

Sygn. akt IV Ca 275/14

POSTANOWIENIE

Dnia 4 lipca 2014r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Dorota Curzydło, Mariola Watemborska (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Barbara Foltyn

po rozpoznaniu w dniu 4 lipca 2014 r., w S.

na rozprawie

sprawy z wniosku B. S., A. S.

z udziałem A. G. (1), A. G. (2), H. O. i J. O.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego
w S. z dnia 28 lutego 2014 r. sygn. akt IX Ns 844/13

postanawia:

1. oddalić apelację,
2. zasądzić solidarnie od wnioskodawców B. S. i A. S. na rzecz uczestników H. O. i J. O. solidarnie kwotę 1800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 275/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy B. S. i A. S. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w U., Osiedle (...), w postaci działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), o powierzchni 0,2067 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębnione zostały cztery lokale mieszkalne: nr (...) (KW (...)) należący do A. G. (1) i A. G. (2) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, (...) (KW (...)) należący do H. O. i J. O. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej oraz (...) (KW (...)) i (...) (KW (...)) należące do wnioskodawców na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej poprzez:

- zniesienie odrębnej własności lokali mieszkalnych nr (...) w ten sposób, że właściciele poszczególnych lokali staną się współwłaścicielami nieruchomości gruntowej w udziałach odpowiadających dotychczas posiadanym udziałom w częściach wspólnych budynku mieszkalnego oraz gruntu, tj. A. G. (1) i A. G. (2) w 2074/10000 części, H. O. i J. O. w 2925/10000 części oraz wnioskodawcy w 5001/10000 części;
- zniesienie współwłasności w/w nieruchomości gruntowej poprzez jej fizyczny podział na dwie nieruchomości zabudowane budynkami mieszkalnymi typu „bliźniak” zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego geodetę i zaznaczonym na szkicu załączonym do wniosku jako część a i b;

- ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych: nr (...) znajdującego się na I kondygnacji wraz z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności części wspólnych budynku i gruntu działki a oraz lokalu nr (...) znajdującego się na II kondygnacji wraz z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności części wspólnych budynku oraz gruntu działki a,
- przyznanie uczestnikom: A. G. (1) i A. G. (2) własności lokalu nr (...) wraz z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności części wspólnych budynku oraz gruntu działki a, H. O. i J. O. własności lokalu nr (...) wraz z udziałem w wysokości (...) części w prawie własności części wspólnych budynku oraz gruntu działki a;
- ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych polegających na korzystaniu z instalacji kanalizacyjnej i energetycznej obciążających nieruchomość a na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości b oraz służebności polegającej na korzystaniu z instalacji wodnej obciążającej nieruchomość b na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości a.

W uzasadnieniu wnioskodawcy wskazali, że budynek mieszkalny znajdujący się na przedmiotowej nieruchomości dzieli się na dwie regularne i symetryczne części z linią podziału przebiegającą wzdłuż ściany pionowej znajdującej się pośrodku budynku od fundamentów aż po dach, każda z części stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość i ma odrębną klatkę schodową. Podnieśli, że dwa lokale, których są właścicielami znajdują się na I i II kondygnacji po jednej stronie budynku, zaś lokale, których właścicielami są uczestnicy postępowania znajdują się na I i II kondygnacji po drugiej stronie budynku. Proponowany przez wnioskodawców sposób zniesienia współwłasności zapewni im wyjście ze stosunku współwłasności z uczestnikami, czego domagają się ze względu na brak zgody pomiędzy współwłaścicielami co do remontów i nakładów na nieruchomość wspólną. Zdaniem wnioskodawców takie rozwiązanie umożliwi im lepsze zagospodarowanie nieruchomości i ułatwi inwestowanie w budynek mieszkalny.

Uczestnicy postępowania H. O. i J. O. wnieśli o oddalenie wniosku. Podnieśli, że sposób zniesienia współwłasności proponowany przez wnioskodawców nie zapewnia całkowitego wyjścia ze stosunku współwłasności, a jedynie powoduje zniesienie współwłasności między wnioskodawcami, a uczestnikami. Uczestnicy podnieśli, że podział nieruchomości wraz z budynkiem na działki a i b jest dla nich niekorzystny, ponieważ utrudni im dostęp do nieruchomości i budynku mieszkalnego – dojsie i dojazd do nieruchomości aktualnie odbywa się bowiem przez działkę, która miałaby być przyznana wnioskodawcom. Zdaniem uczestników proponowany przez wnioskodawców podział nieruchomości spowoduje również spadek wartości nieruchomości, która przypadnie uczestnikom i będzie wymagał od nich nakładów finansowych na urządzenie odpowiedniego dojsia i dojazdu do nieruchomości. Uczestnicy podnieśli, że źródłem konfliktów między współwłaścicielami jest zachowanie samego wnioskodawcy, który odmawia współpracy z nimi i rozliczenia się ze środków pieniężnych zgromadzonych na remonty, przy czym – po ewentualnym podziale nieruchomości – z uwagi na konieczność ustanowienia licznych służebności – konflikt ten może jeszcze narastać.

Uczestnicy postępowania A. G. (1) i A. G. (2) również sprzeciwili się sposobowi podziału nieruchomości proponowanemu przez wnioskodawców. Podnieśli, że współwłaściciele próbowali wcześniej porozumieć się co do podziału gruntu niezabudowanego, jednak nie doszli do żadnego konsensusu. Uczestnicy wskazali, że pomiędzy współwłaścicielami w zasadzie nie ma konfliktów dotyczących zarządu nieruchomością wspólną, w tym remontów, jest natomiast konflikt między wnioskodawcami, a H. i J. O. na tle korzystania przez uczestników z dojsia do budynku mieszkalnego „pod oknami wnioskodawców”.

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy w Słupsku oddalił wniosek o zniesienie współwłasności.

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach. Nieruchomość w postaci działki gruntu oznaczonej w ewidencji gruntów nr(...)o powierzchni 0,2067 położona L., gmina U., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym wyodrębniono własność czterech lokali mieszkalnych: lokal nr (...) położony na parterze i lokal nr (...) położony na piętrze po jednej stronie budynku oraz lokal nr (...) położony na parterze i lokal nr (...) położony na piętrze po drugiej stronie budynku.

Właścicielami lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Słupsk prowadzi księgę wieczystą nr (...), są A. G. (1) i A. G. (2) na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, z prawem własności tego lokalu związany jest udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt działki nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Właścicielami lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Słupsk prowadzi księgę wieczystą nr (...), są H. O. i J. O. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej, z prawem własności tego lokalu związany jest udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt działki nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Właścicielami lokalu nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Słupsk prowadzi księgę wieczystą nr (...), dla którego Sąd Rejonowy w Słupsk prowadzi księgę wieczystą nr (...) są B. S. i A. S. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Z prawem własności lokalu nr (...) związany jest udział w wysokości (...), a z prawem własności lokalu nr (...) związany jest udział w wysokości (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt działki nr (...) oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali.

Nieruchomość wspólna jest użytkowana przez właścicieli lokali mieszkalnych w taki sposób, że każdy z nich korzysta z oznaczonej części nieruchomości. A. S. i B. S. korzystają z terenu działki przylegającego do części budynku, w której zamieszkują, zarówno od frontu budynku mieszkalnego, jak i od strony ulicy (...) i z tyłu budynku mieszkalnego. Na tym terenie znajdują się nasadzenia drzewek, krzewów, z tyłu budynku postawiona jest drewniana pergola i drewniany domek. Wnioskodawcy korzystają z furtki i bramy wjazdowej na nieruchomość od strony ul. (...). Zaraz za bramą wjazdową znajduje się wyłożone płytami chodnikowymi i zadaszone drewnianą wiatą miejsce postojowe dla samochodu, z którego korzystają wnioskodawcy. Z tej samej furtki prowadzącej na nieruchomość korzystają również małżonkowie O.. Od furtki, aż do końca budynku mieszkalnego przez działkę biegnie chodnik z płytek betonowych, służący jako dojście do budynku, zarówno do części zamieszkiwanej przez wnioskodawców, jak i do części zamieszkiwanej przez uczestników. H. i J. O. korzystają z części działki położonej z tyłu budynku mieszkalnego, gdzie mają urządzone ogródek przydomowy wraz z nasadzeniami drzewek i krzewów oraz drewniany budynek gospodarczy. A. i A. G. (2) korzystają natomiast z części działki od strony frontowej budynku mieszkalnego. Na tej części stoi drewniany budynek gospodarczy, który użytkują oraz stojaki na drewno. Małżonkowie G. korzystają z wejścia i wjazdu na nieruchomość przez furtkę i bramę wjazdową od strony ul. (...), przy skrzyżowaniu z ul. (...). Zarówno furtkę, jak i bramę założyli oni za własne środki pieniężne chcąc mieć niezależne od pozostałych współwłaścicieli wejście i wjazd na nieruchomość. Ponadto, od strony ul. (...) na nieruchomość można wejść po schodach prowadzących z ul. (...) na teren działki, która jest położona wyżej. Są to schody kamienne, od wielu lat nie remontowane i aktualnie znajdujące się w złym stanie, o nierównej powierzchni, dość strome i wąskie. Wnioskodawcy oraz uczestnicy mają własne, niezależne wejścia do swoich lokali mieszkalnych – wnioskodawcy po jednej stronie budynku, a uczestnicy po przeciwnej.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy przez pryzmat art. 210 zd. 1 k.c., art. 3 ust. 1 i art. 5 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Sąd I instancji stanął na stanowisku, że zniesienie odrębnej własności lokali, a 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. Konstatacja ta jest zgodna z celem, jakemu ma służyć każde postępowanie o zniesienie współwłasności, a mianowicie wyjściem z tego stosunku, jego likwidacją. Podkreślił również, że przepisy regulujące zniesienie współwłasności, odmiennie aniżeli art. 1044 k.c. dotyczący działu spadku, nie stanowią wprost o możliwości zniesienia współwłasności przez przyznanie rzeczy wspólnej lub jej części na współwłasność kilku dotychczasowym współwłaścicielom. Taki sposób zniesienia współwłasności może być uzasadniony i praktyka go dopuszcza, ale warunkiem niezbędnym jego dopuszczalności jest wyrażenie nań zgody przez wszystkich współwłaścicieli, którzy mają nadal pozostać w niepodzielności.

Zdaniem Sądu Rejonowego sposób zniesienia współwłasności proponowany przez wnioskodawcę we wniosku był niedopuszczalny już z tego względu, że nie prowadził do całkowitego wyjścia ze stosunku współwłasności, a jedynie do wyjścia z niego przez wnioskodawców, przy pozostawieniu uczestników nadal we współwłasności, przy czym już innej nieruchomości - powstałej w wyniku podziału, w której miałyby być ustanowiona odrębna własność dwóch lokali mieszkalnych. Ponieważ uczestnicy postępowania nie wyrazili zgody na taki sposób zniesienia współwłasności

wniosek nie mógł być uwzględniony. W ocenie Sądu żądanie zawarte we wniosku uwzględniało wyłącznie interes wnioskodawców, którzy staliby się właścicielami części budynku oraz działki powstałej w wyniku podziału, uczestnicy natomiast mieliby nadal pozostawać w stosunku współwłasności przymusowej, jako właściciele lokali mieszkalnych wyodrębnionych w części budynku mieszkalnego, przy czym przyznana im nieruchomości miałaby gorsze parametry, jeżeli chodzi o powierzchnię i kształt w stosunku do tej, której współwłaścicielami pozostają aktualnie.

Sąd I instancji podkreślił, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności, Sąd nie jest co do zasady związany żądaniem wniosku. Winien jednak nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić, a jeżeli wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności to w zasadzie jest on dla sądu wiążący, chyba że sprzeciwiałby się prawu, zasadom współżycia społecznego lub naruszał w sposób rażący interes osób uprawnionych (art. 622 k.p.c.). Jeżeli jednak współwłaściciele nie dojdą do porozumienia co do sposobu zniesienia współwłasności to wówczas sąd winien współwłasność znieść w jeden ze sposobów, o których mowa w art. 211 i 212 k.c., a więc poprzez fizyczny podział rzeczy albo poprzez jej przyznanie jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (podział cywilny rzeczy), przy czym fizyczny podział rzeczy stanowi podstawowy sposób zniesienia współwłasności, a dopiero w razie stwierdzenia, że to nie jest możliwe lub jest niedopuszczalne, rozważenia wymaga, który z dwu pozostałych sposobów winien mieć zastosowanie w konkretnych okolicznościach. Brak związania Sądu wskazanym we wniosku sposobem zniesienia współwłasności nie oznacza jednak, że Sąd może znieść tę współwłasność w sposób, o który żaden ze współwłaścicieli nie wnosi, bądź któremu sprzeciwiają się wszyscy współwłaściciele.

W ocenie Sądu Rejonowego, w przedmiotowej sprawie w grę wchodziło jedynie zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości, albowiem wszyscy współwłaściciele zamieszkują na nieruchomości i żaden z nich nie jest zainteresowany innym sposobem wyjścia ze stosunku współwłasności. Ponieważ nie był możliwy podział nieruchomości w sposób wnioskowany przez wnioskodawców, a nadto biorąc pod uwagę ograniczenia wynikające z faktu, że współwłasność nieruchomości ma charakter przymusowy, jedynym sposobem zniesienia współwłasności w niniejszej sprawie byłby podział nieruchomości, o którym mowa w art. 5 ust. 1 u.w.l., a więc taki podział, który – po wydzieleniu działki zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, niezbędnej do korzystania z niego – pozwoliłby wydzielić jeszcze działki niezabudowane dla poszczególnych współwłaścicieli. Sąd zauważył, że ani wnioskodawca, ani uczestnicy postępowania nie wnieśli o taki podział nieruchomości, a wnioskodawcy wręcz wyraźnie oświadczyli, iż nie są takim sposobem zniesienia współwłasności zainteresowani. W ocenie Sądu I instancji, wobec stanowiska stron, niezasadnym było dalsze prowadzenie postępowania w celu zniesienia współwłasności na podstawie art. 5 ust. 1 u.w.l., szczególnie, że wymagałoby ono przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, co wiązałoby się z kosztami oraz wymagałoby dłuższego czasu. Ponadto, Sąd wziął pod uwagę fakt, że strony już przed wszczęciem niniejszego postępowania próbowały porozumieć się co do podziału gruntu niezabudowanego i nie doszły do konsensusu. Podkreślił przy tym, że przedmiotowa nieruchomość musiałaby być podzielona na co najmniej 4 działki (jedną zabudowaną budynkiem mieszkalnym i 3 przeznaczone dla poszczególnych współwłaścicieli). Podział taki wydaje się być niecelowym, gdyż w jego wyniku powstałyby małe działki, o nieregularnych kształtach, a dodatkowo podział niewątpliwie byłby utrudniony przez fakt, że już aktualnie działka nr (...) ma nieregularny kształt, a budynek mieszkalny jest usytuowany w jej centralnej części. W ocenie Sądu również sytuacja pomiędzy współwłaścicielami nie uzasadnia takiego sposobu zniesienia współwłasności. W istocie bowiem konflikt ma miejsce między wnioskodawcami, a uczestnikami postępowania H. i J. O. i dotyczy kwestii korzystania przez uczestników z wejścia na nieruchomość oraz chodnika biegnącego wzdłuż części budynku zamieszkałej przez wnioskodawców. Zdaniem Sądu Rejonowego konflikt ten strony mogą rozwiązać np. przez ustalenie sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości, szczególnie, że od lat faktycznie korzystają w określony sposób z nieruchomości i korzystanie to, poza w/w kwestią sporną, jest bezkonfliktowe.

Wnioskodawcy zaskarżyli powyższe postanowienie apelacją, domagając się jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Skarżonemu orzeczeniu zarzucili naruszenie:

- art. 210 zd. 1 k.c. i art. 211 k.c., poprzez bezzasadną ich zdaniem odmowę zniesienia współwłasności nieruchomości w sposób przez nich zawnioskowany;
- art. 7 ust. 1 u.o.w.l., poprzez odmowę jego zastosowania i przyjęcie, że oddalony wniosek nie prowadzi do zniesienia współwłasności;
- art. 46 ust. 1 k.c. w zw. z art. 2 ust. 1 i art. 3 ust. 1 u.o.w.l., poprzez przyjęcie, że oddalony wniosek nie prowadzi do zniesienia współwłasności;
- art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c., poprzez dowolną ocenę części faktów i pominięcie innych faktów, a w konsekwencji poczynienie błędnych ustaleń faktycznych, zawartych w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia.

Uczestnicy postępowania H. O. i J. O. w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od wnioskodawców na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje 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 (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex). 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 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.

Zważyć należy, że wnioskodawcy oparli w istocie apelację na zarzucie naruszenia prawa procesowego, poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ich dowolną i wybiórczą ocenę.

Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z treścią - wyrażającą obowiązującą w polskiej procedurze cywilnej zasadę 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 rozstrzygania 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 (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 – za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex).

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.

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 (Komentarz do art. 211 Kodeksu cywilnego. T. A. Filipiak – za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex).

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 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 (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2003 r., I CKN 447/01 – za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex).

Innymi słowy, zniesienie odrębnej własności lokali, a 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 proponowany przez wnioskodawcę we wniosku był niedopuszczalny z tego powodu, że nie prowadził do całkowitego wyjścia ze stosunku współwłasności, a jedynie do wyjścia z niego przez wnioskodawców, przy pozostawieniu uczestników nadal we współwłasności nieruchomości - powstałej w wyniku podziału, w której miałyby być ustanowiona odrębna własność dwóch lokali mieszkalnych. Ponieważ żaden z uczestników postępowania nie wyraził zgody na zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawców, ich wniosek nie mógł zostać uwzględniony. Sąd I instancji słusznie zauważył, że żądanie zawarte w rzeszonym wniosku uwzględniało wyłącznie interes wnioskodawców, którzy staliby się właścicielami części budynku oraz działki powstałej w wyniku podziału. Pozostali uczestnicy mieliby natomiast nadal pozostawać w stosunku współwłasności przymusowej, jako właściciele lokali mieszkalnych wyodrębnionych w części budynku mieszkalnego, przy czym przyznana im nieruchomość miałaby gorsze parametry, jeśli chodzi o powierzchnię i kształt w stosunku do tej, której współwłaścicielami pozostają aktualnie. Co więcej, w przypadku uwzględnienia żądania skarżących w przywołanej postaci, przedmiotowa nieruchomość musiałaby zostać podzielona na co najmniej 4 działki (jedną zabudowaną budynkiem mieszkalnym i 3 przeznaczone dla poszczególnych współwłaścicieli). Podział taki – jak już wcześniej podniósł Sąd I instancji - wydaje się być niecelowym. W jego wyniku powstałyby bowiem bardzo małe działki, o nieregularnych kształtach, a korzystanie z nich byłoby utrudnione i wymagałoby dodatkowo ustanowienia szeregu służebności gruntowych, co prawdopodobnie prowadziłyby do zaognienia już zaistniałych międzysąsiedzkich konfliktów.

Zgodzić się należy z Sądem Rejonowym, że zniesienie współwłasności opisanej nieruchomości według wariantu proponowanego przez skarżących nie rozwiązałyby konfliktu między wnioskodawcami, a uczestnikami postępowania H. i J. O., dotyczącego kwestii korzystania przez uczestników z wejścia na nieruchomość oraz chodnika biegnącego wzdłuż części budynku zamieszkałej przez wnioskodawców. Konflikt ten – jak zasadnie wskazał Sąd I instancji - strony mogą rozwiązać chociażby przez ustalenie sposobu korzystania ze wspólnej nieruchomości.

Z uwagi na powyższe, żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze jej fizycznego podziału było nieuzasadnione.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., stwierdzić należy, że uzasadnienie postanowienia 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 – za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex). 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.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 7 pkt 6, § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności

radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (punkt 2 sentencji).