

Sygn. akt II Ca 85/13

POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Jerzy Dydo

SO Małgorzata Mróz

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **E. F.**

przy udziale **M. D. i P. D.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 7 grudnia 2012 r., sygn. akt I Ns 1446/09

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację;

II. oddalić wnioski uczestników o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 85/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7.12.2012r Sąd Rejonowy w Wałbrzychu I Wydział Cywilny w sprawie z wniosku E. F. przy udziale uczestników postępowania P. D. i M. D. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym i dwoma garażami położonej w W. przy ul (...) obejmującej działkę gruntu o numerze 233 o powierzchni 826 m², dla której Sąd Rejonowy w Wałbrzychu prowadzi księgę wieczysta nr SW (...) poprzez wydzielenie czterech działek – zgodnie z projektem zniesienia współwłasności sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii R. S. tj. działki nr (...) o powierzchni 0,0060 ha, działki nr (...) o powierzchni 0,0213 ha, działki (...) o powierzchni 0,00247 ha. Działki nr (...) o powierzchni 0,0306 ha, oraz wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku położonym na działce (...), a to lokalu nr 1 składającego się z dwóch korytarzy, łazienki, czterech pokoi, kuchni i przedpokoju usytuowanego na parterze budynku o powierzchni użytkowej 75,6 m², a także pomieszczeń przynależnych do tego lokalu w postaci piwnicy, w której znajduje się pomieszczenie gospodarcze, łazienka, kotłownia o powierzchni 8,4 m², opisanego w opinii biegłego J.

P.pkt 9 b, wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi działka gruntu z posadowionym budynkiem mieszkalnym oznaczona na mapie geodety nr 233/2 wynoszącym (...), oraz lokalu nr 2 składającego się z przedpokoju i klatki schodowej położonych na parterze budynku, pomieszczenia gospodarczego, klatki schodowej, korytarza, łazienki, kuchni oraz trzech pokoi położonych na drugim piętrze budynku o łącznej powierzchni 156,6m², oraz piwnicy składającej się z dwóch komórek piwnicznych o łącznej powierzchni 11,7 m² opisanego w opinii biegłego sądowego J. P. w pkt 9b, wraz z udziałem w częściach wspólnych nieruchomości, którą stanowi działka gruntu z posadowionym budynkiem mieszkalnym oznaczonym na mapie biegłego geodety nr 233/2 wynoszącym (...).

Sąd Rejonowy przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni wyodrębniony w pkt I postanowienia lokal nr 1 wraz z przynależnym lokalowi udziałem w częściach wspólnych budynku i działki gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz działki gruntu oznaczone w pkt I postanowienia jako działki (...i (...); a uczestnikom postępowania przyznał na wyłączną własność lokal mieszkalny opisany w pkt I postanowienia jako lokal nr 2 wraz z przynależnym lokalowi udziałem w częściach wspólnych budynku i działki gruntu, na której posadowiony jest budynek oraz działkę gruntu oznaczoną w pkt I postanowienia jako działkę nr (...).

Tytułem wyrównania wartości udziału Sąd Rejonowy zasądził od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawczyni 52.000 zł płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami w razie zwłoki. Ponadto obciążył wnioskodawczynię i uczestników postępowania kosztami sądowymi odpowiednio w kwotach 6.224,85 zł – wnioskodawczyni i 6.744,85 – uczestnicy postępowania. Sąd Rejonowy postanowił również, że każdy z uczestników postępowania ponosić będzie pozostałe koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

H. D. była jedyną właścicielką nieruchomości położonej w W. przy ul.(...), składającej się z działki o powierzchni 824 m² i budynku mieszkalnego jednopiętrowego składającego się z trzech izb na parterze oraz takich samych trzech izb na piętrze. W dniu 12 stycznia 1974r. H. D. darowała swojemu teściowi – F. D. udział w nieruchomości wynoszący 1/2, natomiast on tę darowiznę przyjął. W umowie darowizny zaznaczono, iż F. D. otrzymuje parter budynku.

W latach 1974-1976 dokonano nadbudowy I piętra i dobudowy II piętra oraz klatki schodowej. W tym czasie właścicielami nieruchomości pozostawali H. D. i F. D..

W dniu 13 lutego 1974r. (...) Oddział w W. poinformował H. D. o przyznaniu jej kredytu bankowego na nadbudowę domu dwurodzinnego w kwocie 110 tys. złotych na okres spłaty 30 lat.

Umową darowizny z dnia 10 stycznia 1979r. J. S. otrzymała udział wynoszący 1/2 w powyższej nieruchomości od F. D., która to darowizna weszła w jej majątek osobisty.

Decyzją Prezydenta Miasta W. z dnia 12 kwietnia 1984r. udzielono J. S. pozwolenia na budowę boksów garażowych na działce położonej w W. przy ul.(...). W dniu 23 września 1986r. Wydział Urbanistyki, Architektury i Nadzoru Budowlanego Urzędu Miejskiego w W. przyjął zawiadomienie o przystąpieniu do użytkowania wybudowanego garażu.

Umową sprzedaży z dnia 4 października 2000r. H. D. sprzedała P. D. i M. D. 1/2 ze swojego udziału w rzeczowej nieruchomości (1/4 całości nieruchomości). P. D. i M. D. nabyli przedmiotowy udział na zasadach ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej.

W dniu 28 grudnia 2000r. H. D. darowała małżonkom P. i M. D. cały swój udział w przedmiotowej nieruchomości wynoszący 3/8.

Testamentem z dnia 30 kwietnia 2004r. H. D. powołała do całości spadku po sobie P. D. i przeznaczyła dla niego całość swojego majątku, wydziedziczając jednocześnie swoją córkę J. S.. Postanowieniem z dnia 30 marca 2009r. Sąd stwierdził nabycie przez P. D. spadku po zmarłej H. D. w całości.

Obecnie przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność po 1/2 E. S. oraz P. i M. D..

Nieruchomość obecnie składa się z działki o powierzchni 826 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym trzykondygnacyjnym i dwoma garażami, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wałbrzychu Wydział VII ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Garaże zostały wybudowane ze środków należących do poszczególnych stron postępowania. Nieruchomość budynkowa natomiast składa się z piwnicy, parteru, I i II piętra.

Obecnie, po J. S., właścicielką pozostaje córka E. F., która nabyła 1/2 nieruchomości na podstawie umowy sprzedaży z dnia 09 lutego 2011r. od J. S.. I piętro budynku zajmowała matka J. S. i P. H. D., natomiast po jej śmierci piętro to stoi puste. II piętro zajmują uczestnicy postępowania P. D. i M. D.. Lokal zajmowany rzeczywiście przez J. S. na parterze składa się z korytarza i klatki schodowej, korytarza, łazienki, 4 pokoi oraz kuchni o łącznej powierzchni 89,02m². I piętro składa się z klatki schodowej, korytarza, pomieszczenia gospodarczego, łazienki, kuchni i dwóch pokoi o łącznej powierzchni 66,92m².

Uczestnicy postępowania P. D. i M. D. zajmują na II piętrze pomieszczenia w postaci klatki schodowej, łazienki, 3 pokoi i kuchni. Ogółem uczestnicy postępowania zajmują 63,24m².

Piwnica składa się z pomieszczenia gospodarczego, łazienki, kotłowni oraz dwóch piwnic przydzielonych do lokalu znajdującego się na I piętrze o łącznej powierzchni 20,10m². Pomieszczenie gospodarcze, łazienka i kotłownia znajdujące się w piwnicy użytkowane są przez J. S..

Zarówno poprzedniczka wnioskodawczyni J. S., jak i uczestnicy postępowania dokonali remontów na częściach przez siebie wyłącznie użytkowanych, w tym poprzedniczka wnioskodawczyni dokonała dobudowy dwóch kolejnych pokoi znajdujących się na parterze i użytkowanych obecnie przez J. S..

Biegły z zakresu geodezji R. S. sporządził w czerwcu 2011 roku opinię, w której dokonał podziału działki nr (...) o powierzchni 0,0826 ha na 3 odrębne działki. Powierzchnia wydzielonej działki o numerze 1 wyniosła 0,0307 ha i winna być przeznaczona na wyłączną własność wnioskodawczyni; działka o numerze 2 o powierzchni 0,0306 ha winna zostać przeznaczona na wyłączną własność uczestników. Na działce nr 3 posadowiony jest budynek mieszkalny wraz z obszarem niezbędnym do korzystania z niego wraz z dojazdami i dojazdem do wydzielonych ogródków przydomowych. Powyższy sposób wydzielenia działek nie powoduje zmian w dotychczasowym użytkowaniu przydomowych ogródków, a wnioskodawczyni uzyskuje możliwość zrealizowania zatoczki parkingowej.

Biegły J. P. dokonał podziału nieruchomości w postaci budynku, przedstawiając trzy możliwe warianty. Jednym z nich biegły wydzielił 2 lokale mieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi oraz częściami nieruchomości, które nie służą do wyłącznego użytkowania przez strony, w ten sposób, że jeden lokal znajduje się na parterze budynku, drugi natomiast stanowi I i II piętro budynku. Następnie biegły dokonał podziału lokali w ten sposób, że na lokal nr 1, położony na parterze budynku, zostały włączone dwa korytarze, łazienka, cztery pokoje, kuchnia i przedpokój o łącznej powierzchni użytkowej 75,6m². Do pomieszczeń tych biegły dokonał wyodrębnienia pomieszczeń przynależnych znajdujących się w piwnicy w postaci pomieszczenia gospodarczego, łazienki i kotłowni o łącznej powierzchni 8,4m². W skład lokalu nr 2 znajdującego się na I i II piętrze budynku, weszły przedpokój i klatka schodowa znajdujące się na parterze budynku, pomieszczenie gospodarcze, klatka schodowa, korytarz, przedpokój, łazienka, kuchnia oraz dwa pokoje znajdujących się na I piętrze budynku, klatka schodowa, korytarz, przedpokój, łazienka, kuchnia, trzy pokoje o łącznej powierzchni użytkowej 156,6m². Pomieszczenia przynależne do tegoż lokalu to dwie komórki piwniczne znajdujące się w piwnicy o łącznej powierzchni 11,7m².

H. D.– matka J. S.oraz P. D.pod koniec życia została sparaliżowana na skutek przebytego wylewu. Opiekę nad nią przejął syn P. D.wraz z żoną. Czasami, kiedy uczestnicy nie mogli się nią opiekować, opieką nad nią sprawowała matka M. D.–A., a także jej kuzynka L. W.. J. S.była skłócona z H. D..

Wnioskodawczyni – E. F. oraz jej matka J. S. nigdy nie zajmowały pomieszczeń znajdujących się na pierwszym piętrze budynku. Za życia H. D., to ona zamieszkiwała na I piętrze, a od jej śmierci pokoje znajdujące się na tej kondygnacji znajdują się puste, a dostęp do nich mają jedynie uczestnicy postępowania. E. F. nie mieszka w przedmiotowej nieruchomości. Mieszka wraz z mężem w Ś. a mieszkanie znajdujące się na parterze budynku zajmuje nadal J. S..

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że zniesienie współwłasności jest możliwe. Nie negując pierwszeństwa zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzecz wspólnej stosownie do przepisu art.211 k.c, uznał, że podział fizyczny pierwszego piętra budynku spowodowałby niewątpliwie zmniejszenie wartości użytkowej lokali, przede wszystkim lokalu zajmowanego przez uczestników postępowania. Przy podziale fizycznym pierwszego piętra zaproponowanym w jednym z wariantów podziału w opinii biegłego J. P. znaczna część nieruchomości przyznanej uczestnikom postępowania składałaby się z ciągów komunikacyjnych. Nadto podział taki nie komponuje się w żaden sposób z istniejącą obecnie bryłą budynku i wiąże się z poniesieniem dodatkowych kosztów z koniecznością przeprowadzenia prac adaptacyjnych – wybudowania dodatkowego ciągu komunikacyjnego z części budynku zajmowanego przez wnioskodawczynię, do pomieszczenia na piętrze. Dlatego też Sąd Rejonowy uznał, że znacznie korzystniejszym rozwiązaniem będzie przyznanie wnioskodawczyni lokalu wydzielonego na parterze budynku, zaś uczestnikom postępowania lokalu wydzielonego na pierwszym i drugim piętrze budynku. Rozstrzygnięcie takie ma swoje uzasadnienie w dotychczasowym sposobie korzystania z nieruchomości. Ponadto poprzedni współwłaściciele budynku H. D. i F. D. przyjmowali, że pierwsze i drugie piętro budynku będzie stanowiło odrębny lokal mieszkalny, co znalazło wyraz w umowie darowizny dokonanej przez H. D. na rzecz F. D.. Za takim podziałem przemawiał dodatkowo fakt, że uczestnicy postępowania (w tym poprzedni współwłaściciele) dokonywali do tej pory nakładów na części przez siebie zajmowane.

Orzeczenie w części dotyczącej sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości Sąd Rejonowy oparł na opiniach biegłych R. S.i J. P. uznając je za jasne, rzetelne i logiczne. Jeżeli chodzi o podział nieruchomości gruntowych to strony zgodziły się ze sposobem zniesienia współwłasności zaproponowanym przez biegłego geodetę R. S.

W wyniku przeprowadzonego podziału nieruchomości budynkowej wnioskodawczyni przyznana została łączna powierzchnia 84m² natomiast uczestnikom postępowania 168,3 m², co odbiegało od ich udziału w nieruchomości przed podziałem, dlatego też konieczne było wyrównanie udziału wnioskodawczyni.

Skoro wartość lokalu nr 1 wynosiła 151.000 zł, a lokalu nr 2 - 256.000 zł to uczestnicy postępowania powinni wnioskodawczyni tytułem wyrównania udziału zapłacić 52.500 zł (256.000 : 2 = 128.000, 151.000 : 2 = 75.500, 128.000 – 75.500= 52.500 zł).

Mając na względzie sytuację życiową uczestników postępowania, a w szczególności zeznania uczestników w zakresie posiadanych oszczędności i możliwości uzyskania kredytu hipotecznego Sąd Rejonowy wyznaczył uczestnikom termin trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia na dokonanie spłaty wnioskodawczyni. Kosztami sądowymi poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa - Sąd Rejonowy w odpowiednim stosunku obciążył wszystkich uczestników postępowania, a o pozostałych kosztach postępowania orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Od postanowienia Sądu pierwszej instancji apelację złożyła wnioskodawczyni zaskarżając postanowienie w części dotyczącej:

- wyodrębnienia w przedmiotowej nieruchomości lokali nr 1 i 2, przy przyjęciu wariantu biegłego J. P.w opinii z 9.10.2012r w pkt 9.b, zamiast 9.b – wariant –2, jak też w tezie 2 pkt 13, wariant b (strona 75 opinii) wraz z udziałem w częściach wspólnych wynoszących 4681/10000, oraz części przypadającej uczestnikom postępowania przy ich udziale w częściach wspólnych wynoszących 5319/10000;

- pkt IV postanowienia, co do wysokości spłaty.

Wnioskodawczyni zarzuciła:

1. naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść rozstrzygnięcia - art.623 KPC, przez niezastosowanie normy zawartej w tym przepisie, w zakresie zaniechania podziału (wyodrębnienie poszczególnych lokali) nieruchomości w częściach odpowiadających wartością po 1/2 , pomimo istnienia takiej możliwości w wariantcie wskazanym w opinii biegłego
2. sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na przyjęciu, iż sprawiedliwym i pożądanym podziałem jest podział zakwestionowany przez wnioskodawczynię w apelacji, który nie odpowiada jej faktycznemu udziałowi we współwłasności części budynkowej, z błędnym wskazaniem wysokości spłaty, pomimo uznania za zasadne przyznania jej w faktycznym udziale wynoszącym 1/2 własności w nieruchomości gruntowej.

Wskazując na powyższe zarzuty wniosła o zmianę w pkt 1 zaskarżonego postanowienia przez dokonanie opisu wyodrębnionych lokali nr 1 oraz lokalu nr 2 zgodnie z wariantem 2 w pkt 1b opinii J. P.(str. 53) oraz w tezie 2 wariant b w/w opinii (str. 75), a nadto w pkt 4 zaskarżonego postanowienia zasądzić od uczestników na rzecz wnioskodawczyni kwotę 25.971,87 zł.

Nadto wniosła o zasądzenie solidarnie od uczestników na rzecz wnioskodawczyni kosztów procesu za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz właściwie zastosował przepisy prawa materialnego. Nietrafny jest zarzut skarżącej naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art.623 kpc. W sprawie nie było zgodnego wniosku stron, co do całościowego sposobu zniesienia współwłasności. W tej sytuacji w pierwszej kolejności należało dokonać zniesienia współwłasności przez fizyczny podział rzeczy stosownie do przepisu art. 211 k.c. Taki sposób zniesienia współwłasności nieruchomości okazał się możliwy i Sąd Rejonowy go zastosował. Zgodnie z przepisem art. 623 kpc w przypadku braku zgodnego wniosku uczestników, co do sposobu zniesienia współwłasności oraz gdy zachodzą warunki do podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartościom udziału współwłaścicieli z uwzględnieniem jednak wszelkich okoliczności, zgodnie z interesem społeczno – gospodarczym a różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Co do zasady, podział w naturze odpowiadać winien udziałowi współwłaścicieli we współwłasności. Nie zawsze jednak jest to możliwe i zgodne z interesem społeczno – gospodarczym, dlatego też dopuszczalny jest podział w naturze, który nie odpowiada udziałom we współwłasności, a różnice wartości wyrównuje się wówczas przez dopłaty.

Argumenty Sądu Rejonowego za podziałem w naturze nieruchomości budynkowej nieodpowiadającym udziałom we współwłasności zawarte w uzasadnieniu postanowienia są – według Sądu Okręgowego przekonywujące. Przyznanie wnioskodawczyni dwóch pokoi na pierwszym piętrze niewątpliwie zmniejsza w sposób zasadniczy funkcjonalność lokalu nr 2 i jego wartość. Przy takim podziale udział metrażowy wnioskodawczyni i uczestników postępowania w nieruchomości byłby zbliżony, ale wnioskodawczyni miałaby sześć pokoi, a uczestnicy tylko trzy pokoje. Po wyłączeniu dwóch pokoi na pierwszym piętrze pozostała by tylko kuchnia przedpokój i łazienka. Pierwsze piętro przestało by stanowić nadający się do zamieszkania lokal. Rację ma Sąd Rejonowy, że podział proponowany przez wnioskodawczynię spowodowałby, że znaczna część powierzchni użytkowej w lokalu uczestnikom stanowiłyby ciągi komunikacyjne. Taki podział byłby niezgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem lokalu. Nie można również abstrahować przy dokonywanym zniesieniu współwłasności od tego, w jaki sposób nieruchomości była i jest użytkowana przez uczestników, a także od zaszłości historycznych tj. faktu, że pierwsze i drugie piętro budynku miało stanowić odrębny lokal, z tą myślą poniesione zostały nakłady, wybudowanie klatki schodowej i dobudowanie II piętra. W sytuacji głębokiego konfliktu między uczestnikami, podział budynku zgodnie z

propozycją wnioskodawczyni jeszcze ten konflikt by zaognił, a przecież zniesienie współwłasności nieruchomości ma powodować możliwie bezkolizyjne użytkowanie nieruchomości i wygaszanie konfliktu na tle jej użytkowania. Przyjęcie sposobu zniesienia współwłasności budynku proponowane przez wnioskodawczynię powoduje również konieczność poniesienia nakładów jak przebicie stropu i wykonanie schodów, przebudowanie instalacji, zamurowanie otworów okiennych. Nie będą to koszty znikome - jak twierdzi wnioskodawczyni. Wszystkie te okoliczności wskazują, że przyjęty przez Sąd pierwszej instancji sposób zniesienia współwłasności jest prawidłowy, nie narusza postanowienia przepisu art.623 kpc.

Prawidłowo również Sąd Rejonowy ustalił wysokość spłaty należnej z tytułu wyrównania udziału wnioskodawczyni. Wysokość spłaty należało odnieść do wartości wyodrębnionych i przyznanych uczestnikom postępowania lokali, a nie od uśrednionej wartości m² całego budynku i udziału uczestników w powierzchni budynku po podziale. Biegły ustalił różną wartość lokalu nr 1 i 2 i ta wartość nie była kwestionowana. W tej sytuacji wyrównanie udziału polegało na wyrównaniu różnicy wartości lokali w stosunku do udziału we współwłasności.

Z powyższych względów apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc w związku z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc.