

Sygn. akt III Ca 1588/18

POSTANOWIENIE

Dnia 14 marca 2019 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Magdalena Balion – Hajduk (spr.)

Sędziowie: SO Mirella Szpyrka

SO Barbara Braziewicz

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2019 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z wniosku M. S.

z udziałem K. M., H. M. i D. M.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Z.

z dnia 6 listopada 2017 r., sygn. akt I Ns 9/17

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Z. do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Barbara Braziewicz SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Mirella Szpyrka

Sygn. akt III Ca 1588/18

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z 5 marca 2018 roku Sąd Rejonowy w Z. w sprawie o zniesienie współwłasności dokonał wyodrębnienia lokali z nieruchomości położonej w Z. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą (...) według opinii biegłej B. R. z dnia 30 kwietnia 2012 roku i 3 marca 2014 roku, które to opinie uczynił integralną częścią niniejszego postanowienia i wyodrębnił trzy lokale użytkowe stanowiące garaże:

-nr 1 o powierzchni 17,28 m², z którym związany jest udział wynoszący (...) w prawie własności gruntu oraz częściach zabudowań nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,

- nr 2 o powierzchni 7,40 m², z którym związany jest udział wynoszący (...), w prawie własności gruntu oraz częściach zabudowań nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,

-nr 3 o powierzchni 6,28 m², z którym związany jest udział wynoszący (...) w prawie własności gruntu oraz częściach zabudowań nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali,

a także wyodrębnił lokale mieszkalne o nr (...), określając powierzchnie tych lokali oraz udziały związane z prawem własności tych lokali w prawie własności gruntu oraz częściach zabudowań nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali. Sąd zniósł współwłasność nieruchomości w ten sposób, że na wyłączną własność wnioskodawczyni przyznał lokal mieszkalny nr (...) oraz lokal użytkowy nr (...), a wszystkie pozostałe lokale użytkowe i mieszkalne przyznał na wyłączną własność uczestnika postępowania K. M., zasądził od uczestnika K. M. na rzecz uczestniczki H. M. oraz na rzecz uczestnika D. M. po 43 512,50 zł tytułem spłaty płatną w terminie 3 miesiące od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie zwłoki w płatności, oddalił wnioski o rozliczenie nakładów oraz nakazał wnioskodawczyni usunięcie instalacji grzewczej znajdującej się w piwnicach nr 3 i 4 oraz wydanie tych pomieszczeń uczestnikowi postępowania w stanie wolnym od rzeczy w terminie do 31 lipca 2018 roku oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, iż wyżej wskazana nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawczyni w 1/4 oraz uczestników postępowania K. M. w 1/2 części, D. M. i H. M. po 1/8 części. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym. Zamieszkuje na niej wyłącznie wnioskodawczyni, pozostali uczestnicy nie korzystają z nieruchomości dla zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Pozostałe lokale są wynajmowane przez zarządcę przymusowego nieruchomości. W budynku znajdującym się na nieruchomości znajduje się 8 samodzielnych lokali mieszkalnych oraz na posesji są 3 lokale użytkowe. Wszystkie lokale mieszkalne posiadają odrębne liczniki na wszystkie media i nie ma potrzeby przebudowy instalacji. Sąd ustalił, iż wartość tej nieruchomości wynosi 348 100 zł. Sąd Rejonowy jako podstawę rozstrzygnięcia wskazał art. 210 k.c. oraz art. 211 k.c., podkreślając iż nie budzi wątpliwości, że podział fizyczny nieruchomości obejmuje również wyodrębnienie własności lokali, a co było bezsporne, samodzielne lokale zostały już faktycznie wyodrębnione. Wnioskodawczyni domagała się konsekwentnie podziału fizycznego nieruchomości przez wyodrębnienie lokali i przyznanie lokalu, który zajmuje, a uczestnik postępowania K. M. domagał się przyznania całej nieruchomości na jego wyłączną własność, zaś pozostali uczestnicy domagali się spłaty. Sąd dokonał podziału fizycznego przez prawne wyodrębnienie samodzielnych lokali i przyznanie wnioskodawczyni lokalu mieszkalnego nr (...) przez nią zajmowanego oraz lokalu użytkowego garażu nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, który niemal odpowiada jej prawie własności, zaś pozostałe lokale przyznał na wyłączną własność uczestnika postępowania K. M., zasądając od niego spłaty na rzecz pozostałych uczestników. Podstawę wyznaczenia terminu spłaty stanowi art. 212 § 3 k.c.

Apelację od niniejszego postępowania złożyła wnioskodawczyni oraz jej pełnomocnik, zarzucając

-błąd w ustaleniach faktycznych przez uznanie pomieszczenia znajdującego się na podwórzu nieruchomości stanowiącej przedmiot podziału za garaż, podczas gdy nie może być on za taki garaż i lokal użytkowy uznany, gdyż nie posiada bramy wjazdowej i wbrew temu, co wskazała biegła w opinii, nie spełnia wymogów do uznania budowli za lokal użytkowy z powodu braku podłogi,

- naruszenie przepisów postępowania, które miały wpływ na treść orzeczenia to jest art. 231 k.p.c. przed jego niezastosowanie i pominięcie stanowiska uczestnika postępowania niekwestionowanego w postępowaniu, że lokal użytkowy nr (...) występujący w opinii biegłego jako garaż za taki lokal uznany być nie może,

- naruszenie art. 233 k.p.c. przez dokonanie oceny zebranego materiału dowodowego w sposób niewszechstronny i pominięcie dowodu z opinii prywatnej złożonej przez wnioskodawczynię do wniosku,

- naruszenie art. 520 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie, podczas gdy stanowiska stron oraz zachowanie uczestnika postępowania w trakcie postępowania wskazywały na konieczność obciążenia uczestnika kosztami, w szczególności kosztami opinii biegłej

- oraz naruszenie prawa materialnego, to jest art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali przez jego niezastosowanie i wydzielenie lokalu użytkowego nr (...) pomimo braku wyczerpania przez niego wymogów do uznania za samodzielny lokal.

Wnioskodawczyni wskazała na błędy w opiniach biegłej B. R., podniosła, iż w czasie postępowania była małoletnia i dopiero w dniu wydania zaskarżonego postanowienia osobiście dowiedziała się o przyznaniu jej lokalu nr (...) jako garażu. Wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez pominięcie w części dotyczącej wydzielenia samodzielnych lokali lokalu oznaczonego w opinii biegłej jako lokal użytkowy nr (...) stanowiący garaż i przyznanie na rzecz wnioskodawczyni obok lokalu mieszkalnego nr (...) lokali użytkowych - 2 garaży znajdujących się na nieruchomości wspólnej i obciążenie wyłącznie uczestnika postępowania K. M. kosztami postępowania. Wniosła również o dopuszczenie dowodu ze zdjęć lokali użytkowych - garaży i pomieszczenia które w jej ocenie nie jest budowlą.

Uczestnik postępowania K. M. wniósł o oddalenie apelacji, podnosząc że zarzuty wnioskodawczyni są spóźnione i wnosząc o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszym rzędzie podkreślić należy, iż nie można, wbrew twierdzeniu uczestnika postępowania, uznać za spóźnione zarzutów podniesionych przez wnioskodawczynię w apelacji. Dotyczą one bowiem m.in. naruszenia prawa materialnego, które miało wpływ na treść całego postanowienia, zaś naruszenie prawa materialnego w granicach w apelacji sąd odwoławczy musi wziąć pod uwagę w urzędzie. W treści zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy wskazuje, iż jego integralną częścią są dwie opinie biegłej B. R. z 30 kwietnia 2012 roku i z 3 marca 2014 roku. Nie zauważył sąd pierwszej instancji, iż w opinii z 30 kwietnia 2012 roku biegła wskazuje, iż na nieruchomości w budynku znajduje się 8 lokali mieszkalnych, 2 garaże i 2 komórki i wskazuje, że jest możliwy podział fizyczny, a w kolejnej opinii z marca 2014 roku, w której biegła sporządziła inwentaryzację lokali użytkowych, biegła wskazuje na istnienie na tej nieruchomości trzech garaży o powierzchni 7,28 m², 7,40 m² i 6,28 m². Sąd przeprowadził także dowód z zeznań świadka - matki wnioskodawczyni, która zeznała, iż na nieruchomości są dwa garaże. Sąd pierwszej instancji tych sprzecznych informacji nie zweryfikował, a jednocześnie oparł treść postanowienia o dwie wewnętrznie sprzeczne opinie biegłej. Nie mogło ująć uwadze Sądu Okręgowego, iż na przedstawionych w apelacji przez wnioskodawczynię zdjęciach widnieją dwa garaże i trzeci budynek ceglany z małymi drewnianymi drzwiami, które trudno na pierwszy rzut oka uznać za garaż. Z materiału dowodowego nie wynika, jakie to jest pomieszczenie, przez kogo i w jaki sposób jest użytkowane i czy może ono w ogóle stanowić lokal użytkowy. Zgodnie z art. 2 ust 2 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Zatem garaż jako samodzielny lokal użytkowy także musi spełniać wyżej wskazane kryterium samodzielności.

W oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy nie można ocenić zarzutu wnioskodawczyni czy pomieszczenie określone w postanowieniu jako lokal użytkowy nr (...) posiada podłogę czy nie, czy może być traktowane jako samodzielny lokal w rozumieniu ustawy o własności lokali. W ocenie sądu odwoławczego oparcie rozstrzygnięcia i dokonanie ustaleń na podstawie dwóch sprzecznych opinii biegłej i niewyjaśnieniu znajdujących się w nich sprzeczności spowodowało, iż sąd rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. Ustalenie czy lokal użytkowy nr (...) stanowi garaż czy jest lokalem o innym charakterze i czy może stanowić przedmiot odrębnej własności jest istotna z punktu widzenia całej treści postanowienia, albowiem wpływa na ustalenie powierzchni przyznanych poszczególnym uczestnikom postępowania wyodrębnionych lokali użytkowych, wielkości przyznanych im udziałów w prawie własności gruntu oraz w częściach zabudowań nie służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, a wreszcie wpływa na wartość całej nieruchomości i na wysokość przyznanych pozostałym uczestnikom spłat. Wartość nieruchomości i wysokość spłat Sąd Rejonowy ustalił na podstawie aktualizacji wyceny sporządzonej przez

biegłego 19 maja 2017 roku, w chwili obecnej upłynęło już niemal 2 lata od aktualizacji tej wyceny, a zatem w świetle art. 156 ust. 3 i 4 ustawy o gospodarce nieruchomości wycena ta utraciła swoją ważność.

Sąd Okręgowy, mając wszystkie te względy na uwadze uznał, iż koniecznym jest przeprowadzenie postępowania w szerokim zakresie, tj. konieczne jest ustalenie po pierwsze czy lokal użytkowy nr (...) wg treści postanowienia spełnia takie wymogi i może być za taki uznany, a jeżeli nie - to określenie jego charakteru i uwzględnienie jego powierzchni stosownie do tego charakteru czy jako pomieszczenia wspólnego czy pomieszczenia przynależnego, odpowiednie wyliczenie udziałów w prawie własności gruntu oraz częściach zabudowań służących do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali związanych z pozostałymi lokalami użytkowymi, dokonanie zniesienia współwłasności taki sposób, aby przyznana własność lokali na rzecz wnioskodawczyni i uczestników postępowania odpowiadała ich udziałom we współwłasności nieruchomości, dokonanie na nowo wyceny nieruchomości przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących lokali użytkowych, ich charakteru i powierzchni, i obliczenia spłat należnych uczestnikom.

Przeprowadzenie tak szerokiego postępowania dowodowego i poczynienie ustaleń faktycznych w zasadzie od początku na etapie postępowania odwoławczego pozbawiłoby w istocie uczestników postępowania prawa do postępowania dwuinstancyjnego.

Z tej przyczyny na mocy art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Barbara Braziewicz SSO Magdalena Balion – Hajduk SSO Mirella Szpyrka