

Sygn. akt III CSK 18/15

## **POSTANOWIENIE**

Dnia 11 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Józef Frąckowiak (przewodniczący)

SSN Barbara Myszka

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

w sprawie z wniosku S. R. i M. S.

przy uczestnictwie K.S. o zniesienie współwłasności nieruchomości,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 11 grudnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej uczestniczki

od postanowienia Sądu Okręgowego w K.

z dnia 30 lipca 2014 r.,

**oddala skargę kasacyjną.**

UZASADNIENIE

S. R. i M. S. wniosły o zniesienie współwłasności nieruchomości składającej się z działki nr 153 obręb 15 P., dla której Sąd Rejonowy w K. prowadzi księgę wieczystą [...], zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ulicy S. [...] w K. Uczestniczka K. S. przychyliła się do wniosku.

Postanowieniem częściowym z 14 listopada 2008 r. Sąd Rejonowy częściowo zniósł współwłasność nieruchomości, której dotyczy wnioski w ten sposób, że powstała w wyniku fizycznego podziału działkę nr 153/3 o powierzchni 7,21 a przyznał K. S., działkę nr 153/2 o powierzchni 6,97 a przyznał na współwłasność S.R. i M. S. po  $\frac{1}{2}$  części, a zabudowaną działkę nr 153/1 pozostawił we współwłasności K. S. w  $\frac{1}{2}$  części, S.R. i M. S. po  $\frac{1}{4}$  części. Sposób, w jaki ma być zniesiona współwłasność działki nr 153/1, a w szczególności to, jakie lokale użytkowe mogą powstać na parterze budynku i jakie prace budowlane są konieczne do wykonania dla uczynienia ich lokalami samodzielnymi, pozostał sporny między stronami.

Postanowieniem wstępnym z 31 maja 2010 r. Sąd Rejonowy uznał za usprawiedliwione co do zasady zniesienie współwłasności nieruchomości składającej się z działki nr 153/1 obręb 15 P., zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ulicy S. poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych w tym budynku i zmianę dotychczasowych udziałów w nieruchomości wspólnej, zgodnie z wersją I projektu podziału opracowanego przez biegłego sądowego R. B. oraz nakazał wnioskodawczyniom wykonanie konkretnych prac adaptacyjnych, a uczestniczkę upoważnił do ich wykonania zastępczego po upływie 3 miesięcy od dnia prawomocności orzeczenia.

Postanowieniem z 16 grudnia 2010 r. Sąd Okręgowy w K. uchylił to postanowienie wstępne, a sprawę przekazał do ponownego rozpoznania, akcentując, że z materiału dowodowego wynika, iż w budynku na nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności doszło przed wszczęciem postępowania w sprawie do umownego ustanowienia odrębnej własności lokali, a udziały związane z ich własnością zostały określone w oderwaniu od powierzchni poszczególnych lokali, w tym przede wszystkim powierzchni pomieszczeń przynależnych, co należy uwzględnić przy podejmowaniu decyzji o wyodrębnianiu

kolejnych lokali.

Postanowieniem wstępnym z 26 lipca 2012 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości składająca się z działki ewidencyjnej nr 153/1 obręb 15 P., dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą, powstała w wyniku podziału działki nr 153 obręb 15 P. zgodnie z postanowieniem częściowym Sądu Rejonowego z 14 listopada 2008 r., zabudowana budynkiem mieszkalnym przy ulicy S., w którym umową z 21 kwietnia 1978 r. wyodrębniono dwa samodzielne lokale mieszkalne (pkt 1); uznał żądanie zniesienia współwłasności tej nieruchomości za usprawiedliwione i w celu doprowadzenia do powstania trzech nowych samodzielnych lokali na parterze budynku, oznaczonych w I wersji projektu sporządzonego w maju 2012 r. przez biegłego sądowego inż. arch. A. R., nakazał S. R. i M. S. wykonanie tymczasowo, na własny koszt, w terminie 12 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia następujących prac adaptacyjnych: a) zamurowania ścianą z cegły obustronnie otynkowaną lub inną o odporności ogniowej minimum jednej godziny otworu drzwiowego między określonymi pomieszczeniami, b) rozdzielenia systemu instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, z wykonaniem rozłącznych instalacji w projektowych trzech lokalach użytkowych (pkt II); upoważnił S. R. i M. S. do uzyskania wszelkich niezbędnych projektów, decyzji administracyjnych i zezwoleń umożliwiających realizację prac adaptacyjnych (pkt III) oraz na wypadek niewykonania w wyznaczonym terminie prac adaptacyjnych przez wnioskodawczynię, upoważnił zastępczo do ich wykonania uczestniczkę, w tym też do uzyskania wszelkich niezbędnych projektów, decyzji administracyjnych i zezwoleń umożliwiających realizację prac adaptacyjnych (pkt IV).

Sąd Rejonowy ustalił, że umową z 21 maja 1978 r. współwłaściciele nieruchomości objętej KW [...] ustanowili odrębną własność lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku przy ulicy S., a to lokalu mieszkalnego nr 1, położonego na pierwszym piętrze oraz lokalu mieszkalnego nr 2, położonego na drugim piętrze. Strony przyjęły, że z własnością każdego lokalu związana jest współwłasność po 1/2 we własności gruntu stanowiącego działkę nr 153 oraz piwnic, strychu, klatki schodowej, pomieszczenia użytkowego na parterze (piekarni), sklepu, przybudówki na podwórzu, murów konstrukcyjnych oraz

wszelkich instalacji. Właścicielem lokalu nr 1 jest S. R. i M. S. w częściach po 1/2, a lokalu nr 2 – K. S. Parter budynku przy ulicy S. jest w stanie katastrofalnym. Od 1997 r. współwłaściciele nie prowadzą w nich działalności gospodarczej, nie korzystają z nich i nie ogrzewają. Ściany zewnętrzne tych pomieszczeń przemakają. Całość wymaga natychmiastowego remontu. Wcześniej działała w nich piekarnia prowadzona przez K. S. i jej syna J. S. Spółka cywilna K. S. i J. S. została rozwiązana w związku z konfliktem między współnikami, po czym doszło do złożenia wniosku o uregulowanie sposobu korzystania z części wspólnej budynku oraz wniosku o zniesienie współwłasności części wspólnych. Rodzina J. S. wyprowadziła się z nieruchomości. Aktualnie lokal mieszkalny nr 1, którego właścicielkami są wnioskodawczynie, jest pusty; okazjonalnie przebywa tu M. S.. K. S. przez działania faktyczne, to jest zabudowanie drzwiami zamykanymi na klucz, które blokowały współwłaścicielkom lokalu nr 1 dostęp na strych i na dach, przyłączyła do lokalu nr 2 część klatki schodowej. Pomieszczenie na poddaszu bez zgody i wbrew woli współwłaścicieli lokalu nr 1 zostało zaadaptowane na cele mieszkalne i aktualnie zajmuje je córka K. S. Wnioskodawczynie godzą się na włączenie pomieszczenia zaadaptowanego na cele mieszkalne na poddaszu jako przynależnego do lokalu nr 2, ze zmianą wielkości powierzchni tego lokalu oraz włączenie do niej także części klatki schodowej i zmianą udziałów w częściach wspólnych nieruchomości oraz ustanowieniem służebności dojścia do przewodów kominowych.

Zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłego A. R. w maju 2012 r. możliwe są trzy warianty wyodrębnienia samodzielnych lokali użytkowych na parterze budynku, które różnią się położeniem trwałych ścian między wyodrębnianymi lokalami i ich powierzchnią oraz liczbą. Wariant nr I realizuje wolę wnioskodawczyń i prowadzi do podziału parteru na trzy odrębne lokale, z których lokal nr 1 pokrywa się z powierzchnią byłej piekarni, lokal nr 2 pokrywa się z powierzchnią nieczynnego sklepu, lokal nr 3 składa się z pomieszczeń oznaczonych nr 12 i 13 oraz pomieszczeń gospodarczych nad garażem. Wariant nr II realizuje wolę uczestniczki i dzieli parter na pięć lokali, z których lokal nr 1 pokrywa się z częścią powierzchni byłej piekarni i sklepu, lokal nr 2 pokrywa się z częścią powierzchni byłej piekarni i sklepu, lokal nr 3 składa się z pomieszczeń

oznaczonych nr 12 i 13 oraz pomieszczeń gospodarczych nad garażem, lokal nr 4 składa się z pomieszczeń oznaczonych nr 6, 7 i pokrywa się z powierzchnią handlową byłej piekarni, lokal nr 5 składa się z pomieszczeń oznaczonych nr 10 i 11 i pokrywa się z częścią powierzchni byłej piekarni. Wariant III, zaproponowany przez biegłego, zakłada podział parteru na sześć lokali. W zakresie prac adaptacyjnych wszystkie warianty zakładają rozdzielenie instalacji elektrycznej, wodociągowej i wykonanie nowych instalacji w poszczególnych lokalach. Wszystkie warianty zakładają także zamurowanie otworu drzwiowego pomiędzy pomieszczeniami nr 7 i 8 oraz otworu między pomieszczeniami nr 8 i 9. Dodatkowo wariant II i III wymaga budowy ściany oddzielającej lokal nr 10 o odpowiedniej izolacyjności termicznej i akustycznej oraz zamurowania otworu pomiędzy lokalami nr 7 i 9.

Sąd Rejonowy uznał, że z uwagi na wyodrębnienie w 1978 r. dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w budynku przy ulicy S., zasadniczo niedopuszczalne byłoby bez zgody zainteresowanych albo bez zniesienia odrębności tych lokali, wyodrębnienie kolejnych lokali na tej nieruchomości. Strony postępowania zmierzają bowiem aktualnie do podziału części wspólnych w obrębie budynku tak, by tę część wspólną ograniczyć, co jest dopuszczalne w świetle wykładanego *per analogiam* art. 5 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jedn. Dz.U. z 2000, Nr 80, poz. 903 ze zm.; dalej: „u.w.l.”). Przez wiele lat nieruchomość na parterze była wykorzystywana na potrzeby piekarni, sklepu piekarniczego, cukierni i garaży, a w związku z konfliktem między stronami część nieruchomości niszczeje. Nie ma pewności, w jaki sposób współwłaściciele zamierzają wykorzystać wyodrębniane lokale użytkowe, czy zamierzają podjąć w nich działalność gospodarczą, a jeśli tak, to o jakim profilu. Strony zmierzają do dokonania takich zmian w stanie prawnym nieruchomości, by oprócz podziału części wspólnych na parterze budynku, dokonać zmiany powierzchni lokalu nr 2 w sposób przystający do stanu faktycznego, tj. z uwzględnieniem, że częścią składową tego lokalu będzie pomieszczenie przynależne - strychowe, zaadaptowane na cele mieszkalne i część klatki schodowej przy lokalu nr 2 oraz że nastąpi adekwatna do zmiany powierzchni lokalu nr 2 i powierzchni nowych lokali użytkowych zmiana udziałów właścicieli lokali w części wspólnej. Stosownie do art.

137 k.c., który obowiązywał w 1978 r., w czasie umownego wyodrębnienia lokali w budynku na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, inaczej niż wynika to z aktualnie obowiązującego art. 3 ust. 4 u.w.l., powierzchnia pomieszczeń przynależnych nie była włączana do powierzchni decydującej o wielkości udziału właściciela lokalu w częściach wspólnych, a lokale wyodrębniano z zachowaniem zasady równych udziałów właścicieli odrębnych lokali w nieruchomości wspólnej. Zachowanie takiej zasady wyodrębniania własności lokali jest jednak sprzeczne z aktualnie zgodnie wyrażanym przez zainteresowanych stanowiskiem, że powierzchnia przynależna ma zostać włączona do powierzchni lokalu mieszkalnego i decydować o wielkości udziału jego właściciela w części wspólnej.

Sąd Rejonowy uznał, że wyodrębnienie własności lokali użytkowych według wariantu I jest najbardziej adekwatne do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych, bowiem zapewnia zachowanie ich funkcjonalności i możliwość bezkonfliktowego gospodarczego obsługiwania, z jednakowo dogodnym wejściem i dojazdem do poszczególnych nowych nieruchomości lokalowych. Wariant ten jednakowo rozkłada ciężar nakładów rewitalizujących substancję nieruchomości. Jego minusem jest to, że jeden ze współwłaścicieli nie otrzymuje powierzchni w środkowej części parteru, niemniej nikła jest szansa wznowienia działania dawnej piekarni. Wariant I, jak i III, stwarza możliwość uzyskania przez współwłaścicieli powierzchni we frontowej i środkowej części budynku. W odróżnieniu od wariantu II, nie ogranicza on wykorzystywania lokali położonych w środkowej części parteru i nie konfliktuje właścicieli na tle podziału powierzchni wyodrębnianych lokali. Przeciwnie wariantowi III przemawia to, że rozdrabnia powierzchnię lokali, powoduje tworzenie i przyznawanie współwłaścicielom lokali sprzecznie z zasadą równego udziału w częściach wspólnych.

Strony zgodnie przyjęły, że sądowy wybór wariantu wyodrębnienia lokali wymaga tymczasowego obciążenia pracami adaptacyjnymi tego, kto optuje za każdym z wariantów, a zastępczo - przeciwnika. Wyznaczając termin 12 miesięcy na wykonanie prac adaptacyjnych Sąd Rejonowy miał na uwadze konieczność wykonania prac projektowych w celu rozdzielenia poszczególnych instalacji, po ich uzgodnieniu z właściwymi organami oraz prac instalacyjnych i budowlanych we wszystkich lokalach.

Postanowieniem z 30 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił apelację uczestniczki od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego z 26 lipca 2012 r., w której skarżąca domagała się ustanowienia odrębnej własności lokali użytkowych na nieruchomości będącej przedmiotem podziału zgodnie z wersją II lub III projektu biegłego A. R. z tą zmianą, że otrzyma ona jedynie niektóre piwnice, a wnioskodawczyni niektóre pomieszczenia gospodarcze.

Sąd Okręgowy zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego i dodatkowo ustalił, że wnioskodawczyni mają w planach prowadzenie działalności gospodarczej z wykorzystaniem pomieszczeń piekarni po ich wyremontowaniu. Na rachunkach bankowych posiadają własne środki na remont nieruchomości. Lokale wydzielone według wariantu I są warte: lokal nr 1 - 334.000 zł; lokal nr 2 - 125.800 zł, lokal nr 3 - 195.800 zł. Lokale wydzielone według wariantu III są warte: lokal nr 1 - 103.000 zł, lokal nr 2 - 125.800 zł, lokal nr 3 - 132.000 zł, lokal nr 4 - 109.800 zł, lokal nr 5 - 169.600 zł, lokal nr 6 - 32.400 zł. Suma wartości lokali przypadająca wnioskodawczyniom w wariacie I wynosi 334.000 zł, zaś suma wartości lokali przypadająca uczestniczce - 321.600 zł. Różnica wartości lokali przypadających stronom w tym wariacie to 12.400 zł. Suma wartości lokali przypadających wnioskodawczyniom w wariacie III wynosi 245.200 zł, natomiast uczestniczce - 427.400 zł. Różnica wartości lokali przypadających stronom w wariacie III to 182.200 zł.

Sąd Okręgowy za bezzasadny uznał zarzut apelującej, że Sąd Rejonowy przy podziale części wspólnej kierował się wyłącznie kryterium powierzchniowym, a pominął przeznaczenie i wartość dzielonych pomieszczeń oraz okoliczność, iż mają one różną wartość. Zaakceptowanie wariantu I podziału w opinii biegłego R. R. sprawia, że różnica powierzchni poszczególnych lokali jest niewielka (8,73 m<sup>2</sup>), a wartość poszczególnych lokali zbliżona. W preferowanym przez uczestniczkę wariacie III różnice dotyczące powierzchni, jak i wartości poszczególnych lokali są znaczące. Wariant II podziału jest najmniej korzystny dla stron, gdyż prowadzi do powstania pięciu lokali, których rozdysponowanie uniemożliwia uzyskanie właściwej proporcji powierzchniowej.

W skardze kasacyjnej od postanowienia Sądu Okręgowego z 30 lipca 2014 r. uczestniczka zarzuciła, że zapadło ono z naruszeniem prawa materialnego

(art. 393<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), tj. art. 211 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w związku z zaaprobowaniem podziału nieruchomości wspólnej według wariantu I opinii biegłego A. R., sprzecznie z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem i w sposób pociągający za sobą jej istotną zmianę.

Skarżąca zarzuciła też, że zaskarżone postanowienie zapadło z naruszeniem przepisów postępowania (art. 393<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.), tj.: - art. 623 k.p.c. poprzez przesądzenie w zaskarżonym postanowieniu wstępnym o wyodrębnieniu samodzielnych lokali nr 1, 2 i 3 na parterze budynku bez uwzględnienia wszelkich okoliczności i interesu społeczno-gospodarczego, w szczególności innych elementów części wspólnych nieruchomości, jak np. strych oraz nakładów wnioskodawczynie na te części wspólne nieruchomości, co pozwoliłoby zminimalizować rozliczenia finansowe pomiędzy stronami z tytułu dopłat i nakładów; - art. 618 § 1 k.p.c. poprzez wydanie postanowienia wstępnego przy braku sporu pomiędzy stronami o prawo żądania zniesienia współwłasności, jak również, przy przyjęciu, że wydanie takiego postanowienia było dopuszczalne bez określenia zakresu dalszego zniesienia współwłasności; - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny wiarygodności i mocy dowodów, którymi Sąd kierował się przy wyborze wariantu podziału.

Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, a ewentualnie o uchylenie tego postanowienia w całości oraz uchylenie postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego z 26 lipca 2012 r. w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Wnioskodawczynie wniosły o oddalenie skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny wiarygodności i mocy dowodów, którymi Sąd kierował się przy wyborze wariantu podziału został przez skarżącą zgłoszony wbrew dyspozycji art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c. Zarzut ten nie może być objęty rozpoznaniem Sądu Najwyższego, także z uwagi na postanowienia art. 398<sup>13</sup> § 2 k.p.c., z którego wynika, że Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia.



2. Z ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie wynika, że postępowanie dotyczy nieruchomości pozostającej we współwłasności przymusowej, bo związanej z własnością dwóch lokali mieszkalnych wyodrębnionych umową z 21 maja 1978 r., a zatem w okresie obowiązywania art. 136 i 137 k.c. Stosownie do art. 136 k.c. w brzmieniu obowiązującym 21 maja 1978 r. nieruchomość lokalową mógł tworzyć wyłącznie lokal mieszkalny, a w razie wyodrębnienia własności poszczególnych lokali mieszkalnych działka gruntu, na której został wzniesiony dom mieszkalny, wraz z gruntem związanym z korzystaniem z tego domu, jak również wszelkie części domu i inne urządzenia, które nie służyły wyłącznie do użytku właścicieli lokali, stanowiły współwłasność właścicieli lokali. Udział właściciela lokalu mieszkalnego we współwłasności nieruchomości był prawem związanym z własnością lokalu. Nie można było żądać zniesienia współwłasności nieruchomości, dopóki trwała odrębna własność lokali. W związku z opisaną wyżej normatywną konstrukcją odrębnej własności lokali, w budynku przy ul. S. wyodrębniono własność dwóch lokali mieszkalnych, natomiast wszystkie pozostałe części zabudowanej nieruchomości gruntowej, na bazie której powstały nieruchomości lokalowe (nie tylko grunt i części budynku niezbędne do korzystania z lokali mieszkalnych, ale i lokale o przeznaczeniu użytkowym na parterze) pozostały we współwłasności właścicieli wyodrębnionych lokali. Powołane wyżej przepisy, obowiązujące w dacie powstania nieruchomości lokalowych nie wymagały powiązania udziału w nieruchomości wspólnej ze stosunkiem powierzchni wyodrębnionego lokalu do powierzchni nieruchomości, z której został wyodrębniony. Udziały właścicieli wyodrębnionych lokali we własności nieruchomości wspólnej zostały zatem określone jako równe. Od 1 października 1990 r. możliwe było wyodrębnienie własności nieruchomości lokalowych o innym przeznaczeniu niż mieszkalne, a 1 stycznia 1995 r. weszła w życie ustawa o własności lokali, zaś art. 136 i 137 k.c. zostały uchylone. Wprowadzając nowe rozwiązania w zakresie konstrukcji odrębnej własności lokali ustawodawca nie wypowiedział się o tym, w jaki sposób należy je stosować do nieruchomości lokalowych powstałych przed 1 stycznia 1995 r. Trzeba jednak przyjąć, że od 1 stycznia 1995 r. nieruchomości lokalowe powstałe wcześniej podlegają reżimowi wynikającemu z ustawy o własności lokali.

Wniosek o zniesienie współwłasności zgłoszony w niniejszej sprawie przez właścicielki nieruchomości lokalowej, którym przysługuje udział w nieruchomości wspólnej wynoszący łącznie  $\frac{1}{2}$  zmierza do podziału nieruchomości wspólnej, a zatem objętej współwłasnością przymusową. O wyłączeniu z nieruchomości wspólnej części gruntu uznanego za zbędny na potrzeby współwłaścicieli lokali i o jego podziale między dotychczasowych współwłaścicieli Sądy orzekły już prawomocnie, ze wskazaniem na art. 5 u.w.l., jako podstawę tego rozstrzygnięcia. Jest to jedyny rodzaj fizycznego podziału nieruchomości wspólnej, dla którego podstawę ustawodawca przewidział w ustawie o własności lokali. Sposób przeprowadzania podziału części wspólnych budynku, uznanych przez współwłaścicieli lokali za zbędne w obrębie nieruchomości wspólnej, musi być przeprowadzany z zachowaniem zasad obowiązujących przy tworzeniu nieruchomości lokalowych. Cechy samodzielnego lokalu określa art. 2 ust. 2 i 4 u.w.l. Nieruchomość lokalowa nie może powstać przed uzyskaniem przez lokal, który będzie ją tworzył cech określonych w art. 2 ust. 2 i 4 u.w.l. W większości przypadków oznacza to, że przeprowadzenie podziału nieruchomości wspólnej przez utworzenie na jej bazie kolejnej nieruchomości lokalowej musi być rozciągnięte w czasie z uwagi na konieczność nadania jej cech fizycznych umożliwiających podział stosownie do przepisów o tworzeniu nieruchomości lokalowych. Wymaga to przeprowadzenia robót budowlanych, które muszą być poprzedzone zgłoszeniem władzom budowlanym lub nawet uzyskaniem pozwoleń administracyjnych.

Z ustaleń będących podstawą zaskarżonego rozstrzygnięcia wynika, że powierzchnia parteru budynku, w obrębie której zlokalizowane są pomieszczenia wykorzystywane niegdyś na cele działalności gospodarczej prowadzonej przez współwłaścicieli nie jest gospodarczo i funkcjonalnie powiązana z nieruchomościami lokalowymi utworzonymi w 1978 r. Ta część budynku jest zbędna dla nieruchomości wspólnej, której cechy określa aktualnie art. 3 ust. 2 u.w.l. Właściwości fizyczne parteru budynku należące do stron pozwalają na utworzenie na jego bazie kolejnych nieruchomości lokalowych, ale w tym celu muszą być przeprowadzone niezbędne prace budowlane.

Art. 618 § 1 k.p.c. dopuszcza wydanie w sprawie o zniesienie

współwłasności postanowienia wstępnego rozstrzygającego spór o prawo żądania zniesienia współwłasności oraz spór o prawo własności. Regulację tę istotnie uzupełnia jednak art. 11 ust. 2 u.w.l., który samodzielnie reguluje przesłanki wydania przewidzianego w nim postanowienia wstępnego oraz jego treść (por. postanowienia Sądu Najwyższego z 30 lipca 2002 r., IV CKN 1226/00, OSNC 2003 nr 7-8, poz. 113 i z 30 września 2004 r., IV CK 455/04, Biul. SN 2005, nr 2, s. 15).

W postanowieniu z 30 września 2004 r., IV CK 455/04, Sąd Najwyższy wyjaśnił, że gdy budynek spełnia warunki techniczne do przypisania lokalom cechy samodzielności, to przepis ten pozwala wydać postanowienie wstępne uznające żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali za usprawiedliwione co do zasady z upoważnieniem zainteresowanego uczestnika do wykonania - tymczasowo na jego koszt - nieodzownych prac adaptacyjnych. Postanowienie to może zawierać stosowne nakazy lub zakazy zmierzające do usunięcia przeszkód stawianych przez innych uczestników. Niewątpliwie postanowienie wstępne wydawane na podstawie art. 11 ust. 2 u.w.l. nie może być ujęte ogólnie, lecz powinno uznawać za usprawiedliwione co do zasady żądanie ustanowienia odrębnej własności określonych lokali i dokładnie określać prace budowlane - adaptacyjne, do przeprowadzenia których upoważniony jest zainteresowany uczestnik. Spełnienie tych przesłanek wydania postanowienia wstępnego oczywiście nie byłoby możliwe bez powstania koncepcji wyodrębnienia lokali. Postanowienie wstępne wydawane na podstawie art. 11 ust. 2 u.w.l., nie jest podstawą do dokonania wpisów w księdze wieczystej, a zatem nie musi spełniać wszystkich wymagań dotyczących oznaczenia lokali, jakie stawia się orzeczeniu sądu znoszącemu współwłasność przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Niemniej lokale, których wyodrębnienie zakłada, powinny być w nim określone przez odwołanie się do dokumentacji technicznej budynku lub innych dokumentów sporządzonych zgodnie z prawem budowlanym. Wymagają tego konsekwencje uprawomocnienia się omawianego postanowienia: przesądzenie o tym, że zniesienie współwłasności nieruchomości nastąpi przez wyodrębnienie określonych w tym postanowieniu lokali. Każda kolejna czynność procesowa w postępowaniu o zniesienie współwłasności ma zmierzać do zakończenia tego postępowania w rozsądnym

czasie orzeczeniem co do istoty sprawy, a to usprawiedliwia przyjęcie pewnej koncepcji rozstrzygnięcia, gdy tylko dostatecznie wyjaśnione będą okoliczności wystarczające do jej wypracowania, a następnie podporządkowanie tej koncepcji dalszych czynności w sprawie.

Chybiony jest zarzut skarżącej dotyczący wadliwego zastosowania w sprawie art. 618 § 1 k.p.c., w warunkach gdy zaskarżone postanowienie znajduje podstawę w art. 11 ust. 2 u.w.l. Nie ma wprawdzie sporu między stronami co tego, że konieczne jest, by wyszły ze współwłasności nieruchomości wspólnej, i co do tego, że to wyjście ze współwłasności ma dotyczyć powierzchni użytkowej na parterze budynku, ale strony nie wskazują zgodnie na sposób wyodrębnienia lokali użytkowych i nie są też w stanie współdziałać przy podejmowaniu czynności prawnych i faktycznych, które doprowadzą do powstania samodzielnych lokali zdalnych do wyodrębnienia. O dopuszczalności wydania tego postanowienia zdecydowało i to, że bez określenia robót budowlanych koniecznych do wykonania w celu powstania samodzielnych lokali i bez upoważnienia stron do ich wykonania, nie powstaną warunki do wydania postanowienia końcowego, znoszącego współwłasność tej części wspólnej budynku.

3. W art. 623 k.p.c., którego naruszenie zarzuca skarżąca ustawodawca wskazał, że preferuje zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej w naturze, na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszystkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Przesłanki przytoczone przez Sądy *meriti* dla objaśnienia przyczyn wyboru jednego z możliwych wariantów zniesienia współwłasności części wspólnej budynku, jaką jest powierzchnia jego parteru, odpowiadają tym, o których jest mowa w art. 623 k.p.c. Przyjęta wersja podziału ma bowiem doprowadzić do powstania samodzielnych lokali, których wartość, po ich rozdysponowaniu między nimi, będzie w zasadzie odpowiadała ich udziałom w nieruchomości wspólnej, na bazie której lokale mają powstać, jak tego wymaga art. 623 k.p.c.

Postanowienie wstępne ewidentnie zmierza do ustanowienia na parterze budynku dalszych nieruchomości lokalowych, na bazie mających tam powstać samodzielnych lokali użytkowych, nie zaś do wyremontowania tej powierzchni w celu uzyskania na niej pomieszczeń, które jako przynależne zostaną

przyporządkowane istniejącym nieruchomościom lokalowym. Tylko w tej drugiej sytuacji można by z odwołaniem się do art. 3 ust. 7 u.w.l. rozważyć możliwość zachowania dotychczasowych udziałów współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej, niezależnie od powiększenia ich nieruchomości lokalowych o pomieszczenia przynależne kosztem tej nieruchomości. Skoro nie do tego zmierza postanowienie wstępne, to bezprzedmiotowe są zarzuty i rozważania skarżącej odnoszące się do tego, czy powiększenie nieruchomości lokalowej o pomieszczenie przynależne musi wpłynąć na wielkość udziału właściciela tej nieruchomości lokalowej w nieruchomości wspólnej.

Powstanie na nieruchomości dalszych samodzielnych lokali będzie wymagało powiązania ich z nieruchomością wspólną przez przypisanie im udziału w niej. O ile uznaje się za dopuszczalne wyłączenie z nieruchomości wspólnej jakiejś części, która nie ma cech określonych w art. 3 ust. 2 u.w.l., i utworzenie na jej bazie samodzielnego lokalu, to udział tego lokalu w nieruchomości wspólnej musi być określony kosztem udziałów dotychczas związanych z nieruchomością wspólną. Ten sposób podziału nieruchomości wspólnej prowadzi bowiem do ograniczenia jej powierzchni na korzyść powierzchni samodzielnych lokali, z którymi nieruchomość wspólna ma być powiązana. Zniesienie współwłasności przez ustanowienie na jej bazie nieruchomości lokalowych musi prowadzić do powstania rzeczy mających wszystkie cechy wymagane prawem dla późniejszego obrotu nimi. Samodzielnemu i podlegającemu wyodrębnieniu lokalowi musi być zatem przypisany udział w nieruchomości wspólnej. Wydaje się oczywiste, że jeśli na parterze budynku, którego dotyczy postępowanie powstaną samodzielne lokale, to po utworzeniu na ich bazie nieruchomości lokalowych, nawet pozostawionych we własności dotychczasowych współwłaścicieli części wspólnej, lokalom tym muszą być przypisane udziały w nieruchomości wspólnej kosztem udziałów powiązanych z dwoma lokalami już wcześniej wyodrębnionymi w tym budynku. Współwłaściciele, którzy dążą do zniesienia współwłasności części wspólnej zbędnej dla nieruchomości lokalowych przez stworzenie w jej obrębie kolejnej nieruchomości lokalowej, po stosownych pracach adaptacyjnych, muszą liczyć się z tym, że z tą nieruchomością lokalową zostanie powiązany udział w nieruchomości wspólnej kosztem udziałów, które im dotychczas w niej

przysługiwały. Korekta udziałów w nieruchomości wspólnej przypisanych do ich wyodrębnionych lokali musi nastąpić jednocześnie z wyodrębnieniem na bazie nieruchomości wspólnej kolejnych samodzielnych lokali. Dotychczasowe udziały współwłaścicieli w nieruchomości wspólnej są jednak istotne przy określeniu wysokości należnych im spłat i dopłat w związku ze zniesieniem współwłasności nieruchomości wspólnej.

3. Na nieruchomości, której dotyczy postępowanie od 1978 r. istnieją dwie nieruchomości lokalowe. Ich powierzchnię i położenie należy określać na podstawie wpisów w księgach wieczystych, które dla powstania nieruchomości lokalowej mają znaczenie konstytutywne, a nie według tego, co poszczególni właściciele samowolnie przyłączyli do swoich lokali lub wyłączyli z nich. Zmiany w substancji lokalowej, szczególnie dokonane sprzecznie z prawem budowlanym, wymagają zalegalizowania lub przywrócenia stanu poprzedniego. Z ustaleń będących podstawą rozstrzygnięcia wynika jedynie, że uczestniczka samowolnie zajęła część poddasza i klatki schodowej, które faktycznie przyłączyła do swojej nieruchomości lokalowej. Tego rodzaju samowolne działania w obrębie nieruchomości nie prowadzą do zmian nieodwracalnych, wyłączających przywrócenie stanu zgodnego z prawem. Wprawdzie wnioskodawczynie godzą się na włączenie pomieszczenia zaadaptowanego na cele mieszkalne na poddaszu jako pomieszczenia przynależnego do lokalu nr 2 po zmianie powierzchni tego lokalu oraz na włączenie do niego części klatki schodowej, ale oczekują, by nastąpiło to ze zmianą udziałów w częściach wspólnych nieruchomości i przy ustanowieniu służebności dojścia do przewodów kominowych dla właścicieli pozostałych lokali. Sądy *meriti* nie wypowiedziały się w zaskarżonym postanowieniu o dopuszczalności tego rodzaju przesunięć pomiędzy istniejącymi już nieruchomościami lokalowymi i nieruchomością wspólną oraz o tym, w jaki sposób przesunięcie to miałyby być przeprowadzone, a to oznacza, że i Sąd Najwyższy nie może zająć stanowiska wobec powyższego problemu. Nie ma też podstaw do tego, by Sąd Najwyższy zajmował stanowisko wobec roszczeń uczestniczki o rozliczenie jej nakładów na nieruchomość, zwłaszcza, że dotąd nie dokonano rozróżnienia tych nakładów, które służyły powiększeniu jej własnej nieruchomości kosztem części wspólnej, dokonanemu bez zgody drugiego współwłaściciela, od tych które rzeczywiście

dotyczyły nieruchomości wspólnej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

kc