

Sygn. akt II Ca 1542/14

POSTANOWIENIE

Dnia 26 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Monika Kośka

Sędziowie: SSO Beata Piwko

SSO Rafał Adamczyk

Protokolant: sekretarz sądowy Karolina Chrapkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 maja 2015 r. sprawy

z wniosku Z. K. , M. D.

z udziałem K. B. , T. B. , M. G., R. C. , M. Z.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika T. B.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 21 maja 2014 r. sygn. akt I Ns 860/13

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

II Ca 1542/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 maja 2014 roku Sąd Rejonowy w Kielcach w sprawie I Ns 860/13 dokonał zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) o pow. 0,1427 ha oznaczonej jako działka nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kielcach (...) w ten sposób, że ustanowił odrębną własność lokali położonych na nieruchomości, które przyznał na rzecz poszczególnych dotychczasowych współwłaścicieli wraz z odpowiednim udziałem we współwłasności gruntu i części wspólnych budynków (w sposób szczegółowo wskazany w sentencji), różnice w wartości wyrównał zasądzonymi dopłatami, orzekł o kosztach sądowych i kosztach postępowania.

Rozstrzygnięcie to sąd oparł o następujące ustalenia:

Nieruchomość zabudowana, położona w K. przy ul. (...) o powierzchni 0,1427 ha oznaczona jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowi współwłasność K. B. w 48/160 części we współwłasności nieruchomości, T. B. w 48/160 części we współwłasności nieruchomości, D. K. w 32/160 części we współwłasności nieruchomości, M. G. w 16/160 części we współwłasności nieruchomości, R. C. w 8/160 części we współwłasności nieruchomości, M. Z. w 8/160 części we współwłasności nieruchomości.

Budynek oznaczony w opinii biegłego J. D. literą(...) na w/w nieruchomości jest budynkiem głównym, frontowym III kondygnacyjnym, podpiwniczonym; budynek posiada strych. W części środkowej budynku znajduje się brama przejazdowa, stanowiąca wjazd na posesję, do oficyn z ul. (...). W części frontowej na parterze znajdują się pomieszczenia na działalność komercyjną, zaś wejścia do tych lokali znajdują się od frontu z ul. (...).

Budynek oznaczony w opinii biegłego J. D. literą (...) na w/w nieruchomości zlokalizowany jest w oficynie w części północnej nieruchomości. Jest to budynek II piętrowy, podpiwniczony. Poddasze nie jest zagospodarowane i jest aktualnie użytkowane jako strych przez mieszkańców. Budynek jest murowany, wykorzystywany na biura.

Budynek oznaczony w opinii biegłego J. D. literą(...) zlokalizowany jest w oficynie w części południowej. Jest to budynek piętrowy, niepodpiwniczony z dachem jednospadowym, pokrytym blachą.

W budynku frontowym oznaczonym literą (...) oraz w budynku (...) w/w nieruchomości znajdują się samodzielne lokale (w rozumieniu art.2 ust.2 ustawy z 24 VI 1994r o własności lokali):

- lokale użytkowe nr (...) oraz lokale mieszkalne nr (...).

Żaden z właścicieli osobiście nie wykorzystuje żadnego z lokali na nieruchomości objętej wnioskiem, część z nich jest wynajmowana osobom trzecim, a część to pustostany. Zarząd nad nieruchomością sprawuje G. B., która administruje całą nieruchomością.

Sąd Rejonowy w oparciu o opinię biegłego J. D. ustalił, iż dopuszczalne jest zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali od nr (...) do (...), o co wnosili ostatecznie wnioskodawcy i uczestnicy. Podkreślił, iż biegły w opinii określił wartość poszczególnych lokali i nieruchomości, dokonując szczegółowej analizy rynku nieruchomości. W opisie lokali wycenianych uwzględniono cechy rynkowe lokali, tj. wielkość lokalu, położenie, dostęp do lokalu, stan techniczny lokalu, położenie lokalu w budynku i położenie budynku, instalacje wewnętrzne. Wskazał, iż sporządzona opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron, jak również Sąd nie znalazł podstaw do jej podważenia.

Przyznając poszczególne lokale dotychczasowym współwłaścicielom Sąd kierował się treścią ich wniosków, wysokością przysługujących im udziałów we współwłasności, ich sytuacją majątkową i osobistą oraz potrzebą zminimalizowania koniecznych dopłat, położeniem poszczególnych lokali. Lokale nr (...) Sąd przyznał na współwłasność M. Z. i R. C., zgodnie z ich wnioskiem. Lokale nr (...) Sąd pozostawił we współwłasności wszystkich współwłaścicieli w dotychczasowych udziałach we współwłasności uznając to za jedyne racjonalne rozwiązanie.

Celem wyrównania równowartości udziałów w nieruchomości uwzględniając wartości poszczególnych lokali przyznanych wnioskodawczyni i uczestnikom na wyłączną własność lub współwłasność, sąd w oparciu o opinię biegłego J. D. zasądził od T. B. i K. B. na rzecz D. K., R. C. i M. Z. dopłaty oraz zasądził dopłatę od K. B. na rzecz M. G..

Sąd I instancji podkreślił także, iż nie uwzględnił wniosku wnioskodawczyni o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego księgowego celem ustalenia prawidłowości operacji na rachunku prowadzonym dla w/w nieruchomości z uwagi na fakt, iż opinia ta nie miałaby większego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy przy tak sprecyzowanej tezie dowodowej.

O nieuiszczonych kosztach sądowych, Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 20005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania oparto o przepis art. 520 § 1 kpc.

Uczestnik postępowania T. B. zaskarżył powyższe postanowienie apelacją, domagając się uchylecia postanowienia w całości i dokonania podziału fizycznego nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), na części odpowiadające udziałom współwłaścicieli, bez pozostawiania żadnych lokali przedmiotem współwłasności, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. nierozpoznanie istoty sprawy poprzez niedokonanie zniesienia współwłasności całej nieruchomości i pozostawienie części lokali w budynku przedmiotem współwłasności wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli, pomimo, że wniosek o zniesienie współwłasności dotyczył całej nieruchomości,
2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 211 kc, art. 212 § 2 kc oraz art. 214 kc poprzez niedokonanie zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości, pomimo iż dokonanie takiego podziału było możliwe,
3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 211 kc poprzez dokonanie podziału nieruchomości w sposób sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości oraz powodujący znaczne zmniejszenie wartości nieruchomości, związane z pozostawieniem części lokali w budynku we współwłasności wszystkich dotychczasowych właścicieli całej nieruchomości,
4. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 211 kc poprzez przyznanie dopłat uczestnikom postępowania pomimo, iż możliwy był wyłącznie fizyczny podział nieruchomości, a współwłaściciele w toku postępowania deklarowali, że wyrażają zgodę na ewentualne dopłaty w niewielkiej wysokości, nie przekraczającej kwoty 1000 zł,
5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 623 kpc poprzez niedokonanie podziału nieruchomości w naturze, pomimo że zachodziły przesłanki takiego podziału oraz poprzez dokonania podziału na części nie odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli,
6. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 623 kpc poprzez dokonanie podziału bez uwzględnienia wszelkich istotnych okoliczności związanych z podziałem i z naruszeniem interesu społeczno – gospodarczego współwłaścicieli, w szczególności poprzez uwzględnienie przy dokonywaniu podziału stanu technicznego poszczególnych lokali znajdujących się w budynku oraz wyposażenia tych lokali w instalacje,
7. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 kpc poprzez oparcie zaskarżonego postanowienia na opinii sporządzonej przez biegłego J. D., która to opinia nie poddaje się jakiegokolwiek weryfikacji oraz sprzeczna jest z wymogami stawianymi przez rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego oraz powszechnymi krajowymi zasadami wyceny, określonymi przez (...) Federację Stowarzyszeń (...).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna i prowadzi do uchylecia zaskarżonego postanowienia.

Orzeczenie Sądu Rejonowego nie może się ostać, gdyż zniesieniem współwłasności nie została objęta cała nieruchomość, o co wносиła wnioskodawczyni D. K..

Należy bowiem zwrócić uwagę, że Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 czerwca 2003 r. w sprawie I CKN 447/01 stwierdził, że 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 dwóm lub więcej dotychczasowych współwłaścicieli może nastąpić, lecz tylko na ich wniosek dotyczący tych - wyraźnie określonych - lokali.

Wskazać należy, że z treści art. 211 k.c., 212 k.c. i nast. oraz z art. 623 k.p.c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje na podstawie orzeczenia, sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przez podział fizyczny należy rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych (art. 46 § 1 in fine k.c.), co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2 u.w.l (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 czerwca 2012 roku, II CSK 582/11). Ponadto zauważyć należy, iż Sąd Najwyższy w tym samym postanowieniu stwierdził, że orzeczenie

o zniesieniu współwłasności nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny, na podstawie którego ustanowiona zostaje odrębna własność lokali, powinno obejmować wszystkie lokale w tym budynku.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, za trafny należy uznać zarzut apelanta, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Należy wskazać, iż zaskarżonym postanowieniem nie została w ogóle zniesiona współwłasność co do lokali nr (...) mimo, że wniosek o zniesienie współwłasności dotyczył całej nieruchomości i ani wnioskodawczyni, ani pozostali uczestnicy nie wystąpili ze zgodnym wnioskiem o pozostawienie tych lokali we współwłasności, wręcz przeciwnie - uczestnicy K. B., T. B., M. G., R. C. i M. Z. przyłączyli się do wniosku co do zasady.

Podkreślić należy, iż w złożonej apelacji T. B. podniósł, iż on nie wnioskował, aby lokale nr (...) nadal pozostawały przedmiotem współwłasności wszystkich współwłaścicieli w dotychczasowych udziałach i nie zgadza się na pozostawienie tych lokali we współwłasności wszystkich uczestników ani we współwłasności niektórych uczestników. Mając powyższe na względzie niewątpliwie orzeczeniem nie zostały objęte jak tego żądali uczestnicy postępowania wszystkie lokale, a więc nie doszło do zniesienia współwłasności nieruchomości, bowiem lokale nr (...) pozostały niewyodrębnione, a taki fizyczny podział rzeczy nie jest możliwy, a nadto jest sprzeczny z ustawą i społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy.

Z uwagi na powyższe, aby rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego mogło się ostać, w toku postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy nakłaniał współwłaścicieli co do porozumienia w sprawie podziału lokali nr (...), wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. Zakreślił w związku z tym uczestnikom miesięczny termin co do ostatecznego wypowiedzenia się w kwestii lokali nr (...) i w zakreślonym terminie uczestnicy opowiedzieli się za sprzedażą lokali nr (...) w drodze licytacji. Jednakże zgodnie z art. 7 ust.2 ustawy z 24 VI 1994r o własności lokali własność odrębnego lokalu powstaje dopiero w momencie wpisu do księgi wieczystej (wpis ma charakter konstytutywny). Oznacza to, że na obecnym etapie postępowania ich sprzedaż nie wchodzi w grę, gdyż jako niebędące przedmiotem odrębnej własności nie stanowią przedmiotu obrotu. Aby lokale te mogły zostać sprzedane (w drodze licytacji lub z wolnej ręki) najpierw musi powstać ich odrębna własność (musi być dokonany wpis w księdze wieczystej- co z kolei wymaga uprzedniego wskazania ich właścicieli).

W ocenie Sądu Okręgowego, w aktualnym stanie faktycznym, przy prezentowanych postawach uczestników postępowania, nie ma możliwości zniesienia współwłasności w sposób zaprezentowany przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu, co doprowadzić musiało do uchylecia zaskarżonego postanowienia na podstawie art.386 § 4 kpc. w zw. z art.13 § 2 kpc

Powyższe uchybienie Sądu Rejonowego uczyniło niemożliwym i w istocie bezprzedmiotowym odniesienie się do dalszych zarzutów zawartych w apelacji uczestnika T. B., natomiast Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy odniesie się do nich na nowo. Jedynie co do zarzutu sprecyzowanego w punkcie 7. apelacji Sąd Okręgowy pragnie zauważyć, że operat J. D. co do opisu poszczególnych lokali, ich stanu technicznego i wartości został przez uczestników zaakceptowany na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego (k. 692, 724, 739) .

Sąd Rejonowy rozpoznając na nowo żądanie zniesienia współwłasności, w sytuacji braku zgodnej propozycji zainteresowanych co do sposobu dokonania zniesienia współwłasności, sam podejmie w tym przedmiocie decyzję wydając prawidłowe rozstrzygnięcie po przeanalizowaniu całości materiału dowodowego i poczynieniu niewadliwych ustaleń faktycznych.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 kpc orzekł jak w sentencji postanowienia.

SSO M. Kośka SSO B. Piwko SSO R. Adamczyk