

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 22 lutego 2018 roku S. S. domagał się zniesienia części współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów nr 294/3 dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu prowadzi KW nr (...) stanowiącej współwłasność wnioskodawcy oraz B. S. w postaci poddasza poprzez przyznanie go na własność wnioskodawcy bez spłat i dopłat na rzecz uczestniczki.

W uzasadnieniu podał, iż mocą ugody zawartej w dniu 21 sierpnia 1997 roku w sprawie I Ns 363/95 mocą której strony ustanowiły odrębną własność lokali w ten sposób, iż wnioskodawca otrzymał pomieszczenia oznaczone nr 3,4,5 ,6 i 7 oznaczone kolorem czarnym na projekcie biegłego J. S., stanowiącym załącznik do ugody, zaś uczestniczka otrzymała pomieszczenia oznaczone nr 1 i 2 oznaczone kolorem czerwonym na projekcie biegłego J. S., stanowiącym załącznik do ugody, zaś pomieszczenia oznaczone nr 8 i 9 oraz 10 i 11 oraz 12 i 13 pozostały przedmiotem współwłasności przy czym strony podzieliły ostatnią kondygnację do korzystania w ten sposób, iż uczestniczce przyznano pomieszczenie nr 10 i 11, zaś wnioskodawcy 12 i 13. Nadto w wyniku podziału uczestniczka otrzymała działkę nr (...) a wnioskodawca 294/4, zaś działka pod domem pozostała we współwłasności stron w udziałach 7/8 dla wnioskodawcy i 1/8 dla uczestniczki. Od czasu ugody uczestniczka nie dba o wspólną część oraz ponosi ciężary związane z utrzymaniem wspólnych części nieruchomości we niewielkim stopniu. Wniosek o przyznanie na swą rzecz przedmiotu współwłasności wnioskodawca uzasadniał rozmiarem posiadanych udziałów, jak również zakresem korzystania z niego oraz swymi potrzebami, w tym wolą rozbudowy poddasza na cele mieszkalne oraz koniecznością utrzymania nieruchomości w należytym stanie. Nadto podał, iż charakter wiążących strony relacji nie pozwala na zgodne współdziałanie, czego przykładem jest nie uzgodnienie warunków zniesienia pozostałej części współwłasności, mimo skierowania stosownego pisma.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka nie wyraziła zgody na zniesienie współwłasności działki nr (...), związanej trwale z budynkiem położonym przy ul. (...), a także części wspólnych stanowiących poddasze nad tymże budynkiem ani na zmianę ustaloną ugodą z dnia 21 sierpnia 1997 roku podziału do użytkowania poddasza- strychu w budynku mieszkalnym składającego się z pomieszczeń nr 10,11,12,13. Wniosła o oddalenie wniosku, zaś w razie nie podzielenia przez sąd jej stanowiska, o dokonanie podziału do użytkowania poprzez przyznanie jej prawa użytkowania lokalu strychowego nr (...), oraz orzeczenie na jej rzecz kwoty 40.000 złotych tytułem zwrotu połowy nakładów poczynionych przez nią na naprawę dachu, jaką przeprowadziła w roku 2002, bądź też o zniesienie współwłasności strychu oraz przyznanie na jej rzecz lokalu strychowego nr (...) oraz orzeczenie na jej rzecz spłaty w kwocie 20.000 złotych a nadto orzeczenia na jej rzecz kwoty odpowiadającej połowie nakładów poczynionych przez nią na naprawę dachu, jaką przeprowadziła w roku 2002. Podniosła, iż dokonanie dalszego podziału strychu podważa sensowność całej ugody i ma na celu niesprawiedliwe określenie proporcji podziałowych pomiędzy uczestnikami. Wskazała, iż wnioskodawca nie uzasadnił w sposób należy dlatego funkcjonujący podział do użytkowania przestał mu odpowiadać. Nadmieniała, iż na strychu znajduje się licznik energii elektrycznej. Zaprzeczyła, aby w pomieszczeniach użytkowanych przez nią panował bałagan. Podniosła, iż jest osobą w podeszłym wieku, borykającą się z wieloma problemami zdrowotnymi, w tym padaczką. Zmuszona jest do korzystania z pomocy najbliższych osób, głównie w czasie ataków padaczki. Na strychu nocuje jej partner K. Z., gdyż w pokoju na parterze trudno jest funkcjonować dwóm osobom. Nadto podniosła, iż przed zawarciem ugody wnioskowała o to, aby przyznać jej jeszcze jeden pokój, zaś wnioskodawcy całość strychu, na co nie zgodził się wnioskodawca i co było powodem zawarcia ugody o tejże treści.

W piśmie z dnia 4 września 2018 roku wnioskodawca podtrzymał wyrażone we wniosku stanowisko, przecząc wszelkim okolicznościom przedstawionym przez stronę przeciwną, dopuścił także możliwość ustanowienia na rzecz uczestniczki służebności osobistej zamieszkiwania pomieszczenia nr 10, oraz wyraził gotowość przeniesienia na swój koszt licznika energii elektrycznej na parter. Zaprzeczył ponoszeniu nakładów przez uczestniczkę na wspólną część. Przyznał iż dokonała ona naprawy dachu, jednak tylko części, i to w sposób połowiczny, tj. przez położenie nowych arkuszy blachy bez wymiany krokwi. Nadto podniósł, iż w takiej sytuacji nie może się ona domagać zwrotu tychże

nakładów bowiem były czynione na część, z której tylko ona korzysta. Zaprzeczył aby K. Z. sprawował na uczestniczką opiekę, podnosząc, iż jest ona w pełni sprawna i samodzielna.

W piśmie z dnia 21 listopada 2018 roku uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku z uwagi na powagę rzeczy ugodzonej, podnosząc tożsamość podmiotową i przedmiotową niniejszego postępowania oraz postępowania w sprawie I Ns 363/95.

Pismem z dnia 22 listopada 2018 roku wnioskodawca zmodyfikował wniosek żądając zniesienia pozostałej części budynku znajdującego się na nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów nr 294/3 w postaci poddasza poprzez przyznanie na jego rzecz pomieszczenia nr 10 i 11 na strychu oraz nr 8 na parterze bez spłat i dopłat na rzecz uczestniczki.

Pismem z dnia 4 grudnia 2018 roku wnioskodawca ostatecznie sprecyzował swe stanowisko w sprawie domagając się przyznania na jego rzecz pomieszczeń nr 10,11,12 i 13 oraz pomieszczenia nr 8 jako pomieszczeń przynależnych do zajmowanego przez niego lokalu mieszkalnego składającego z się z pomieszczeń nr 3,4, 5, 6 i 7.

Na terminie rozprawy w dniu 15 stycznia 2019 roku wnioskodawca zajął stanowisko jak w piśmie z dnia 4 grudnia 2018 roku, zaś uczestniczka wniosła o oddalenie wniosku, nie domagała się przyznania na jej rzecz pomieszczeń dotychczas zajmowanych. Cofnęła wniosek o rozliczenie nakładów.

Postanowieniem z dnia 4 czerwca 2019r. Sąd Rejonowy Zgierzu oddalił wniosek i ustalił, że każdy z uczestników ponosi we własnym zakresie koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W ocenie Sądu I instancji, w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, żądanie skarżącego zawarte we wniosku jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego opisane dyspozycją art. 5 k.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł wnioskodawca.

Skarżący zarzucił rozstrzygnięciu:

1.naruszenie prawa materialnego:

a. art. 65 k.c. poprzez jego błędna wykładnię polegającą na przyjęciu, że intencją zawartej ugody było całkowite zniesienie możliwej jeszcze do zniesienia, a pozostałej współwłasności, podczas gdy był to podział częściowy, który uprawniał do dalszego zniesienia pozostałej współwłasności, a niestanowiącej współwłasności koniecznej,

b. art. 210 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji kiedy współwłasność jest stanem tymczasowym, a dokonany ugoda podział był podziałem częściowym, wobec czego każdy ze współwłaścicieli może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności bez zgody pozostałych współwłaścicieli ;

2.sprzeczność istotnych ustaleń Sadu i instancji z treścią zebranego sprawie materiału dowodowego, które miały wpływ na treść postanowienia, a wyrażające się w :

- błędnym uznaniu, że nie ma przesłanek do zniesienia współwłasności, a strony dobrze funkcjonują, w sytuacji gdy prawidłowa ocena prowadzi do zgola odmiennych wniosków, co czyni odniesienie się do przepisów art. 5 k.c. nieuprawnionymi, nie wskazując dodatkowo jaka zasadę współzycia społecznego naruszałoby uwzględnienie wniosku, szczególnie , że wnioskodawca proponował ustanowienie osobistej służebności dożywotniego korzystania z pomieszczeń na strychu, czego Sad I instancji nie wziął po uwagę,

- błędnym przyjęciu, że fakt znajdowania się licznika energii elektrycznej na strychu skutkuje koniecznością pozostawienia tych pomieszczeń na prawach współwłasności,

- błędnym przyjęciu, że dokonany podział był podziałem całkowitym, wyczerpującym przedmiotowo całość współwłasności, w sytuacji gdy ugodą w sprawie Insi 363/95 nie objęto pomieszczeń nr 12 i 13, dokonując wówczas jedynie podziału ich do użytkowania;

3.naruszenie prawa procesowego, mającego istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia, w postaci:

art. 233 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. poprzez niedokonani wszechstronnego rozważenia zebranego sprawie materiału dowodowego skutkującego pominięciem zeznań wnioskodawcy i świadka J. S. (2), które są spójne i logiczne w zakresie relacji stron i stanu zdrowia oraz funkcjonowania uczestniczki.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uwzględnienie wniosku i zniesienie współwłasności zgodnie ze sprecyzowanym dniu 4 grudnia 2019r. stanowiskiem wnioskodawcy, tj. poprzez przyznanie mu pomieszczeń 10,11,12 i 13 oraz 8 jako przynależnych do wyodrębnionego dotychczas lokalu mieszkalnego składającego się z pomieszczeń 3,4 , 5,6 i 7 bez spłat i dopłat na rzecz uczestniczki =, a nadto zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wbrew zarzutom skarżącego podniesionym w apelacji, w istocie złożony przez wnioskodawcę wniosek dotyczący zniesienia współwłasności w zakresie pomieszczeń przynależnych, podlegał oddaleniu, aczkolwiek z nieco innych przyczyn niż wskazał to Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Sąd Okręgowy podziela poglądy prawne zaprezentowane przez skarżącego w apelacji – zgodzić należy się w pełni ze skarżącym, że biorąc pod uwagę materiał dowodowy zebrany w sprawie w rozpoznawanej sprawie, brak było podstaw do zastosowania art. 5 k.c.

Co do zasady możliwe jest także zniesienie współwłasności nieruchomości, w której powstała odrębna własność lokali co do pomieszczeń przynależnych (takich, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak ścisłego charakteru jak w przypadku części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich współwłaścicieli lokali (współwłasność konieczna).

Niemniej jednak, zdaniem Sądu Okręgowego, oddalając wniosek o zniesienie współwłasności, Sąd I instancji nie naruszył art. 210 § 1 k.c.

Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń stanu faktycznego w zakresie okoliczności istotnych dla rozpoznania sprawy.

W ocenie Sądu Okręgowego, zarzuty dotyczące naruszenia art.233 k.p.c., 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie znajdują uzasadnienia.

W rozpoznawanej sprawie jest okolicznością bezsporną, że wnioskodawca i uczestniczka w dniu 21 sierpnia 1997r. zawarli przed Sądem Rejonowym w Zgierzu w sprawie INs 363/95 ugodę, na podstawie której zniesli współwłasność nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzona jest księga wieczysta (...) w ten sposób, że ustanowili odrębną własność lokali w budynku położonym na tej nieruchomości w sposób opisany w ugodzie.

Na chwilę obecną - jak wynika z treści księgi wieczystej (...) - księga ta jest prowadzona dla nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjna (...) i ujawnieni są wnioskodawca udziale 140/160 i uczestniczka w udziale 20/160.

Stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. (tj. Dz.U. z 2000r. Nr 80 , poz. 903 ze zm.) do powstania odrębnej własności lokalu niezbędny jest wpis do księgi wieczystej. Sąd Okręgowy

podziela pogląd Sądu Najwyższego zaprezentowany w uchwale z dnia 21 lutego 2008r. (III CZP 152/07), zgodnie z którym wpis odrębnej własności lokalu w księdze wieczystej dokonany na podstawie postanowienia sądu, znoszącego współwłasność nieruchomości ma charakter konstytutywny.

W rozpoznawanej sprawie, mimo upływu ponad dwudziestu lat od zawarcia ugody, w której zniesiono współwłasność przez ustanowienie odrębnej własności lokali, nie został dokonany wpis w księdze wieczystej tych praw, zatem na chwilę obecną odrębna własność lokali nie powstała.

Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro do powstania odrębnej własności lokali niezbędny jest wpis w księdze wieczystej tych praw (założenie ksiąg wieczystych na poszczególne lokale), a w rozpoznawanej sprawie nie został dokonany wpis odrębnej własności lokali, tym samym nie powstało prawo odrębnej własności lokali, nie sposób zatem dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości przez przyznanie pomieszczeń przynależnych do nieistniejącego prawa odrębnej własności lokali.

W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Okręgowego, wniosek o zniesienie współwłasności w sposób sformułowany przez wnioskodawcę w rozpoznawanej sprawie nie mógł być skuteczny, co zasadnie skutkowało oddaleniem wniosku przez Sąd I instancji.

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