

Sygn. akt II Ca 1057/12

POSTANOWIENIE

Dnia 7 marca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mariola Wojtkiewicz
Sędziowie:	SO Sławomir Krajewski SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 marca 2013 roku w S.

sprawy z wniosku **J. D.**

z udziałem **B. L., Z. W., I. W., C. B. (1)**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionej przez uczestników Z. W. i C. B. (1)

od postanowienia końcowego Sądu Rejonowego w Gryfinie

z dnia 15 maja 2012 r., sygn. akt I Ns 213/06

uchyla zaskarżone postanowienie w całości i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Gryfinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Uzasadnienie postanowienia z dnia 7 marca 2013 r.:

Wnioskodawczyni J. D. zażądała zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w B. na działce nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym o powierzchni użytkowej 35 m².

Uczestnicy postępowania B. L., Z. W., I. W. oraz C. B. (1) co do zasady zgodzili się z wnioskiem.

Postanowieniem końcowym z dnia 7 marca 2013 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie zniósł współwłasność nieruchomości położonej w B. na działce nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), należącej do wnioskodawczyni J. D. i uczestników B. L., Z. i I. W., C. B. (1), przez ustanowienie w powyższej nieruchomości odrębnej własności czterech lokali mieszkalnych oznaczonych nr (...) szczegółowo opisanych w treści postanowienia (pkt I), następnie ustalił wysokość udziałów związanych z prawem własności każdego opisanych lokali (pkt II), w kolejnym pkt przyznał własność lokalu nr (...) wnioskodawczyni, własność lokalu nr (...) B. L., własność lokalu nr (...) na rzecz uczestników

Z. W. i I. W., zaś lokalu nr (...) na własność C. B. (2) (pkt III), w pkt IV i V wyrównano poprzez zasądzenie opisanych tam kwot wysokości przyznanych udziałów w nieruchomości.

Ograniczając się do analizy kwestii istotnych z punktu widzenia zasadności złożonej apelacji i koniecznego dla podjęcia przez Sąd odwoławczy rozstrzygnięcia, analizie poddać należy następujące ustalenia i rozważania Sądu I instancji:

Nieruchomość wskazana we wniosku stanowiła działkę gruntową oznaczoną nr (...) i położoną w B., która była przedmiotem współwłasności stron w udziałach po 1/3 (J. D. i B. L.), oraz po 1/6 (I. i Z. W. oraz C. B. (1)). Nieruchomość ta zabudowano budynkiem mieszkalnym oraz gospodarczym o powierzchni użytkowej 35 m⁽²⁾. Sąd I instancji ustalił, iż w skład budynku mieszkalnego wnioskodawczyni i uczestników wchodzi m.in. pomieszczenia położone na parterze: pokój opisywany jako (...) o powierzchni 4, 42 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 2,72 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 11, 56 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 15, 37 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 10,37 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 15, 83 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 7,27 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 12,82 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 19, 52 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 18, 18 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 7, 75 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 15, 82 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 7, 30 m⁽²⁾; pokój opisywany jako (...) o powierzchni 12, 58 m⁽²⁾.

Następnie ustalono, iż pomieszczenia w budynku mieszkalnym opisane jako (...); (...); (...); (...) i (...), oraz jedna piwnica o pow. 7, 42 m² użytkowane są przez wnioskodawczynię i weszły w skład lokalu wyodrębnionego zaskarżonym postanowieniem. Sąd I instancji zaznaczył, iż zgodnie z treścią prawomocnego postanowienia częściowego z dnia 24 lutego 2011 r., gdzie co do zasady uznano za usprawiedliwione zniesienie współwłasności nieruchomości opisanej wnioskiem, lokal nr (...) przyznany zaskarżonym postanowieniem wnioskodawczyni miał obejmować również pomieszczenia nr (...) eksploatowane dotychczas przez C. B. (3), co było orzeczone również postanowieniem wstępnym.

Podtrzymując stanowisko co do celowości przyznania wnioskodawczyni pomieszczenia oznaczonego (...) Sąd Rejonowy uznał, iż takie rozstrzygnięcie pozwoli na dopasowanie w lepszym stopniu powierzchni wyodrębnianego na rzecz wnioskodawczyni lokalu do wielkości przysługującego jej udziału we własności oraz gwarantuje - po odpowiednim przysposobieniu tego pomieszczenia - realizację funkcji użytkowych spełnianych obecnie przez kuchnię i łazienkę, usytuowane w osobnych pomieszczeniach, stanowiących dobudówkę, w razie wydania w postępowaniu administracyjnym orzeczenia nakazującego jej usunięcie. Akcentując tą ostatnią kwestię stwierdzono, iż w dniu 7 grudnia 2010r. doszło do uchylecia decyzji nakazującej rozbiórkę wykonanej przez wnioskodawczynię dobudówki do budynku mieszkalnego obejmującej pomieszczenia kuchni i łazienki, a prowadzone w powyższej sprawie postępowanie administracyjne nie zostało dotychczas zakończone i znajduje się w fazie początkowej. Sąd I instancji stwierdził, że jeżeli w przyszłości w razie zaistnienia takiej potrzeby (np. w związku z wynikami toczącego się postępowania administracyjnego w sprawie rozbiórki dobudówki) strony mogą same zmodyfikować wielkość posiadanych udziałów w nieruchomości wspólnej, dostosowując ją do realiów użytkowania lokali i zajmowanej przez poszczególnych właścicieli powierzchni użytkowej.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyli uczestnicy C. B. (1) i Z. W. skarżąc je w całości i żądając jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Jako podstawę apelacji wskazano zarzut: obraży art. 233 § 1 k.p.c. przez dowodną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego co wyraża się w przyjęciu, iż uczestniczka uzyskała dostęp do pomieszczenia oznaczonego nr 005, oraz obraży przepisów prawa materialnego w postaci art. 211 k.c. wz. z art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokalu. Skarżący podali, iż w lokalu nie wykonano prac budowlanych niezbędnych do uzyskania przez lokale opisane w zaskarżonym postanowieniu. Wbrew sugestii zawartej w uzasadnieniu postanowienia wnioskodawczyni nie uzyskała dostępu do pomieszczenia oznaczonego nr 005. Pomieszczenie to nadal wchodzi w skład lokalu należącego do C. B. (1).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarzuty i żądania zawarte w apelacji C. B. (1) i Z. W. były zasadne, co prowadziło do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Uzupełniając opis stanu faktycznego przedstawionego w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia końcowego zwrócić należy uwagę na to, iż uznając postanowieniem wstępnym z dnia 24 lutego 2011 r. co do zasady za usprawiedliwione zniesienie współwłasności nieruchomości wnioskodawczyni i uczestników poprzez ustanowienie w tej nieruchomości odrębnej własności czterech lokali mieszkalnych, określono cechy lokalu nr (...) podając, iż będzie on obejmował m.in. pomieszczenie oznaczone jako (...). Nie mogło być jakichkolwiek wątpliwości co do tego, iż lokal nr (...) stanie się własnością wnioskodawczyni. W sposób wyraźny wynika to z uzasadnienia postanowienia wstępnego.

Sąd I instancji podał również motywy, jakimi się kierował uznając, iż pomieszczenia oznaczone jako (...), a wykorzystywane do tej pory przez C. B. (2) i stanowiące razem z resztą pomieszczeń funkcjonalną całość, powinno stanowić część lokalu wnioskodawczyni. Zauważyć jednak należy, iż pkt II analizowanego postanowienia został sformułowany w sposób budzący wątpliwości co do zakresu czynności jakie zobowiązana była podjąć wnioskodawczyni w celu uczynienia z pomieszczenia oznaczonego jako (...) funkcjonalną częścią swojego „lokalu”. Wnioskodawczyni udzielono upoważnienia do „wykonania tymczasowo na jej koszt niezbędnych prac adaptacyjnych zmierzających do urządzenia w lokalu nr (...) kuchni i łazienki w ramach jednego z istniejących pomieszczeń tego lokalu lub jako pomieszczeń odrębnych, przynależnych do lokalu, z zachowaniem wymagań prawa budowlanego, w razie konieczności rozbiórki istniejącej dobudówki do budynku mieszkalnego, w której usytuowane są użytkowane przez wnioskodawczynię kuchnia i łazienka ...”. Wprawdzie z treści uzasadnienia tego postanowienia może wynikać, iż otrzymanie przez wnioskodawczynię upoważnienie dotyczyć ma wykonania prac w pomieszczeniach mających wchodzić w skład lokalu, który zostanie przyznany wnioskodawczyni (k. 609), ale pozostaje to w sprzeczności z pkt II analizowanego postanowienia.

Analiza „rzutu parteru budynku mieszkalnego na działce nr (...) w B.” stanowiąca załącznika nr 4 do opinii biegłej sądowej T. W. (k. 371) wskazuje na to, iż uczynienie pomieszczenia P 005 częścią lokalu nr (...) wymagało by zobowiązania C. B. (2) do zamurowania otworu drzwiowego między pomieszczeniem oznaczonym jako (...) pomieszczeniem (...), oraz zobowiązania wnioskodawczyni do wykonania takiego otworu między pomieszczeniem (...), o ile technicznie jest to możliwe.

Sąd I instancji wydając zaskarżone postanowienie nie ustalił, czy opisane wyżej prace zostały wykonane i czy pomieszczenie (...) znalazło się faktycznie w obrębie lokalu nr (...) opisanego wstępnym postanowieniem. Z treści apelacji wynika, że nie. Twierdzeniu temu nie zaprzeczyła wnioskodawczyni oraz pozostali uczestnicy. Uznać zatem należy, iż Sąd Rejonowy postanowił znieść współwłasność nieruchomości poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych w sytuacji, gdy lokal nr (...) nie posiada cech samodzielności - jedno z jego pomieszczeń, tj. oznaczone jako (...) jest położone poza obrysem jego ścian i nadal funkcjonalnie związane pozostaje z częścią budynku, z której korzysta C. B. (1). Słuszny zatem był zarzut apelujących o naruszeniu przez Sąd I instancji art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 j.t. z późn. zm.) w związku z art. 211 k.c.

Dodatkowo, zwrócić uwagę należy, iż do dnia orzekania w niniejszej sprawie nie zostało zakończone postępowanie administracyjne dotyczące dobudowania przez wnioskodawczynię w sposób samowolny pomieszczeń kuchni i łazienki. Z pisma Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. z dnia 11 kwietnia 2012 r. wynika, iż w postępowaniu administracyjnym nie poczyniono jeszcze ustaleń koniecznych do stanowczego rozstrzygnięcia sprawy (k. 749). Niewątpliwie jednak wynik tego postępowania wpływać będzie na przedmiot niniejszego postępowania - wnioskodawczyni zostanie pozbawiona pomieszczeń użytkowych istotnych z punktu widzenia bieżącej egzystencji, zmiana będzie dotyczyła również opisu lokalu nr (...) dokonanego w postanowieniu wstępnym z dnia 24 lutego 2011 r., jak również będzie wpływała na udziały w częściach wspólnych nieruchomości oraz ewentualne spłaty.

Słusznie Sąd Rejonowy zauważa, iż uczestnicy tego postępowania i wnioskodawczynie mogą uregulować swoją sytuację prawną związaną z taką zmianą przedmiotu ich własności udając się do notariusza, ale przebieg niniejszej sprawy, będący wyrazem wzajemnych relacji stron, nakazuje przyjąć, że było by to trudne, a powstały w taki sposób stan faktyczny stanowił by zarzewie dalszego konfliktu. Istotne jest również i to, iż chwilą wyburzenia pomieszczeń kuchni i łazienki lokal wnioskodawczynie utracił by przymiot samodzielności w rozumieniu analizowanego przepisu.

Przytoczenia w tym miejscu wart będzie wyrok WSA w Bydgoszczy z dnia 30 stycznia 2008 r. wydany w sprawie o sygn. akt II SA/Bd 935/07, w uzasadnieniu, którego stwierdzono, iż kuchnia jest jedną z odrębnych izb wchodzących w skład lokalu mieszkalnego i jeżeli pomieszczenie to oddzielone jest od pozostałych izb wspólną klatką schodową, to nie stanowi to o samodzielności takiego lokalu mieszkalnego (za SIP Lex nr 357503).

Przedstawiony stan sprawy obliguje Sąd Odwoławczy do tego, aby w myśl art. 386 § 4 k.p.c. uchylić zaskarżone orzeczenie w całości i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, gdyż w sprawie należy przeprowadzić postępowanie dowodowe prowadzące do wydania postanowienia końcowego w całości, pozostawiając Sądowi I - instancji rozstrzygnięcie o kosztach poniesionych w toku postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy:

- ustali stan postępowania administracyjnego prowadzonego przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. dotyczący samowoli budowlanej związanej z dobudowanymi do części budynku położonego na działce nr (...) w B. pomieszczeniami kuchni i łazienki używanymi przez wnioskodawczynię, a opisanego w piśmie tego organu z dnia 11 kwietnia 2012 r. (k. 749), a następnie rozważy możliwość zawieszenia niniejszego postępowania stosownie do treści art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. do czasu ostatecznego zakończenia postępowania administracyjnego,
- ustali stan faktyczny dotyczący pomieszczenia oznaczonego jako (...), a w przypadku ustalenia, iż pomieszczenie to nadal znajduje się poza obrębem lokalu nr (...) opisanego w treści postanowienia wstępnego z dnia 24 lutego 2011 r. rozważy konieczność wydania kolejnego postanowienia wstępnego w trybie art. 618 § 1 k.p.c. oraz art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, w którego treści zawrze opis czynności, do których podjęcia będzie zobowiązana wnioskodawczynie i uczestnik C. B. (1), tak aby pomieszczenie (...) stało się częścią lokalu nr (...), o ile podjęcie takich czynności będzie możliwe z technicznego punktu widzenia.