednocześnie w art. 211 k.c. wyłączył żądanie zniesienia współwłasności przez podział, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami ustawy. Takim przepisem jest art. 3 ust. 1 zdanie drugie ustawy o własności lokali - u.w.l., stanowiący, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóty, dopóki trwa odrębna własność lokali. Zdaniem Sądu redakcja tego przepisu prowadzi do wniosku, że zawarty w nim zakaz dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, nie zaś zniesienia odrębnej własności lokali stanowiącej przeszkodę do zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej. W konsekwencji Sąd doszedł do wniosku, że ustanowiony w art. 3 ust. 1 zdanie drugie zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej w czasie istnienia odrębnej własności lokali dotyczy takich stanów faktycznych, w których ustanowiono odrębną własność lokali w dużych budynkach, których podział prowadzący do całkowitego wyjścia ze współwłasności jest nierealny. W wypadku natomiast dwu odrębnych lokali w budynku, który można podzielić, aktualne staje się także zniesienie odrębnej własności lokali przez sąd, aby umożliwić - przy spełnieniu przesłanek przewidzianych w art. 210 k.c. - orzeczenie podziału fizycznego nieruchomości wspólnej. Rozważania te prowadzą do wniosku, że art. 3 ust. 1 zdanie drugie u.w.l. nie stanowi zakazu znoszenia odrębnej własności lokali. Stąd też zdaniem Sądu Rejonowego zasadniczo wolno żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej. Ustawodawca wyklucza jednak dopuszczalność podziału jako metodę zniesienia współwłasności, jeżeli byłby on sprzeczny m.in. z przepisami ustawy. Należy zauważyć, że zniesieniu współwłasności nieruchomości wspólnej nie stoi na przeszkodzie sam fakt taki jak w niniejszej sprawie, że ta współwłasność jest prawem związanym z własnością lokali stanowiących odrębne nieruchomości. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że przepis art. 3 ust. 1 zdanie drugie 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 ustanowiono odrębną własność lokali. Sąd Rejonowy ustalił jednak, że fizyczny podział budynku, w którym są posadowione lokale stron nie jest możliwy. Przywołał przy tym par. 4 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. z dnia 21 grudnia 2004 r.), który wskazuje, że jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu. W budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny

przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części, które mają własne wejścia i są wyposażone w odrębne instalacje. Sąd Rejonowy doszedł zatem do wniosku, że spełnienie tych wymagań jest niezbędne dla przyjęcia, że podział danej nieruchomości nie jest sprzeczny z przepisami ustawy. W ocenie Sądu Rejonowego wspomniane wymagania w przedmiotowej sprawie nie zostały spełnione i nigdy nie zostaną spełnione. Sąd Rejonowy doszedł do takiego wniosku mając na uwadze, iż pomieszczenia lokalu wnioskodawców na piętrze, znajdują się nad pomieszczeniami lokalu uczestniczki położonymi na parterze. Oznaczałoby to w razie podziału tego budynku według jakiejś hipotetycznej płaszczyzny pionowej (niemożliwej nawet do ustalenia w sposób racjonalny i zgodny z istniejącym w sprawie stanem faktycznym i prawnym), że część pomieszczeń w nowo wyodrębnionym budynku przyznanym jednej ze stron zawsze znalazłoby się w przestrzeni drugiego z wyodrębnionych budynków przyznanego drugiej stronie, a co za tym idzie – w przestrzeni nowo wyodrębnionej działki gruntu, na której ten budynek byłby posadowiony. Zaakceptowanie takiego podziału byłoby zdaniem Sądu Rejonowego niedopuszczane z uwagi na jego sprzeczność z przepisami ustawy, gdyż zgodnie z art. 143 Kc w granicach określonych przez społeczno-gospodarcze przeznaczenie gruntu własność gruntu rozciąga się na przestrzeń nad i pod jego powierzchnią. Nie można bowiem zaakceptować by własność jednej nieruchomości przenikała się z własnością innej nieruchomości. Nie można też byłoby tej sytuacji uregulować poprzez ustanowienia jakichś ewentualnych służebności, czym innym jest bowiem np. korzystanie przez mieszkańców jednego z nowo powstałych budynków w określonym zakresie z innego budynku np. z sieni lub klatki schodowej tego innego budynku (na co wskazuje Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66 (OSP i KA 1967, z. 5, poz. 110)) a czym innym jest przenikanie się „stref” własności nieruchomości zabudowanych tymi budynkami. W konsekwencji Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że w istniejącym obecnie stanie rzeczy, wobec niemożności (niedopuszczalności) fizycznego podziału budynku według płaszczyzny pionowej, niedopuszczalne jest też zniesienie współwłasności całej nieruchomości wspólnej, niezależnie od proponowanych w tym zakresie rozwiązań i ich uzasadnienia – w zasadzie chodzi o jedno możliwe rozwiązanie proponowane przez wnioskodawców. Nie jest więc prawnie dopuszczalny (ani też racjonalnie, społecznie uzasadniony) sposób zniesienia współwłasności postulowany przez wnioskodawców. Nie istnieją bowiem żadne przedmiotowo uchwytne okoliczności, które mogłyby taką dopuszczalność usankcjonować prawnie. Wnioskodawcy kategorycznie wykluczali przy tym jakiegokolwiek inne rozwiązanie niż całkowite wyjście ze współwłasności nieruchomości wspólnej np. poprzez ustanowienie sądownie podziału do korzystania poszczególnych części nieruchomości wspólnej. Nie ma też zdaniem Sądu Rejonowego podstaw do ewentualnego stosowania art. 11 ust. 2 u.w.l., gdyż przepis ten dotyczy wprost tylko sytuacji, gdy sądowe orzeczenie ma dotyczyć wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych, a nie – jak w niniejszej sprawie – zniesienia odrębnej własności lokali.

Na koniec własnych rozważań Sąd Rejonowy podkreślił również, iż taki sposób wyjścia ze współwłasności jaki postulują wnioskodawcy w sposób ewidentny naruszałaby zasady współżycia społecznego. W ocenie Sądu Rejonowego nawet rozmiar, skala konfliktu stron nie uzasadnia dopuszczalności rozwiązania postulowanego przez wnioskodawców, które godziłoby w prawo własności uczestniczki. Uczestniczka kupiła bowiem lokal w sposób całkowicie legalny, poniosła olbrzymie nakłady na jego dostosowanie do swoich potrzeb zawodowych, użytkuje lokal zgodnie z tymi potrzebami, w sposób uprawniony, racjonalny. W tej sytuacji żaden argument podniesiony w sprawie nie był na tyle ważki, a przede wszystkim racjonalny, aby de facto pozbawiać uczestniczki prawa własności.

Konkludując Sąd Rejonowy wniosek oddalił w całości.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd I instancji oparł na treści art. 520 § 1 k.p.c., po myśli którego każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Z kolei o nieuiszczonych w sprawie kosztach sądowych, biorąc pod uwagę okoliczności sprawy i sytuację stron Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 25 lutego 2011 roku wnieśli wnioskodawcy L. K. i W. K. (2), zaskarżając je w całości.

Skarżący zarzucili powyższemu postanowieniu:



I. rażąco naruszenie przepisów prawa materialnego art. 3 ust 1 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r., w zw. art. 212 § 2 k.c. przez uznanie , że przepis ten wyłącza dopuszczalność zniesienia przez Sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej przez przyznanie własności całej nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli, w sytuacji gdy nie jest możliwy podział budynku i gruntu , w którym ustanowiono odrębną własność lokali;

II. nierozpoznanie istoty sprawy polegające na pominięciu przez Sąd dokonania oceny , czy stan faktyczny sprawy i obowiązujące przepisy prawa uniemożliwiają zniesienie przez Sąd odrębnej własności lokali i przyznanie własności nieruchomości na rzecz wnioskodawców , w sytuacji gdy fizyczny podział całego budynku oraz gruntu wykraczającego poza działkę budowlaną w świetle obowiązującego prawa nie jest możliwy ;

III. rażąco naruszenie przepisów prawa procesowego , które przy rozpoznaniu istoty sprawy miały wpływ na treść wydanego postanowienia , a w szczególności :

1. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegającej na braku uwzględnieniu całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności całkowitym pominięciu przez Sąd okoliczności dotyczących konfliktu pomiędzy stronami postępowania oraz wpływu tego konfliktu na stan zdrowia wnioskodawczyni , a także całkowity brak analizy zeznań złożonych przez świadków oraz dokumentacji lekarskiej znajdującej się w aktach sprawy

2. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw z art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego wnioskodawców o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego do sprawy wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości lokalu i udziału w nieruchomości uczestniczki postępowania , który do dowód w ocenie skarżących ma podstawowe znaczenie dla prawidłowego rozpoznania istoty sprawy i ustalenia wysokości spłaty należnej uczestniczce w przypadku uwzględnienia złożonego przez wnioskodawców wniosku ;

3. art. 13 § 2 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.k. przez rażąco braki uzasadnienia postanowienia polegające na :

- braku jakiegokolwiek odniesienia się do dowodu z zeznań świadków , ustalenia którym świadkom Sąd daje wiarę i z jakich przyczyn, a którym ze świadków waloru wiarygodności odmawia ;

- jakimkolwiek braku rozwinięcia stanowiska przedstawionego w uzasadnieniu postanowienia , że zebrane w sprawie dowody nie były przez strony kwestionowane w zakresie ich prawdziwości i wiarygodności , w sytuacji gdy dowód z opinii K. P. poza stwierdzeniem dotyczącym braku możliwości zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej fizyczny podział, wnioskodawcy w pełnym zakresie zakwestionowali ;

- wyłączenie ogólnikowe odniesienie się do wniosku złożonego przez wnioskodawców i oparcie się w tym zakresie na uchwale Sądu Najwyższego oraz postanowieniu Sądu Najwyższego wydanego w stanie faktycznym odmiennym od stanu faktycznego niniejszej sprawy , co winno skutkować pogłębioną analizą Sądu dotyczącą uzasadnienia podstawy prawnej orzeczenia oddalającego wniosek ;

IV. błąd w ustaleniach faktycznych , który przy rozpoznaniu istoty sprawy miałby wpływ na treść wydanego orzeczenia , polegający na przyjęciu , iż :

- pomiędzy wnioskodawcami a innymi osobami dochodziło wcześniej do nieporozumień na tle korzystania z nieruchomości w sytuacji gdy jedyny dowód na tę okoliczność został przeprowadzony z zeznań świadka W. K. (3) , które zeznania winny budzić wątpliwości Sądu , co do ich wiarygodności , jako że wskazywana przez niego przyczyna opuszczenia nieruchomości miała mieć swoje źródło w zachowaniu wnioskodawców nie jest prawdziwa , gdyż faktycznie nieruchomość tę opuścił pod przymusem właściciela z uwagi na niepłacenie czynszu, zaś wieloletnia kierowniczka sklepu (...) w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości stron, Pani R. S. zeznała , iż z wnioskodawcami nie było żadnych problemów na tle korzystania z nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawców ;

- uczestniczka I. D. przeprowadziła szereg modernizacji otoczenia nieruchomości stanowiącej przedmiot sprawy w sytuacji gdy jedyną modernizacją jest wykonany przez nią chodnik ;

- jednostronnym ustaleniu , iż to wnioskodawcy sprzeciwiają się jakimkolwiek zmianą w sposobie użytkowania wspólnej własności, w sytuacji gdy dokumentacja akt sprawy jednoznacznie prowadzi do wniosku , iż obie strony postępowania , w tym w szczególności uczestniczka nie wyraża zgody na dokonanie przez wnioskodawców jakichkolwiek prac na przedmiotowej nieruchomości , w tym przede wszystkim w zakresie przywrócenia funkcji garażowej lokalowi użytkowemu stanowiącemu własność wnioskodawców oraz docieplenia ściany budynku.

- wnioskodawca W. K. (1) parkuje swój samochód na chodniku wykonanym przez uczestniczkę , w sytuacji gdy okoliczność taka miała miejsce przed wileu laty około 2008r.;

- wnioskodawcy zostali skazani za rzucanie krzesłami znajdującymi się na terenie posesji , w sytuacji gdy okoliczność ta nie polega na prawdzie , jako że wobec W. K. (1) postępowanie o ten czyn zostało umorzone wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 7 listopada 2008r., jak też następnie postępowanie to zostało umorzone wobec wnioskodawczyni L. K.;

- bezpodstawne ustalenie , iż ograniczenia terenowe nie pozwalały na korzystanie przez wnioskodawców z przerobionego na garaż dawnego lokalu usługowego , w sytuacji gdy żaden dowód przeprowadzony w przedmiotowej sprawie okoliczności tej nie potwierdza , zaś fakt , iż lokal ten pierwotnie był garażem , nadto wnioskodawcy uzyskali jeszcze przed nabyciem lokalu przez uczestniczkę postępowania zezwolenie budowlane na przywrócenie temu lokalowi dawnej funkcji garażu potwierdza stanowisko wnioskodawców , iż korzystanie przez nich z tego garażu jest w pełni możliwe;

W oparciu o powyższe zarzuty wnioskodawcy wnieśli o:

1. dopuszczenie przez Sąd Okręgowy i przeprowadzenie dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego nieruchomości na okoliczność wyceny lokalu uczestniczki postępowania i jej udziału w nieruchomości wspólnej celem ustalenia wysokości spłaty należnej uczestniczce ;

2. zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Myśliborzu w całości i zniesienie odrębnej własności lokali , a następnie zniesienie współwłasności przez przyznanie własności całości nieruchomości na rzecz wnioskodawców z obowiązkiem spłaty uczestniczki zgodnie z wyceną sporządzoną przez rzeczoznawcę majątkowego oraz zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawców kosztów sądowych w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za postępowanie przed sądem I i II instancji ;

ewentualnie

3. w sytuacji gdy Sąd dojdzie do przekonania , iż spełnione są w niniejszej sprawie przesłanki z art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Uczestniczka postępowania I. D. w odpowiedzi na apelację, pismem z dnia 7 lipca 2014r. wniosła o:

I/ oddalenie apelacji w całości;

2/ zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania kosztów postępowania za drugą instancję.

Uczestniczka postępowania podniosła, że rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego jest w pełni prawidłowe zaś zarzuty apelacji są w całości chybione .

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja wnioskodawców nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zważyć należy, że mając na uwadze na treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów ( vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy, uzupełniony prawidłowo przez Sąd Rejonowy w następstwie orzeczenie kasatoryjnego z dnia 5 lipca 2011r. , pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, jak i wnioski wywiedzione z ustalonych okoliczności, prowadzące do wydania zaskarżonego orzeczenia były prawidłowe. Sąd Okręgowy nie znalazł zatem podstaw do innej, aniżeli dokonana przez Sąd Rejonowy, oceny okoliczności powoływanych w toku postępowania sądowego przed obiema instancjami.

Sąd Okręgowy w pełni akceptuje poczynione przez Sąd I instancji ustalenia stanu faktycznego, jak i zaprezentowane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia rozważania prawne. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny merytorycznej zgłoszonego przez wnioskodawców roszczenia. W konsekwencji, zarzuty podniesione w treści apelacji, w ocenie Sądu II instancji, stanowią w istocie gołosłowną polemikę z prawidłowymi wskazaniem i rozważaniami Sądu I instancji.

W wywiedzionej przez wnioskodawców apelacji podniesionych zostało szereg zarzutów uchybienia zarówno przepisom prawa materialnego, w tym zwłaszcza przepisom ustawy o własności lokali, jak i przepisom postępowania. Żaden jednakże ze sformułowanych w apelacji i szczegółowo rozwiniętych w treści jej uzasadnienia zarzutów nie okazał się uzasadniony.

Już w tym miejscu zgodzić się należy ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż zgodnie z art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to nie jest uzależnione od woli pozostałych współwłaścicieli. Przyjmuje się bowiem, że współwłasność ze swej istoty jest stanem nietrwałym. Zniesienie współwłasności oznacza generalnie, bez względu na stosowany w konkretnym przypadku sposób, likwidację stosunku współwłasności, a więc takiego stanu, w którym własność jednej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom. W myśl z kolei art. 211 k.c., 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. Zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli, taki podział jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Jak słusznie zauważył Sąd I instancji istnieje cały szereg przepisów, które w określonych przypadkach ograniczają, a nawet wykluczają możliwość zniesienia współwłasności ułamkowej. Takim przepisem jest m.in. art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można zatem żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali (art. 3 ust. 1 u.w.l.). Zasadą jest, iż w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności powinno nastąpić całkowite zniesienie współwłasności, co w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokali powinno oznaczać przyznanie wyodrębnionych lokali poszczególnym współwłaścicielom. Przyznanie ich na współwłasność dwom lub więcej dotychczasowych współwłaścicieli może nastąpić, lecz tylko na ich wniosek dotyczący tych - wyraźnie określonych - lokali (vide : uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2003 r., I CKN 447/01). Innymi słowy, zniesienie odrębnej własności lokali, następnie zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej jest dopuszczalne

tylko wtedy, gdy prowadzi do całkowitego wyjścia ze stosunku współwłasności przez dotychczasowych właścicieli lokali, którzy – w wyniku fizycznego podziału nieruchomości – stają się właścicielami odrębnych nieruchomości.

Odnosząc powyższe rozważania do realiów rozpoznawanej sprawy, należy w całej rozciągłości podzielić stanowisko wyrażone przez Sąd Rejonowy w treści uzasadnienia skarżonego orzeczenia. Stwierdzić przy tym wypada, że sposób zniesienia współwłasności zaproponowany przez wnioskodawców w toku tegoż postępowania okazał się niedopuszczalny. Żadna ze stron nie kwestionowała bowiem, że w istniejącym obecnie stanie rzeczy, wobec niemożności (niedopuszczalności) fizycznego podziału budynku posadowionego w B. na działce gruntu nr (...) według płaszczyzny pionowej, nie ma możliwości zniesienia odrębnej własności lokali. To z kolei prowadzi do wniosku, iż niedopuszczalne jest również zniesienie współwłasności całej nieruchomości wspólnej i to niezależnie od proponowanych w tym zakresie rozwiązań, także takich które zgłosili wnioskodawcy, co wprost wynika z art. 3 ust 1 zdanie drugie ustawy o własności lokali.

Wbrew stanowisku skarżących do odmiennych wniosków w żaden sposób nie może doprowadzić argumentacja przedstawiona przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu orzeczenia kasatoryjnego z dnia 5 lipca 2011r.. Apelujący wskazują bowiem, że Sąd II instancji wydając wspomniane orzeczenie dopuścił możliwość przyznania nieruchomości w całości na wyłączną własność jednego ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli. Z pola widzenia wnioskodawców uszło jednak to, iż wspomniana konstatacja Sądu Okręgowego dotyczy w istocie zniesienia współwłasności w trybie przepisu art. 5 ust. 1 ustawy o własności lokali, który Sąd w tym uzasadnieniu również omawiał. Stąd też w realiach przedmiotowej sprawy, z oczywistych względów twierdzenie to nie może prowadzić do wniosków, które wyprowadza z niego strona apelująca.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy nie podzielił również zarzutu nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy albowiem Sąd Rejonowy w toku postępowania poddał ocenie dopuszczalności zniesienia wspólności przedmiotowej nieruchomości, stosując przy tym właściwe przepisy prawa materialnego, z których przywołany powyżej przepis art. 3 ust 1 zd 2 ustawy o własności lokali ogranicza możliwości domagania się przez współwłaściciela nieruchomości wspólnej takiego zniesienia współwłasności (nabycia udziałów w nieruchomości wspólnej należących do innego współwłaściciela), które skutkować musiałyby jednoczesną ingerencją w prawo odrębnej własności lokalu innego właściciela.

Z uwagi na powyższe, żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości w sposób jaki tego oczekiwali wnioskodawcy było nieuzasadnione.

Wnioskodawcy w swojej apelacji zarzucili również Sądowi Rejonowemu naruszenie szeregu przepisów procesowych mających wpływa na treść rozstrzygnięcia.

W tym miejscu należy podkreślić, iż zgodnie z treścią - wyrażającego obowiązującą w polskiej procedurze cywilnej zasadą swobodnej oceny dowodów - art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału - swobodna ocena dowodów odnosi się do wyboru określonych środków dowodowych i do sposobu ich przeprowadzenia. Mają być one ocenione konkretnie i w związku z całym zebrany materiał dowodowy. Jest to podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (orzeczenie Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, nie publ.). W orzeczeniu z 10 czerwca 1999 roku, wydanym w sprawie II UKN 685/98(OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jednocześnie przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów musi być tak stosowane, aby prawidłowość jego realizacji mogła być sprawdzona w toku instancji. Dlatego skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania,

lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99 ).

Zdaniem Sądu II instancji, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego. To z kolei czyni zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. gołosłownym. Wywodom Sądu I instancji nie można zarzucić dowolności, ani przekroczenia granic logicznego rozumowania. Sąd odniósł się do podniesionych przez apelujących w toku sprawy zarzutów. Wskazał fakty, które uznał za udowodnione i na których oparł swoje rozstrzygnięcie. Odniósł się przy tym do całego zaproponowanego przez strony materiału dowodowego i wyjaśnił szczegółowo motywy, którymi się kierował. Stąd też czynienie ewentualnych dalszych ustaleń na okoliczność istniejącego między stronami konfliktu, a w szczególności, uniemożliwienia wnioskodawcom przez uczestniczkę prawidłowego korzystania z ich lokali oraz ze wspólnej nieruchomości i wpływu tegoż zachowania na stan zdrowia wnioskodawczyni nie było konieczne albowiem w świetle powyższych wywodów nie mogło to w żaden sposób wpłynąć na treść rozstrzygnięcia.

Podobnie należy również ocenić zarzut dotyczący oddalenia przez Sąd Rejonowy wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego. Taki bowiem dowód był absolutnie nie przydatny skoro zasadnie ustalono, iż nie jest dopuszczalne zniesienie współwłasności w sposób oczekiwany przez wnioskodawców.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., stwierdzić należy, że uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane. Jest przy tym sporządzane po wydaniu tegoż orzeczenia, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. Stąd też zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2011 r., II PK 202/10). Sytuacja taka nie ma miejsca w rozpoznawanej sprawie. Sąd I instancji w uzasadnieniu wskazał bowiem, na jakich dowodach się oparł i jaką kwalifikację prawną przyjął. Treść zaś uzasadnienia pozwala na prześledzenie wyводу Sądu I instancji i nie pozostawia żadnych wątpliwości, co do jego toku rozumowania.

Z tych też względów, Sąd Okręgowy pominął nowe wnioski dowodowe jako nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Mając powyższe na uwadze Sąd II instancji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną (pkt 1 sentencji).

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., który przewiduje jako zasadę w postępowaniu nieprocesowym, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt. 2 sentencji).