

Sygn. akt II Ca 206/13

POSTANOWIENIE

Dnia 9 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Vogt
Sędziowie:	SSO Marian Raszewski (spr.) SSO Barbara Mokras
Protokolant:	st. sekr. sąd. Elżbieta Wajgielt

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2013 r. w Kaliszu

na rozprawie

sprawy z wniosku S. G.

z udziałem E. P. , T. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Pleszewie

z dnia 18 grudnia 2012r. sygn. akt I Ns 347/10

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie w punkcie III i IV i w tym zakresie przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu w Jarocinie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w P. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 206/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 18 g rudnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Pleszewie zniósł odrębna własność dwóch lokali mieszkalnych, z którymi są związane udziały wynoszące po 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), które to lokale zostały wyodrębnione na podstawie umowy darowizny z dnia 4.12.1975 r. zawartej w byłym Państwowym Biurze Notarialnym w P. za numerem repertorium A 3245/75, przed notariuszem M. J.;

Dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 0.0631 ha objętej księgą wieczystą (...) w ten sposób, że w budynku mieszkalnym :

1. ustanowił odrębną własność lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 37,94 m², położonego na parterze budynku mieszkalnego, składającego się z S. sprzedaży o powierzchni 35,54 m² i wc o powierzchni 2,40 m², ustalając, że z lokalem tym związany jest udział w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą (...), wynoszący (...) części, oraz przyznać oznaczony wyżej lokal stanowiący odrębny przedmiot własności wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości do współwłasności T. S. synowi B. i J. w 2/3 części i E. P. córce B. i J. w 1/3 części;

2. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 131,33 m² położonego na parterze budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni 46,68 m² obejmującymi piwnice nr 01, nr 02, nr 03, korytarz nr 10 o powierzchni 5,21 m², ustalając, że z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą (...) wynoszący (...) części oraz przyznał tenże lokal wraz z przynależnościami do współwłasności T. S. w 2/3 części i E. P. w 1/3 części;

3. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 193,63 m² położonego na piętrze budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi obejmującymi piwnice nr 04, nr 05, nr 08, garaż nr (...) o powierzchni 30,63 m² ustalając, że z lokalem związany jest udział w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą (...) wynoszący (...) części oraz przyznał oznaczony wyżej lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi S. G. córce S. i S. - wszystkie lokale zaznaczone w opinii i inwentaryzacji biegłego sądowego A. K. z dnia 14.09.2012 r. ; dokonał rozliczenia z tytułu zniesienia współwłasności w odniesieniu do części wspólnych obejmujących strych i korytarz oraz z tytułu nakładów poczynionych przez S. G. na nieruchomość wspólną i zasądził od S. G. na rzecz T. S. kwotę 12.436,31 zł, a na rzecz E. P. kwotę 6218,16 zł.

Według ustaleń Sądu Rejonowego w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości przy ul. (...) w P. powstała odrębna własność dwóch lokali mieszkalnych o nr (...) na podstawie umowy o ustanowienie odrębnej własności lokali zawartej w dniu 4 grudnia 1975 r. pomiędzy J. G., B. G. i M. G.. W wyniku z tej czynności wyodrębnione zostały 2 lokale mieszkalne, z których pierwszy na parterze budynku o powierzchni 125,24 m² składający się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, skrytki i wc, hallu objętego księgą wieczystą (...). Drugi lokal na piętrze o powierzchni 79,05 m² składa się z trzech pokoi, kuchni i jest zapisany w księdze wieczystej (...). Do wspólnego użytku wszystkich współwłaścicieli należy klatka schodowa, korytarz piwniczny i strych.

W wyniku przekształceń podmiotowych współwłaścicielami lokalu nr (...) są E. P. w 1/3 części i T. S. w 2/3 części. Właścicielem lokalu nr (...) jest S. G.. Jej poprzednik prawny pobudował na nieruchomości budynek warsztatowo-gospodarczy, użytkowany aktualnie jako garaż. Z polecenia władzy budowlanej z dnia 22.07.2009r. wnioskodawczyni przeprowadziła remont całego budynku. C. nakładów dotyczących prac blacharsko - dekarских o łącznej wartości 128.000 została pomiędzy właścicielami rozliczona. Do rozliczenia pozostała kwota 27691,05 zł.

Na piętrze budynku wnioskodawczyni jako właścicielka lokalu nr (...) po wykonaniu prac adaptacyjnych przyłączyła do niego pomieszczenie strychowe oraz korytarz. Wartość tych pomieszczeń wynosi 65.000 zł.

Z kolei na parterze budynku w dotychczasowym lokalu nr (...) został wydzielony lokal użytkowy o powierzchni 37,94 m² składający się z S. sprzedaży i wc.

Do lokali przynależą piwnice, a z każdym lokalem związany jest udział we współwłasności nieruchomości. W związku ze stanem faktycznym sprawy, bez przeszkód spod działania zakazu znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej można wyłączyć budynek warsztatowo gospodarczy, użytkowany obecnie jako garaż oraz pomieszczenie strychowe wraz z prowadzącym do niego korytarzem (art. 3 ustawy z 24.06.1994 r. o własności lokali).

Powołany przepis nie wyłącza dopuszczalności zniesienia przez sąd odrębnej własności lokali w postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej, jeżeli możliwy jest fizyczny podział budynku, w którym ustanowiono odrębna własność lokali. Sposobem wyjścia ze współwłasności wspólnej obejmującej strych i korytarz było ustanowienie odrębnej własności przebudowanych lokali. Połowa wartości tych pomieszczeń obciąża splatą wnioskodawczynię.

Rozliczeniu podlegają też nakłady poczynione przez wnioskodawczynię w wysokości 27.691,61 zł. Połowa tej sumy to kwota 13.845,53 zł. Wnioskodawczyni powinna zapłacić pozostałym współwłaścicielom łącznie kwotę 18.654,47 zł. Z tego T. S. 12.436,31 zł, a E. P. 6.218 ,16 zł.

Sąd nie uwzględnił żądania uczestników rozliczenia korzyści jakie uzyskała wnioskodawczyni korzystając z pomieszczenia strychowego. Podniósł przy tym, że uczestnicy nie byli pozbawieni władztwa nad strychem, był on przeznaczony do wspólnego użytku, nie istniały żadne ustalenia co do sposobu korzystania z tego pomieszczenia, a więc wnioskodawczyni korzystała z niego jako uprawniona, uczestnicy nie wykazali jakie korzyści uzyskała wnioskodawczyni z faktu korzystania z tego pomieszczenia i wreszcie nie jest uprawnione żądanie rozliczenia pożytków z powołaniem się na treść art. 207 kc, bowiem rozliczeniu winny podlegać pożytki osiągnięte a nie hipotetyczne.

Apelacje od powyższego postanowienia w części dotyczącej rozliczeń z tytułu pożytków (pkt. III i IV) wnieśli uczestnicy postępowania T. S. i E. P. podnosząc zarzut naruszenia prawa procesowego domagali się zmiany postanowienia przez zasądzenie stosownej kwoty jako ekwiwalentu za pozbawienie możliwości korzystania z tego wspólnego pomieszczenia.

Wnioskodawczyni domagała się oddalenia apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Z posiadaniem rzeczy najczęściej wiążą się pożytki, które współwłaściciel otrzymuje z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. W rozpoznawanej sprawie przedmiotem posiadania przez wnioskodawczynię było pomieszczenie strychowe należące do wszystkich współwłaścicieli.

Z tego tytułu uczestnicy postępowania zgłosili żądanie rozliczenia wartości pożytków, które wnioskodawczyni uzyskała zajmując wyłącznie wspomniane pomieszczenie.

Sąd Rejonowy nie uwzględnił tego żądania odwołując się do rozbieżności w orzecznictwie dotyczącym interesującego tu zagadnienia.

Rozstrzygnięcie swoje Sąd orzekający w sposób należyty uzasadnił.

Analizując zarzuty apelacyjne wskazać jednak trzeba, że w chwili orzekania o roszczeniach z tytułu posiadania rzeczy wspólnej Sądowi Rejonowemu nie mogło być znane jednoznaczne stanowisko Sądu najwyższego zawarte w uchwale składu 7 sędziów z dnia 19 marca 2013 r. w myśl, której współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 kc w sposób wyłączający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy na podstawie art. 224 §2 lub art. 225 kc.

Dla oceny zgłoszonego przez uczestników postępowania żądania rozliczenia pożytków przypadłych wnioskodawczyni niezbędne jest ziszczenie się określonych w art. 224§2 i art. 225 kc przesłanek w związku z naruszeniem przez wnioskodawczynię art. 206 kc określonego zakresu współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej przez jej współwłaścicieli.

Wymaga to jednak dokonania ustaleń, które należą do sądu pierwszej instancji.

Z podanych przyczyn postanowienie w zaskarżonej części podlegało uchyleniu, a sprawa przekazaniu Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania (art. 386§4 kpc) w zw. z art. 13§2 kpc).