

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 6 października 2015 roku w sprawie z wniosku K. R. z udziałem A. P. (1) o zniesienie współwłasności, Sąd Rejonowy w Łowiczu w pkt. 1 stwierdził, że przedmiotem współwłasności w równych częściach po 1/2 (jednej drugiej) K. R. i A. P. (1) są:

a) zabudowana nieruchomości rolna położona w B. gmina N. oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) (stary numer 581/2 i 582/2) o łącznej powierzchni 55 arów, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...),

b) niezabudowana nieruchomości rolna położona w B. gmina N. oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 53 arów, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...);

W pkt. 2 Sąd wskazał, że w celu dokonania zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym zlokalizowanym na działce nr (...) zgodnie z punktem 1 postanowienia wstępnego z dnia 27 października 2011r. oraz opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa z listy Sądu Okręgowego w Łodzi A. S. z dnia 04.06.2011r. i 24.08.2013r. upoważnić K. R. do wykonania tymczasowo na jej koszt w terminie do 30 czerwca 2016r. niezbędnych prac adaptacyjnych w postaci:

a. wykonania ganku z klatką schodową na strych od północnej strony budynku z wykonaniem otworów wejściowych do pomieszczenia nr 07

w piwnicy, nr 4 na parterze oraz na strych zgodnie ze szkicem graficznym stanowiącym załącznik do opinii uzupełniającej biegłego A. S. z dnia 24.08.2013r.

b. wykonania ściany działowej w pomieszczeniu nr 07 w piwnicy oraz w korytarzu w piwnicy z wykonaniem otworu drzwiowego, otworu wentylacyjnego, instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, demontażu drzwi i zamurowania otworów pomiędzy pomieszczeniami 06-09 w piwnicy oraz 7-8 na parterze,

c. wykonania ściany działowej na strychu, wyłazu na dach

wszystkie te prace o łącznej wartości netto 49 750 (czterdzieści dziewięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt) złotych. W pkt. 3 Sąd zobowiązał uczestnika A. P. (1) do nieprzeszkadzania w wykonaniu robót adaptacyjnych opisanych w punkcie 2. postanowienia.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniósł uczestnik postępowania A. P. (2), zaskarżając go w zakresie pkt. 2 i 3. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

1. art. 212 par. 2 k.c. w zw. z art. 211 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo istnienia okoliczności uzasadniających zniesienie współwłasności poprzez przyznanie własności nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty drugiego z nich;

2. art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali oraz art. 13 par. 2 k.p.c. w zw. z art. 365 par. 1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że uprawomocnienie się postanowienia Sądu Rejonowego w Łowiczu I Wydział Cywilny z dnia 27 października 2011 roku w zakresie, w jakim uznaje za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali oznacza, że przesądzony został sposób zniesienia współwłasności, w związku z czym prawnie nieskuteczne jest aktualnie żądanie przez uczestnika zniesienia współwłasności poprzez przyznanie mu na własność całej nieruchomości z obowiązkiem spłaty wnioskodawczyni.

W konkluzji wskazanych zarzutów uczestnik wniósł o uchylenie postanowienia w zaskarżonym zakresie oraz zasądzenie od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania przed sądem II instancji.

W piśmie procesowym z dnia 8 kwietnia 2016 roku uczestnik postępowania w uzupełnieniu apelacji wskazał, że do konfliktu istniejącego pomiędzy stronami postępowania dołączył również syn wnioskodawcy. Podniósł, że podeszły wiek, życie w ciągłym stresie nie sprzyja ich zdrowiu oraz dalszemu wspólnemu zamieszkiwaniu.

Na terminie rozprawy apelacyjnej pełnomocnik uczestnika A. P. (1) oświadczył że popiera apelację modyfikując wniosek apelacyjny w ten sposób, że wniósł p uchylenie pkt. 2 i 3 zaskarżonego postanowienia. Pełnomocnik wnioskodawcy wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Na wstępie należy zauważyć, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne. W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, które sąd odwoławczy ma obowiązek wziąć pod rozważę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Zarzuty strony apelującej nie są trafne. Uczestnik postępowania domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia wstępnego w zakresie pkt. 2 i 3. Tymczasem wywiedziona przez uczestnika apelacja nie zawiera żadnych zarzutów, które mogłyby wywrzeć skutek zgodny z intencją apelującego.

Na wstępie wskazać należy, że uznanie przez Sąd I instancji, że stanowisko uczestnika, który wnosil o zniesienie współwłasności przez przyznanie mu na własność nieruchomości z obowiązkiem spłaty wnioskodawcy nie może zostać uwzględnione

w związku z uprawomocnieniem się postanowienia z dnia 27 października 2011 roku

w zakresie, w jakim uznawało ono za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali nie było prawidłowe. Odmowa uznania żądania zniesienia współwłasności przez przyznanie rzeczy na własność jednej ze stron z obowiązkiem spłaty drugiej wynikała z niewłaściwej interpretacji stanowiska Sądu Okręgowego wyrażonego w uzasadnieniu wyroku wydanego w sprawie o sygn. akt III Ca 103/12, w którym Sąd ten wskazał, że „pkt. 1 postanowienia, w którym Sąd uznał, żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione nie został zaskarżony przez uczestnika, a zatem jest prawomocny”. Należy jednak podkreślić, co słusznie zauważył również apelujący, że wydanie tego postanowienia w żaden sposób nie przesądza o ostatecznym sposobie zniesienia współwłasności nieruchomości. Samo bowiem stwierdzenie możliwości wyodrębnienia lokali mieszkalnych nie przesądza, czy żądanie podziału w naturze będzie uzasadnione w chwili orzekania. Należało zatem przyjąć, iż jest to prawomocność względna i postanowienie to nie wiąże sądu co do sposobu zniesienia współwłasności.

O ile bowiem dopuszczalne jest wydanie przez Sąd postanowienia wstępnego uznającego co do zasady usprawiedliwione żądanie zniesienia współwłasności przez wyodrębnienie lokali pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich robót adaptacyjnych, to nie oznacza to, że przesądzony jest już sposób zniesienia współwłasności.

Pomimo zasadności argumentacji apelującego, co do możliwości przyjęcia innego sposobu zniesienia współwłasności na dalszym etapie postępowania, biorąc pod uwagę stan sprawy z daty orzekania, jego apelacja nie wpłynęła na trafność zaskarżonego w pkt. 2 i 3 rozstrzygnięcia Sądu i tym samym nie mogła doprowadzić do orzeczenia zgodnego z kierunkiem w niej postulowanym. Apelujący nie podniósł bowiem żadnych zarzutów, które uzasadniały w okolicznościach niniejszej sprawy zniesienie współwłasności poprzez przyznanie własności nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty drugiego z nich.

Przed wszystkim zgodnie z 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.

Z kolei w myśl art. 212 § 1 k.c., jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Zatem zasadą jest, zgodnie z art. 211 k.c., że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Podział fizyczny rzeczy jest bowiem podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Pogląd ten jest ugruntowanym stanowiskiem zarówno doktryny, jak i judykatury (vide: postanowienia Sądu Najwyższego: z 30 października 1978 roku, III CRN 214/78, LEX nr 8143; z 16 listopada 1993 roku, I CRN 176/93, LEX nr 158139; z 29 lipca 1998 roku, II CKN 748/97, Biuletyn SN 1999, nr 1, str. 9, LEX nr 786600; z 9 września 2011 roku, I CSK 674/2010, IC 2012, nr 7-8, s. 46, LEX nr 960518). Jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty, albo sprzedania stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Jeżeli brak jest uzgodnionego przez zainteresowanych sposobu działu, to organ rozstrzygający, w zasadzie dopiero, gdy podział fizyczny jest niedopuszczalny, może skorzystać z innych sposobów (vide: postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 30 października 1978 roku, III CRN 214/78, LEX nr 8143; z dnia 8 października 2009 roku, II CK 2/09, LEX nr 553672). Trzeba pamiętać, że podział fizyczny rzeczy jest z reguły najbardziej sprawiedliwy i pożądany zwłaszcza dla niezamożnych współwłaścicieli – unika się w ten sposób obciążania ich wysokimi, częstokroć nierealnymi spłatami (postanowienie Sądu Najwyższego z 29 lipca 1998 roku, II CKN 748/97, Biuletyn Sądu Najwyższego 1999, nr 1, str. 9, LEX nr 786600). Podkreślenia wymaga również, że gdy rzecz nadaje się do podziału z zachowaniem wymagań art. 211 k.c., a współwłaściciele nie wyrażają w toku postępowania uzgodnionego wniosku o przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu z nich, sąd dokonuje podziału rzeczy, nie może zaś uwzględnić wniosku jednego ze współwłaścicieli o przyznanie jemu rzeczy wspólnej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 roku, IV CSK 431/13, LEX nr 1475181).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy wskazać należy, że apelujący nie podniósł żadnych zarzutów oraz argumentacji, z której wynikałoby, iż współwłaściciele wyrazili w toku postępowania, a w szczególności w chwili orzekania uzgodniony wniosek o przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu z nich. Apelujący nie wykazał również, że fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości stoi w sprzeczności z przepisem art. 211 k.c. W rozstrzyganej sprawie jak wynika z ustaleń Sądu I instancji istnieje faktyczna i prawna możliwość podziału nieruchomości wspólnej, a sposób podziału znalazł odzwierciedlenie w opiniach biegłych, które w toku postępowania nie były kwestionowane przez strony. Sąd Rejonowy mając również na uwadze znaczny stopień skonfliktowania stron słusznie uznał, że wariant wskazany przez biegłego z zakresu budownictwa A. S. zagwarantuje każdej ze stron swobodne i niezakłócone posiadanie wyodrębnionego lokalu oraz możliwość ewentualnego wprowadzenia wyodrębnionej nieruchomości do obrotu prawnego bez zabiegania o zgodę, czy liczeniem się z prawami drugiej strony i zapewni, że nowoutworzone nieruchomości będą miały rzeczywistą, a nie hipotetyczną wartość rynkową. Wskazać przy tym również należy, że konflikt osobisty istniejący między współwłaścicielami budynku mieszkalnego nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali z powołaniem się na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy (art. 211 k.c.) (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 roku, III CKN 1283/00, OSNC 2003/12/170, Biul.SN 2003/3/15, M.Prawn. 2003/10/462, postanowienie SN z 11 lutego 2009 r., V CSK 311/2008, L.pl nr (...) oraz wyrażone w nim postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 5 maja 1999 r., III CKN 95/99, niepubl., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, niepubl., z dnia 2 lutego 2001, IV CKN 251/00, niepubl.). Nie można także zakładać, jak to sugeruje apelujący, iż zniesienie współwłasności przez przyznanie całej nieruchomości jednemu współwłaścicielowi rozwiąże problem istniejącego między stronami konfliktu, czy też go nie utrwali. Ewentualne spory w wypadku przyznania nieruchomości jednej ze stron i spłat drugiej mogą przenieść się na stosunki wierzyciel - dłużnik.

W tym stanie rzeczy orzeczony w postanowieniu wstępnym z dnia 6 października 2015 roku sposób zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali oraz zobowiązanie uczestnika zawarte w pkt. 3 postanowienia należało uznać za zasadne.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oddalił apelację.