

Sygn. akt II Cz 456/13

POSTANOWIENIE

Dnia 11 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anatol Gul

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

SO Aleksandra Żurawska

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2013 r. w Świdnicy

na posiedzeniu niejawnym

zażalenia powoda B. W.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 6 marca 2013 r.,

sygn. akt I C 1919/12

w sprawie przeciwko Gminie S.

o nakazanie złożenia oświadczenia woli

p o s t a n a w i a:

uchylić zaskarżone postanowienie.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 6 marca 2013 r. Sąd Rejonowy, na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 kpc, zawiesił postępowanie w sprawie z powództwa B. W. przeciwko Gminie S. o nakazanie pozwanej złożenia oświadczenia woli w zakresie przeniesienia na powoda własności najmowanego lokalu położonego w S. przy Al. (...) wraz z udziałem w użytkowaniu wieczystym działki gruntu pod budynkiem. W uzasadnieniu wskazał, że z akt niniejszej sprawy wynika, iż zaistniały wątpliwości przy wyodrębnianiu zajmowanych przez najemców lokali i ustalenia przymiotu ich samodzielności. Aktualnie powód korzysta bowiem wspólnie z W. K. – najemcą sąsiedniego lokalu nr (...) – z wewnętrznego korytarza, natomiast W. K. korzysta nadto z położonych za tym korytarzem pomieszczeń kuchni i WC, oddzielonych od reszty jej lokalu pomieszczeniami mieszkalnymi powoda, do których będzie miała utrudniony dostęp. Dlatego w sprawie I C 1724/12 Gmina S. wystąpiła przeciwko B. W. o wyrażenie zgody na podjęcie prac budowlanych, zmierzających do innego niż dotychczas wyodrębnienia samodzielnych lokali zajmowanych przez w/w najemców – aby umożliwić im wykup lokali najpełniej uwzględniających dotychczasowy stan ich posiadania. W ocenie Sądu, istnieje zależność rozstrzygnięcia niniejszej sprawy od wyniku postępowania w sprawie I C 1724/12. Rozważenia wymaga bowiem ustalenie czy można wykonać prace remontowe i wyodrębnić dwa scalone samodzielne lokale obu najemców, obejmujące możliwie najwięcej bezpośrednio obok siebie położonych pomieszczeń, co wyeliminowałoby konieczność korzystania przez W. K. wewnętrznego korytarza położonego pomiędzy pomieszczeniami powoda, w pełni odpowiadało istocie samodzielności lokali mieszkalnych i wyeliminowało wszelkie zadrażnienia sąsiedzkie.

W zażaleniu na powyższe postanowienie powód, wnosząc o jego uchylenie, podniósł, że nie istnieje zależność przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy od wyników postępowania w sprawie I C 1724/12. W uzasadnieniu wskazał, że lokal mieszkalny, którego jest on najemcą, pozwana wystawiła do sprzedaży i przeprowadziła procedurę sprzedaży

wymaganą przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Uregulowany stan prawny i samodzielność tego lokalu potwierdza operat szacunkowy wykonany na zlecenie Gminy w ramach procedury sprzedaży. Strona przeciwna nie dowiodła ani w niniejszej sprawie, ani w sprawie toczącej się pod sygn. akt I C 1724/12, że lokal ten został pozbawiony atrybutu samodzielnego lokalu mieszkalnego, nie dowiodła również, aby w sprawie przedmiotowego lokalu toczyło się postępowanie administracyjno – sądowe. Z kolei w sprawie I C 1724/12 Gmina S. domaga się wyrażenia przez Sąd za pozwanego zgody na podjęcie prac zmierzających do wyodrębnienia samodzielnych lokali w budynku przy Al. (...). Zatem nie domaga się – jak to wskazał Sąd Rejonowy – czy można wykonywać prace remontowe i wyodrębnić dwa scalone samodzielne lokale mieszkalne, ale domaga się zgody na wyodrębnienie w istocie nowych jednostek mieszkalnych. Skarżący podniósł przy tym, że w sprawie I C 1724/12 nie posiada legitymacji procesowej zarówno w świetle przepisów art. 22. ust. 4, 5, 5a, 6 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Prawa budowlanego, jak i art. 480 § 1 kc. Budynek położony przy Al. (...) S. stanowi własność Wspólnoty Mieszkaniowej, procedura zmian w zakresie lokali mieszkalnych w budynku oraz w częściach wspólnych poddana jest procedurze określonej w ustawie o własności lokali, nie zaś procedurze w trybie art. 480 § 1 kc, natomiast strona pozwana nie dowiodła, że taką procedurę przeprowadziła.

Sąd Okręgowy zważył:

Zażalenie podlegało uwzględnieniu, jednakże z innych powodów niż wskazane przez skarżącego. Niezależnie bowiem od oceny okoliczności, które legły u podstaw zaskarżonego postanowienia, należy zauważyć, że postępowanie w sprawie o sygn. akt

I C 1724/12 zostało prawomocnie zakończone wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2013 r. - Sąd Rejonowy w Świdnicy oddalił powództwo Gminy S. przeciwko B. W. o wyrażenie zgody na podjęcie prac zmierzających do wyodrębnienia samodzielnych lokali w budynku położonym w S. przy Al. (...) - w takiej zaś sytuacji odpadła przyczyna zawieszenia postępowania, co z kolei musiało skutkować uchYLENIEM przedmiotowego orzeczenia. Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc i art. 13 § 2 kpc, orzekł jak na wstępie.