

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2013 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Janusz Roszewski (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Henryk Haak</b> <b>SSO Marian Raszewski</b>
<b>Protokolant:</b>	st. sekr. sąd. Jolanta Bąk

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z wniosku M. P.

z udziałem H. Z. , M. Z.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie

z dnia 30 listopada 2012r. sygn. akt I Ns 236/06

### **p o s t a n a w i a:**

1. Zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a. w punkcie 3-cim sentencji postanowienia udziały do działki oznaczonej nr (...)o pow. (...) ha H. Z.oraz M. Z.określić w wysokości (...)na prawach wspólności ustawowej części natomiast udział M. P.w wysokości (...)części;

b. w punkcie 4 zdanie pierwsze dodać „ i z dnia 25 listopada 2013r.” oraz:

a. zmienić w podpunkcie **a)** udział we współwłasności w nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku określając go w wysokości (...);

b. zmienić w podpunkcie **b)** udział we współwłasności w nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku określając go w wysokości (...);

c. dodać w podpunkcie **c)** „ i pomieszczenie przynależne stanowiące strych o powierzchni 55,55 m<sup>2</sup>” i zmienić udział we współwłasności w nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku określając go w wysokości (...);

d. dodać w podpunkcie **d)** „ i pomieszczenie przynależne stanowiące strych o powierzchni 56,88 m<sup>2</sup>” i zmienić udział we współwłasności w nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku określając go w wysokości (...);

c. w punkcie **5** podpunkt **b)** dodać „ wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 55,55m<sup>2</sup>” oraz zmienić udział właściciela w prawie własności nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku związany z prawem odrębnej własności lokali wymienionych postanowienia określając go w wysokości (...) części,

d. w punkcie **6** podpunkt **b)** dodać „ wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni 56,88m<sup>2</sup>” oraz zmienić udział właścicieli w prawie własności nieruchomości gruntowej i częściach wspólnych budynku związany z prawem odrębnej własności lokali wymienionych postanowienia określając go w wysokości (...) części,

2. kosztami sądowymi, które nie zostały pokryte w postępowaniu apelacyjnym obciążyć wnioskodawcę i uczestników postępowania w częściach równych i na tej podstawie nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Kaliszu od M. P. kwotę 309,44 zł oraz od M. Z. i H. Z. solidarnie kwotę 309,44 zł.

Sygn. akt II Ca 329/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2012 roku Sąd Rejonowy w O. współwłasność nieruchomości położonej w M., stanowiącej działki nr (...)

o powierzchni 0.02.78 ha i nr 1160 o powierzchni 0.02.63 ha, dla której Sąd Rejonowy

w O. prowadzi księgę wieczystą (...)/, w ten sposób, żedziałkę nr (...)

o powierzchni 0.01.31 ha, przyznał na wyłączną własność H. Z. oraz M. Z., na prawach wspólności ustawowej, działkę nr (...)

o powierzchni (...)ha, przyznał na wyłączną własność M. P., działkę (...)

o powierzchni 0.02.77 ha, przyznał na własność H. Z. oraz M. J. nie Z., na prawach wspólności ustawowej, do (...) części i M. P. do (...) części; w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej w M., a stanowiącej nowoprojektowaną działkę nr (...) ustanowił odrębną lokali mieszkalnych i handlowego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, zgodnie z opiniami biegłego S. W. z dnia 28.09.2009r. i z dnia 25.06.2012r. w ten sposób, że lokal handlowy nr 1 położony na parterze o powierzchni 65,31 m<sup>2</sup> składający się z 4 pomieszczeń wraz

z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnic o powierzchniach 3,92 m<sup>2</sup> i 7,79 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia przyłączy

o powierzchni 2,24 m<sup>2</sup> i związane z nim prawo własności nieruchomości gruntowej i części wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, w 7976/31278 części oraz lokal mieszkalny

nr (...) położony na I piętrze o powierzchni 58,47 m<sup>2</sup> składający się z 5 pomieszczeń i związane z nim prawo własności nieruchomości gruntowej i części wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, w (...) części przyznał na wyłączną własność M. P. natomiast lokal mieszkalny nr (...) położony na

parterze o powierzchni 45,71 m<sup>2</sup> składający się z 5 pomieszczeń i związane z nim prawo własności nieruchomości gruntowej i części wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, w (...) części i lokal mieszkalny nr (...) położony na

I piętrze o powierzchni 82,86 m<sup>2</sup> składający się z 7 pomieszczeń wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci kotłowni o powierzchni 11,62 m<sup>2</sup>, garażu z ubikacją o powierzchni 29,51 m<sup>2</sup> i piwnicy o powierzchni 4,85 m<sup>2</sup> oraz związane z nim prawo własności nieruchomości gruntowej i części wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, w (...) części przyznał na wyłączną własność H. Z. M. Z. prawach wspólności ustawowej; a ponadto rozstrzygnął o kosztach postępowania nieprocesowego.

Sąd Rejonowy dokonał ustaleń faktycznych, z których wynika, że nieruchomość będąca przedmiotem niniejszego postępowania to wydzielone geodezyjnie działki numer (...)

o powierzchni 0.02.78 ha i 1160 o powierzchni 0.02.63, położone w M. przy ulicy (...), na których znajduje się budynek mieszkalny. Dla przedmiotowej nieruchomości Sąd Rejonowy w Kępnie IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w O. prowadzi księgę wieczystą (...). Właścicielami nieruchomości tej wnioskodawczyni M. P., córka T. i Z. — w 1/2 części, uczestnicy postępowania M. Z., córka E. i H. oraz H. Z., syn W. i C. - w 1/2 części na prawach wspólności ustawowej. Przedmiotowa nieruchomość podzielona została na trzy działki geodezyjne (...) o powierzchni 0.02.77 ha, (...) o powierzchni 0.01.31 ha, (...)

o powierzchni 0.01.31 ha. Na działce nr (...) usytuowany jest budynek. W budynku tym wydzielone zostały 3 lokale mieszkalne o łącznej powierzchni użytkowej 187,04 m<sup>2</sup> oraz 1 lokal użytkowy - handlowy o powierzchni użytkowej 65,31 m<sup>2</sup>. Powierzchnia pomieszczeń przynależnych do wyżej wymienionych lokali wynosi 59,93 m<sup>2</sup>. Każdy z lokali mieszkalnych i użytkowych spełnia warunki określone w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali. Wnioskodawczyni M. P. ma w swoim posiadaniu lokale oznaczone numerami 1 i 3 wraz z pomieszczeniami przynależnymio powierzchni 137,73 m<sup>2</sup>. Natomiast uczestnicy postępowania mają w swoim posiadaniu lokale oznaczone numerami (...) wraz

z pomieszczeniami przynależnymio powierzchni 174,55 m<sup>2</sup>.

Sąd Rejonowy wskazując na treść art. 210 kc i art. 211 kczważył, że dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości uwzględniając wnioski zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestników postępowania a ustanawiając odrębne własności lokali dotychczasowym współwłaścicielom przyznał części nieruchomości stosownie do wielkości ich udziałów. Przy dokonywaniu podziału nieruchomości uwzględnił zaproponowany przez biegłych z zakresu geodezji i budownictwa wariant tego podziału i wobec zgodnego stanowiska stron w tym zakresie, na podstawie art. 622 § 2 kpc, przyznała własność:

a/ wnioskodawczyni M. P.: nieruchomość oznaczoną jako działkę nr (...), lokal użytkowo-handlowy numer 1 położony na parterze o powierzchni 65,31 m<sup>2</sup>, składający się z 4 pomieszczeń wraz z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 13,95 m<sup>2</sup> i lokal mieszkalny numer (...) położony na I piętrze o powierzchni 58,47 m<sup>2</sup>, składający się z 5 pomieszczeń, oraz związane z nimi prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) i części wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali w (...) części;

b/ uczestnikom postępowania H. Z. i M. Z.: nieruchomość oznaczoną jako (...), lokal mieszkalny numer (...) położony na parterze o powierzchni 45,71 m<sup>2</sup>, składający się z 5 pomieszczeń, lokal mieszkalny numer (...) położony na I piętrze o powierzchni 82,86 m<sup>2</sup>, składający się z 7 pomieszczeń, pomieszczeń wraz z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 45,98 m<sup>2</sup> oraz związane z nimi prawa własności nieruchomości gruntowej oznaczonej jako działka nr (...) i części wspólnych budynku, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali w (...) części.

Wobec faktu, iż wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania znajdują się w posiadaniu przydzielonych im w wyniku zniesienia współwłasności lokali i pomieszczeń przynależnych,

Sąd nie rozstrzygał na podstawie art. 624 kpc o wydaniu poszczególnych lokali.

Apelację od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie z dnia 30.11.2012 roku wnieśli uczestnicy postępowania H. (...) Z. zaskarżając postanowienie to w całości.

Zaskarżonemu Postanowieniu apelujący zarzucili naruszenia prawa materialnego art. 3 pkt. 3 Ustawy o własności lokali (Dz. U 2000 nr 80 poz. 903 tekst jednolity); naruszenie prawa procesowego art. 621 kpc przez brak zaznaczenia w planie będącym częścią operatu wyodrębnienia pomieszczeń podzielonego strychu i podania ich powierzchni w celu obliczenia udziałów; błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia, polegający na nie uwzględnieniu wszystkich okoliczności wynikających z zebranego materiału dowodowego, oraz z wniosków stron. Wskazując na powyższe apelujący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I

instancji do ponownego rozpoznania w celu uzyskania uzupełniającego operatu wyodrębnienia lokalu, dotyczącego strychu nieruchomości, w celu wydania postanowienia znoszącego współwłasność całości nieruchomości.

W odpowiedzi na apelację uczestników postępowania wnioskodawczyni pozostawiła rozstrzygnięcie o apelacji do uznania Sądu Okręgowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje.**

Apelacja uczestników postępowania jest trafna, co jednak uzasadniało zmianę zaskarżonego postanowienia, nie zaś uwzględnienie wniosku apelujących.

W pierwszej kolejności uzasadniony jest zarzut niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych w zakresie koniecznym dla ustalenia udziałów współwłaścicieli

w nieruchomości budynkowej z uwzględnieniem powierzchni wszystkich podlegających wyodrębnieniu lokali w tym pomieszczeń przynależnych, które spełniają kryterium samodzielnych. W sytuacji, gdy zebrany materiał dowodowy wskazywał, że na dzień zamknięcia rozprawy przed Sądem Rejonowym w Ostrzeszowie zostały wydzielone lokale wraz pomieszczeniami przynależnymi stanowiącymi strych, które spełniają wymóg samodzielności, bowiem wyodrębnienie to zostało potwierdzone wnioskiem biegłego S. W. w opinii uzupełniającej z dnia 25 czerwca 2012 r. (k. 552), to sprawą tego Sądu było także zlecenie uzupełnienia przez tego biegłego operatu wyodrębnienia lokali z uwzględnieniem planu strychu i rozliczenie powierzchni obejmujących te pomieszczenia.

W związku z powyższym nie został dokonany całkowity podział nieruchomości, nie uwzględniono bowiem do wartości udziałów powierzchni strychów.

W postępowaniu nieprocesowym dotyczącym zniesienia współwłasności w drodze wyodrębnienia własności odrębnych lokali, należy przede wszystkim zważyć, że art. 3 ust. 3 WłLokU określa algorytm wyliczania udziału właściciela lokalu we własności nieruchomości wspólnej. Przepis ten stanowi, że udział właściciela lokalu w nieruchomości wspólnej odpowiada stosunkowi powierzchni użytkowej tego lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych do łącznej powierzchni użytkowej wszystkich lokali wraz

z pomieszczeniami do nich przynależnymi. Dla wyliczenia tego udziału należy podzielić powierzchnię użytkową lokalu wraz z powierzchnią pomieszczeń do niego przynależnych przez powierzchnię użytkową wszystkich lokali wraz z powierzchnią pomieszczeń do nich przynależnych.

Istotne zatem jest to, że pomieszczenia znajdujące się poza samodzielnymi lokalami, takie jak piwnice, garaże, komórki i **strychy**, muszą zostać przypisane albo do nieruchomości wspólnej, albo do samodzielnych lokali (jako pomieszczenia do nich przynależne). Decyzję

w tym względzie należy podjąć w odniesieniu do każdego pomieszczenia, jeszcze przed ustanowieniem odrębnej własności pierwszego lokalu, gdyż jest to niezbędne do prawidłowego wyliczenia związanego z nim udziału w nieruchomości wspólnej. Pomieszczenia nieprzypisane do samodzielnych lokali i nieuwzględnione przy obliczaniu ich powierzchni użytkowej, stają się – z chwilą ustanowienia odrębnej własności pierwszego lokalu – częścią nieruchomości wspólnej. Późniejsze przypisanie takich pomieszczeń do samodzielnych lokali jest bardzo utrudnione, gdyż wiąże się z koniecznością zmiany wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej. (por. Strzelczyk, Turlej, Własność lokali. Komentarz, Warszawa 2007 s.99)

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy uznał, że zachodzi potrzeba uzupełnienia, a nie powtórzenia, postępowania dowodowego i dlatego zlecił biegłemu wydanie opinii uzupełniającej w zakresie obejmującej strych, jako pomieszczeń przynależnych poprzez naniesienie zmian w operacie wyodrębnienia lokali w budynku objętym przedmiotem zniesienia współwłasności nieruchomości. W ocenie Sądu Okręgowego wnioski apelujących obejmujący wyodrębnienia także klatki schodowej nie zasługują na uwzględnienie, bowiem to pomieszczenie służy ze względu na jego specyfikę komunikacji pomiędzy lokalami, do użytku ogółu właścicieli, jest zatem składnikiem nieruchomości wspólnej i stanowi współwłasność (według udziałów) członków wspólnoty.

Zgodnie z wynikami opinii uzupełniającej biegłego S. W.

z dnia 25 listopada 2013r. powierzchnia pomieszczenia strychu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr (...) wynosi 55,55 m<sup>2</sup>, co ostatecznie zmienia powierzchnię ogólną użytkową tego lokalu i pomieszczeń przynależnych do niego, bowiem wynosi ona 114,02 m<sup>2</sup> oraz udział we współwłasności związany z lokalem tym jako (...). Podobnie wyodrębnienie strychu przynależnego do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 56,88 m<sup>2</sup> zmienia ostatecznie ogólną powierzchnię użytkową tego lokalu, która wynosi 185,72 m<sup>2</sup> zaś udział we współwłasności związany z tym lokalem jako wynoszący (...). Odnosząc powierzchnię każdego z pozostałych wyodrębnionych lokali tj nr(...) - sklepu i lokalu mieszkalnego nr (...) do łącznej powierzchni wszystkich lokali wraz z pomieszczeniami do nich przynależnymi rzeczywisty udział właściciela lokalu nr (...) wynosi (...), a właściciela lokalu nr (...) wynosi (...).

Powyższe ustalenia faktyczne uzasadniają potrzebę dokonania korekty punktu 3 zaskarżonego rozstrzygnięcia w zakresie wynikającym z uwzględnienia skutków powierzchni pomieszczeń przynależnych zwiększających udziały uczestników postępowania

i wnioskodawczyni w ich udziałach we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) z wyodrębnionymi lokalami, zmiany kolejnego punktu 4 przez uwzględnienie w podstawie wyodrębnienia lokali także opinii biegłego z dnia 25 listopada 2013r. oraz zmiany opisu wyodrębnionych lokali w podpunktach a) do d), zmiany punktu 5 i 6 zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie aktualnej wysokości udziałów właścicieli lokali w prawie własności w częściach wspólnych budynku związanych z prawem własności wyodrębnionych w nim lokali.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy z mocy art. 386 §1 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. uwzględniając apelację uczestników zmienił w sposób powyższy zaskarżone postanowienie Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje uzasadnienie w art. 520 §1 k.p.c. oraz w art. 113 w zw. z art. 83 §2 ustawy o kosztach sądowych [...] w zakresie w jakim dotyczy czynności podjętych z urzędu powiązanych z wydatkami.

Sygn. akt II Ca 329/13

Zarządzenie

1. (...)
2. (...)
3. (...)w O.po (...)

K., 13 stycznia 2012 r.

SSO Janusz Roszewski