

Sygn. akt II Ca 932/13

POSTANOWIENIE

Dnia 22 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Broda (spr.)

Sędziowie: SSO Magdalena Bajor-Nadolska

SSO Marek Boniecki

Protokolant: protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 października 2013 r. sprawy

z wniosku S. S.

z udziałem A. F., R. S., B. S.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki A. F.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Skarżysku - Kamiennej

z dnia 10 stycznia 2013 r. sygn. akt I Ns 73/12

postanawia: zmienić zaskarżone postanowienie przez jego uchylenie.

sygn. akt IICa932/13

UZASADNIENIE

S. S. przed Sądem Rejonowym w Skarżysku - Kamiennej domagał się dokonania działu spadku po K. S.i Z. S. oraz zniesienia współwłasności m.in. nieruchomości położonej w S., a stanowiącej działkę gruntu o nr ew. (...), o powierzchni 0,30078ha, zabudowanej domem mieszkalnym, poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych, ostatecznie w sposób zaprojektowany przez biegłego M. N. w wydanej na potrzeby niniejszego postępowania opinii (k. 85-86,107) i przyznania lokalu o powierzchni 37,80 m², składającego się z kuchni przedpokoju i łazienki, oznaczonego na stanowiącym integralną część opinii rysunku (k. 107) kolorem różowym – S. S., natomiast drugiego lokalu o powierzchni 47,50 m², składającego się z kuchni, przedpokoju, pokoju, oznaczonego na w/w rysunku biegłego (k.107) kolorem żółtym – A. F.

Uczestnicy B. S. i R. S. zaakceptowali tej treści żądanie.

Uczestniczka A. F., próbując żądanie działu spadku i zniesienia własności co do samej zasady, oponowała wobec rozstrzygnięcia proponowanego przez wnioskodawcę. Zaakceptowała natomiast ustanowienie odrębnej własności lokali z uwzględnieniem ukształtowanego stanu faktycznego władania domem, czyli kolejny z wariantów zidentyfikowanych przez biegłego M. N., zilustrowany przez niego rzutem poziomym (k.106), według którego lokal zajmowany faktycznie przez A. F. i proponowany do ustanowienia jego odrębnej własności, składa się z pokoju, przedpokoju, kuchni i łazienki, a łączna jego powierzchnia wynosi 54,20 m², natomiast drugi lokal zajmowany przez

S. S., składa się z kuchni, łazienki, przedpokoju i pokoju, o łącznej powierzchni 30,20 m². Odrębna własność tego drugiego lokalu, zdaniem uczestniczki, powinna być przyznana wnioskodawcy.

Postanowieniem wstępnym z dnia 10.01.2013r., Sąd Rejonowy uznając żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali za usprawiedliwione co do zasady, upoważnił S. S. do wykonania tymczasowo na jego koszt, po uzyskaniu zezwoleń wymaganych prawem budowlanym prac adaptacyjnych niezbędnych do podziału nieruchomości wspólnej składającej się z działki gruntu o nr (...)zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w S.przy ulicy (...), nie posiadającej urządzonej księgi wieczystej, polegających na wykonaniu prac przygotowawczych, budowlanych i instalacyjnych wskazanych w opinii biegłego M. N.z dnia 3.08.2012r., według propozycji podziału nr II, a w szczególności: zlikwidowaniu ścianki działowej pomiędzy pomieszczeniem łazienki I i pokoju I, zlikwidowaniu przejścia pomiędzy pomieszczeniem łazienka I, a kuchnią I, wydzieleniu w lokalu I pomieszczenia sanitarnego – łazienki; zlikwidowaniu instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej w utworzonym dla lokalu nr (...)pomieszczeniu sanitarnym- łazience; połączeniu istniejącej instalacji elektrycznej w pomieszczeniu łazienki I z instalacją elektryczną i licznikiem energii elektrycznej dla lokalu nr (...)oraz odcięciu od instalacji elektrycznej lokalu nr (...); otynkowaniu i pomalowaniu ścian po zlikwidowaniu przejścia pomiędzy pomieszczeniami łazienki I i kuchni I – w terminie 6 tygodni od daty uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy przytoczył poczynione ustalenia, wskazując w szczególności, że spadek po zmarłej w 1994 r. K. S., w skład którego wchodziła m.in. zabudowana budynkiem mieszkalnym nieruchomość w postaci działki o nr ew. (...), na podstawie ustawy nabyły dzieci A. F.i Z. S.– po 1/2 części każde z nich; spadek po Z. S.zmarłym w 2002r. na podstawie ustawy nabyli żona B. S.oraz synowie R. S.i S. S. – po 1/3 każde z nich; budynek mieszkalny częściowo stanowi pierwotną konstrukcję drewnianą, a częściowo pozostaje efektem rozbudowy; pokój od strony wschodniej o powierzchni 25,1 m został dobudowany w latach 70-tych ubiegłego wieku, ze środków A. F.i jej męża, natomiast pokój o powierzchni 20.9 m od strony zachodniej, został dobudowany w latach 60 –ych ubiegłego wieku; z tak ukształtowanej części domu o powierzchni 54,2 m, korzysta A. F., natomiast część domu o powierzchni 30,2 m, pozostaje we władaniu B. S., R. S.i S. S.. Zdaniem Sądu Rejonowego, skoro istnieją dysproporcje pomiędzy wielkością przysługujących udziałów (z jednej strony A. F.,z drugiej – pozostałym współwłaścicielom), a powierzchnią lokali, jakimi faktycznie oni władają, to należy uznać za słuszne co do zasady żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali według wariantu nr II opracowanego przez biegłego M. N., który zakładał przesunięcie ściany oddzielającej faktycznie oba lokale, w kierunku lokalu zajmowanego przez S., tak, że w wyniku tego zyskaliby lokal o 7,60 m większy od tego, który aktualnie faktycznie zajmują. Z tym związana jest konieczność wykonania prac adaptacyjnych, w takim kierunku jak wskazuje na to treść postanowienia.

Postanowienie w całości zaskarżyła uczestniczka. W wywiedzionej apelacji zarzuciła naruszenie art. 5 kc, poprzez jego niezastosowanie; naruszenie art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali poprzez jego błędne zastosowanie, gdyż zebrany materiał nie daje możliwości wydania postanowienia wstępnego w zakresie upoważnienia do wykonania prac adaptacyjnych mających na celu wyodrębnienie lokali, gdyż Sąd nie wskazał w jaki sposób wydzielone ma być pomieszczenie sanitarne oraz jak ma być przebudowana instalacja elektryczna oraz wodno - kanalizacyjna. Ponadto podniosła, że dokonywanie tak daleko idących prac naraża strony postępowania na wysokie koszty, których jak wskazuje wariant I opinii biegłego, można było uniknąć. W związku z tym wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i określenie koniecznych do wykonania prac adaptacyjnych zgodnie z wariantem nr I, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Rację ma apelująca, o ile zarzuca brak podstaw faktycznych i prawnych do wydania zaskarżonego postanowienia. Oczywiście Sąd Rejonowy co do samej zasady może orzec postanowieniem wstępnym w przedmiocie uznania za słuszne żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Jednak w konkretnej sprawie, muszą zaistnieć przesłanki ustawowe, uzasadniające tezę, że takie rozwiązanie jest możliwe

i wskazane. Abstrahując w tej chwili od tego wszystkiego co wynika z treści art. 211 kc , wadliwość zaskarżonego postanowienia wstępnego polega już na samej jego niezgodności z wymogami jakie stawia w tym zakresie przepis art. 11 ust. 2 z dnia 24.06.1994r. – o własności lokali (Dz.U.2000.80.903.j.t.) , który poprzez art. 11 ust. 1 tejże ustawy ma odpowiednie zastosowanie do zniesienia współwłasności z mocy orzeczenia sądu. Rozważając za słuszne co do samej zasady zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali , nie sposób pominąć samej ustawowej definicji samodzielnego lokalu stanowiącego odrębną własność. Stosownie do treści art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali stanowi go wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi , które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Zatem wyodrębniony (będący przedmiotem odrębnej własności) lokal mieszkalny ma spełniać zarówno kryterium przedmiotowe (wydzielenie trwałymi ścianami , z podziałem na poszczególne izby) oraz funkcjonalne (służenie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych). Dopiero wówczas można stwierdzić , że żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali jest słuszne co do samej zasady. Ten wymóg na tym etapie postępowania jest tym bardziej konieczny do spełnienia , w sytuacji , w której ustanowienie odrębnej własności lokali musi zostać poprzedzone wykonaniem pewnych prac budowlanych , prowadzących do ostatecznego ukształtowania planowanych do „wyodrębnienia” samodzielnych, w rozumieniu art. 2ust. 2 w/w ustawy, lokali. Przy czym, te wymogi na etapie orzekania na podstawie art. 11 ust. 2 w/w ustawy muszą być skonkretyzowane , tak by nie było jakichkolwiek wątpliwości co do rodzaju , zakresu , celowości , zgodności ze sztuką budowlaną – prac , które mają być w związku z tym wykonane , ale także ich zgodności z przepisami Prawa budowlanego. To wszystko wpisuje się w istotę rozstrzygnięcia sporu pomiędzy stronami o sposób zniesienia współwłasności , a w tej fazie postępowania ma służyć wyeliminowaniu przeszkody (w postaci braku dobrowolnego wykonania prac budowlanych) do zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Rację ma apelująca , wskazując , że w przypadku sporu, konieczność szczegółowego wskazania prac , do których wykonania zainteresowany jest zobowiązany , jest tym większa, bo w przeciwnym razie , realnie może nie dojść do ich zrealizowania.

Odnosząc te uwagi do zaskarżonego postanowienia wstępnego, należy stwierdzić , że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy , skoro uznając za słuszne co do samej zasady ustanowienie odrębnej własności lokali (będące sposobem zniesienia współwłasności) w pierwszej kolejności nie wyeksponował w orzeczeniu tych zaprojektowanych (w sposób spełniający w/w wymogi ustawowe) dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych (brak tego fundamentalnego zapisu). Ponadto opis czynności (prac budowlanych) potrzebnych do wykonania , by ustanowienie odrębnej własności tych dwóch lokali było ostatecznie prawnie możliwe , pozostaje nie tylko dość ogólnikowy , ale także nie znajduje wyczerpującego oparcia w materiale dowodowym. Chodzi w szczególności o prace instalacyjne , którymi biegły M. N., jak sam przyznał w opinii uzupełniającej, (k.132v) w ogóle się nie zajmował , a także wyodrębnienie pomieszczenia łazienki w lokalu projektowanym dla A. F., które w ogóle uszło uwadze biegłego (p. opis i projekt w ramach opinii biegłego M. N.– k. 86,107). Stwierdzenie biegłego w opinii uzupełniającej , że do wyodrębnienia pomieszczenia łazienki potrzebny jest projekt dotyczący zmiany sposobu użytkowania , nie tylko to potwierdza , ale eksponuje dodatkowy wymóg , dla ustanowienia odrębnej własności lokalu w tym wariantcie ,czego z kolei Sąd Rejonowy w ogóle nie brał pod uwagę. Jeżeli zatem w zaskarżonym orzeczeniu znalazł się zapis o „wydzieleniu w lokalu nr (...)pomieszczenia sanitarnego” , to w kontekście przeprowadzonego dotychczas dowodu z opinii biegłego jest on bezpodstawny. Skoro ponad wszelką wątpliwość samodzielny lokal mieszkalny (w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali) ma posiadać pomieszczenie spełniające funkcję łazienki i ubikacji oraz wszystkie standardowe instalacje, to nie wyjaśnienie tego zagadnienia przez Sąd Rejonowy , jest nierozpoznanie istoty sprawy. Sam zapis w postanowieniu , jako nie skonkretyzowany (bo nie wynika z niego gdzie to pomieszczenie „sanitarne” miałyby zostać wyodrębnione) , ale przede wszystkim oderwany od efektów analizy realiów faktycznych sprawy (przez pryzmat wiadomości specjalnych z zakresu projektowania i budownictwa), nie sanuje stanu nierozpoznania istoty sprawy przez Sąd Rejonowy w tym zakresie. Oczywiście pozostaje i ta konkluzja , że Sąd I instancji rozpoznając sprawę na etapie poprzedzającym wydanie tego zaskarżonego postanowienia wstępnego , w ogóle nie uwzględnił ani kryterium przedmiotowego (brak skonkretyzowanego wydzielenia pomieszczenia łazienki i ubikacji) , ani funkcjonalnego (brak dopełnienia funkcji lokalu poprzez zapewnienie zaspokajania potrzeb sanitarnych) , które powinny spełniać oba w przyszłości wydzielone lokale, co tylko potwierdza nie rozpoznanie istoty sprawy.

Pamiętając jednak o tym, że w uchyleniu zaskarżonego postanowienia w przypadku nierozpoznania istoty sprawy, jest uprawnieniem Sądu II instancji, a nie jego obowiązkiem (art. 386 par. 4 kpc), Sąd Okręgowy, uwzględniając dotychczas zebrany w sprawie przez Sąd Rejonowy materiał (nie tylko dowody, ale i twierdzenia zainteresowanych) doszedł do przekonania, że istnieją podstawy do zmiany zaskarżonego postanowienia wstępnego. Rację miała bowiem apelująca, o ile niezależnie od zanegowania prawidłowości, rozstrzygnięcia Sądu w ramach samego wariantu nr II (ustanowienia odrębnej własności lokali), zwalczała ten wariant co do samej zasady, eksponując jako prawidłowy wariant nr I, jako uwzględniający wszystkie istotne okoliczności, które w tym przypadku pod uwagę brać trzeba.

Stosownie do treści art. 211 kc, zasadą pozostaje żądanie zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy, a w ramach tego niewątpliwie w grę wchodzi ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. Zasadniczo dokonanie podziału rzeczy wspólnej powinno nastąpić stosownie do wielkości udziałów we współwłasności, możliwe są jednak odstępstwa dyktowane praktyczną koniecznością lub szczególnymi potrzebami współwłaścicieli, a wówczas, jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne (p. E. Gniewek Komentarz do kodeksu cywilnego). Innymi słowy nie można oczekiwać, że w każdym wypadku zniesienia współwłasności, współwłaściciele otrzymują części rzeczy o wartości zbliżonej do wartości udziałów (p. także postanowienie SN z dnia 27.01.1999r., IICKN 166/98, Lex nr 1214402). Reasumując, ten całokształt okoliczności, który trzeba wziąć pod uwagę przy ocenie dopuszczalności sposobu podziału nieruchomości, każdorazowo determinuje także, odpowiedź na pytanie o odstępstwo od zasady nawiązywania przyznanych w naturze części nieruchomości do wielkości przysługujących poszczególnym współwłaścicielom udziałów. Już z poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń wynika, że udział A. F. we współwłasności przedmiotowej nieruchomości wynosi 3/6, udziały pozostałych współwłaścicieli łącznie także wynoszą 3/6, przy czym udział samego S. S. (który domaga się przyznania na swoją rzecz odrębnej własności lokalu mieszkalnego) wynosi już tylko 1/6. Zatem z tego punktu widzenia, wariant „wyodrębnienia” samodzielnych lokali oznaczony przez biegłego M. N. nr (...), jest zdecydowanie bliższy zasadzie odzwierciedlenia wielkości udziałów, skoro lokal projektowany dla S. S. ma powierzchnię użytkową 30,20 m², przy łącznej powierzchni użytkowej obu lokali – 84,40 m². Takie rozwiązanie i tak stanowi odstępstwo od zasady pełnego pokrycia wydzielonej części nieruchomości w stosunku do wielkości udziału, bo dla wnioskodawcy przeznaczony byłby lokal o większej powierzchni niż wynikałoby to z wielkości przysługującego mu udziału (1/6). Natomiast zupełnie z tego punktu widzenia, nie do zaakceptowania pozostaje dalsze poszukiwanie powierzchni lokalu mieszkalnego, który miałby przypaść wnioskodawcy, czego wyrazem byłby wariant nr II. Powierzchnia tak wyodrębnionego w tym przypadku lokalu dla S. S., pozostawałaby w jeszcze większej dysproporcji w stosunku do przysługującego mu udziału. Trzeba podkreślić to, że Sąd Rejonowy bezpodstawnie założył, że żądanie wniosku sprowadzało się do przyznania projektowanego do wyodrębnienia lokalu nr (...) (w wariantcie II) nie tylko dla S. S., ale także dla B. S. i R. S., co było sprzeczne ze stanowiskiem eksponowanym przez całe dotychczasowe (niniejsze z nie to o sygn. akt INs 873/08) postępowanie przez wnioskodawcę. Stąd i z tej przyczyny błędna konsekwencja w postaci rozważań Sądu I instancji o potrzebie poszukiwania możliwości zwiększenia powierzchni lokalu projektowanego do wyodrębnienia w kontekście łącznej wielkości udziałów służących uczestnikom – B., S. R. – S.. Ponadto, u podstaw akceptacji wariantu nr I, znajduje się ukształtowany i utrwalony od lat stan faktycznego władania domem, stanowiącym część składową nieruchomości, o jakiej mowa. Jego wyrazem są dwa samodzielne, spełniające wymogi prawa budowlanego (jak podkreśla biegły M. N. – k. 85) lokale mieszkalne, zajmowane przez A. F. (lokal o powierzchni 54,20 m², oznaczony w opinii biegłego w wariantcie I nr 1) i S. S. (lokal o powierzchni 30,20 m², oznaczony w opinii biegłego w wariantcie I nr 2). Stan faktycznego władania tymi lokalami jest niesporny, a dodatkowo znajduje potwierdzenie w niekwestionowanych wzajemnie, a więc wiarygodnych zeznaniach świadków – Z. P., H. K., W. G., M. M., R. F., F. S. (k. 36-40). Także, to co wynika z niekwestionowanej w tym zakresie opinii biegłego M. N. (stan zinventaryzowany i przedstawiony w rzucie poziomym – k. 106), pozwala stwierdzić, że te faktycznie ukształtowane lokale, tak z punktu widzenia kryterium przedmiotowego (wydzielenie), jak i funkcjonalnego, odpowiadają definicji lokalu mieszkalnego stanowiącego odrębny przedmiot własności. Istotne jest i to, że dla zrealizowania takiego sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali (według wariantu I) nie jest konieczne podejmowanie jakichkolwiek dodatkowych prac adaptacyjnych. Nie jest to bez znaczenia, jeżeli wziąć pod uwagę po pierwsze to, jak do tej pory wyglądała realność realizacji

jakichkolwiek prac (co potwierdza przebieg postępowania o sygn. akt INs 738/08 Sądu Rejonowego w Skarżysku – Kamiennej i jego ostateczny rezultat), po drugie koszty związane z przeprowadzeniem tego typu prac, które jak wynika z opinii uzupełniającej biegłego, przynajmniej w takim zakresie w jakim biegły już je uwzględnił są znaczne – 3092,42 zł (k.150). Jest wreszcie kolejna okoliczność, którą nie sposób pominąć, a mianowicie fakt, że tak a nie inaczej ukształtowany stan faktycznego władania budynkiem mieszkalnym, jest efektem inwestycji, jakie każda z zainteresowanych „stron” czyniła w przeszłości. Część wschodnia domu zajmowana przez A. F. została przez nią rozbudowana o duży pokój, natomiast część zachodnia zajmowana obecnie przez S. S., została rozbudowana jeszcze w latach 60-tych ubiegłego wieku, przez J. S. (dziadka S. S.), przy czym S. S. czynił na tą część inne nakłady w postaci remontu wewnątrz jak i wymiany okien, ocieplenia jednej ze ścian (nie kwestionowane zeznania świadków F. S., K. F., R. F. – k. 39-40). To wszystko prowadzi do wniosku, że tak ukształtowany faktyczny stan władania był efektem wzajemnej akceptacji obu zainteresowanych (A. F. i S. S., a także jego ojca). Ponadto, uwzględnia on dotychczasowy sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obojga, tak jak do tej pory funkcjonował. Tymczasem żadne nowe okoliczności prowadzące do zmiany takiej oceny nie zostały wyeksponowane, w szczególności przez S. S.. Niezależnie od tego nie sposób nie uwzględnić i tego, że podział nieruchomości w istocie sanujący ukształtowany i aprobowany do tej pory stan faktyczny, jeżeli nie wyeliminuje, to zredukuje do potrzebnego (będącego efektem ostatecznych żądań, ustaleń i ocen) minimum rozliczenia wzajemne z tytułu poczynionych na rzecz nakładów, skoro w dużym stopniu podzielił one los ustanowionych jako przedmiot odrębnej własności wyodrębnionych lokali. To wszystko w ocenie Sądu Okręgowego, przemawia za słuszością co do samej zasady zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali, zgodnie ze stanem ich faktycznego władania, zidentyfikowanym w opinii biegłego jako wariant pierwszy (lokale o powierzchni 54,20 m² i 30,20 m²).

W konsekwencji, tego uwzględniając specyfikę postanowienia wstępnego, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 par. 1 kpc, zmienił zaskarżone postanowienie, poprzez jego uchylenie (wyeliminowanie).