

Sygn. akt III Ca 913/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 12 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku III Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Leszek Jantowski (spr.)

SSO Przemysław Jasinkiewicz

SSO Elżbieta Milewska-Czaja

Protokolant: stażysta Martyna Dalecka

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2014r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z wniosku R. P.

z udziałem Gminy M. G., T. K., M. K., K. K., D. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczynie

od postanowienia Sądu Rejonowego w Gdyni

z dnia 3 października 2013 r. sygnatura akt VII Ns 2757/12

### ***postanawia:***

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

Sygn. akt III Ca 913/13

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczynie R. P. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 3355 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą GD 1Y/ (...). Do wniosku dołączyła projekt zniesienia współwłasności.

Postanowieniem z dnia 3 października 2013r. Sąd Rejonowy w Gdyni w punkcie 1 oddalił wniosek, zaś w punkcie 2 kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uznał je za uiszczone.

### ***Powyższe rozstrzygnięcie Sąd oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

Gmina M. G. jest właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), składającej się z działek o numerach: (...) (...), (...), (...), (...), (...) o łącznej powierzchni 3355 m<sup>2</sup>, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą (...). Z nieruchomości tej wydzielono nieruchomości odrębne. Umową z dnia 30 maja 2003r. ustanowiono

odrębną własność lokalu numer (...) przy ulicy (...), ustalając przynależny do niego udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, to jest działek objętych księgą wieczystą GD 1Y / (...).

Umową z dnia 8 lipca 2002r. ustanowiono odrębną własność lokalu numer (...) przy ulicy (...), ustalając przynależny do niego udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, to jest działek objętych księgą wieczystą GD 1Y / (...).

Umową z dnia 29 lipca 2005r. ustanowiono odrębną własność lokalu numer (...) przy ulicy (...) i ulicy (...), ustalając przynależny do niego udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, to jest działek objętych księgą wieczystą GD 1Y / (...).

Wyodrębnione lokale odłączono z nieruchomości objętej księgą wieczystą GD 1Y / (...) i założono dla nich nowe księgi wieczyste: GD 1Y / (...) dla lokalu numer (...), GD 1Y / (...) dla lokalu numer (...), GD 1Y / (...) dla lokalu numer (...). Wszystkie księgi wieczyste prowadzone są przez Sąd Rejonowy w Gdyni.

Strony były zgodne co do sposobu zniesienia współwłasności.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne dokumenty urzędowe zgromadzone w aktach ksiąg wieczystych. Dokumentów tych żadna ze stron nie kwestionowała, nie budziły także wątpliwości pod względem rzetelności. Sąd uznał również za wiarygodne zeznania stron, gdyż były wzajemnie zgodne.

Dalej Sąd pierwszej instancji przytoczył treść art. 211 kc i art. 212 kc regulującego przesłanki i sposób zniesienia współwłasności. Podkreślił, iż podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy. Wskazał, iż zgodnie z art. 3 ust.1 zd. 2 ustawy o własności lokali nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Szczególnym sposobem podziału fizycznego nieruchomości jest ustanowienie odrębnej własności lokali.

Sąd wyjaśnił, iż prawo własności ułamkowej wspólnych części nieruchomości jest związane z własnością samego lokalu, a obie te części – lokal i ułamek nieruchomości wspólnej są nierozdzielnie związane i nie mogą być rozdzielone. Nie można więc sprzedać lokalu bez ułamkowego udziału we własności nieruchomości wspólnej, jak i nie można znieść współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki istnieje odrębna własność lokali w nieruchomości. Ustawodawca w art. 211 kc wyłączył żądanie zniesienia współwłasności przez podział, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami ustawy. Takim przepisem jest zdaniem Sądu Rejonowego art. 3 ust.1 zdanie 2 ustawy o własności lokali, stanowiący, że nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóty, dopóki trwa odrębna własność lokali.

Wprawdzie dopuszczalne byłoby zniesienie odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębną własność lokali. Niemniej jednak stanowisko stron było konsekwentne – wnosiły wyłącznie o zniesienie współwłasności w sposób wskazany we wniosku, zgodnie z przedłożoną mapą. Strony nie domagały się zniesienia odrębnej własności lokali, nie zawarły również stosownej umowy w tym zakresie. Dopiero bowiem zniesienie odrębnej własności lokali numer (...) na przedmiotowej nieruchomości dawałoby możliwość ewentualnego zniesienia współwłasności przy założeniu, że nieruchomość ta nadaje się do podziału fizycznego.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520§1 kpc.

Apelację od tego rozstrzygnięcia złożyła wnioskodawczyni R. P., zaskarżając je w całości, domagając się jego uchylenia.

W uzasadnieniu skarżącą wskazała, że zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości jest możliwe. Wskazała, że art. 3 ust.1 ustawy o własności lokali ma zastosowanie w budynkach wielopiętrowych. W przypadku budynków parterowych – tak jak w przedmiotowej sprawie – gdzie granica proponowanych działek przebiega wzdłuż ścian ogniodpornych, przepis ten nie ma zastosowania.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Apelacja była uzasadniona.

Zgodzić należało się z Sadem Rejonowym, że co do zasady, „nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali” ( art. 3 ust.1 zd.2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, t. jedn. Dz.U nr 80 z 2000r. poz. 903). Trafnie także zauważył Sąd Rejonowy, że możliwym byłoby zniesienie nieruchomości wspólnej, o ile zgłoszony zostałby wniosek o zniesienie odrębnej własności lokali. Art. 3 ust.1 ustawy o własności lokali nie wyłącza bowiem dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym tę własność ustanowiono. ( por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2008r. II CSK 664/07, OSNC 2009/2/48).

Stanowisko jednak Sądu pierwszej instancji, że wnioskodawczyni wystąpiła wyłącznie o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej – bez zniesienia odrębnej własności lokali – był jednak co najmniej przedwczesne. Wprawdzie z treści wniosku wynika, że domagała się „zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) (KW (...))”, jednak miało to się dokonać „zgodnie z załączonym opisem i podziałem geodezyjnym.” Z dołączonego do wniosku projektu zniesienia współwłasności wynika natomiast, że w istocie zniesienie współwłasności miało polegać na wydzieleniu odrębnych działek gruntu ze znajdującymi się na nich budynki jako częściami składowymi. Owe budynki – co wynika z projektu – przylegają do siebie.

Rzecz Sądu pierwszej instancji było wyjaśnić, jaka była rzeczywista intencja wnioskodawczyni, tym bardziej, że z przebiegu postępowania wynika, iż strony były zgodne co do sposobu zniesienia współwłasności. Sąd pierwszej instancji nie zweryfikował przy tym, jaki charakter mają wyodrębnione lokale, w szczególności, czy znajdują się one w budynku (budynkach), w których możliwy jest podział fizyczny wzdłuż ścian pionowych ( por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007r. III CZP 27/07, OSNC 2008/6/62).

W konsekwencji należało uznać, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy ( art. 386§4 kpc w zw. z art. 13§2 kpc).

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd pierwszej instancji winien zobowiązać wnioskodawczynię do jednoznacznego sprecyzowania wniosku – także w świetle zarzutów apelacji, z których wynika, że w istocie wniosek obejmował nie tylko zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, ale także „zamknięcie istniejących ksiąg lokalowych”. W zależności od treści wniosku Sąd winien poczynić stosowne ustalenia odnośnie dopuszczalność zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej i ewentualnie odrębnej własności lokali – także po rozważeniu konieczności przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 108§2 kpc w zw. z art. 13§2 kpc, pozostawiając rozstrzygnięcie o nich Sądowi Rejonowemu w Gdyni w orzeczeniu kończącym postępowanie.