

Sygn. akt VIII Ca 213/13

POSTANOWIENIE

Dnia 20 czerwca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Krawczyk (spr.)
Sędziowie:	SSO Ilona Dąbek SSO Jadwiga Siedlaczek
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 czerwca 2013 r.

sprawy z wniosku **E. Ż. i K. Ż.**

z udziałem **B. B., J. C., M. C., W. C., J. G., M. H. (1), M. H. (2), J. K., K. K., Z. K., D. R., P. S., J. S., S. S., M. T., H. T., A. W. i K. W.**

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji uczestników postępowania **B. B., M. C., W. C., J. G., M. H. (2), K. K., Z. K., D. R., J. S., S. S., M. T., H. T., A. W. i K. W.**

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 20 grudnia 2012 r.

sygn. akt XI Ns 394/09

p o s t a n a w i a : oddalić apelację.

Sygnatura akt VIII Ca 213/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 20 grudnia 2012 r., sygn. akt XI Ns 394/09, Sąd Rejonowy w Toruniu w sprawie z wniosku **K. Ż. i E. Ż.** z udziałem **M. H. (2), W. C., J. C., M. C., Z. K., K. K., B. B., M. H. (1), J. S., J. G., H. T., K. W., M. T. i J. K.** uznał, że zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), jest możliwe przez ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym lokalu użytkowego na parterze budynku przy ul. (...) z pomieszczeniem przynależnym – w oparciu o opinie biegłego sądowego **J. B.** z lipca 2012 r. i maja 2011 r., stanowiące integralną część postanowienia, a warunkiem jest wykonanie prac adaptacyjnych polegających na wykonaniu poprzecznej przegrody w postaci trwałej ścianki murowanej grubości co najmniej 12 cm, oddzielającej część piwnicy o powierzchni 23,90 m², znajdującej się od strony zaplecza budynku przy

ul. (...) i bezpośrednio połączonej schodami z lokalem obecnie użytkowym na parterze budynku od pozostałej części piwnic. Ponadto Sąd Rejonowy upoważnił E. Ż. i K. Ż. do wykonania powyższych prac adaptacyjnych wspólnie, na ich koszt, w terminie 30 dni, pod rygorem uznania, że wyodrębnienie lokalu użytkowego na parterze budynku przy ul. (...) wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 23,90 m² jest niemożliwe.

Sąd Rejonowy na podstawie opinii biegłego J. B. ustalił, że w związku z brakiem możliwości pełnego rozdzielania budynków przy ul. (...) istnieje możliwość rozdzielenia piwnic pod lokalem użytkowym (sklepem (...)) poprzez połączenie z tym lokalem użytkowym części piwnicy o powierzchni 22,9 m². Ta część piwnicy znajduje się od strony zaplecza budynku przy ul. (...) i ma bezpośrednie połączenie schodami do lokalu użytkowego na parterze (w podłodze sklepu znajduje się otwór umożliwiający komunikację z parteru do piwnicy). Połączenie tej części piwnicy z lokalem użytkowym wiąże się z wykonaniem poprzecznej przegrody w postaci trwałej ścianki murowanej grubości co najmniej 12 cm, oddzielającej tę część piwnicy od pozostałej części, do której dostęp byłby od strony piwnicy budynku przy ul. (...). Ta część piwnicy spełniałaby funkcję pomieszczenia przynależnego do lokalu użytkowego (sklepu (...)).

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z treścią art. 11 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. j. Dz. U. 2000.80.903), jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania – tymczasowo na jego koszt.

Sąd Rejonowy zauważył, że w niniejszej sprawie wnioskodawcy wnieśli o przyznanie im części piwnicy, do której schodzi się z zajmowanego przez nich lokalu użytkowego. W opinii biegłego wskazano zaś, że istnieje możliwość rozdzielenia piwnic pod lokalem zgodnie z propozycją wnioskodawców, jednakże wiązałoby się to z koniecznością wykonania określonych prac adaptacyjnych. W związku z powyższym Sąd Rejonowy upoważnił wnioskodawców do wykonania tych prac.

Sąd stwierdził ponadto, że powyższe rozstrzygnięcie nie oznacza przesądzenia o sposobie podziału, zaś wykonanie prac adaptacyjnych jest konieczne, aby wariant dotyczący podziału piwnic w ogóle mógł być brany pod uwagę w toku dalszego postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania, zaskarżając je w całości i podnosząc zarzuty:

1. naruszenia art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali w zw. z art. 233 § 1 kpc przez wadliwą ocenę ustaleń faktycznych, które legły u podstaw orzeczenia, sprzecznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym, przejawiającą się niedopuszczalną dowolnością w uznaniu, że możliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej położonej w T. przy ul. (...) przez ustanowienie odrębnej własności lokali, w tym lokalu użytkowego na parterze budynku z pomieszczeniem przynależnym – zgodnie z opiniami biegłego sądowego J. B. z lipca 2012 r. i maja 2011 r. z zastrzeżeniem warunku, że konieczne jest wykonanie prac adaptacyjnych polegających na wykonaniu poprzecznej przegrody w postaci trwałej ścianki murowanej grubości co najmniej 12 cm, oddzielającej część piwnicy o powierzchni 23,90 m², znajdującej się od strony zaplecza budynku przy ul. (...) i bezpośrednio połączonej schodami z lokalem obecnie użytkowym na parterze budynku od pozostałej części piwnic;

2. rażącego naruszenia art. 211 kc poprzez jego niezastosowanie i pominięcie w rozstrzygnięciu podstawy materialno-prawnej, polegające na ustaleniu, iż możliwe jest zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie lokali, pomijając jednocześnie obecny stan nieruchomości i jego społeczno-gospodarcze przeznaczenie, w którym to w zasadzie lokal składa się z dwóch lokali użytkowych, natomiast pozostałe części nieruchomości po spaleniu stanowią jedynie otwartą przestrzeń, wymagającą znacznych nakładów, a ponadto nieuwzględnienie faktu, że nie można znosić współwłasności przez wyodrębnienie lokali, których faktycznie nie ma, a także nieuwzględnienie kwestii nielegalnego przejęcia jednego z lokali;

3. obrazy przepisu prawa materialnego przez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że działania wnioskodawców nie są sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współzycia społecznego, podczas gdy prawidłowa analiza stanu faktycznego prowadzi do konstatacji, że wnioskodawca przejął bezprawnie lokal, bez zgody i wiedzy pozostałych współwłaścicieli, co nie powinno być uznane za wykonywanie prawa i nie powinno korzystać z ochrony przewidzianej w art. 5 kc a contrario;

4. naruszenia art. 227 kpc w zw. z art. 299 kpc poprzez jego niewłaściwą wykładnię i niezastosowanie, przejawiające się uznaniem, że na obecnym etapie postępowania, poprzedzającym wydanie postanowienia wstępnego, w sprawie nie pozostały niewyjaśnione fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i nierozpoznanie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron i świadków;

5. naruszenia art. 328 § 2 kpc poprzez naruszenie dyspozycji przepisu nakładającego na Sąd obowiązek rzetelnego sporządzenia uzasadnienia orzeczenia wraz ze wskazaniem, którym faktom Sąd przyznał moc dowodową, a którym i dlaczego jej odmówił.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestników okazała się bezzasadna.

Na wstępie należy zauważyć, iż ustalenia faktyczne Sądu I instancji były prawidłowe, znajdowały wsparcie w zgromadzonym materiale dowodowym, ocenionym należycie, bez naruszenia granic swobody sędziowskiej. W konsekwencji Sąd Okręgowy podzielił je w całości i przyjął za własne.

Żaden z zarzutów skarżących nie zasługiwał na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do podniesionych w apelacji zarzutów procesowych.

Pierwszy z nich dotyczył naruszenia art. 227 kpc w zw. z art. 299 kpc i polegał na nierozpoznanie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron i świadków. Zarzut ten nie był w ocenie Sądu Okręgowego uzasadniony. Należy podkreślić, że w niniejszej sprawie zapadło jak dotąd jedynie postanowienie wstępne, nie zaś postanowienie kończące postępowanie. Oznacza to, że przed jego wydaniem Sąd nie był zobligowany do przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, skoro zgromadzone do czasu wydania postanowienia wstępnego dowody pozwalały na jego podjęcie. W niniejszej sprawie wystarczająca dla wydania postanowienia wstępnego była przede wszystkim opinia biegłego, z której wynikało, że wariant wyodrębnienia lokali wskazany przez wnioskodawców jest możliwy do wykonania pod warunkiem przeprowadzenia określonych prac adaptacyjnych. Opinia ta nie budziła wątpliwości. Sąd Rejonowy, podzielając powyższą opinię, dysponował zatem materiałem dowodowym wystarczającym dla przedmiotowego rozstrzygnięcia. Należy przy tym podkreślić, że przeprowadzenie dowodów, na które powoływał się wnioskodawca, nie mogło doprowadzić do odmiennej oceny w zakresie potrzeby wykonania prac adaptacyjnych, skoro dla oceny tego zagadnienia wymagane są wiadomości specjalne, którymi dysponuje wyłącznie biegły odpowiedniej specjalności. Sąd Rejonowy nie przeprowadzając dowodów zawnioskowanych przez uczestników przed wydaniem postanowienia wstępnego nie dopuścił się zatem żadnego uchybienia przepisom postępowania.

Za bezzasadny uznać należy również drugi z zarzutów proceduralnych, tj. zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc. Uzasadnieniu sporządzonemu przez Sąd I instancji nie sposób zarzucić, iż nie odpowiada wymogom z tego przepisu. Sąd Rejonowy wskazał bowiem, że podejmując rozstrzygnięcie oparł się na opinii biegłego sądowego, co oznacza, iż Sąd ten uznał ją za wiarygodną i podzielił ją w całości. Zgodnie z treścią powołanego przepisu sąd nie ma przy tym obowiązku wskazywania przyczyn uznania dowodu za wiarygodny. Sąd winien jedynie ustalić fakty i podać, na jakich dowodach w tym zakresie się oparł. Sąd miałby natomiast obowiązek wyjaśnienia przyczyn uznania

określonych dowodów za niewiarygodne. Ponieważ jednak podejmując zaskarżone postanowienie Sąd Rejonowy oparł się wyłącznie na opinii biegłego, uznanej za wiarygodną, nie było potrzeby przeprowadzania przez ten Sąd szerszych wywodów na ten temat.

Odnosząc się natomiast do zarzutów obrazu przepisów prawa materialnego, stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował w niniejszej sprawie art. 11 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, zgodnie z którym Sąd uprawniony jest do rozstrzygnięcia w postanowieniu wstępnym o konieczności wykonania prac adaptacyjnych, jeśli uznaje wniosek o ustanowienie odrębnej własności lokalu za usprawiedliwiony co do zasady, zaś potrzeba taka istnieje w celu zrealizowania przesłanki samodzielności lokali. Przepis ten stanowi samodzielną podstawę wydania postanowienia wstępnego w sprawie, której przedmiotem jest zniesienie współwłasności nieruchomości w drodze ustanowienia odrębnej własności lokali (por. postanowienie SN z 22 października 2009 r., III CSK 21/09, Lex nr 533567). Zarzut skarżących błędnego zastosowania powyższego przepisu jest niezrozumiały. Zarzut ten nie tylko nie został bowiem należycie uzasadniony, ale też z jego treści trudno wywieść, czy stanowi on de facto zarzut obrazu przepisu prawa materialnego, zarzut naruszenia przepisów postępowania czy też zarzut błędu w ustaleniach faktycznych. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy stwierdził jednak, że Sąd I instancji prawidłowo zastosował wskazany przepis ustawy o własności lokali. Sąd ten uznał bowiem żądanie wnioskodawców za usprawiedliwione co do zasady, zaś z opinii biegłego wynikało wprost, że dla zrealizowania przedstawionego przez nich wariantu podziału konieczne jest wykonanie prac adaptacyjnych. Powyższa sytuacja uzasadniała zatem wydanie postanowienia wstępnego w niniejszej sprawie. Należy przy tym podkreślić, co słusznie zauważył również Sąd Rejonowy, że wydanie tego postanowienia w żaden sposób nie przesądza o ostatecznym sposobie zniesienia współwłasności nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutu obrazu art. 211 kc Sąd Okręgowy stwierdził, że zarzut ten również nie był zasadny. Wbrew twierdzeniom skarżącego, z treści postanowienia Sądu Rejonowego w żaden sposób nie wynika, aby Sąd ten zamierzał dokonać wyodrębnienia lokali nieistniejących. Postanowienie wstępne Sądu Rejonowego dotyczyło jedynie faktycznego rozdzielania piwnic w taki sposób, aby mogły one zostać przyznane jako pomieszczenia przynależne wyodrębnionych ewentualnie w przyszłości lokali. Z opinii biegłego, podzielonej przez Sąd Rejonowy, wynikało bowiem, że możliwość wyodrębnienia lokali na przedmiotowej nieruchomości co do zasady istnieje, jednak pod warunkiem wykonania określonych przez biegłego prac adaptacyjnych. Ani z opinii biegłego, ani z postanowienia Sądu Rejonowego nie wynikało zaś, aby wyodrębnienie miało dotyczyć lokali nieistniejących. Przedmiotem opinii biegłego oraz orzeczenia Sądu jest nieruchomość w stanie aktualnie istniejącym, a zatem ewentualne wyodrębnienie lokali nastąpi jedynie w takim zakresie, w jakim będzie to możliwe, biorąc pod uwagę właśnie stan nieruchomości. Nie można zatem podzielić zarzutu, aby postanowienie wstępne Sądu Rejonowego zmierzało do wyodrębnienia lokali nieistniejących.

Nie zasługiwał na uwzględnienie również zarzut naruszenia art. 5 kc. Okoliczności, na które powoływali się w tym zakresie skarżący, a mianowicie fakt bezprawnego w ich ocenie przejęcia przez wnioskodawców jednego z lokali użytkowych, nie miał żadnego znaczenia dla orzeczenia w przedmiocie prac adaptacyjnych. U podstaw tego rozstrzygnięcia leżała bowiem wyłącznie potrzeba uczynienia zadość przesłance samodzielności lokali i zapewnienie chociażby teoretycznej możliwości wyodrębnienia lokali zgodnie z propozycją wnioskodawców. W żaden sposób nie można przyjąć, aby przedstawienie określonego wariantu zniesienia współwłasności stanowiło nadużycie prawa wnioskodawców. Należy też podkreślić, że wszelkie okoliczności związane z faktycznym użytkowaniem konkretnych pomieszczeń, stosunkami panującymi między współwłaścicielami nieruchomości i zasadnością przyznania poszczególnych lokali konkretnym uczestnikom, będą przedmiotem oceny Sądu dopiero na etapie podejmowania końcowego rozstrzygnięcia. Podniesiony przez skarżących zarzut naruszenia art. 5 kc w żadnym razie nie mógł zatem znaleźć uzasadnienia na obecnym etapie postępowania.

Mając na względzie powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc, ustalając, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.