

# POSTANOWIENIE

Dnia 28 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Agnieszka Ingram

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2013r. w Świdnicy

na rozprawie

z wniosku **J. W. i S. W.**

przy udziale **B. G. i A. G.**

**o zniesienie współwłasności**

na skutek apelacji uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 12 listopada 2013 r., sygn. akt I Ns 531/09

**postanawia:**

I. **oddalić apelację;**

II. **oddalić żądanie wnioskodawców zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 281/13

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem dokonano zniesienia współwłasności bliżej opisanej nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych, z określeniem udziałów we współwłasności działki gruntu oraz częściach wspólnych i urządzeniach budynku, przyznano prawo własności tych lokali na rzecz wnioskodawców i uczestników postępowania, a także zasądzone od uczestników na rzecz wnioskodawców 160 000 zł tytułem dopłaty, opierając rozstrzygnięcie o następujące ustalenia i oceny: - strony są właścicielami w udziałach po 1/2 budynku mieszkalnego posadowionego na gruncie o powierzchni 0,00346 ha; uczestnicy mieszkają na piętrze, natomiast wnioskodawcy na parterze prowadzą sklep spożywczy, nie korzystając poza tym z żadnych innych pomieszczeń; nie ma możliwości zniesienia współwłasności przez fizyczny podział budynku – przy zachowaniu użytkowanych przez strony pomieszczeń; można natomiast - przy małej zmianie – dokonać wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w sposób wskazany w opinii biegłego, gdy ponadto na dzień orzekania lokale te spełniały warunki do uznania ich za samodzielne lokale, a prace adaptacyjne zostały wykonane; wartość lokali po podziale wynosiła odpowiednio – 130 000 zł lokal wnioskodawców oraz 290 000 zł lokal uczestników.

Zniesienie współwłasności nieruchomości w zakresie znajdującego się na niej budynku może nastąpić przez jego fizyczny podział, ale tylko pionowo, albo też przez podział fizyczny w obszarze zajmowanym przez wyodrębnione samodzielne lokale. W niniejszej sprawie zastosowanie znajdował drugi ze sposobów, gdy ponadto wyodrębnieniu może podlegać nie tylko samodzielny lokal mieszkalny, lecz także lokal o innym przeznaczeniu – jak w niniejszej sprawie – sklep. Dlatego też orzeczono jak w pkt. II postanowienia, skoro podział taki był akceptowany przez strony, jak też przez wiele lat stosowany w praktyce, zatem orzeczenie sądowe sankcjonuje ten stan rzeczy, zresztą w istocie zgodnie z wolą stron, prezentowaną do zakończenia postępowania dowodowego oraz sporządzenia ostatecznego projektu wydzielenia lokali i wykonania stosownych prac adaptacyjnych. Dopiero wskazana przez uczestników, lecz nie poparta dowodami, zmiana ich sytuacji materialnej, wpłynęła na zmianę ich stanowiska, co prowadziło do rozłożenia zasądzonej należności na maksymalną ilość rat, czyli 120.

W apelacji uczestnicy postępowania zarzucili:

1.naruszenie prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a to art. 211 kc, przez uznanie, że dokonany podział jest zgodny ze stanowiskiem stron, jak również czyni zadość przesłankom zniesienia współwłasności;

2.naruszenie przepisów postępowania przez niezastosowanie art. 623 kpc i ustanowienie nierównych udziałów w nieruchomości wspólnej, gdy tymczasem istniała możliwość dokonania podziału nieruchomości , przy zbliżonych udziałach stron.

Wskazując na powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności prz uwzględnieniu jak najbardziej zbliżonych udziałów stron lub jego uchylenie i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje :

Apelacja nie podlega uwzględnieniu, a podniesione w niej zarzuty – zresztą bez bliższego dokładniejszego uzasadnienia – w najmniejszym stopniu nie podważają trafności zaskarżonego rozstrzygnięcia. Przyjmując bezsporne w istocie ustalenia faktyczne sądu pierwszej instancji za swoje, Sąd Okręgowy podziela także ocenę prawną tego stanu faktycznego oraz wyciągnięte z tej oceny wnioski, co zwalnia z potrzeby ponownego przytaczania szeregu powołanych już wcześniej trafnych argumentów.

Tylko dodatkowo odnośnie zarzutów apelacji należy wskazać na następujące kwestie : - celem postępowania o zniesienie współwłasności jest nowe ukształtowanie prawa własności rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności przez pozbawienie go cech wspólności; przyznane art. 210 kc każdemu współwłaścicielowi uprawnienie zgłoszenia żądania wyjścia ze współwłasności zawiera także prawo do oznaczenia zakresu tego żądania /całkowite lub częściowe /; - z art. 211 kc, 212 kc i nast. oraz z art. 623 kpc wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę; oznacza on, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele, lecz taka sytuacja w niniejszej sprawie nie miała miejsca; przez podział fizyczny należy rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, tzw. nieruchomości lokalowych / art. 46 in fine kc /, co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali; - skarżący nie kwestionowali przyjętego w postanowieniu sposobu zniesienia współwłasności przez wyodrębnienie samodzielnych lokali, co zostało dokonane w odniesieniu do lokali, które spełniały wymogi samodzielności przewidziane przepisem art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali; - nie mają racji skarżący powołując się na naruszenie przepisu art. 211 kc przez uznanie, że podział jest zgodny ze stanowiskiem stron oraz czyni on zadość przesłankom zniesienia współwłasności; przepisy art. 211 kc i art. 623 kpc uzależniają zniesienie współwłasności przez podział rzeczy, a także sposób tego podziału od zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy bądź zgodności z interesem społeczno-gospodarczym; przewidziana tymi uregulowaniami zasada dokonania podziału w naturze na części odpowiadające wartościami udziałom współwłaścicieli nie ma charakteru bezwzględnego, skoro nakazuje brać pod uwagę wszelkie

okoliczności i interes społeczno- gospodarczy; - tymczasem bezspornym było, że od szeregu lat skarżący korzystali z nieruchomości w zakresie znacznie przekraczającym ich udział, czemu wnioskodawcy się nie sprzeciwiali, a w toku postępowania trwającego już blisko 4 lata, strony zgodnie zaakceptowały usankcjonowanie tego stanu rzeczy, z czego skarżący wycofali się w ostatniej chwili, wskazując jedynie słownie na pogorszenie swojej sytuacji majątkowej; - w tej sytuacji dążenie do tego – jak to skarżący wskazali w apelacji - aby wysokość udziałów współwłaścicieli była zbliżona, prowadziłoby w realiach niniejszej sprawy praktycznie do zmiany charakteru lokalu mieszkalnego skarżących przez jego znaczne zmniejszenie i przyznanie części pomieszczeń wnioskodawcom, co w konsekwencji uniemożliwiłoby dokonanie zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali, którego celem jest przecież całkowite oddzielenie od siebie dotychczasowych współwłaścicieli; - dalsze uwagi skarżących odnośnie strychu, ciągów komunikacyjnych, prac adaptacyjnych, łazienki, piwnicy oraz służebności drogi koniecznej, są zupełnie dowolne, gdy skarżący nawet nie wskazują ich wpływu na sposób zniesienia współwłasności, czym zresztą wnioskodawcy nie są zainteresowani, a ponadto kwestie te nigdy nie były podnoszone w ciągu 4 lat trwania postępowania.

Z tych przyczyn apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw została oddalona / art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc /, natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc.