

Sygn. akt II Ca 807/16

POSTANOWIENIE

Dnia 27 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Rafał Adamezyk**

Sędziowie: **SSO Bartosz Pniewski (spr.)**

SSO Hubert Wicik

Protokolant: starszy protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 października 2016 r. w Kielcach

sprawy z wniosku L. P.

z udziałem J. P. (1), A. P., B. P., D. P. (1), J. P. (2), D. P. (2), B. S., A. J. i P. J.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki B. P. od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 11 stycznia 2016 r., sygn. akt VIII Ns 536/12

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

Sygn. akt II Ca 807/16

UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w dniu 12 stycznia 2015 roku B. P. wniosła o wyrażenie zgody na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarząd poprzez dokonanie podziału lokalu nr (...) znajdującego się na I piętrze, w nieruchomości K. ul. (...), o powierzchni łącznej 167,20 m², na dwa lokale, z których jeden od strony południowej, o powierzchni 80, 60 m², zajmie B. P..

Postanowieniem wydanym w dniu 11 września 2015 roku Sąd Rejonowy w Kielcach połączył sprawę z wniosku B. P. o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawę VIII Ns 536/12 z wniosku L. P. o zniesienie współwłasności tej rzeczy.

Uczestnicy postępowania A. P., J. P. (1), B. S., A. J., P. J. przyłączyli się do stanowiska wnioskodawczyni, wnoszą e o zezwolenie na dokonanie podziału lokalu zgodnie z przedstawioną przez nią propozycją.

Wnioskodawca postępowania L. P. wnosił o oddalenie wniosku.

Uczestnicy postępowania D. P. (1), J. P. (2), D. P. (2) wnioski B. P. pozostawili do uznania Sądu.

Postanowieniem wydanym wstępnym wydanym w dniu 11 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy oddalił wniosek B. P. o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną.

Sąd Rejonowy uznał, że nie były sporna pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikami okoliczność, iż współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i składającej się z działek oznaczonych numerami:(...), (...) i (...), dla której urządzona jest księga wieczysta (...) są: J. P. (1) w udziałach (...), (...) części, A. P. w udziale (...) części, L. P. w udziałach (...), (...), (...) części, B. P. w udziale wynoszącym (...) części, D. P. (1) w udziale (...) części, J. P. (2) w udziale (...) części, D. P. (2) w udziale (...) części, B. S. w udziale (...) części, A. J. w udziale (...) części oraz P. J. w udziale (...) części. Za niesporną okoliczność Sąd Rejonowy uznał również to, iż w budynku mieszkalnym posadowionym na przedmiotowej nieruchomości znajduje się między innymi lokal, oznaczony numerem (...) (aktualnie oznaczany również numerem (...)) i składający się z następujących pomieszczeń: P-101 o powierzchni 10,3 m⁽²⁾, P-102 o powierzchni 26,4 m⁽²⁾, P-103 o powierzchni 4,2 m⁽²⁾, P-104 o powierzchni 7,2 m⁽²⁾ P-105 o powierzchni 22,4 m⁽²⁾, P-106 o powierzchni 10,1 m⁽²⁾, P-107 o powierzchni 9,5 m⁽²⁾, P-108 o powierzchni 30,9 m⁽²⁾, -109 o powierzchni 19,7 m⁽²⁾ P-110 o powierzchni 3,4 m⁽²⁾ P-111 o powierzchni 5,0 m⁽²⁾ P-112 o powierzchni 2,4 m⁽²⁾, P-113 o powierzchni 3,4 m⁽²⁾, P-114 o powierzchni 12,3 m⁽²⁾.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Istnieje możliwość wyodrębnienia z lokalu numer (...) ((...)) dwóch samodzielnych lokali z odrębnym dostępem bezpośrednio z klatki schodowej do każdego z nich (zarówno według propozycji B. P., jak i według propozycji L. P.), jednak wymaga to przeprowadzenia szeregu prac adaptacyjnych. Wykonanie tych prac poprzedzone musi być opracowaniem projektu obejmującego wszystkie branże, z zaprojektowaniem pomieszczeń sanitarnych, instalacji, mediów, sposobu ogrzewania (projekt techniczny, elektryczny. Wodociągowy, gazowy, kanalizacyjny) oraz uzyskaniem pozwolenia na budowę. Dostęp lokalu do balkonu podwyższa atrakcyjność lokalu. Przy sprzedaży lokal użytkowy osiągnie większą wartość niż lokal mieszkalny. Poza B. P. żaden inny współwłaściciel nieruchomości nie jest zainteresowany podziałem fizycznym lokalu numerem (...) na dwa lokale i nie chce ponosić kosztów prac adaptacyjnych. B. P. utrzymuje się ze świadczenia emerytalnego w kwocie 1 337,19 zł miesięcznie netto; od 10 lat pozostaje w leczeniu onkologicznym. Pomoc w poniesieniu kosztów związanych z podziałem lokalu numer (...) na dwa lokale obiecali jej synowie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie, bowiem iż przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali wymagają, aby dokonanie działu przez ustanowienie odrębnej własności lokali uwzględniało nie tylko wielkość udziałów i nominalną wartość odrębnej własności każdego lokalu, ale zaspokajało interesy wszystkich współwłaścicieli bez rażącego pokrzywdzenia jednych kosztem innych. Sąd Rejonowy uznał, że Biorąc zaś pod uwagę stanowisko B. P. co do sposobu wykonania prac, a w konsekwencji co do sposobu podziału przedmiotowego lokalu na dwa lokale stwierdzić należy, iż godziwą w wersji proponowanej przez B. P. (ze stanowczym wykluczeniem propozycji składanej jej przez L. P.) prowadzić może do pokrzywdzenia innych współwłaścicieli nieruchomości. Podział w wersji proponowanej przez B. P. prowadziłby bowiem do powstania dwóch lokali z których jeden pozbawiony zostałby dostępu do balkonu. Jak zaś wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego dostęp lokalu do balkonu podwyższa atrakcyjność lokalu. Nadto zauważyć należy, iż przedmiotowy lokal aktualnie jest lokalem użytkowym. Prace, jakie chciałaby w lokalu wykonać B. P., zmierzałyby zaś do tego, aby powstały dwa lokale, w tym jeden lokal mieszkalny. Jak zaś również wynika z ustalonego na podstawie opinii biegłego w sprawie stanu faktycznego, przy sprzedaży lokal użytkowy osiągnie większą wartość niż lokal mieszkalny. Nadto zauważyć należy, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, nałożenie n na uczestników zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali 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 n będzie wykonalne Jak zaś wynika z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, jedyną osobą zainteresowaną wykonaniem prac prowadzących do powstania w miejsce lokalu numer (...) dwóch samodzielnych lokali, jest B. P.; żaden z innych współwłaścicieli nieruchomości ani nie jest zainteresowany podziałem przedmiotowego lokalu, ani tym bardziej wykonywaniem prac adaptacyjnych. W ocenie zaś Sądu w okolicznościach niniejszej sprawy zezwolenie B. P. na wykonanie tych prac jest niecelowe, a orzeczenie w tym przedmiocie nie byłoby wykonalne. Jak bowiem wynika chociażby ze złożonego przez B. P. dla celów wniosku o zwolnienie od

kosztów sądowych oświadczenia o stanie rodzinnym, majątku dochodach i źródłach utrzymania utrzymuje się ona ze świadczenia emerytalnego w wysokości 1 337,19 zł miesięcznie netto, nie osiąga żadnych innych dochodów i poza udziałami przedmiotowej nieruchomości nie ma innego majątku ani też oszczędności. Podkreślić należy, iż twierdzenia B. P. o pomocy finansowej ze strony synów nie zostały w żaden sposób uprawdopodobnione. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, iż B. P. posiada środki finansowe na wykonanie niezbędnych prac (których zakres jest niemały). Tym samym brak jest podstaw do wydania postanowienia wstępnego przesądzającego sposób podziału nieruchomości i zezwalającego B. P. na wykonanie prac.

Apelację o tego postanowienie wniosła uczestniczka B. P. zaskarżając go w całości i zarzucając:

- 1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na przyjęciu, iż brak jest przesłanek do wydania postanowienia wstępnego w przedmiocie dokonania przez uczestniczkę czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu polegającej na wykonaniu prac adaptacyjnych w lokalu nr (...) (nowe oznaczenie nr (...)) w celu dokonania podziału, a mianowicie, iż uczestniczka nie dysponuje środkami na wykonanie prac adaptacyjnych co powoduje niemożność wykonania postanowień wstępnego, gdy w rzeczywistości posiada ona środki na dokonanie prac, a podział lokalu leży w interesie wszystkich uczestników postępowania;
- 2) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych w sprawie, a mianowicie ustalenia wartości niezbędnych prac adaptacyjnych umożliwiających podział lokalu (...) (nowe oznaczenie nr 19) na dwa odrębne lokale;
- 3) naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art.233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez ustalenie, iż żaden z pozostałych uczestników postępowania nie jest zainteresowany podziałem lokalu nr (...) (nowe oznaczenie nr (...)).

W oparciu o te zarzuty wnioskodawczyni wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i wydanie zezwolenia zgodnie z wnioskiem B. P., bądź jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna, o ile prowadzi do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy. Z treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wynika bowiem, że Sąd Rejonowy w ogóle nie odniósł się wprost do żądania zgłoszonego przez B. P., zamiast tego oceniał natomiast przesłanki ustanowienia odrębnej własności lokali i ewentualnego upoważnienia uczestniczki do wykonania prac adaptacyjnych na podstawie przepisu art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2015, poz. 1892 – zwanej dalej jako u.w.l.). Istotnie przedmiotem wniosku złożonego przez L. P. jest zniesienie współwłasności i wnioskodawca oraz uczestnicy zgodni są w tej sprawie, o tak określonym przedmiocie, że powinno ono nastąpić w drodze preferowanego przez ustawodawcę podziału fizycznego nieruchomości, mającego w tym przypadku odbyć się poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych na podstawie 11 ust. 1 u.w.l. Sąd Rejonowy błędnie jednak uznał, że zgłoszone przez B. P. żądanie zezwolenia jej na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu poprzez dokonanie podziału lokalu spełniającego już przesłankę samodzielności w rozumieniu przepisu art. 2 ust. 2 u.w.l. jest żądaniem upoważnienia jej do dokonania prac adaptacyjnych na podstawie art. 11 ust. 2 u.w.l. Ten ostatni przepis dotyczy bowiem upoważnienia do wykonania robót adaptacyjnych, które mają na celu uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali dotychczas nie spełniających jej, również w sytuacji objętej hipotezą art. 22 ust. 4 u.w.l. Z kolei żądanie dokonania podziału lokalu, który taką przesłankę spełnia i mógłby być ustanowiony bez dokonywania dalszych prac adaptacyjnych jako lokal, będący przedmiotem odrębnej własności, wymaga uzyskania zgody wszystkich współwłaścicieli, a w sytuacji braku jednomyślności, zgody sądu wyrażanej na podstawie przepisu art. 199 k.c. Praktyka orzecznicza pokazuje, że wielokrotnie w sprawach o zniesienie współwłasności, w których ma dojść do wyodrębnienia samodzielnych lokali, zgłaszane są żądania, zmierzające do tego, aby sąd zezwolił na dokonanie podziału lokali już spełniających przesłankę samodzielności. B. P., będąca uczestniczką postępowania o zniesienie współwłasności wystąpiła z takim właśnie odrębnym wnioskiem zawierającym żądanie wyrażenia przez sąd zgody na podział lokalu i wniosek ten został zarejestrowany jako samodzielna sprawa. Podkreślić należy, że sprawy z wniosku współwłaściciela nieruchomości o

udzielenie zezwolenia, na podstawie art. 199 k.c. na dokonanie czynności przekraczającej zwykły zarząd nie należą do kategorii spraw wymienionych w art. 618 k.p.c. i nie podlegają obligatoryjnemu rozpoznaniu w sprawie o zniesienie współwłasności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2003 roku, IV CKN 1636/00, Lex 78314, uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 października 1973 roku, III CZP 56/73, OSNC 1974/7-8/125). Zazwyczaj jednak celowe jest, aby w takim przypadku sprawy te zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia na podstawie art. 219 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., bowiem niezależnie od ekonomiki procesu, w celu uniknięcia częstego powtarzania tych samych czynności dowodowych w obu postępowaniach, ocena przesłanek warunkujących zezwolenie na dokonanie takiej czynności nie powinna być bowiem dokonywana w oderwaniu od przesłanek dopuszczalności zniesienia współwłasności i uwzględnienia interesów poszczególnych współwłaścicieli choć te ostatnie nie mogą zastąpić oceny w ramach przepisu art. 199 k.c. Połączenie - na podstawie art. 219 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. - kilku oddzielnych spraw w celu ich łącznego rozpoznania lub także rozstrzygnięcia jest jednak wyłącznie zabiegiem technicznym, który nie prowadzi do powstania jednej nowej sprawy i nie pozbawia połączonych spraw ich odrębności oraz nie zmienia faktu, że łącznie rozpoznawane i rozstrzygane sprawy są nadal samodzielnymi sprawami. Wniosek złożony przez B. P. na skutek połączenia wszczętej nim sprawy ze sprawą o zniesienie współwłasności, nie stracił zatem swojej odrębności i w dalszym ciągu podlegał ocenie na podstawie przepisu art. 199 k.c., nie zaś na podstawie wskazanych przez Sąd Rejonowy przepisów art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. i art. 11 ust. 1 u.w.l., bowiem wynikające z treści dwóch pierwszych przepisów okoliczności, mogą i powinny być brane pod uwagę przy ocenie zasadności wniosku o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, ale nie mogą stanowić wyłącznej podstawy takiej oceny. Dodać przy tym należy, że procesową konsekwencją zachowania odrębności przez sprawę z wniosku B. P., przy prawidłowym rozpoznaniu tej sprawy jako sprawy o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną powinno być wydanie przez Sąd Rejonowy postanowienia częściowego, nie zaś wobec braku ustawowej podstawy do tego, postanowienia wstępnego. Przepisy art. 618 k.p.c. i art. 11 ust. 2 u.w.l. tworzą zamknięty katalog przypadków, w których dopuszczalne jest wydanie postanowienia wstępnego w postępowaniu o zniesienie współwłasności i nie jest dopuszczalne jego poszerzenie poprzez odpowiednie stosowanie w tym postępowaniu przepisu art. 318 k.p.c. (postanowienie SN z dnia 25 listopada 1999 r., II CKN 750/98, OSNC 2000, nr 6, poz. 107). Zwrócić należy ponadto uwagę, że Sąd Rejonowy rozpoznając wniosek o zezwolenie na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną nie przesądza jakiegokolwiek zasady w postępowaniu o zniesienie współwłasności.

W ocenie Sądu Okręgowego wskazane przez Sąd pierwszej instancji motywy, rozważane jedynie w ramach przepisów art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. i art. 11 ust. 1 u.w.l. nie stanowiły wystarczających - w świetle art. 199 k.c. - przesłanek do oddalenia wniosku B. P.. Prawidłowa ocena zasadności tego wniosku wymagała dokonania dalszych, niezbędnych ustaleń, czego Sąd Rejonowy zaniechał, a dokonane ustalenia były z kolei częściowo wadliwe. Przede wszystkim należy uwagę, że przy dokonaniu przez Sąd Rejonowy wadliwym ustaleniu, iż tylko B. P. jest zainteresowana podziałem lokalu numer (...), a tym bardziej żaden inny współwłaściciel nie jest zainteresowany wykonywaniem prac adaptacyjnych wniosek powinien ulec oddaleniu a limine już z tego powodu. Udziały przysługujące B. P. wynoszą bowiem (...), co stanowi 8,75 %. Zgodnie natomiast z treścią przepisu art. 199 k.c. w braku zgody wszystkich współwłaścicieli na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą żądać rozstrzygnięcia przez sąd, który orzeknie mając na względzie cel zamierzonej czynności oraz interesy wszystkich współwłaścicieli. Legitymacja do wystąpienia z takim żądaniem przysługuje zatem jedynie współwłaścicielom, którzy reprezentują udziały wynoszące co najmniej połowę, ale przy ocenie istnienia tej większości należy brać nie tylko udziały wnioskodawcy (wnioskodawców), ale również tych uczestników, będących współwłaścicielami, którzy przyłączają się do stanowiska procesowego wnioskodawcy. W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy popadł w sprzeczność, w części wstępnej wymieniając uczestników: A. P., J. P. (1), B. S., A. J., P. J. jako tych, którzy przyłączyli się do stanowiska wnioskodawczyni, wnosząc o zezwolenie na dokonanie podziału lokalu zgodnie z przedstawioną przez nią propozycją, a następnie stwierdzając, że stanowisko wnioskodawczyni jest odosobnione. Niewątpliwie A. P., J. P. (1), B. S., A. J., P. J., reprezentowani przez tego samego pełnomocnika co B. P. w pełni przyłączyli się do jej stanowiska, co biorąc pod uwagę wysokość przysługujących im udziałów łącznie z udziałem B. P., dało dopiero podstawę do przyjęcia

po jej stronie legitymacji do wystąpienia z wnioskiem. Zwrócić należy uwagę, że gdyby podzielić zaprezentowane przez Sąd Rejonowy ustalenie dotyczące odosobnionego stanowiska B. P., przy braku poparcia jej wniosku przez pozostałych współwłaścicieli reprezentowanych przez tego samego pełnomocnika oznaczałoby to sprzeczność ich interesów wyłączając dopuszczalność ich łącznego reprezentowania w niniejszym postępowaniu przez tego samego pełnomocnika. Nie można również pominąć, co trafnie zarzuca apelująca, że Sąd Rejonowy dowolnie ustalił, iż nie będzie ona w stanie wykonać prac adaptacyjnych, nie ustalając w ogóle kosztów ich realizacji, a ponadto dokonując w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia ustaleń faktycznych, które w dalszej jego części sam Sąd podał w wątpliwość. Z jednej strony Sąd Rejonowy ustalił bowiem stanowczo, że pomoc w poniesieniu kosztów związanych z podziałem lokalu numer (...) na dwa lokale obiecali B. P. jej synowie, a z drugiej uznał, iż twierdzenia B. P. o pomocy finansowej ze strony synów nie zostały w żaden sposób uprawdopodobnione. Na obecnym etapie w związku z dołączonymi przez B. P. potwierdzeniami przelewu ze strony jej synów, nie budzi wątpliwości, że dysponuje ona środkami w kwocie 35 000 zł i uprawdopodobnia jej twierdzenia o deklarowanej z ich strony woli świadczenie dalszej pomocy finansowej w razie powstania wyższych kosztów przeprowadzenia prac adaptacyjnych.

Zdaniem Sądu Okręgowego w świetle cytowanego przepisu art. 199 k.c. wymagającego dla rozstrzygnięcia przez sąd o zasadności wniosku w przedmiocie zezwolenia na dokonanie czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu nieruchomością wspólną, rozważenia celu zamierzonej czynności oraz interesów wszystkich współwłaścicieli nie jest wystarczające stwierdzenie, że podział lokalu, może doprowadzić do pokrzywdzenia innych współwłaścicieli, tym bardziej, że wniosek tej treści wyprowadzony przez Sąd Rejonowy nie jest w pełni należyście uzasadniony. Opiera się on bowiem wyłącznie na lakonicznym stwierdzeniu zawartym w ustnych wyjaśnieniach złożonych przez biegłego A. D. na rozprawie w dniu 11 września 2015 roku, w których podał on, że przy zaproponowanym przez B. P. sposobie podziału, jeden z wydzielonych lokali nie będzie miał dostępu do balkonu, a nadto tylko jeden z lokali będzie miał charakter lokalu użytkowego. Jest rzeczą powszechnie wiadomą że te dwa czynniki będą miały wpływ na wartość wydzielonych lokali porównywaną w stosunku do wartości lokalu sprzed podziału, istotne jest jednak określenie stopnia, w którym dojdzie do zmiany tej wartości i dokonanie oceny wpływu tej zmiany na interesy współwłaścicieli, przy uwzględnieniu prezentowanych przez nich stanowisk. Trzeba bowiem wziąć pod uwagę, że na obecnym etapie postępowania część uczestników wyraża stanowisko akceptujące te zmiany w sposób wyraźny (A. P., J. P. (1), B. S., A. J., P. J.), a część nie oponuje im (D. P. (1), J. P. (2), D. P. (2)), co w istocie w takim stanie rzeczy aktualnie oznaczało konieczność zbadania możliwości naruszenia w ten sposób jedynie interesów majątkowych L. P.. Podkreślić przy tym należy, że oceny przesłanki wymagającej uwzględnienia interesów wszystkich współwłaścicieli nie można sprowadzać wyłącznie do interesu majątkowego L. P. wyrażającego się obniżeniem wartości jednego z lokali, ale również dokonać jej w aspekcie jego stanowiska, w którym wnosi o przyznanie mu całego lokalu mającego charakter użytkowy z uwagi na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Istotne jest przy tym również to, że L. P. dostrzegał możliwość dokonania podziału lokalu, z tym jednak, że miały zostać wydzielone lokale o przybliżonej powierzchni. Zakładał zatem i godził się, że w wyniku takiej operacji dojdzie również do obniżenia wartości lokali wydzielonych w stosunku do lokalu niepodzielonego, ale prawdopodobnie z uwagi na oceniony przez niego stopień zmiany tej wartości oraz nikłe naruszenie innych interesów związanych właśnie z potrzebami prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, był w stanie podział taki zaakceptować. Taka propozycja nie była jednak akceptowana przez B. P., a powody jej sprzeciwu nie zostały w zasadzie w ogóle podane. Prowadzi to do wniosku, że analiza wszelkich działań zmierzających do podziału lokalu numer (...) przede wszystkim powinna jednak zostać poprzedzona oceną celu tej czynności, czego Sąd Rejonowy w ogóle zaniechał. Deklarowanym przez B. P. celem podziału lokalu numer (...) według zgłoszonej przez niej propozycji jest potrzeba zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, przy uwzględnieniu szczególnej sytuacji zdrowotnej uczestniczki. Wymagało to zbadania, czy biorąc pod uwagę wysokość udziałów przysługujących wszystkim współwłaścicielom, w tym B. P., wartość poszczególnych lokali oraz zgłaszane przez nich żądania przyznania poszczególnych lokali istnieje alternatywna możliwość przyznania B. P. lokalu, który – przy uwzględnieniu jej sytuacji zdrowotnej - pozwoliłby na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych. Jakkolwiek poza sporem pozostawało bowiem, że L. P. proponował B. P. przyznanie lokalu, to jednak z uwagi na jego stan i niedogodności jakie w związku z jego położeniem i jej stanem zdrowia wynikałyby dla uczestniczki, nie akceptowała ona przyznania jej takiego lokalu. Wymaga to zwrócenie uwagi na dwie podstawowe zasady obowiązujące w tzw. sprawach działowych, które z uwagi na charakter żądania B. P. muszą być brane pod uwagę już na etapie rozstrzygnięcia

jej wniosku. Przede wszystkim sąd nie może wbrew woli uczestnika przyznać mu prawa majątkowego, po drugie zaś przy ocenie celowości podziału lokalu numer (...) trzeba brać pod uwagę, aby późniejszy podział całej wspólnej nieruchomości zasadniczo nastąpił stosownie do wielkości udziałów, a wydzielone lokale swoją wartością odpowiadały wielkości udziałów zbliżonej do przysługujących poszczególnym współwłaścicielom. Podkreślić jednak należy, że przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 1 u.w.l. wymagają, aby dokonanie działu przez ustanowienie odrębnej własności lokali uwzględniało nie tylko wielkość udziałów i nominalną wartość odrębnej własności każdego lokalu, ale zaspokajało interesy wszystkich współwłaścicieli, bez rażącego pokrzywdzenia jednych kosztem innych. Z tego względu nie można oczekiwać, aby w każdym wypadku zniesienia współwłasności współwłaściciele otrzymają części rzeczy o wartości zbliżonej do wartości udziałów.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Kielcach, z uwagi na błędnie określoną przez Sąd Rejonowy formę postanowienia wstępnego zamiast częściowego, rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego w oparciu o przepis art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy dokona oceny wniosku złożonego przez B. P., analizując w podany powyżej sposób przesłankę celu zamierzonej czynności zmierzającej do podziału lokalu numer (...) na dwa lokale (nie wykluczając możliwości dokonania tego podziału w sposób zaproponowany przez L. P.) oraz interesów wszystkich współwłaścicieli. W tym celu Sąd Rejonowy powinien przede wszystkim dokonać ustalenia wartości poszczególnych lokali wchodzących w skład nieruchomości objętej żądaniem zniesienia współwłasności, odrębnie ustalić wartość dwóch lokali, jakie miały powstać po podzieleniu lokalu numer (...) oraz szczegółowy zakres i koszt prac adaptacyjnych. Dopiero te ustalenia pozwolą na skonkretyzowanie stanowisk poszczególnych współwłaścicieli odnośnie żądania przyznania im poszczególnych lokali i pozwolą na ocenę, z jednej strony czy celowy jest podział lokalu numer (...), czy też istnieje alternatywna możliwość przyznania B. P. lokalu, który – przy uwzględnieniu jej sytuacji zdrowotnej - pozwoliłby na zaspokojenie jej potrzeb mieszkaniowych, a z drugiej, czy podział taki nie narusza interesów innych współwłaścicieli, w szczególności L. P..

SSO Bartosz Pniewski SSO Rafał Adamczyk SSO Hubert Wicik

ZARZĄDZENIE

(...)