

Sygn. akt I Ca 179/13

## POSTANOWIENIE

**Dnia 25 września 2013 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Arkadiusz Kuta /spr./

Sędziowie: SO Krzysztof Nowaczyński

SR del. do SO Jerzy Skuza

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku D. P.

z udziałem H. P., R. T. (1) i A. T. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika H. P.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 24 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 241/10

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt I Ca 179/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 24 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Ostródzie uznał za uzasadnione co do zasady zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości S. w Gminie M. , to jest działki o numerze (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym i gospodarczym , dla której w Sądzie Rejonowym w Ostródzie prowadzona jest księga wieczysta nr (...) , poprzez wydzielenie w budynku mieszkalnym odrębnych lokali mieszkalnych według projektu przedstawionego w opinii biegłego rzeczoznawcy S. P. , w wariantcie dodatkowym przedstawionym na rysunkach znajdujących się na kartach 455 i 456 akt sprawy .

W wyniku przewidywanego podziału wyodrębnieniu podlegać mają lokale nr (...). W skład pierwszego wejda pomieszczenia na parterze oznaczone numerami 2 – kuchnia , 3 - pomieszczenie higieniczno – sanitarne , 4 , 5 i 6a – pokoje , a także na poddaszu pomieszczenie oznaczone nr (...) oraz w piwnicy pomieszczenia oznaczone numerami 03 i 04. Z kolei lokal nr (...) ma się składać z pomieszczeń na parterze : nr 8 – kuchnia , 9 - pomieszczenie gospodarcze , 7 i 6b – pokoje , na poddaszu zaś pomieszczenia oznaczone numerami 10b , 12 , 13 , 14 oraz pomieszczenie w piwnicy o nr 02 . Jako części wspólne budynku Sąd wskazał pomieszczenia na parterze oznaczone nr 01 , 1 i 10a , stanowiące schody i

korytarz . W punkcie II postanowienia zobowiązał wnioskodawców oraz uczestników do wykonania w terminie sześciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wstępnego prac adaptacyjnych niezbędnych do wyodrębnienia lokali mieszkalnych , poprzez wybudowanie ściany działowej rozdzielającej pokój na parterze oznaczony numerem 6 na pokoje 6a i 6b oraz wybicie otworu drzwiowego pomiędzy pokojami (...), wybudowanie ścianki działowej na poddaszu wydzielającej klatkę schodową i oddzielającą ją od pomieszczeń 10a i 10b , a także rozdzielenie instalacji zasilającej budynek w energię elektryczną na dwie , zasilające każdy z wydzielonych lokali , z oddzielnymi licznikami . W punkcie III postanowienia Sąd Rejonowy upoważnił wnioskodawczynię D. P. i uczestnika R. T. (1) do wykonania wymienionych w punkcie II prac adaptacyjnych oraz do złożenia w imieniu uczestnika H. P. wniosku o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej , zaś uczestnika H. P. zobowiązał do udostępnienia zajmowanych przez niego pomieszczeń w celu przeprowadzenia prac adaptacyjnych i powstrzymania się od działań przeszkadzających w wykonaniu prac .

W punkcie IV wyroku Sąd przyznał pełnomocnikowi uczestnika H. P. wynagrodzenie w kwocie 4.428 zł tytułem pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Sąd Rejonowy w Ostródzie ustalił , że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości zabudowana - działka nr (...) o powierzchni 0,45 ha , położona w miejscowości S. , zabudowana domem mieszkalnym , w którym mieszkają H. P. z żoną i dziećmi oraz uczestnicy A. i A. T. (2) .

Przedstawił dalej Sąd pierwszej instancji stosunki własnościowe , wskazując poprzedników prawnych uczestników postępowania , czynności prawne , których przedmiotem była nieruchomości , a także przyczyny ujawnienia w księdze wieczystej stanu prawnego niezgodnego z rzeczywistością , którą to wadę usunięto prawomocnym postanowieniem wstępnym z dnia 10 stycznia 2012 roku . Sąd Rejonowy w Ostródzie ustalił wówczas , że współwłaścicielami nieruchomości będącej przedmiotem postępowania są H. P. w udziale 44/100 , D. P. w udziale 44/100 oraz małżonkowie A. i R. T. (2) w udziale 12/100 .

Wyjaśnia się dalej , że podział fizyczny budynku ze względu na bardzo wysokie koszty był możliwy jedynie teoretycznie , stąd za najbardziej celowy należało uznać podział budynku na odrębne lokale . Kluczowe było prawidłowe wydzielenie odrębnych lokali mieszkalnych , zgodnie z przysługującymi współwłaścicielom udziałami i w sposób najbardziej sprawiedliwy . Odpowiednie będzie zniesienie współwłasności zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłego S. P. w wariantcie przewidującym dokonanie podziału pomieszczenia 6 , zajmowanego obecnie przez uczestnika H. P. , przy jednoczesnym zmniejszeniu korytarza na poddaszu i przyznaniu powstałego w ten sposób pomieszczenia H. P. .

Za przyjęciem tego wariantu przemawiało , że w wyniku tak dokonanego podziału wnioskodawczyni otrzyma trzy pokoje z kuchnią o łącznej powierzchni 58,13 m<sup>2</sup> , zaś uczestnik dwa pokoje i kuchnię o powierzchni 46,60 m<sup>2</sup> . Dokonany w ten sposób podział niemal idealnie odzwierciedla przypadające uczestnikom udziały . Ponadto za taką formą dokonania podziału przemawiały stosunkowo niskie koszty koniecznych prac adaptacyjnych , które biegły oszacował na 8400 zł w systemie zleconym i 6650 zł w systemie gospodarczym .

Konieczność wydania przez Sąd postanowienia wstępnego wynikała z faktu , że zgodnie z ustawą z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali ( tekst jednolity Dz. U. z 2000 roku , Nr 80 poz. 903 ) , wyodrębniony może być lokal , który spełnia przesłankę samodzielności . W tym celu Sąd nakazał dokonanie niezbędnych prac adaptacyjnych , które pozwolą na wyodrębnienie samodzielnych lokali .

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik H. P. Zakresem zaskarżenia objęto sposób wydzielenia w budynku mieszkalnym odrębnych lokali mieszkalnych - punkt I ( w części ) , II i III . Zarzucono naruszenie prawa materialnego , tj. art. 172 k.c. poprzez jego niezastosowanie , co skutkowało przyjęciem , że nie doszło do zasiedzenia spornego pokoju . Skarżący wniósł o zmianę postanowienia wstępnego i zniesienie współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania przez wydzielenie w budynku mieszkalnym odrębnych lokali mieszkalnych według projektu przedstawionego w opinii biegłego S. P. , w wariantcie przedstawionym na rysunkach znajdujących się na kartach 339-340 , a także o zobowiązanie wnioskodawczyni oraz uczestników do wykonania w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wstępnego prac adaptacyjnych niezbędnych do wyodrębnienia lokali

mieszkalnych poprzez rozdzielenie instalacji zasilającej budynek w energię elektryczną na dwie oddzielne instalacje zasilające każdy z wydzielonych lokali .

Skarżący wniósł ponadto o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego oświadczając , że koszty te nie zostały uiszczono w całości ani w części .

W uzasadnieniu skarżący podniósł , że w jego ocenie doszło do zasiedzenia pokoju , oznaczonego na projekcie biegłego S. P. numerem 6 . Uczestnik korzysta bowiem z tego pokoju od dnia zakupu udziału w prawie własności , czyli od 28 maja 1971 roku . Posiadanie to miało nieprzerwanie charakter samoistny . W opinii skarżącego w chwili upływu wymaganych do zasiedzenia nieruchomości terminów współwłaściciele fizycznie wydzielonych części nieruchomości stają się z mocy samego prawa wyłącznymi właścicielami przypadających im części .

D. P. oraz małżonkowie A. i R. T. (2) domagali się oddalenia apelacji .

Sąd Okręgowy zważył , co następuje :

Apelacja H. P. , jako oczywiście bezzasadna , nie zasługiwała na uwzględnienie .

Sąd Okręgowy podziela w całości i uznaje za własne ustalenia faktyczne poczynione w pierwszej instancji ( za oczywistą omyłkę uznać trzeba zawarte w treści uzasadnienia sądu a quo jednorazowe , błędne określenie personaliów uczestnika postępowania R. T. (1) karta 506 ) . Trafne są także argumenty uzasadniające wybór sposobu zniesienia współwłasności w części dotyczącej budynku mieszkalnego oraz cechy każdej z ustanawianych nieruchomości lokalowych oraz nieruchomości wspólnej . Sąd odwoławczy podziela także motywy , dla których preferowano wariant podziału przedstawiony na rysunkach biegłego załączonych na kartach 455 i 456 akt sprawy .

Odnosząc się do podniesionego przez skarżącego zarzutu naruszenia prawa materialnego należy przede wszystkim zauważyć , że przedmiotem zasiedzenia są nieruchomości ( art. 172 k.c. ) , rzeczy ruchome ( art. 174 k.c. ) , a także służebności gruntowe i służebności przesyłu , gdy polegają na korzystaniu z trwałego i widocznego urządzenia ( art. 292 k.c. i art. 305<sup>4</sup> k.c. ) . Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności ( grunty ) , jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków , jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności . Nie powinno budzić wątpliwości , że pokój w budynku mieszkalnym będącym częścią nieruchomości gruntowej stanowi jedynie jej część składową , określoną w art. 47 § 2 k.c. Jak wynika z art. 47 § 1 k.c. nie może być ona odrębnym przedmiotem własności i innych praw rzeczowych , a co za tym idzie nie jest możliwe jej zasiedzenie . Odnosnie lokali dopuszczalność zasiedzenia dotyczy tylko ustanowionych wcześniej nieruchomości lokalowych .

W niniejszej sprawie cała nieruchomość gruntowa , dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Ostródzie księga wieczysta (...) stanowi przedmiot współwłasności wnioskodawczyni i uczestników postępowania . Co prawda współwłaściciele mogą umownie określać różne sposoby korzystania z przedmiotu współwłasności , a jednym z najczęściej stosowanych jest podział quoad usum , w którym każda ze stron samodzielnie korzysta z wydzielonej jego części , ale podział ten odnosi się wyłącznie do zakresu korzystania z rzeczy wspólnej przez współposiadaczy i nie zmienia stosunków własnościowych , w szczególności nie może prowadzić do modyfikacji istniejących udziałów we współwłasności . Trzeba więc widzieć , że niezależnie nawet od sporu jaki toczą zainteresowani o korzystanie z pokoju oznaczonego na projekcie biegłego numerem 6 , fakt wieloletniego korzystania ze wspomnianego pomieszczenia w żadnym wypadku nie może prowadzić do jego zasiedzenia i nie ma wpływu na wielkość ułamkowego udziału we współwłasności nieruchomości , zwłaszcza że zostały one już ustalone prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Ostródzie z 10 stycznia 2012 roku , zapadłym w niniejszej sprawie .

Zarzut apelanta skierowany przeciwko wariantowi ustanowienia nieruchomości lokalowych wybranemu przez Sąd pierwszej instancji stanowił tylko pochodną jego przekonania o konieczności wyłączenia spod fizycznego podziału pomieszczenia , które uznawał za przedmiot skutecznego zasiedzenia . Innych argumentów skarżący nie przedstawił , a Sąd odwoławczy , co zaznaczono na wstępie , nie dopatrzył się naruszenia w pierwszej instancji prawa materialnego .

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.