

Sygn. akt II Ca 480/19

POSTANOWIENIE

Dnia 28 listopada 2019r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Jerzy Dydo

Sędziowie: Maria Kołcz

Maciej Ejsmont (spr.)

Protokolant: Agnieszka Ingram-Ciesielska

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2019r. w Świdnicy

na rozprawie sprawy

z wniosku M. K.

przy udziale Z. M.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w W.

z dnia 7 marca 2019 r. sygn. akt (...)

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w W. do ponownego rozpoznania.

(...)

Sygn. akt II Ca 480/19

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 marca 2019 r. Sąd Rejonowy w W., w sprawie z wniosku M. K. przy udziale Z. M., oddalił wniosek o zniesienie współwłasności (pkt I) ustalił, że wnioskodawca i uczestniczka ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt II) oraz nakazał wnioskodawcy i uczestniczce uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w W. kwoty po 2.103,84 zł tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

M. K. oraz Z. M. są współwłaścicielami w udziałach po (...) nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni (...) ⁽¹⁾, położonej w B. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Wnioskodawca nabył swój udział w drodze dziedziczenia po matce T. K.. Wnioskodawca nie zamieszkuje we wskazanej

wyżej nieruchomości, wyprowadził się stamtąd w 2014 r. Rodzice wnioskodawcy zajmowali parter budynku. Obecnie w nieruchomości zamieszkuje uczestniczka postępowania Z. M. wraz ze swoją (...) - letnią matką, zajmuje piętro budynku. Parter nieruchomości jest niezamieszkiwany, nie jest ogrzewany, występuje tam wilgoć i grzyb.

Zgodnie z opinią (...) E. C. z dnia 5 maja 2017 r. wartość nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), działka nr (...), o powierzchni (...)ha, obręb S. wynosi 271 801 zł. Biegła sądowa w treści swojej opinii zaproponowała wydzielenie samodzielnych lokali w trzech wariantach.

W wariantcie I opinii biegła sądowa przyjęła aktualny stan użytkowania lokalu za wyjątkiem pomieszczenia nr (...) na poddaszu, w którym znajduje się zbiornik wyrównawczy należący do lokalu nr (...). Biegła sądowa wskazała, że dojście do pomieszczenia, w którym znajduje się zbiornik wyrównawczy, tj. spiżarni na poddaszu (...)wiedzie przez jedyny dostęp do pomieszczenia przez obecnie użytkowane pomieszczenie – przedpokój do lokalu nr (...). Zatem biegła ustaliła, że pomieszczenie nr (...) musi być z tego powodu pomieszczeniem wspólnym. Biegła zaproponowała także pozostawienie pomieszczenia nr (...) (przedpokój) w obrębie lokalu nr (...).

W wariantcie II biegła przyjęła, że nastąpi przeniesienie zbiornika wyrównawczego na parter. Koszt przeniesienia zbiornika wyrównawczego to około 1000 zł. Powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) (parter) w tym wariantcie wynosi (...) m², pomieszczeń przynależnych (...) m², razem (...) m². Powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wynosi (...) m², zaś powierzchni przynależnych (...) m². Wartość lokalu nr (...), po sprecyzowaniu w opinii uzupełniającej, biegła określiła na 97 664 zł, zaś wartość lokalu nr (...) - na 123 735 zł. Biegła ustaliła także wartość odtworzeniową nakładów poniesionych na remont lokalu nr (...) na kwotę 32 028 zł.

W wariantcie III biegła zaproponowała przeniesienie pieca (...) przynależnego do lokalu nr (...) do części korytarza od strony podwórza. Biegła wskazała, że istniałaby wtedy możliwość zagospodarowania pomieszczeń po dwóch stronach korytarza od strony frontowej jako jednego lokalu (korytarz spełniałby funkcję przedpokoju). Wejście do lokalu nr (...) byłoby możliwe od strony frontowej budynku, wejście do lokalu nr (...) od strony podwórza. Według faktycznego użytkowania budynku na parterze pomieszczenia nr (...) stanowiłyby samodzielny lokal mieszkalny nr (...), pomieszczenia nr (...) i (...) stanowiłyby pomieszczenia przynależne. Biegła wskazała dalej, że pomieszczenia nr (...) od do (...)nie mogą być samodzielnym lokalem mieszkalnym, gdyż nie mają zapewnionego wc, więc nie stanowią wydzielonego trwałymi ścianami w obrębie budynku zespołu izb wraz z pomieszczeniami pomocniczymi. Biegła wskazała, że wariant ten wymaga poniesienia nakładów finansowych Powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wynosić będzie (...) m², zaś pomieszczeń przynależnych (...) m⁽²⁾, ogółem (...) m⁽²⁾. W przypadku lokalu nr (...) powierzchnia użytkowa będzie wynosiła 40, 66 m⁽²⁾, zaś pomieszczeń przynależnych (...) m⁽²⁾, ogółem (...) m⁽²⁾.

Wartość lokalu nr (...) bez pomieszczeń pokoi nr (...)(...) i (...) pomieszczeń przynależnych biegła sądowa określiła na kwotę 81 065 zł. Wartość lokalu nr (...) wraz z poniesionymi nakładami oraz udziałem we współwłasności gruntu – na kwotę 97 616 zł. Wartość odtworzeniowa nakładów poniesionych na remont lokalu nr (...) biegła określiła na kwotę 32 028 zł.

Uczestniczka dokonała od 2010 r. nakładów na nieruchomość tj. utwardzenie podłoża do bramy wjazdowej z tłucznią, wykonanie kanalizacji deszczowej, kratki ściekowej, zagospodarowanie terenu od strony tylnej budynku. Nadto po 2016 r. wykonała remont korytarza, osuszanie ściany przy użyciu środków przeciwgrzybiczych. Łączna wartość poniesionych przez uczestniczkę postępowania nakładów na części wspólne wyniosła 8 962 zł.

Biegły sądowy ds. kosztorysowania instalacji sanitarnych B. C. w opinii z dnia 21 listopada 2018 r. wskazał, że pomieszczenie (...)nie spełnia wymagań dotyczących montażu kotłowni, bowiem zgodnie z § 136 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie „pomieszczenia przeznaczone do instalowania kotłów na paliwo stałe - kotły na paliwo stałe o mocy cieplnej nominalnej do (...) powinny być instalowane w wydzielonych pomieszczeniach technicznych zlokalizowanych w piwnicy”.

Dlatego też nie ma możliwości zamiany między stronami pomieszczeń (...) i (...) w celu wykorzystania pomieszczenia nr (...) na kotłownię. Pomieszczenie (...) – (kotłownia wnioskodawcy) wymaga kapitalnego remontu po zalaniu. Na ścianach widnieje grzyb, pomieszczenie jest zawilgocone i wyposażone w starą instalację.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 210 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, a w myśl art. 211 k.c. może żądać również, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zgodnie z art. 212 § 2 k.c., rzecz która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Wnioskodawca wniósł o dokonanie zniesienia współwłasności poprzez przyznanie wyżej opisanej nieruchomości na własność uczestniczki postępowania z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy, ewentualnie dokonanie zniesienia współwłasności według wariantu III zaproponowanego przez biegłego sądowego powołanego w sprawie tj. E. C. lub dokonanie sprzedaży licytacyjnej nieruchomości.

Uczestniczka postępowania Z. M. nie wyraziła zgody na przejęcie nieruchomości na własność oraz sprzedaż licytacyjną nieruchomości. Uczestniczka postępowania wyraziła zgodę jedynie na zniesienie współwłasności nieruchomości według wariantu II zaproponowanego przez biegłą sądową E. C.. Podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez ustawodawcę. Przy zniesieniu współwłasności Sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele zgodnie żądają przyznania rzeczy jednemu z nich bądź sprzedaży rzeczy jeżeli podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Podziałem rzeczy jest również ustanowienie odrębnej własności lokali, a warunkiem jego dopuszczalności jest samodzielność lokali powstałych w wyniku podziału (art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali). Odmowa zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, w tym ustanowienia odrębnej własności lokali, może mieć miejsce jedynie wyjątkowo i tylko w zakresie wystąpienia okoliczności określonych w art. 211 k.c. Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości, gdy choć jeden z uczestników żąda jej podziału przez wyodrębnienie własności lokali, sąd obowiązany jest ustalić, czy podział taki jest dopuszczalny zarówno ze względu na właściwości nieruchomości jak i z uwagi na pozostałe przesłanki określone w art. 211 k.c.

Na gruncie niniejszej sprawy fizyczny podział nieruchomości dokonywany w pionie nie mógł mieć miejsca, bowiem od lat funkcjonował pomiędzy uczestnikami podział do korzystania, według którego uczestniczka postępowania zajmowała piętro nieruchomości i ponosiła nakłady na tę nieruchomość, wnioskodawcy zaś do korzystania przydzielony został parter nieruchomości. Podział nieruchomości w pionie nie uwzględniałby dotychczasowego sposobu korzystania z nieruchomości.

Ustalenie, czy ustanowienie odrębnej własności lokali jest dopuszczalne wymagało wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 k.p.c. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości E. C. na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości objętej treścią wniosku jak również propozycji wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali.

Biegła sądowa E. C. w swojej opinii sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania przedstawiła trzy warianty wyodrębnienia lokali.

Pierwszy z wariantów nie był preferowany przez żadnego z uczestników, a nadto stał się nieaktualny z uwagi na przeniesienie przez uczestniczkę na dolną kondygnację zbiornika wyrównawczego należącego do lokalu nr (...).

Drugi z wariantów przedstawionych przez biegłą sądową E. C. zakładał przeniesienie zbiornika wyrównawczego na parter. Wariant ten okazał się korzystny dla uczestniczki postępowania, bowiem powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) wzrosła do (...)m⁽²⁾, powierzchnia pomieszczeń przynależnych w tym wypadku to jedynie (...) m⁽²⁾. Wzrosła tym samym wartość lokalu do kwoty 125 483 zł. Natomiast wariant ten był od początku niekorzystny dla wnioskodawcy ponieważ nadal istniałaby znaczna dysproporcja pomiędzy powierzchnią użytkową a powierzchnią pomieszczeń przynależnych ((...) m⁽²⁾ oraz (...) m⁽²⁾), zaś wartość lokalu nr (...) wyniosłaby 137 482, 90 zł. Po za tym w wariacie zarówno I jak i II obie powierzchnie nie stanowią gospodarczej spójności bowiem przez środek tych pomieszczeń biegnie korytarz ,w którym uczestniczka ma pomieszczenie z piecem.

Trzeci z wariantów zakładał przeniesienie pieca (...), przynależnego do lokalu nr (...), do części korytarza od strony podwórza. Wariant ten wiąże się poniesieniem znacznych nakładów finansowych przez oboje uczestników. W wariacie tym zwiększyła się znacznie powierzchnia użytkowa lokalu nr (...) m⁽²⁾ , zaś powierzchnia pomieszczeń przynależnych wyniosła (...)m⁽²⁾. W przypadku lokalu nr (...) powierzchnia użytkowa osiągnęła (...) m⁽²⁾, zaś pomieszczeń przynależnych (...) m⁽²⁾. Wariant ten jest korzystny dla wnioskodawcy, ale wiąże się ze znacznym poniesieniem kosztów przez uczestników. Uczestniczka postępowania w tym wariacie ma mniejszą powierzchnię użytkową, a także musiałaby ponieść znaczne koszty związane z przeniesieniem pieca (...). Nadto, w wariacie tym pozbawiono uczestniczkę dostępu do drogi publicznej od strony przodu budynku.

Nadto Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność zakresu instalacji sanitarnych w przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności jej przebudowy oraz ustalenia kosztów, zakresu przebudowy i przeniesienia kotłowni lokalów nr (...).

Biegły sądowy, odpowiadając na pytania zadane przez pełnomocników uczestników, wskazał, że pomieszczenie(...)nie spełnia wymagań dotyczących montażu kotłowni określonych w § 136 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z powyższym rozporządzeniem „pomieszczenia przeznaczone do instalacji kotłów na paliwo stałe o mocy cieplnej nominalnej do (...) powinny być instalowane w wydzielonych pomieszczeniach technicznych zlokalizowanych w piwnicy”.

Biegły sądowy określił także jaki byłby koszt wymiany pieca w pomieszczeniu 1.7- ustalając go na kwotę 71 479 zł netto. Z kolei koszt wymiany instalacji w pomieszczeniu 1.10 biegły sądowy ustalił na kwotę 58 179 zł. Biegły wskazał, że do powyższych kwot doliczyć jeszcze należy koszty związane z opinią kominiarską, koszty projektu budowlanego, wynagrodzenia kierownika budowy.

Sąd I instancji wskazał, że sposób zniesienia współwłasności określony w wariacie III związany jest również z wysokimi kosztami robót niewspółmiernymi do wartości dzielonej nieruchomości oraz rażąco krzywdzącymi drugiego współwłaściciela- tj. uczestniczkę postępowania Z. M., która nie tylko uzyskałaby mniejszą powierzchnię użytkową lokalu, ale także zmuszona byłaby do ponoszenia znacznych kosztów związanych z przeniesieniem pieca (...) i pozbawiona zostałaby dostępu do drogi. Sąd oddalił wniosek o powołanie biegłego sądowego z zakresu projektowania celem sporządzenia projektu przeniesienia kotłowni, w sposób umożliwiający podział kotłowni, gdyż wariant III okazał się zbyt kosztowny, a dopuszczenie dowodu w tym zakresie nie wniosłoby niczego nowego do sprawy oraz związane byłoby z dodatkowymi kosztami postępowania.

Zgodnie z art. 212 § 2 k.c., rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Zniesienie współwłasności poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli albo gdy żaden współwłaściciel nie godzi się na taki sposób zniesienia współwłasności i wówczas następuje zniesienie współwłasności przez sprzedaż rzeczy.

Na gruncie niniejszej sprawy, zarówno wnioskodawca, jak i uczestniczka postępowania nie wyrażali woli przejęcia nieruchomości na własność. Wnioskodawca nie zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości Uczestniczka postępowania zamieszkuje tam, ale nie posiada środków finansowych na spłatę wnioskodawcy. Do zniesienia współwłasności w sposób wyżej opisany konieczna jest zgoda tego współwłaściciela, któremu nieruchomość ma być przyznana. W niniejszej sprawie ten sposób zniesienia współwłasności zatem nie może mieć zastosowania.

Ostatnim ze sposobów zniesienia współwłasności jest sprzedaż rzeczy w drodze licytacji, który na gruncie tej sprawy byłby rażąco krzywdzący dla zainteresowanych. Podkreślić należy, że kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji byłaby znacznie mniejsza niż kwota, którą współwłaściciel mógłby uzyskać w drodze sprzedaży nieruchomości na wolnym rynku. Tym bardziej, że biegła sądowa E. C. powołana w niniejszej sprawie określiła wartość nieruchomości na kwotę 271 801 zł. Nadto decydujące znaczenie ma okoliczność, że w nieruchomości zamieszkuje uczestniczka postępowania wraz ze swoją (...) - letnią matką, która ma ustanowioną ustną służebność mieszkania. Uczestniczka postępowania nie posiada środków finansowych na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w razie sprzedaży nieruchomości w drodze licytacji. Sprzedaż licytacyjna może przeciągać się w czasie, a kwota uzyskana ze sprzedaży nieruchomości może nie pozwolić na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych uczestniczki postępowania.

Zgodnie z art. 5 k.c., nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Sąd Rejonowy przywołał orzecznictwo Sądu Najwyższego akceptujące dopuszczalność, w przypadkach wyjątkowych, zastosowanie art. 5 k.c. jako podstawy oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności.

W niniejszej sprawie możliwy sposób podziału nieruchomości w III wariantcie związany jest z wysokimi kosztami niewspółmiernymi do wartości dzielonej nieruchomości i jest rażąco krzywdzący dla drugiego współwłaściciela tam zamieszkującego. Sposób zaś podziału w wariantcie I i II jest rażąco krzywdzący dla wnioskodawcy bowiem wydzielona dla niego nieruchomość nie stanowiła gospodarczej całości i w żaden sposób nie nadawałaby się do sprzedaży, a to bez wątplenia było głównym celem wnioskodawcy. Sprzedaż nieruchomości również jest rażąco krzywdząca dla zainteresowanych.

Apelacje od powyższego postanowienia wnieśli zarówno wnioskodawca, jak i uczestnik.

Wnioskodawca zarzucił:

- naruszenie art. 210 § 1 k.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c., poprzez ich niezastosowanie i nieuzasadnione oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności;
- naruszenie art. 212 § 2 k.c., poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji jest krzywdząca dla uczestników postępowania;
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji jest krzywdząca dla uczestników postępowania, podczas gdy wnioskodawca wyrażał zgodę sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji;
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że domaganie się przez wnioskodawcę zniesienia współwłasności jest sprzeczne z art. 5 k.c.;
- naruszenie art. 227 k.p.c., polegające na oddaleniu wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu projektowania celem sporządzenia projektu umożliwiającego dokonanie podziału nieruchomości według wariantu III biegłej E. C., podczas gdy dowód ten byłby niezbędny do prawidłowego ustalenia, jakie będą rzeczywiste koszty związane z podziałem nieruchomości i jej remontem.

Podnosząc powyższe zarzuty, wnioskodawca wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej sprzedaż licytacyjną.

Uczestniczka we wniesionej przez siebie apelacji zarzuciła naruszenie:

- art. 201 k.c. i art. 211 k.c., poprzez ich niezastosowanie, a w konsekwencji brak uwzględnienia żądania uczestniczki zniesienia współwłasności w oparciu o wariant II przedstawiony w opinii biegłej sądowej E. C., podczas gdy wariant ten jest jako jedyny możliwy do zrealizowania i nie jest sprzeczny z ustawą, społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i nie pociąga za sobą istotnej zmiany lub znacznego zmniejszenia wartości nieruchomości;

- art. 5 k.c., poprzez jego błędną wykładnię albo niewłaściwe zastosowanie, to jest jego zastosowanie w sytuacji, gdy istnieje możliwość podziału fizycznego nieruchomości, a wnioskodawca nie wykonuje swego prawa podmiotowego, to jest nie zamieszkuje w nieruchomości, co w konsekwencji prowadzi do jej stopniowej dewastacji

- art. 233 k.p.c., poprzez wybiórczą i dowolną, nie zaś wszechstronną i swobodną ocenę materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłej E. C., a w konsekwencji bezpodstawne przyjęcie, że zniesienie współwłasności w oparciu o wariant II jest rażąco krzywdzące dla wnioskodawcy albowiem wydzielona dla niego nieruchomość w tym wariantcie nie stanowiłaby gospodarczej całości i nadawałaby się do sprzedaży;

- art. 520 § 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji ustalenie, że każdy z uczestników ponosi koszty swego udziału w sprawie w sytuacji, gdy ich interesy są sprzeczne, a żądanie wnioskodawcy zostało oddalone.

W oparciu o powyższe zarzuty uczestniczka wniosła o:

- zniesienie współwłasności nieruchomości w oparciu o wariant II opinii biegłej E. C.

- zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kwoty 33.530,50 zł tytułem zwrotu połowy nakładów poniesionych przez uczestniczkę na remont lokalu nr (...) oraz połowy wartości nakładów poniesionych przez uczestniczkę na części wspólne budynku oraz wyrównania udziałów.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje są uzasadnione, zaskarżone postanowienie podlega uchyleniu, zaś sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania S. R. w W..

Zgodnie z art. 210 § 1 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Z treści przywołanego przepisu wynika jednoznacznie, że uprawnienie w nim statutowane należy do podstawowych przynależnych współwłaścicielowi. Może być ono, jak wynika z dalszej treści analizowanego przepisu, wyłączone przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż lat pięć. Jednakże na gruncie niniejszej sprawy nie miało to miejsca.

Podstawowym, preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest, co wynika z art. 211 k.c., fizyczny podział rzeczy. Jest on wyłączony jedynie wówczas, gdyby pozostawał w sprzeczności z przepisami ustawy, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Na gruncie niniejszej sprawy uczestniczka od początku, konsekwentnie domagała się podziału fizycznego rzeczy. Wnioskodawca żądał pierwotnie zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność uczestniczki z obowiązkiem spłaty na jego rzecz. W toku postępowania domagał się sprzedaży nieruchomości stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego, względnie podziału fizycznego. Z apelacji, w której żądał sprzedaży nieruchomości, zdaje się jednak wynikać, że dopuszczał możliwość podziału fizycznego nieruchomości według jednego z wariantów przedstawionych przez biegłą E. C.. Zaakcentować należy w tej sytuacji, że oboje uczestnicy żądali zniesienia współwłasności nieruchomości, choć różnili się co do sposobu realizacji go.

Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe prowadzi do wniosku, że możliwe jest zniesienie współwłasności przez fizyczny podział rzeczy, a przynajmniej przedwczesne jest stanowisko Sądu I instancji, że rozstrzygnięcie takie nie jest możliwe.

Biegła E. C. dopuściła stanowczo możliwość przeprowadzenia fizycznego podziału nieruchomości według wersji opisanych przez biegłą w opinii oraz przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia jako warianty II i III. Co do wariantu III biegła wskazała w opinii uzupełniającej z dnia 20 listopada 2017 r. oraz w toku ustnych wyjaśnień na rozprawie w dniu 24 maja 2018 r., że dla jego realizacji konieczne jest przeniesienie komina i rur instalacyjnych. Dalej stwierdziła, że rozważenia wymaga kwestia poprowadzenia komina przez korytarz, co wymaga jednak odpowiedzi na pytanie, czy roboty te i ich efekt utrzyma strop nieruchomości. Biegła wskazała też (k. (...)), że w pierwszej kolejności należałoby ustalić możliwość wykonania robót budowlanych, których efekt miałby wpływ na wielkość wyodrębnianych lokali.

Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że reakcją na opinię uzupełniającą biegłej E. C. było złożenie przez pełnomocnika wnioskodawcy w piśmie procesowym z dnia 26 stycznia 2018 r. (k. (...)) wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia prac koniecznych do wykonania w celu możliwości wyodrębnienia dwóch nieruchomości lokalowych.

Istotne znaczenie przypisać należy też treści ustnych wyjaśnień biegłej złożonych na rozprawie w dniu 13 września 2018 r. (k. (...)). Wskazała ona tam na zasadność zamiany kotłowni dla obu wyodrębnianych lokali mieszkalnych. Jednocześnie, wskazała na celowość dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu instalacji sanitarnych, który oceniłby możliwość dokonania niezbędnych robót w zakresie sieci i ich koszt.

Na tej samej rozprawie Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu inżynierii sanitarnej na okoliczność zakresu instalacji sanitarnych w nieruchomości wspólnej, możliwości jej przebudowy oraz ustalenia kosztów, zakresu przebudowy i przeniesienia kotłów lokali nr (...).

W sporządzonej opinii biegły B. C. wskazał, że pomieszczenia, w których stosownie do opinii biegłej E. C. miałyby być umieszczone kotłownie, nie spełniają prawnych wymogów dotyczących takich pomieszczeń (k. (...)). W opinii uzupełniającej, złożonej na skutek zastrzeżeń do opinii podstawowej, biegły stwierdził jednak, że celowe jest zwrócenie się do biegłego z zakresu projektowania instalacji sanitarnych (biegły sporządzający analizowaną opinię jest specjalistą w zakresie kosztorysowania instalacji sanitarnych) o sporządzenie projektu przebudowy kotłowni. Kwestia ta nie pozostaje w zakresie jego właściwości i uprawnień. Dopiero na podstawie takiej opinii biegły B. C. mógłby oszacować koszt zamiany kotłowni.

Całokształt powyższych okoliczności wskazuje jednoznacznie, że zebrany materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, iż nie jest możliwe zniesienie współwłasności nieruchomości uczestników niniejszego postępowania. Nie przesądzając tu o wyborze wariantu II, czy też III sposobu zniesienia współwłasności, wynikających z opinii E. C. , wskazać należy, że co do samej dopuszczalności wariantu II nie nasunęły się wątpliwości. Co do wariantu III, to także nie można go wykluczyć, po ustaleniu dopuszczalności, sposobu i kosztu przebudowy kotłowni i ewentualnie innych robót budowlanych niezbędnych dla wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych w nieruchomości uczestników.

Nawet zresztą ustalenie, że nieruchomość nie da się podzielić fizycznie – przy uwzględnieniu treści art. 211 k.c.- nie stanowi, w świetle art. 212 § 2 k.c., podstawy oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności. Otwierać by to mogło dopiero drogę do rozważania innych niż podział fizyczny sposobów zniesienia współwłasności,

Sąd Okręgowy nie podziela też stanowiska Sądu Rejonowego co do sprzeczności wniosku o zniesienie współwłasności, inicjującego postępowanie w niniejszej sprawie, z zasadami współżycia społecznego. Oczywiście, takiej teoretycznej możliwości nie da się wykluczyć, lecz nie zaistniała ona w realiach niniejszej sprawy. Oboje uczestnicy żądali zniesienia współwłasności, oboje zresztą wywiedli apelacje od postanowienia oddalającego wniosek o takie zniesienie. Dalsze utrzymywanie współwłasności nieruchomości w jej obecnym kształcie narusza sferę prawną obojga uczestników.

Dla wnioskodawcy oznacza praktyczną niemożność zbycia udziału w nieruchomości (przy obecnym sposobie podziału do korzystania z niej), dla uczestniczki zaś, konieczność samodzielnych działań w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym oraz zagrożenie jej dalszą dewastacją.

W konsekwencji, nie sposób przyjąć, by na przeszkodzie zniesienia współwłasności nieruchomości uczestników stały okoliczności stypizowane w art. 5 k.c.

Wobec przyjęcia, iż nie zachodzą przywołane przez Sąd Rejonowy okoliczności uniemożliwiające uwzględnienie wniosku o zniesienie współwłasności, stwierdzić należy, że uchylając się od dokonania tegoż zniesienia Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Pociąga to za sobą konieczność uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy dopuści dowód z opinii biegłego z zakresu projektowania instalacji sanitarnych na okoliczność ustalenia możliwości i ewentualnie sporządzenia projektu przeniesienia kotłowni w sposób umożliwiający zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z wariantem III opinii sporządzonej przez biegłą E. C.. Następnie, po ustaleniu kosztów prac niezbędnych w celu wydzielenia samodzielnych lokali oceni Sąd Rejonowy, czy i który z wariantów tejże opinii, bądź też ich modyfikacji, będzie najwłaściwszy.

Uwzględniając całokształt powyższych okoliczności, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzeczono jak na wstępie.

(...)