

Sygn. akt II Ca 828/17

POSTANOWIENIE

Dnia 25 stycznia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie:	SSA w SO Arkadiusz Lisiecki SSA w SO Stanisław Łęgosz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 stycznia 2018 roku

sprawy z wniosku E. K.

z udziałem P. G. i B. W.

o dział spadku po M. G. i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki B. W.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 30 października 2017 roku, sygn. akt I Ns 762/13

postanawia: zmienić zaskarżone postanowienie :

- w punkcie pierwszym w ten sposób, że wniosek oddalić,

- w punktach drugim, trzecim i czwartym w ten sposób, że uchylić rozstrzygnięcia w nich zawarte.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki SSA w SO Stanisław Łęgosz

Sygn. akt II Ca 828/17

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 października 2017 roku Sąd Rejonowy w Radomsku po rozpoznaniu sprawy z wniosku E. K. z udziałem B. W. i P. G. o podział majątku wspólnego M. G. i A. G., dział spadku po M. G. i A. G., zniesienie współużytkowania wieczystego nieruchomości i współwłasności budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste oraz o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym z urzędu

postanowił:

1. dokonać uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomsku V Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze (...) dla nieruchomości położonej w R., oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek (...), jako współużytkowników wieczystych oraz współwłaścicieli budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste wpisać: P. G. w udziale wynoszącym 1/8 (jedną ósmą) części, E. K. w udziale wynoszącym 1/8 (jedną ósmą) części oraz B. W. w udziale wynoszącym 6/8 (sześć ósmych) części;

2. uznać za usprawiedliwione co do zasady żądanie podziału majątku wspólnego M. G. i A. G., dział spadku po M. G. i A. G., zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości i współwłasności budynków położonych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste dotyczące nieruchomości położonej w R. oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), poprzez ustanowienie na tej nieruchomości odrębnej własności dwóch samodzielnych lokali, w tym jednego lokalu użytkowego oraz jednego lokalu mieszkalno – użytkowego zgodnie z koncepcją biegłego Z. K. (1) zawartą w opinii uzupełniającej z zakresu budownictwa i szacunku nieruchomości sporządzoną w dniu 19 września 2016 roku, tj.:

a) lokalu użytkowego numer (...) usytuowanego na parterze budynku, składającego się z pomieszczenia sklepu, pomieszczenia gospodarczego numer (...) i magazynu, o łącznej powierzchni użytkowej 38,18 m² wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci garażu numer (...) o powierzchni użytkowej 5,75 m², przedstawionych na mapach inwentaryzacyjnych biegłego stanowiących załączniki do opinii z dnia 19 września 2016 roku;

b) lokalu mieszkalno – użytkowego numer(...) usytuowanego na parterze, I piętrze oraz poddaszu budynku, składającego się z pomieszczenia hali produkcyjnej, magazynu numer (...) pomieszczenia gospodarczego numer (...), korytarza numer(...), korytarza numer(...), pomieszczenia gospodarczego numer (...) wc numer (...), łazienki numer (...) pomieszczenia gospodarczego numer (...), pokoju numer (...), pokoju numer (...), pokoju numer (...), korytarza numer (...), kuchni numer(...), łazienki numer (...), wc numer(...), pokoju numer (...) i korytarza numer (...), o łącznej powierzchni użytkowej 178,59 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci kotłowni o powierzchni użytkowej 1,98 m² i garażu numer (...) o powierzchni użytkowej 5,85 m², przedstawionych na mapach inwentaryzacyjnych biegłego stanowiących załączniki do opinii z dnia 19 września 2016 roku;

3. upoważnić uczestnika P. G. do wykonania tymczasowo na jego koszt, w terminie dwóch miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia wstępnego, prac adaptacyjnych mających na celu wyodrębnienie lokali opisanych w punkcie drugim niniejszego postanowienia oraz w opinii uzupełniającej biegłego z zakresu budownictwa i szacunku nieruchomości Z. K. (1) z dnia 19 września 2016 roku polegających na: zamurowaniu drzwi pomiędzy pomieszczeniem sklepu w lokalu użytkowym nr (...) a pomieszczeniem hali produkcyjnej w lokalu mieszkalno – użytkowym nr (...), wykonaniu wc dla lokalu użytkowego nr (...), przeniesieniu opomiarowania wody dla lokalu nr (...) do korytarza tego lokalu oraz odcięciu centralnego ogrzewania od lokalu nr (...) (odcięciu jednego grzejnika z doprowadzeniem powrotu do narożnika hali produkcyjnej);

4. zobowiązać uczestniczkę B. W. do nie czynienia uczestnikowi P. G. przeszkód w wykonaniu prac adaptacyjnych określonych w punkcie trzecim niniejszego postanowienia oraz do udostępnienia uczestnikowi P. G. zajmowanej przez nią części nieruchomości w celu dokonania przez niego prac adaptacyjnych w zakresie niezbędnym do wykonania tych prac, po uprzednim poinformowaniu jej przez uczestnika P. G. (osobiście, telefonicznie lub listownie) o planowanym terminie wykonania prac adaptacyjnych najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Zabudowana nieruchomość objęta wnioskiem w niniejszej sprawie położona jest w R. przy ulicy (...), oznaczona w ewidencji gruntów numerami działek (...). Dla nieruchomości tej prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Radomsku księga wieczysta (...), w której jako właściciel nieruchomości figuruje Gmina M. R. w R., zaś jako współużytkownicy

wieczystości a zarazem współwłaściciele budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste figurują: A. W. w udziale wynoszącym 4/6 części, B. W. w udziale wynoszącym 1/6 części i P. G. w udziale wynoszącym 1/6 części.

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 27 grudnia 1977 roku Rep A (...) małżonkowie M. i A. G. nabyli od małżonków C. i J. W. do wspólności majątkowej małżeńskiej prawa i roszczenia związane z wybudowaniem przez C. i J. małżonków W. budynku mieszkalnego na nieruchomości stanowiącej wówczas własność Skarbu Państwa. W późniejszym czasie budynek ten został rozbudowany przez M. i A. małżonków G. o dwie kondygnacje. Ponadto M. i A. G. postawili na nieruchomości również budynek gospodarczy. Natomiast własność gruntu w późniejszym czasie, na mocy prawomocnej decyzji wydanej przez Urząd Wojewódzki w P. w dniu 9 sierpnia 1993 roku za nr RG. (...) - (...) przeszła nieodpłatnie w drodze komunalizacji na Gminę M. R. w R..

M. G. zmarł dnia (...) roku w Ł., a ostatnio stale zamieszkiwał w R.. Postanowieniem z dnia 24 czerwca 1996 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 354/96 Sąd Rejonowy w Radomsku I Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po M. G., zmarłym dnia (...) roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałym w R. na podstawie ustawy nabyli: żona A. G. oraz dzieci B. W. i P. G. – po 1/3 części. Uczestniczka E. K. nie brała udziału w tym postępowaniu, mimo, iż była ona córką syna spadkodawcy M. T. C. G., który nie dożył otwarcia spadku po M. G..

Po uzyskaniu prawomocnego postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. G. A. G., B. W. i P. G. w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 27 grudnia 1977 roku oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Radomsku w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku po M. G. w sprawie I Ns 354/96, po przeprowadzonych rokowaniach zawarli w dniu 15 lutego 2001 roku z Gminą M. R. w R. w formie aktu notarialnego Rep. A (...) umowę o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i umowę nieodpłatnego przeniesienia własności budynków posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do działek o numerach (...). Natomiast w dniu 27 września 2007 roku zawarli z Gminą M. R. w R. w formie aktu notarialnego Rep. A (...) umowę o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do działek o numerach (...).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 27 września 2012 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 869/12 Sąd Rejonowy w Radomsku I Wydział Cywilny postanowił zmienić postanowienie Sądu Rejonowego w Radomsku I Wydziału Cywilnego oznaczonego sygn. akt I Ns 354/96 o stwierdzenie nabycia spadku po M. G. i stwierdził, że spadek po M. G., zmarłym dnia (...) roku w Ł., ostatnio stale zamieszkałym w R. na podstawie ustawy nabyli: żona A. G., dzieci B. W. i P. G. oraz wnuczka E. G. (obecnie K.) – po 1/4 części.

A. G. zmarła w dniu (...) roku w R. i tam ostatnio stale zamieszkiwała. Postanowieniem z dnia 1 października 2012 roku wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 224/12 Sąd Rejonowy w Radomsku I Wydział Cywilny stwierdził, że spadek po A. G., zmarłej dnia (...) roku w R. i tam ostatnio stale zamieszkałej na podstawie testamentu notarialnego sporządzonego przed Notariuszem M. S. w dniu 22 grudnia 2010 roku za numerem Rep. A (...), otwartego i ogłoszonego przed Sądem R. R. na rozprawie w dniu 11 kwietnia 2012 roku nabyła w całości córka B. W..

Na parterze budynku mieszkalnego w lokalu od strony ulicy (...) uczestnik P. G. od wielu lat prowadził sklep. W drugiej części parteru za życia rodziców uczestników mieścił się prowadzony przez nich (a następnie przez A. G. i uczestniczkę B. W.) zakład cukierniczy. Piętro budynku mieszkalnego zajmuje uczestniczka B. W., która w budynku tym mieszka wraz ze swoją rodziną. Ani uczestnik P. W., ani wnioskodawczyni E. K. nie zamieszkują na nieruchomości przy ulicy (...).

Na podstawie dokonanych oględzin oraz pomiarów budynku mieszkalno – usługowego znajdującego się na nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) stwierdzić należy, że nie istnieją możliwości techniczne fizycznego podziału przedmiotowego budynku na odrębne części wzdłuż pionowej płaszczyzny na całej wysokości budynku od fundamentu po przekrycie dachu, gdyż budynek nie posiada takich ścian, a tym bardziej ścian dzielących budynek na dwie części z oddzielnymi wejściami i z odrębnymi instalacjami. Na nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) istnieje natomiast możliwość ustanowienia odrębnej własności dwóch samodzielnych lokali – jednego lokalu użytkowego i jednego lokalu mieszkalno – użytkowego. Wydzielenie samodzielnych lokali wiąże

się z koniecznością zamurowania drzwi pomiędzy помещением sklepu w lokalu użytkowym numer (...) a помещением hali produkcyjnej w lokalu mieszkalno – użytkowym nr (...), wykonanie wc dla lokalu użytkowego nr (...), przeniesienia opomiarowania wody dla lokalu nr (...) do korytarza tego lokalu oraz odcięcie centralnego ogrzewania od lokalu nr (...) (odcięcie jednego grzejnika z doprowadzeniem powrotu do narożnika hali produkcyjnej). Powstaną w ten sposób: 1/ lokal użytkowy numer (...) usytuowany na parterze budynku, składający się z помещення sklepu, помещення gospodarczego numer (...) i magazynu, o łącznej powierzchni użytkowej 38,18 m² wraz z помещением przynależnym w postaci garażu numer (...) o powierzchni użytkowej 5,75 m², 2/ lokal mieszkalno – użytkowy numer (...) usytuowany na parterze, I piętrze oraz poddaszu budynku, składający się z помещення hali produkcyjnej, magazynu numer (...), помещення gospodarczego numer (...), korytarza numer (...), korytarza numer (...), помещення gospodarczego (...), wc numer (...), łazienki numer (...), помещення gospodarczego (...), pokoju numer (...), pokoju numer (...), pokoju numer (...), korytarza (...), kuchni (...), (...), wc numer 2, pokoju numer (...) i korytarza (...), o łącznej powierzchni użytkowej 178,59 m² wraz z помещеннями przynależnymi w postaci kotłowni o powierzchni użytkowej 1,98 m² i garażu numer (...) o powierzchni użytkowej 5,85 m².

Sąd Rejonowy zważył, iż rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1 sentencji postanowienia wstępnego znajduje swoją podstawę prawną w treści art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1007 z późn. zm.). Zgodnie z powołanym przepisem, w razie niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym osoba, której prawo nie jest wpisane lub jest wpisane błędnie albo jest dotknięte wpisem nieistniejącego obciążenia lub ograniczenia, może żądać usunięcia niezgodności.

W niniejszej sprawie zachodzi zdaniem Sądu niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym polegająca na tym, że wnioskodawczyni E. K. winna być wpisana jako współużytkownik wieczysty nieruchomości objętej wnioskiem i współwłaściciel budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w udziale wynoszącym 1/8, przy ustaleniu wysokości udziału uczestnika P. G. na 1/8 i uczestniczki B. W. na 6/8.

Podkreślić należy, że jak wynika z dokumentów załączonych do pozwu, na mocy umowy sprzedaży zawartej w formie aktu notarialnego w dniu 27 grudnia 1977 roku Rep (...) małżonkowie M. i A. G. nabyli od małżonków C. i J. W. do wspólności majątkowej małżeńskiej prawa i roszczenia związane z wybudowaniem przez C. i J. małżonków W. budynku mieszkalnego na nieruchomości stanowiącej wówczas własność Skarbu Państwa. W późniejszym czasie budynek ten został rozbudowany przez M. i A. małżonków G. (pozostających we wspólności majątkowej) o dwie kondygnacje, ponadto M. i A. G. postawili na nieruchomości również budynek gospodarczy. Natomiast własność gruntu w późniejszym czasie, na mocy prawomocnej decyzji wydanej przez Urząd Wojewódzki w P. w dniu 9 sierpnia 1993 roku za nr RG. (...) - (...) przeszła nieodpłatnie w drodze komunalizacji na Gminę M. R. w R.. M. G. zmarł pozostawiając żonę A. G., dwoje dzieci – B. W. i P. G. oraz wnuczkę E. K. (córkę jego syna T. G., który zmarł nie dożywszy otwarcia spadku po M. G.). W chwili śmierci M. G. ustała wspólność majątkowa małżeńska M. G. i A. G., przekształcając się we współwłasność w częściach ułamkowych – po 1/2. Zatem A. G. posiadała udział własny w naniesieniach poczynionych na nieruchomości w wysokości 1/2. Pozostała 1/2 stała się przedmiotem dziedziczenia po M. G.. Spadek po M. G. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku z dnia 27 września 2012 roku wydanego w sprawie o sygn. akt I Ns 869/12 na podstawie ustawy nabyli: żona A. G., dzieci B. W. i P. G. oraz wnuczka E. G. (obecnie K.) – po 1/4 części. Zatem po śmierci M. G. udział jego żony A. G. w naniesieniach poczynionych na nieruchomości objętej wnioskiem wynosił 5/8 (1/2 z tytułu wspólności majątkowej małżeńskiej po jej ustaniu + 1/4 z 1/2 (czyli 1/8) z tytułu dziedziczenia po M. G. = 5/8), udział każdego z jego dzieci – P. G. i B. W. wynosił po 1/8 (po 1/4 z 1/2), zaś udział wnioskodawczyni E. K. także 1/8 (1/4 z 1/2). Jedyne na skutek tego, że istnienie wnioskodawczyni - jako jeszcze jednej prawowitej spadkobierczyni M. G. - zostało zatajone w pierwotnie toczącym się postępowaniu o stwierdzenie nabycia spadku po M. G. w sprawie I Ns 354/96, wnioskodawczyni nie stała się następnie stroną zawartych z Gminą M. R. w R. umów: z dnia 15 lutego 2001 roku (Rep. (...)) o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste i nieodpłatnego przeniesienia własności budynków posadowionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do działek o numerach (...) oraz z dnia 27 września 2007 roku (Rep. A (...))

o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste w odniesieniu do działek o numerach (...). Z kolei A. G., P. G. i B. W. rozporządzili w przedmiotowych umowach nienależącym do nich udziałem wnioskodawczyni (bez jej wiedzy i zgody) wynoszącym 1/8 w naniesieniach poczynionych na nieruchomości, którego to udziału nie byli właścicielami i w tej części zawartą przez nich umowę należy uznać za nieważną w oparciu o przepis art. 58 § 3 k.c., co zrodziło objętą żądaniem pozwu w sprawie I C 434/14 (połączonej ze sprawą I Ns 762/13) niezgodność między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym podlegającą usunięciu w niniejszym postępowaniu zgodnie z żądaniem pozwu. Ponieważ A. G. w chwili obecnej już nie żyje, a jej jedyną spadkobierczynią jest uczestniczka B. W., w chwili obecnej jej udział w nieruchomości jest największy i wynosi 6/8 (1/8 z tytułu dziedziczenia po ojcu i 5/8 z tytułu dziedziczenia po matce), udział wnioskodawczyni 1/8 i udział uczestnika P. G. 1/8.

Wydanie postanowienia wstępnego w tej materii umożliwi regulacja zawarta w art. 618 § 1 k.p.c., zgodnie z którym w postępowaniu o zniesienie współwłasności sąd rozstrzyga także spory o prawo żądania zniesienia współwłasności i o prawo własności, jak również wzajemne roszczenia współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy. Rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności lub o prawo własności, sąd może wydać w tym przedmiocie postanowienie wstępne.

Ponieważ rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1 sentencji nie dotyczy prawa własności gruntu oddanego w użytkowanie wieczyste (którym jest Gmina M. R. w R.), ani innych praw tegoż podmiotu, nie zachodziła konieczność wzięcia przez niego udziału w niniejszym postępowaniu. Zmiana po stronie współużytkowników wieczystych nieruchomości i współwłaścicieli budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste nie będzie bowiem dotyczyła sfery prawnej Gminy M. R. w R..

Podstawę prawną postanowienia wstępnego zawartego w punktach 2-4 orzeczenia stanowią przepisy art. 11 ust. 1 i ust 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1892 z późn. zm.). Zgodnie z brzmieniem powołanych norm przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy stosuje się również odpowiednio do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości (art. 11 ust. 1). Jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robót adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym, uznającym żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w zasadzie za usprawiedliwione, upoważnić zainteresowanego uczestnika postępowania do ich wykonania - tymczasowo na jego koszt. W razie przeszkód stawianych przez innych uczestników, sąd - w postanowieniu wstępnym lub w postanowieniu oddzielnym - może wydać stosowne nakazy lub zakazy (art. 11 ust. 2).

Konstrukcja art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali jest szczególną regulacją tymczasowej ingerencji sądu w sporze między współwłaścicielami, określoną przez cel, jakim jest zapewnienie współwłaścicielom wyjścia ze współwłasności przez ten szczególny podział w naturze. Cechę samodzielności lokal musi uzyskać przed wyodrębnieniem - dopóki trwają prace wykończeniowe lub adaptacyjne, dopóty wyodrębnienie nieruchomości lokalowej nie może nastąpić (tak m.in. J. Ignatowicz, Komentarz do ustawy o własności lokali, Warszawa 1995 i E. Drozd, Lokal jako przedmiot regulacji ustawy o własności lokali, „Rejent” 1994, nr 11).

Szczególnym rodzajem wyjścia ze współwłasności przez podział w naturze może być wyodrębnienie własności lokali stosownie do art. 11 ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. Podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przy czym przez podział fizyczny należy przy tym rozumieć także wyodrębnienie własności lokali.

W niniejszej sprawie uczestnik postępowania P. G. konsekwentnie wnosił o dokonanie podziału nieruchomości poprzez wyodrębnienie lokali i przyznanie na jego wyłączną własność lokalu użytkowego położonego na parterze budynku mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi.

Z opinii biegłego z zakresu budownictwa wynika, że istnieje możliwość wyodrębnienia na przedmiotowej nieruchomości dwóch lokali – w tym lokalu mieszkalno – użytkowego oraz lokalu użytkowego, a uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga jedynie wykonania robót adaptacyjnych, na które wskazał biegły w swej opinii. Należy podkreślić, że wymienione przez biegłego prace adaptacyjne są to prace drobne, nie wymagające znacznych robót i przeróbek. Polegają jedynie na zamurowaniu drzwi pomiędzy помещением sklepu w lokalu użytkowym nr (...) a помещением hali produkcyjnej w lokalu mieszkalno – użytkowym nr (...), wykonaniu wc dla lokalu użytkowego nr (...), przeniesieniu opomiarowania wody dla lokalu nr (...) do korytarza tego lokalu oraz odcięciu centralnego ogrzewania od lokalu nr (...) (odcięciu jednego grzejnika z doprowadzeniem powrotu do narożnika hali produkcyjnej). Zatem koszt wykonania tych prac również z całą pewnością nie będzie znaczny.

Mając na uwadze powyższe podczas rozprawy w dniu 29 maja 2017 roku Sąd udzielił uczestnikowi (który zadeklarował wykonanie prac adaptacyjnych na własny koszt) terminu na dokonanie tych prac. Kierując się względami ekonomiki procesowej, aby nie przedłużać postępowania, które trwa od 2013 roku, Sąd nie wydał wówczas postanowienia wstępnego w tym przedmiocie, a jedynie postanowienie w trybie dowodowym. Jednakże uczestniczka B. W. uniemożliwiła uczestnikowi P. G. wykonanie prac adaptacyjnych nie wpuszczając go do części nieruchomości zajmowanej przez siebie (uczestnik musi zaś mieć wstęp do lokalu nr (...)) aby dokonać przeniesienia opomiarowania wody oraz odjęcia centralnego ogrzewania (uczestnik deklaruje, że zapewni sobie we własnym zakresie ogrzewanie własnego lokalu). Taka postawa uczestniczki zmusiła Sąd do wydania postanowienia wstępnego w tym przedmiocie.

Należy przy tym wskazać, że ustanowienie odrębnej własności lokali i przyznanie lokali na rzecz uczestników będzie prowadziło do zmniejszenia nałożonego na uczestniczkę B. W. obowiązku spłaty, czy też dopłaty. Uczestniczka B. W. bowiem nie posiada środków na spłatę wnioskodawczyni i uczestnika P. G., czego wyrazem jest chociażby to, że wnosząc apelację zwraca się do Sądu z wnioskiem o zwolnienie w całości od opłaty od apelacji deklarując, że oboje z mężem są osobami bezrobotnymi, utrzymującymi się (oraz rodzinę) ze świadczenia 500+, świadczenia rodzinnego w kwocie 240,00 złotych oraz prac dorywczych męża wnioskodawczyni, które przynoszą dochód rzędu 500,00 złotych miesięcznie. Z kolei wyodrębniony i przyznany ewentualnie w orzeczeniu kończącym postępowanie (czego Sąd nie przesądza jeszcze na obecnym etapie postępowania) lokal na rzecz uczestnika zniweluje z bardzo dużym prawdopodobieństwem konieczność przyznania dopłaty na rzecz tego uczestnika (obecnie biegły wycenia wartość nieruchomości na kwotę 287.900,00 złotych, wartość lokalu przypadającego uczestnikowi na kwotę 52.000,00 złotych), oraz w sposób na tyle nieznaczny będzie przekraczał jego udział w nieruchomości, że nie będzie to wpływało negatywnie na uprawnienia wnioskodawczyni wynikające z posiadania większościowego udziału w nieruchomości. Należy także zauważyć, że taki podział nieruchomości na obecnym etapie postępowania uzasadnia fakt, iż taki jest także faktyczny stan użytkowania całej nieruchomości, że uczestnik w lokalu, który chce uzyskać w niniejszym postępowaniu, przez wiele lat prowadził sklep, zaś uczestniczka B. W. zajmuje pozostałą część nieruchomości, w której zamieszkuje wraz z rodziną, a wcześniej wraz z matką prowadziła zakład cukierniczy.

Uznając zatem za usprawiedliwione co do zasady żądanie podziału majątku wspólnego M. G. i A. G., dział spadku po M. G. i A. G., zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości i współwłasności budynków położonych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste dotyczące nieruchomości położonej w R. oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek (...), objętej księgą wieczystą o numerze (...), poprzez ustanowienie na tej nieruchomości odrębnej własności dwóch samodzielnych lokali, w tym jednego lokalu użytkowego oraz jednego lokalu mieszkalno – użytkowego zgodnie z koncepcją biegłego Z. K. (1) zawartą w opinii uzupełniającej z zakresu budownictwa i szacunku nieruchomości sporządzoną w dniu 19 września 2016 roku, Sąd wyznaczył do wykonania prac uczestnika, gdyż to właśnie on był zainteresowany wyodrębnieniem lokali i konsekwentnie deklarował wolę wykonania prac adaptacyjnych. Jednocześnie Sąd zobowiązał uczestniczkę B. W. do nie czynienia uczestnikowi P. G. przeszkód w wykonaniu prac adaptacyjnych określonych w punkcie trzecim niniejszego postanowienia oraz do udostępnienia uczestnikowi P. G. zajmowanej przez nią części nieruchomości w celu dokonania przez niego prac adaptacyjnych w zakresie niezbędnym do wykonania tych prac, po uprzednim poinformowaniu jej przez uczestnika P. G. (osobiście, telefonicznie lub listownie) o planowanym terminie wykonania prac adaptacyjnych najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych (uczestniczka B. W. już podczas rozprawy w dniu 29 maja 2017 roku

podnosiła, że chciałaby zostać oficjalnie zawiadomiona przez uczestnika P. G. o planowanym terminie wykonania prac adaptacyjnych, co niniejszym Sąd jej umożliwił).

Należy jeszcze dodać, że powołane w apelacji przez uczestniczkę B. W. przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie (...), zmieniające ustawę z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, w tym dodające do art. 11 ust. 3, zaś do art. 2 ust. 1a nie ma zastosowania w niniejszej sprawie. Zgodnie bowiem z treścią art. 137 ust. 1 powołanej ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o Krajowym Zasobie (...) (Dz. U. z 2017 r., poz. 1529), do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka B. W. zarzucając:

- obrazę prawa procesowego w szczególności art. 318 par. 1 k.p.c. przez:

- uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Radomsku V Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze (...) dla nieruchomości położonej w R. oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek (...) jako współużytkowników wieczystych oraz współwłaścicieli budynków wzniesionych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste wpisać P. G. w udziale wynoszącym 1/8 części, E. K. w udziale wynoszącym 1/8 części, oraz B. wieczorek w udziale wynoszącym 6/8 części,

- obrazę prawa materialnego w szczególności art. 2 ust 1 a ustawy o własności lokali zmienionego przez ustawę z dnia 20 lipca 2017r. o Krajowym Zasobie (...), przez:

- uznanie za usprawiedliwione co do zasady żądania podziału majątku wspólnego M. G. i A. G., działu spadku po M. G. i A. G. zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości i współwłasności budynków położonych na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste dotyczące nieruchomości położonej w R. oznaczonej w ewidencji gruntów numerami (...) objętej księgą wieczystą o numerze (...) poprzez ustanowienie na tej nieruchomości odrębnej własności lokali, w tym jednego lokalu użytkowego oraz jednego lokalu mieszkalno użytkowego zgodnie z koncepcją biegłego Z. L. zawartą w opinii uzupełniającej z zakresu budownictwa i szacunku nieruchomości sporządzoną w dniu 19 września 2016r. określonych punkcie Ia i Ib postanowienia, i wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu I Wydział Cywilny w R. do ponownego rozstrzygnięcia.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wniesiona przez uczestniczkę skutkuje zmianą zaskarżonego postanowienia, acz z innych przyczyn niż wskazuje skarżąca.

Pogląd wyrażony w środku odwoławczym, że materia wymieniona w zaskarżonym rozstrzygnięciu nie może być ujęta w orzeczeniu wstępnym jest błędny. W judykaturze wyrażony jest pogląd, że w postępowaniu o dział spadku dopuszczalne jest rozstrzygnięcie mające za przedmiot uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Podkreślono zarazem, że możliwość taka nie zachodzi jedynie wówczas, gdy krąg uczestników postępowania o uzgodnienie treści księgi wieczystej nie pokrywa się z kręgiem uczestników postępowania działowego co więcej zważenia wymaga, że roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym jest swoistym postępowaniem o prawo własności w rozumieniu art. 618 § 1 kpc zgodnie zatem z rygorem przewidzianym w tym przepisie, brak rozpoznania go w ramach postępowania działowego, pozbawiłoby uczestnika tego postępowania możliwości jego dochodzenia po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o dział spadku. Jest oczywiste, że postanowienie wstępne może w tym zakresie być wydane nie tylko w sprawie o dział spadku, ale także w sprawie o zniesienie współwłasności. Wynika to jednoznacznie, ze zdania 2-go art. 618 § 1 kpc (por. np. wyrok SN z 15.09.2011, II CSK 560/10, Postanowienie SO w Nowym Sączu z dnia 23.X.2013 roku IIICa 656/13).

Nie ma natomiast racji Sąd rejonowy, który dokonał uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, uwzględniając w całości żądanie wnioskodawczyni.

Rozstrzygnięcie w tej mierze opiera się na stwierdzeniu, że umowy notarialne zawarte przez A. G., B. W. i P. G. z Gminą M. R. w R. w dniach 15 lutego 2001 roku i 27 września 2007 roku mające za przedmiot przeniesienie na nabywców użytkownika wieczystego gruntu oraz odrębnej własności budynku, są nieważne.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy do takiej konkluzji nie prowadzi. W/w akty notarialne zostały sporządzone już po śmierci M. G.. Temu ostatniemu nie służyło prawo rzeczowe w postaci użytkownika wieczystego i odrębnej własności budynku. Jak wynika z prawidłowych ustaleń Sądu umową notarialną z dnia 27 grudnia 1977 roku małżonkowie M. i A. G. nabyli jedynie roszczenie obligacyjne związane z wybudowaniem przez C. i J. małżonków W. budynku mieszkalnego, posadowionego wówczas na gruncie Skarbu Państwa.

W toku postępowania odwoławczego został uzupełniony materiał dowodowy w postaci min. decyzji Zarządu Miasta R., uchwały Nr (...) z dnia 13 grudnia 2000 roku, protokołu rokowań i zarządzeń Prezydenta Miasta R. Nr (...) z dnia 23 marca 2006 roku i Nr (...) z dnia 4 lipca 2007 roku.

Z dokumentów tych wynika, że zgoda na nabycie użytkownika wieczystego i odrębnej własności budynku dokonała się wskutek rokowań pomiędzy stronami. Strony określiły treść i warunki jakie mają spełniać umowy notarialne.

Krąg osób uprawnionych został ustalony w oparciu o obowiązujące przepisy i decyzje organów reprezentujących Gminę M. R.. Brak było zatem podstaw do podważenia tych umów, zwłaszcza, że wnioskodawczynie nie biorąc udziału w czynnościach notarialnych nie zaoferowała żadnego jurydycznego argumentu, który stanowiłby podstawę do unieważnienia w/w umów notarialnych.

Podnieść jednakże należy, że na gruncie ustawy o gospodarce nieruchomościami przewidziano instytucję pierwszeństwa w nabyciu nieruchomości od Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego. Wnioskodawczynie do takiego kręgu nie należy. Jednocześnie stanowczo należy zauważyć, że złamanie tej zasady nie kreuje dla uprawnionego roszczeń rzeczowych, a jedynie roszczenia obligacyjne - odszkodowawcze.

Powyższe oznacza zatem, że gdyby nawet uczestniczka E. K. należała do kręgu osób uprawnionych do nabycia udziału we współużytkowaniu i odrębnej własności budynkowej, to nie mogłaby wywieść dla siebie roszczenia rzeczowego. Analizując zresztą stanowisko prezentowane przez nią w toku postępowania pierwszoinstancyjnego stwierdzić należy, iż konsekwentnie domaga się spłat pieniężnych.

Co podniesiono wyżej (por. powołane orzeczenie SN wydane w sprawie II CSK 560/10) legitymację bierną w sprawie o uzgodnienie posiadają strony aktu notarialnego. Jedną z nich była jako zbywca Gmina M. R..

Powyższe oznacza, iż roszczenie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym oparte na stwierdzeniu, że umowa notarialna jest nieważna winno być rozpoznane w odrębnej sprawie. Krąg bowiem podmiotów tego postępowania nie pokrywa się z kręgiem niniejszego postępowania.

Na zakończenie omawiania tej kwestii podnieść dodatkowo należy, że wywód prawny Sądu rejonowego odnoszący się do samej istoty nieważności umów notarialnych jest całkowicie błędny.

Ramy nieważności czynności prawnej są wyznaczone treścią art. 58 kc. Czynność taka jest nieważna gdy jest sprzeczna z ustawą lub mająca na celu obejście ustawy, względnie gdy jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. Pomijając fakt, że przesłanki nieważności nie zostały w żaden sposób wykazane stwierdzić trzeba, że zupełnie są inne skutki nieważnej czynności prawnej niż to zaprezentował Sąd I instancji.

Stwierdzenie nieważności czynności prawnej wywiera skutek, że taka umowa generalnie rzecz ujmując traci moc i uważa się ją za niebyłą i nie wywołującą żadnych skutków prawnych.

W takim stanie rzecz następuje „powrót” do stanu prawnego, jaki istniał przed zawarciem czynności prawnej. W takim ujęciu stan prawny oznaczałby w realiach rozpoznawanej sprawy, że użytkowanie wieczyste gruntu i odrębna własność budynku „wracałaby” do Gminy M. R.. Oparcie roszczenia na dyspozycji art. 58 kc w oczywisty sposób, nie może

kreować nowego stanu prawnego. Byłaby to niedopuszczalna ingerencja Sądu w postanowienia umowne i stworzenie nowego stanu prawnego oczekiwanego przez uczestnika postępowania sądowego.

Z tych zatem względów należało uznać rozstrzygnięcie zawarte w punkcie pierwszym zaskarżonego orzeczenia za rażąco wadliwe, co w konsekwencji musiało prowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez oddalenie wniosku (art. 386 § 1 kpc).

Ma również rację skarżąca wskazując na wadliwość pozostałej części zaskarżonego postanowienia. Jak wynika z oświadczenia uczestników, również zgłoszonych w toku postępowania apelacyjnego jedynym składnikiem będącym przedmiotem współwłasności jest przedmiotowa nieruchomość stanowiąca użytkowanie wieczyste gruntu i odrębną własność budynkową. Rozstrzygnięcie o podziale fizycznym tego składnika poprzez wydzielenie dla uczestników po jednym lokalu stanowi w istocie definitywny podział nieruchomości.

Postanowienie wstępne „konsumuje” całość żądań będących przedmiotem rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Jest to z oczywistych względów niemożliwe. Orzeczenie wstępne zastrzeżone jest jedynie dla niektórych kwestii prawnych mających prejudycjonalne znaczenie dla końcowego rozstrzygnięcia. Orzeczenie wstępne z natury rzeczy nie może przybrać postaci orzeczenia końcowego i nie powinno go zastępować. (por. art. 318 kpc, art. 567 kpc, art. 618 kpc, art. 685 kpc i art. 11 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali, Dz. U. z 2015, poz. 1892 z późn. zmianami, a nadto : wyrok S.Apel. w Gdańsku z 22.09.2016r., V ACa 916/15, wyrok S. Apel. w Łodzi z 11.06.2014r. I ACa 1580/13, wyrok S.O. w Kielcach z dnia 14.10.2013r. II Ca 873/13, wyrok S.Apel. w Warszawie z 29.11.2013r. I ACa 698/13, wyrok SN z 7.05.2008r. III CSK 12/08, wyrok SN z 17.10.2000 r. I CSN 305/00, wyrok SN z 17.04.2000r. V CKN 23/00, wyrok SN z 12.12.1997r. I CKN 30/96, oraz Komentarz do art. 318 pod red. Zielińskiego 2017, wyd. 9/ Zieliński, t. 6 i powołane tamże stanowisko judykatury, opublik w systemie Legalis).

Pomijając powyższe uwagi nie można zaakceptować stanowiska Sądu Rejonowego wyrażające się w stwierdzeniu, że przedmiotowa nieruchomość w ujęciu rzeczowym należy do majątku wspólnego spadkodawców - marka i A. małżonków G.. Jest ono błędne i nie przystaje do zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Co podniesiono wyżej, umowa notarialna zawarta przez spadkodawców dnia 27 grudnia 1977 roku przeniosła na nich roszczenie o charakterze obligacyjnym . Przeniesienie użytkowania wieczystego i odrębnej własności budynkowej dokonało się po śmierci M. G.. Prawo rzeczowe w postaci użytkowania wieczystego i własności budynkowej pojawiło się dopiero dnia 15 lutego 2001 roku. Powstanie współużytkowania wieczystego i współwłasności budynku pomiędzy A. G., B. W. i P. G. to rezultat umów notarialnych z dnia 15 lutego 2001 roku i 27 września 2007 roku. Współwłasności tej nie można zatem powiązać z podziałem majątku wspólnego spadkodawców ani działem spadku po w/w. Odrębną kwestią jest natomiast żądanie wnioskodawczyni rozliczenia nakładów w postaci zabudowań posadowionych na przedmiotowej nieruchomości. Redakcja zatem punktu drugiego zaskarżonego postanowienia jest nie do zaakceptowania.

Nawiązanie w sentencji orzeczenia do opinii biegłego Z. K. (1), który zaproponował dla każdego uczestnika samodzielny lokal sugeruje zaplanowany sposób zniesienia współwłasności poprzez przyznanie jednego lokalu (mniejszego) o przymiocie użytkowego uczestnikowi zaś drugiego o charakterze użytkowo - mieszkalnym uczestnicze.

Podkreślenia wymaga, że postanowienie wstępne nie może zmierzać do dokonania fizycznego podziału nieruchomości (por. np. Postanowienie SO w Poznaniu z dnia 14 czerwca 2016r., XV Ca 1118/15, Postanowienie SN z dnia 25 listopada 1999r. II CKN 750/98).

Rozstrzygnięcie wstępne w tym zakresie winno się ograniczać jedynie do stwierdzenia, że jest co do zasady usprawiedliwionym zniesienie współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. „ Narzucanie” natomiast w jakim wariantcie lokale te mają być wyodrębnione jest niedopuszczalne (por. np. Postanowienie SN z dnia 23.09.1965r. III CR 1557/65 i Postanowienie SN z dnia 25.11.1999r., II CKN 750/98).

W tym miejscu przypomnienia wymaga, że biegły Z. K. opracował 2 opinie pisemne, przedstawiając w każdej inny wariant podziału poprzez wyodrębnienie odrębnej własności lokali. Wybór odpowiedniego wariantu jest zastrzeżony dla postanowienia końcowego.

Uchylenie rozstrzygnięcia zawartego w punkcie trzecim i czwartym zaskarżonego postanowienia jest logiczną konsekwencją skasowania orzeczenia w punkcie drugim. Obowiązki bowiem nałożone na uczestników P. G. i B. W. są powiązane z możliwością wydania postanowienia wstępnego na podstawie art. 11 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali tj. rozstrzygają że wyjście ze współwłasności poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali co do zasady jest usprawiedliwione.

Reasumując o sposobie zniesienia współwłasności nieruchomości Sąd rozstrzygnie w orzeczeniu końcowym wybierając sposób najbardziej odpowiedni w rozumieniu art. 211 i art. 212 kc, przy uwzględnieniu wszystkich przesłanek w nich przewidzianych.

Mając zatem na względzie przedstawione ustalenia, rozważania i powoływane w nich przepisy należało orzec jak w postanowieniu (art. 286 § 1 kpc).

SSO Jarosław Gołębiowski

SSA w SO Arkadiusz Lisiecki SSA w SO Stanisław Łęgosz