

**Sygn. akt II Ca 1623/13**

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Magdalena Bajor-Nadolska

Sędziowie: SSO Beata Piwko

SSO Teresa Strojnowska

Protokolant: sekr. sądowy Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2014 r. sprawy

z wniosku M. F.

z udziałem W. F.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika W. F.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Starachowicach

z dnia 3 października 2013 r. sygn. akt I Ns 210/12

***postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie.***

II Ca 1623/13 Uzasadnienie

Sąd Rejonowy w Starachowicach postanowieniem wstępnym z 3 października 2013r. uznając za usprawiedliwione żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali upoważnił uczestnika do wykonania robót adaptacyjnych prowadzących do powstania samodzielnych lokali, w sposób przedstawiony w zaskarżonym postanowieniu.

Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na przepisie art. 11 ust.2 ustawy o własności lokali. W uzasadnieniu Sąd Rejonowy przedstawił w sposób szczegółowy ustalony przez siebie stan faktyczny i na jego postawie wskazał, że istnieje możliwość wyodrębnienia dwóch lokali na przedmiotowej nieruchomości po dokonaniu robót adaptacyjnych przez uczestnika. Sąd Rejonowy stwierdził, że pozostawienie łazienki na parterze do wspólnego użytkowania nie jest możliwe przede wszystkim dlatego, że uczestnicy pozostają w konflikcie. Po przeanalizowaniu zaś interesów uczestników oraz kosztów i zakresu robót dla potrzeb wykonania prac adaptacyjnych koniecznych dla wariantu wyodrębnienia łazienki z kuchni na parterze, Sąd I instancji uznał, że ten wariant nie może być zaakceptowany. W ocenie Sądu Rejonowego jedynemu usprawiedliwionym wariantem jest przyznanie łazienki znajdującej się na parterze wnioskodawcy, zaś dla lokalu uczestnika łazienka powinna zostać zrobiona na piętrze, poprzez adaptację pomieszczenia o pow. 4, 24m<sup>2</sup>.

Apelacje od orzeczenia Sądu Rejonowego wywiódł uczestnik, który zarzucił obrazę art.211k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, rażące naruszenie art.233§1k.c. przez dokonanie dowolnej oceny zebranego

materiału dowodowego. Skarżący wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia i wyodrębnienie dwóch lokali w sposób przez apelującego opisany ewentualnie o jego uchylenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja o tyle okazała się zasadna, że doprowadziła do uchylenia zaskarżonego orzeczenia. Z 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. Przez podział fizyczny należy przy tym 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. Ma rację Sąd Rejonowy, że jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. Właściwe zastosowanie przepisu art. 11 ust. 2 u.w.l. polega na upoważnieniu zainteresowanego uczestnika do wykonania prac adaptacyjnych, a nie uczestników skłóconych i prezentujących sprzeczne i wzajemnie się wykluczające interesy w zakresie adaptacji nieruchomości budynkowej, por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 maja 2002 r., II CK 187/02. Skoro w rozpoznawanej sprawie ustalone zostało, że pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikiem dochodzi do konfliktów na tle korzystania z nieruchomości, a ponadto skarżący sprzeciwiał się adaptacji pomieszczenia znajdującego się na piętrze domu na łazienkę - w sposób wskazany w postanowieniu wstępnym, to zawarte w tym postanowieniu upoważnienie dla tego uczestnika postępowania do wykonania na jego koszt prac adaptacyjnych narusza wspomniany art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali. Nałożenie na uczestników zgodnie z art. 11 ust. 2 u.w.l. obowiązku wykonania prac adaptacyjnych koniecznych do wyodrębnienia samodzielnych lokali, wchodzi w rachubę tylko przy realnej możliwości wykonania przez nich tych prac. W przeciwnym razie orzeczenie nie będzie wykonalne (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2005 r., II CK 383/04). W aktualnym stanie faktycznym, przy prezentowanych postawach uczestników postępowania, nie ma w ocenie Sądu Okręgowego możliwości zniesienia współwłasności w sposób zaprezentowany przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu, co doprowadzić musiało do uchylenia zaskarżonego postanowienia na podstawie art. 386§4k.p.c. w zw. z art. 13§2k.p.c.

Sąd Rejonowy rozpoznając żądanie zniesienia współwłasności, w sytuacji gdyby nadal żaden z uczestników nie był zainteresowany wykonaniem prac adaptacyjnych, mających na celu uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali, dokona zniesienia współwłasności w inny sposób, o ile będzie to możliwe.

Nie ulega wątpliwości, że w sprawie uczestnicy postępowania nie złożyli zgodnego wniosku, co do sposobu podziału majątku wspólnego (art. 622 k.p.c.). Nie mniej jednak w toku postępowania sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego prowadzić (art. 622 § 1 k.p.c.).

Oczywiście w razie braku zgodnej propozycji zainteresowanych co do sposobu dokonania zniesienia współwłasności, decyzja w tym przedmiocie będzie należała do sądu, przy czym pierwszeństwo musi mieć podział fizyczny (w naturze).

W sytuacji, gdy Sąd uzna, że zachodzą warunki do dokonania takiego podziału w naturze (art. 211 k.c.), przy braku zgodnych wniosków, Sąd winien dążyć do podziału na części odpowiadające wartością wielkości udziałów poszczególnych współwłaścicieli. Sąd musi przy tym uwzględniać wszelkie okoliczności, oraz interes społeczno-gospodarczy. Sąd powinien przy tym mieć na uwadze, że przy rozstrzygnięciu o sposobie zniesienia współwłasności istotne znaczenie mają okoliczności istniejące w chwili orzekania. Dlatego też aby ocenić jaki sposób podziału najlepiej odpowiada usprawiedliwionym interesom każdego z uprawnionych rozważenia wymaga ich sytuacja osobista, majątkowa i rodzinna istniejąca w chwili dokonywania podziału.

Kolejnym sposobem zniesienia współwłasności jest przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli), na końcu zaś sprzedaż rzeczy wspólnej, co powinno nastąpić w wyjątkowych okolicznościach, przy ustaleniu, że taka sprzedaż będzie realna.

W sprawie niniejszej należy pamiętać także o tym, że żądanie zniesienia współwłasności stanowi prawo każdego ze współwłaścicieli, jednakże prawo to podlega również ograniczeniu przewidzianemu w art. 5 k.c. Jeśli bowiem

okazałoby się, że jedyny możliwy sposób zniesienia współwłasności polega na sprzedaży rzeczy oraz że ten sposób byłby rażąco krzywdzący dla współwłaścicieli zamieszkujących wspólnie na nieruchomości, to rozważeniu przez Sąd I instancji podlegać musi - czy wniosek o zniesienie współwłasności z uwagi na art. 5 k.c. nie podlega oddaleniu. (III CRN 202/81, postanow. SN z 9.10.1981r.).

SSO B.Piwko SSO M.Bajor - Nadolska SSO T.Strojnowska