

Sygn. akt I Ca 73/18

POSTANOWIENIE

Dnia 21 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Sędziowie: SO Teresa Osowicka

SO Dorota Twardowska

Protokolant: sekr. sądowy Joanna Michaliszyn

po rozpoznaniu w dniu 21 marca 2018 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku A. R. i T. R.

z udziałem K. G., L. G., M. L., G. H., A. B., M. B., Gminy M. E., F. S. i D. M.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Braniewie

z dnia 25 października 2017 r. sygn. akt I Ns 1933/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. oddalić wniosek uczestniczki Gminy M. E. o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

(SSO Teresa Osowicka) (SSO Krzysztof Nowaczyński) (SSO Dorota Twardowska)

Sygn. akt I Ca 73/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. R. i T. R. oraz W. K. i E. K. domagali się częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w E. przy ulicy (...), w ten sposób, że:

- część nieruchomości oznaczoną nr (...) na planie stanowiącym załącznik do wniosku o powierzchni 7,23 m², znajdującą się na trzeciej kondygnacji budynku, służącą do wyłącznego użytku A. i T. małżonków R., przyznać im na wyłączną własność;

- część nieruchomości oznaczoną nr (...) na planie stanowiącym załącznik do wniosku o powierzchni 10,25 m², znajdującą się na trzeciej kondygnacji budynku, służącą do wyłącznego użytku W. i E. małżonków K. przyznać im na wyłączną własność;

za odpowiednią spłatą na rzecz uczestników postępowania K. G., L. G., M. L., G. H., A. B. i M. B..

W uzasadnieniu wniosku wskazali, że wszyscy zainteresowani są współwłaścicielami nieruchomości przy ulicy (...) w E.. W budynku wyodrębnionych jest pięć lokali mieszkalnych, których właściciele tworzą małą wspólnotę mieszkaniową. Pomieszczenia objęte wnioskiem nie stanowią tzw. współwłasności przymusowej, w związku z czym dopuszczalne jest zniesienie współwłasności w żądanym zakresie.

Uczestnicy postępowania A. B. i M. B., G. H., M. L. oraz K. G. i L. G. domagali się oddalenia wniosku. Zarzucali, że wskazane we wniosku pomieszczenia strychowe winny służyć wszystkim właścicielom lokali, a nie tylko wnioskodawcom.

W toku postępowania W. K. i E. K. sprzedali należący do nich lokal mieszkalny D. M. i F. S., którzy zgłosili swój udział w niniejszej sprawie w charakterze uczestników, popierając zgłoszony wniosek o zniesienie współwłasności.

Postanowieniem z dnia 25 października 2017 r. Sąd Rejonowy w Braniewie oddalił wniosek, powołując się na następujące ustalenia i wynikające z nich wnioski:

W budynku przy ulicy (...) w E. wyodrębnionych jest pięć samodzielnych lokali mieszkalnych. Na parterze znajdują się dwa lokale: nr (...) należący do A. i M. B. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, z którym związany jest udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, oraz nr (...) należący do M. L. i G. H., z którym związany jest udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej. Na pierwszym piętrze budynku wydzielone są również dwa lokale: nr (...) należący w równych częściach do D. M. i F. S. (poprzednio W. i E. K.), z którym związany jest udział w wysokości (...) w nieruchomości wspólnej, oraz nr (...) należący do A. i T. R. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, z którym związany jest udział w wysokości 22/100 w nieruchomości wspólnej. Na poddaszu budynku wyodrębniony został prawnie lokal nr (...) należący do K. i L. G. na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, z którym związany jest udział w wysokości 15/100 w nieruchomości wspólnej. Lokal ten uległ spaleniowi i nie został odbudowany. Udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej przysługuje Gminie M. E..

Sąd ustalił nadto, że na poddaszu budynku, na trzeciej jego kondygnacji, nad lokalem nr (...) wydzielono część o powierzchni 7,25 m², z której korzystają wyłącznie małżonkowie R., zaś nad lokalem (...) część o powierzchni 10,25 m², z której uprzednio korzystali małżonkowie K., zaś obecnie D. M. i F. S.. Oba pomieszczenia są zamknięte na klucz.

Sąd pierwszej instancji zważył, iż z uwagi na fakt, że w budynku przy ulicy (...) w E. wyodrębnionych prawnie jest pięć lokali mieszkalnych, ich właściciele tworzą tzw. małą wspólnotę mieszkaniową, do zarządu którą, w myśl dyspozycji art. 19 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, stosuje się przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności. Przepis art. 210 k.c. statuuje roszczenie współwłaściciela o zniesienie współwłasności rzeczy wspólnej. Należy mieć jednak na uwadze szczególny charakter współwłasności obejmującej nieruchomość wspólną, utworzonej z mocy art. 3 wskazanej ustawy. Zdanie drugie ustępu pierwszego tego artykułu wyłącza zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Co istotne, w skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami, co pozwala na wyróżnienie współwłasności zwanej konieczną czy też przymusową obejmującą części niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokalu, oraz współwłasności pozbawionej tak integralnego związku funkcjonalnego z lokalami. Zakaz wynikający ze wspomnianego zdania drugiego art. 3 ust. 1 ustawy dotyczy wyłącznie pierwszego rodzaju współwłasności rzeczowej nieruchomości wspólnej, czyli przymusowej. Podzielić jednak należało pogląd wyrażony w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego w Elblągu z dnia 18 maja 2016 r., w sprawie I Ca(...), że zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej pozbawionej charakteru przymusowego jest dopuszczalne wyłącznie przy zgodzie wszystkich współwłaścicieli, co nie ma miejsca w tym postępowaniu, z uwagi na przytoczone na wstępie uzasadnienia stanowiska uczestników, postępowania małżonków B., małżonków G. oraz M. L. i G. H., sprzeciwiające się kategorycznie wnioskowi.

Skoro więc wniosek w tej sprawie nie obejmował pełnego wyjścia ze współwłasności, co uznać należy za zasadę, a brak było zgody wszystkich współwłaścicieli spornej nieruchomości co do częściowego zniesienia współwłasności, należało go oddalić. Wyjaśniono również, że kwestia, czy objęte wnioskiem części nieruchomości wspólnej mają charakter współwłasności przymusowej, w świetle powyższej konstatacji, pozbawiona była znaczenia dla rozstrzygnięcia, stąd została pominięta w ustaleniach faktycznych i rozważaniach, aczkolwiek także i ona była między zainteresowanymi sporna.

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawcy A. R. i T. R. domagali się jego uchylecia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzucili:

- błędne ustalenie stanu faktycznego przez przyjęcie, że część nieruchomości objętej żądaniem wniosku jest przedmiotem współwłasności koniecznej (przymusowej);
- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali oraz art. 210 k.c., wskutek powyższego przyjęcia oraz jako skutek błędnego ustalenia stanu faktycznego;
- naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 k.p.c., poprzez uznanie, że część nieruchomości wspólnej jest przedmiotem współwłasności koniecznej, choć takie ustalenie wymaga wiedzy specjalnej i powinno wynikać z wniosków opinii biegłego.

W uzasadnieniu apelacji wskazywano, że wydane orzeczenie błędnie kwalifikuje część nieruchomości zajmowanej przez wnioskodawców jako przedmiot współwłasności koniecznej (przymusowej), a więc takiej, która jest niezbędna dla korzystania przez wszystkich współwłaścicieli. Tymczasem objęta wnioskiem część pomieszczenia strychowego nie ma charakteru przymusowego i może być przedmiotem zniesienia współwłasności, tym bardziej, że ta część nieruchomości od dłuższego czasu jest w ich posiadaniu i użytkowaniu w ramach tzw. użytkowania *quoad usum*. W podobnym duchu wypowiedział się również Sąd Okręgowy w Elblągu w sprawie I Ca(...), również dotyczącej zainteresowanych i mającej związek z roszczeniem wnioskodawców. Intencją skarżących jest przecież jedynie częściowe zniesienie udziału we współwłasności i po uwzględnieniu wniosku uczestnicy nadal pozostawaliby współwłaścicielami pozostałych części wspólnych nieruchomości. Dlatego, w przekonaniu skarżących, z powołanego orzeczenia wydanego w sprawie I Ca (...) wynika, że niedopuszczalne jest zniesienie udziału we współwłasności skutkujące wystąpieniem z tej współwłasności – taki stan wymaga zgody wszystkich zainteresowanych. Tak więc linia orzecznicza dopuszcza możliwość częściowego zniesienia udziału we współwłasności poza przypadkami, które dotyczą tzw. współwłasności koniecznej.

Uczestniczka Gmina M. E. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od wnioskodawców na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego. Również uczestnicy A. B., M. B., M. L. i G. H. domagali się oddalenia apelacji, zaś uczestnicy K. G., L. G., D. M. i F. S. nie zajęli stanowiska.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców, jako niezasadna, podlegała oddaleniu. Wbrew stawianym w niej zarzutom Sąd pierwszej instancji nie naruszył wskazywanych przepisów prawa materialnego i procesowego oraz nie dopuścił się błędu w ustaleniach stanu faktycznego i zasadnie orzekł o żądaniu wniosku. Dlatego też Sąd drugiej instancji podziela poczynione w sprawie ustalenia faktyczne i wyciągnięte na ich podstawie wnioski i przyjmuje je za własne, wyjaśniając, że w takiej sytuacji nie ma potrzeby ponownego ich przedstawiania w niniejszym uzasadnieniu, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji.

Zarzuty apelacji oparto na zasadniczym twierdzeniu, że Sąd a quo wadliwie przyjął, iż część nieruchomości objętej żądaniem wniosku o zniesienie współwłasności jest przedmiotem współwłasności koniecznej, co wymagało zasięgnięcia wiadomości specjalnych. Tymczasem taki zarzut jest nietrafny i wręcz niezrozumiały. Przecież w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wyraźnie wskazywano, że wniosek oddalono, gdyż nie obejmował on pełnego wyjścia ze współwłasności, co uznać należy za zasadę, a brak było zgody wszystkich współwłaścicieli spornej

nieruchomości co do częściowego zniesienia współwłasności, co uznano za niezbędne. Wyjaśniono również, że w związku z takim stanowiskiem nie było już potrzeby ustalania, czy objęte wnioskiem części nieruchomości wspólnej mają charakter współwłasności przymusowej, czy też nie. W takim stanie zarzut, że wniosek oddalono wskutek błędnego ustalenia, że część nieruchomości objętej żądaniem wniosku jest przedmiotem wspólności koniecznej, ma charakter dowolny.

Sąd Okręgowy wyjaśnia więc dodatkowo, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi – również w tzw. małej wspólności mieszkaniowej – przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokalu. Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (j.t.: Dz.U.2017.1892 – zwanej dalej ustawą) nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Stosownie jednak do art. 3 ust. 2 ustawy w skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami. W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak: wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne, czy dach. Te elementy tworzą część nieruchomości wspólnej określanej w piśmiennictwie mianem współwłasności koniecznej lub przymusowej. Do nieruchomości wspólnej mogą jednak należeć także takie elementy, których związek funkcjonalny ze wszystkimi lokalami nie ma tak integralnego charakteru, a które ustawa określa jako pomieszczenia przynależne (art. 2 ust. 4), zaliczając do nich przykładowo piwnice, strych, komórkę, garaż. Tego typu pomieszczenia ułatwiają korzystanie z lokali mieszkalnych, nie mają jednak charakteru urządzeń koniecznych do takiego korzystania. Z tego punktu widzenia trzeba uznać, iż przewidziany w art. 3 ust. 1 zdanie 2 ustawy zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko tej jej części, do której należą elementy pierwszej kategorii, tworzących wspólną nieruchomość, mające charakter jej składników koniecznych. Zakaz ten nie dotyczy zaś tych elementów wspólnej nieruchomości, które mają charakter wyodrębnionych ustawowo pomieszczeń przynależnych. W tym zakresie wprowadzanie korekt w drodze postępowania o zniesienie współwłasności należy uznać za dopuszczalne (tak trafnie Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 3 października 2003 r., III CZP 65/04, system L.).

W przywoływanym orzeczeniu Sąd Najwyższy odpowiadał na pytanie prawne, czy legitymowanym do wniesienia sprawy o „częściowe” zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie piwnic, wchodzących w skład nieruchomości wspólnej, jest współwłaściciel jednego z wyodrębnionych lokali i udzielił odpowiedzi negatywnej. Wyjaśnił przy tym zasadnie, że przewidziana w ustawie nieruchomość wspólna jest kategorią współwłasności o charakterze szczególnym, do której przepisy kodeksu cywilnego mogą mieć zastosowanie jedynie posiłkowe (art. 1 ust. 1 ustawy). Natomiast inicjatywa zmierzająca do wprowadzenia zmian w przedmiocie współwłasności nieruchomości wspólnej należy do aktów, które trzeba zakwalifikować jako czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu rzeczą wspólną, do której dokonania potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Na marginesie tylko można zauważyć, że taka zgoda może być wyrażona przez zastępcze orzeczenie Sądu – art. 199 zdanie drugie k.c. – ale z wnioskiem do sądu muszą wystąpić współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę (wnioskodawcy i uczestnicy popierający wniosek dysponowali tylko 43/100 udziałów w nieruchomości wspólnej).

Sąd drugiej instancji podziela powyżej przedstawione stanowisko. Wynika z niego, zgodnie z twierdzeniem skarżących, że co do zasady wnioski o „częściowe” zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, zmierzający do skorygowania zakresu nieruchomości wspólnej co do pomieszczeń na strychu, był dopuszczalny, gdyż nie jest to część nieruchomości wspólnej konieczna do funkcjonowania odrębnych własności lokali. Jednak, jak wyjaśniono wcześniej, Sąd I instancji nie z tego powodu oddalił wniosek, jak i nie z tego powodu, że wnioskodawcy zmierzali w ogóle do „wystąpienia ze współposiadania”. Trudno też podzielić pogląd, że z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu, wydanego w sprawie I C (...), ma wynikać, że niedopuszczalne jest tylko zniesienie udziału we współwłasności skutkujące wystąpieniem z tej współwłasności. W powoływanej sprawie z wniosku L. i K. G. o zezwolenie na dokonanie czynności z zakresu zarządu rzeczą wspólną Sąd Okręgowy uchylił postanowienie Sądu Rejonowego w Elblągu i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania, z uwagi na brak precyzyjnego ustalenia żądania, z którym wystąpili wnioskodawcy. Jednocześnie jednak w uzasadnieniu orzeczenia wyraźnie wskazywano, że nawet ewentualny „...wniosek o zniesienie współwłasności winien zmierzać do całkowitego zniesienia współwłasności, co z natury rzeczy

przy takim stanie faktycznym, nie może być objęte wolą wnioskodawców. W drodze tylko wyjątku dopuszcza się w piśmiennictwie takie zniesienie współwłasności, które po jego dokonaniu doprowadzi do przyznania rzeczy wspólnej lub jej części na dalszą współwłasność kilku (niektórych) współwłaścicieli (tak E. G.: System prawa prywatnego, tom 3 strona, 467-468). Jednakże autor wskazuje, że jest to dopuszczalne tylko przy zgodnym wniosku wszystkich współwłaścicieli...”.

Sąd Okręgowy, w składzie rozpoznającym apelację, w pełni podziela ten pogląd, gdyż jest on w istocie zgodny z zasadą swobody umów. Zasadą jest, że w sądowym postępowaniu o zniesienie współwłasności chodzi o pełne wyjście z przejściowego stanu współwłasności. Tak więc i w przedmiotowej sprawie możliwość zniesienia współwłasności poprzez przyznanie części rzeczy wspólnej (część pomieszczenia strychowego) na rzecz wnioskodawców wprawdzie istniała, ale jedynie w drodze wyjątku, w sytuacji, gdyby wszyscy współwłaściciele wyrazili na to zgodę. Skoro ten warunek – zgodnego wniosku wszystkich współwłaścicieli – nie został spełniony, to zasadnie orzeczono o oddaleniu wniosku.

W tym stanie apelację wnioskodawców, jako niezasadną, należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W punkcie 2 postanowienia oddalono wniosek uczestniczki Gminy M. E. o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, gdyż w sprawach o zniesienie współwłasności nie mówimy o sprzeczności interesów w rozumieniu art. 520 § 2 k.p.c. i każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (art. 520 § 1 k.p.c.).