

Sygn. akt III Ca 535/15

POSTANOWIENIE

Dnia 18 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Barbara Braziewicz (spr.)

Sędziowie: SO Lucyna Morys - Magiera

SR (del.) Ewa Buczek - Fidyka

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku A. M., C. M., P. B. i J. B.

z udziałem L. K. i D. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim

z dnia 20 listopada 2014 r., sygn. akt I Ns 484/11

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Ewa Buczek-Fidyka SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys - Magiera

Sygn. akt III Ca 535/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. M., C. M. (małżonkowie) oraz J. B. i P. B. (małżonkowie) wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W. przy (...), dla której Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 0.01.24 ha, której współwłaścicielami są w 1/2 uczestnicy L. K. i D. K., a w pozostałej części wnioskodawcy. Jako proponowany podział zniesienia współwłasności podali podział tej nieruchomości w ten sposób, że działka (...) zostałaby podzielona na dwie części, z czego część pld - zachodnia, położona przy budynku (o szerokości 4 metrów) zostałaby przyznana na własność wnioskodawcom, a część pln - wschodnia na własność uczestników, wobec niemożności wspólnego zgodnego korzystania ze wspólnej nieruchomości. Ostatecznie wnioskodawcy wnieśli o podział fizyczny w/w nieruchomości na część A i B oraz przyznanie wnioskodawcom działki A czyli tej bliżej budynku, a działki B uczestnikom postępowania, alternatywnie o przyznanie na wyłączność całej działki ze splatą na rzecz uczestników bez służebności, ewentualnie z ustanowieniem służebności przejazdu na rzecz uczestników postępowania.

Oboje uczestnicy postępowania wnieśli o zniesienie współwłasności w taki sposób, że nabyliby własność tej nieruchomości w całości za spłatą, z ustanowieniem służebności na rzecz właścicieli działki (...) polegającej na prawie przechodu i przejazdu dla pozostałych współwłaścicieli do ich budynku.

Zaskarżonym postawieniem Sąd Rejonowy w Wodzisławiu Śląskim dnia 20 listopada 2014r. w punkcie 1 zniósł częściowo współwłasność nieruchomości gruntowej, położonej w W., obejmującej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą (...) w ten sposób, że: udział $\frac{1}{4}$ we własności przyznał A. M., udział $\frac{1}{4}$ we własności przyznał C. M., udział $\frac{1}{2}$ we własności przyznał P. B. i J. B., do ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską; w punkcie 2 ustanowił na nieruchomości obejmującej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą (...), służebność drogi na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości obejmującej działkę (...) objętej księgą wieczystą nr (...), polegającą na prawie przejazdu i przechodu po pld – zach części działki (...), oznaczonej na mapie z dnia 3 sierpnia 2011r. sporządzonej przez geodetę K. P. jako A - którą to mapę znajdującą się w aktach I Ns 484/11 na karcie 49 czyni się integralną częścią postanowienia; w punkcie 3 zasądził od wnioskodawcy A. M. na rzecz uczestników solidarnych L. K. i D. K. kwotę 5.725 zł tytułem dopłaty, płatne w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia; w punkcie 4 zasądził od wnioskodawczyni C. M. na rzecz uczestników solidarnych L. K. i D. K. kwotę 5.725 zł tytułem dopłaty, płatne w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia; w punkcie 5 zasądził solidarnie od wnioskodawców P. B. i J. B. na rzecz uczestników solidarnych L. K. i D. K. kwotę 11.450 zł tytułem dopłaty, płatne w terminie 2 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia; w punkcie 6 zasądził solidarnie od uczestników L. K. i D. K. na rzecz solidarnych wnioskodawców A. M., C. M., P. B. i J. B. kwotę 1.070 zł tytułem kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego zapadło po ustaleniu, że nieruchomość składająca się z działki nr (...) położonej w W., objęta księgą wieczystą nr (...) jest własnością w $\frac{1}{4}$ A. M. i C. M., w $\frac{1}{4}$ J. B. i P. B. oraz w $\frac{1}{2}$ L. K. i D. K.. Udziały te były objęte wspólnością ustawową małżeńską. W dniu 11 lutego 2010r. C. M. i A. M. zawarli umowę ustanawiającą w ich małżeństwie ustrój wspólności majątkowej. Całość niezabudowanej przedmiotowej nieruchomości jest częścią niewielkiego placu położonego na wschód od (...) rynku (formalnie część ulicy (...)). Przedmiotowa nieruchomość położona jest wzdłuż bocznej ściany kamienicy, która frontem przylega do (...). Kamienica ta położona jest na działce (...), we wschodnim narożniku rynku i stanowi własność wnioskodawców, przy czym front kamienicy jest skierowany na płu - zach. Przedmiotowa nieruchomość tworzy zasadniczo niezabudowany trójkąt o powierzchni 124 m². Pierwszy bok trójkąta przylega do wspomnianej bocznej ściany kamienicy, przy czym bok przedmiotowej nieruchomości zaczyna się „na bocznej ścianie kamienicy” w odległości ok. 4 metrów od frontu i biegnie przez około 20 metrów. Drugi bok trójkąta tworzy linia prostopadła do bocznej ściany kamienicy – linia ta „odchodzi od bocznej ściany kamienicy” w odległości ok. 24 metrów od frontu i biegnie w kierunku płu – wschodnim przez ok. 12 metrów. Trzeci bok dopełnia trójkąt. Nieruchomość przeznaczona jest do ruchu pieszego i do parkowania samochodów. Głównie wykorzystywana jest do ruchu pieszego, przy czym służy ona jako dojście do sklepu położonego we wspomnianej kamienicy na parterze i jako dojście do innych pomieszczeń położonych w kamienicy, przede wszystkim na piętrach – wejścia znajdują się bowiem nie od strony (...), lecz właśnie od strony przedmiotowej nieruchomości. Na południowy – wchód od tej nieruchomości położona jest brama, umiejscowiona między wspomnianą kamienicą a wolnostojącym budynkiem apteki. Brama ta prowadzi do nieruchomości położonych poniżej. Przedmiotowa nieruchomość służy jako miejsce dojazdu do działek położonych poniżej, tj. za tą bramą, między innymi do zabudowanej działki (...) stanowiącej własność uczestników L. i D. K.. Przejazd między kamienicą a budynkiem apteki jest położony częściowo na działce (...) (stanowiącej własność wnioskodawców) po której jest ustanowiona służebność drogowa na rzecz każdorazowych właścicieli działki nr (...). Do działki (...) istnieje jednak też inny dojazd od strony ulicy (...).

Uczestnicy D. i L. K. byli w 2007r. właścicielami w $\frac{1}{2}$ działek (...). W dniu 28 grudnia 2007r. zbyli jednak własność działki (...) (zabudowanej kamienicą) na rzecz M. B. i nabyli od niego pozostały udział o wielkości $\frac{1}{2}$ we własności działki (...). Wraz z tą umową ustanowiono opisaną wyżej służebność drogową. Wnioskodawcy nabyli udziały w przedmiotowej nieruchomości wspólnej w dniu 28 kwietnia 2008r. od M. B. razem z własnością działki (...) (na której stoi kamienica). Od czasu nabycia udziałów przez wnioskodawców, realizacja praw do własności wspólnej nieruchomości przebiega problemowo i z konfliktami. Uczestnik L. K. wraz ze swoimi pracownikami wykorzystuje

działkę jako miejsce do parkowania. Często parkowano samochody bezpośrednio przed wejściem do kamienicy. Na sytuację skarżyli się najemcy pomieszczeń sklepowych w kamienicy na parterze. Wnioskodawcy wyremontowali zjazd pomiędzy kamienicą a budynkiem apteki, lecz powtórnie wykonywano prace i zmieniano nachylenie zjazdu ze względu na uwagi pana K.. Ostatecznie wnioskodawcy ustawili na przedmiotowej nieruchomości wzdłuż boku kamienicy duże donice, aby uniemożliwić parkowanie. Pismem z dnia 5 listopada 2010r. pełnomocnik uczestników D. i L. K. poinformował wnioskodawców, że w związku z pracami budowlanymi zmuszony będzie zająć parcelę (...), gdzie będzie składowany sprzęt i materiały budowlane. W odpowiedzi C. i A. M. oraz J. i P. B. wystosowali pismo, w którym oświadczyli, że nie zgadzają się na zajęcie działki. Zajęcie tej nieruchomości zagrozi bowiem wejście do budynku znajdującego się obok (na parceli (...)). Zaproponowali też podział nieruchomości. Nieruchomość jako całość warta jest 59.400 zł. Gdyby podzielić tę nieruchomość na dwie równe części linią biegnąca równoległe do bocznej ściany kamienicy położonej na działce (...), to każda z dwóch działek o powierzchni 62 m², miałaby wartość 29.700 zł. Gdyby przedmiotową nieruchomość tj. działkę (...) obciążyć służebnością przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) (obecnie będącej własnością uczestników), to wartość takiej służebności wynosiłaby ok. 6.800 zł, a wartość przedmiotowej nieruchomości obciążonej służebnością 52.600 zł. Gdyby przedmiotową nieruchomość obciążyć służebnością na rzecz każdorazowego właściciela działki (...) (na której położona jest kamienica) polegającą na prawie przechodu do pomieszczeń znajdujących się na działce (...), to wartość takiej służebności wynosiłaby 4.300 zł, a wartość przedmiotowej nieruchomości obciążonej służebnością 55.100 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie przedłożonych dokumentów, podanych w uzasadnieniu, opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i zeznań zainteresowanych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, iż zgodnie z art. 210k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, z kolei w oparciu o art.211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Na podstawie powyższych przepisów i ustalonego stanu faktycznego Sąd uznał, iż mimo, że fizyczny podział rzeczy jak chcieli to wnioskodawcy jest teoretycznie możliwy, to jest jednak zdecydowanie niewskazany, ze względu na społeczno – gospodarczo przeznaczenie rzeczy. Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania jest bardzo mała – liczy zaledwie 124 m², a nie jest przewidziana pod budownictwo, czyli będzie wykorzystywana tak jak dotychczas - jako miejsce ruchu pieszego i miejsca parkingowe, względnie jako np. miejsca ulicznej gastronomii (stoliki na zewnątrz) itp. Dalszy podział nieruchomości w sposób zdecydowany zmniejsza jej funkcjonalność. Jest to tym bardziej istotne, jeśli się uwzględni, że część która miałaby przypaść wnioskodawcom (a więc ta bliżej kamienicy) i tak powinna zostać obciążoną służebnością przejazdu na rzecz właścicieli nieruchomości (...) (powody ustanowienia służebności będą podane w dalszej części uzasadnienia). Dlatego też należało nie uwzględniać żądania wnioskodawców, ażeby nieruchomość tę fizycznie podzielić na 2 części. Zniesienie współwłasności w tej sytuacji powinno nastąpić albo przez przyznanie tej nieruchomości na własność wnioskodawcom albo uczestnikom. Analizując sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości przez strony i konflikty rodzące się przy wspólnym posiadaniu nieruchomości Sąd przyjął, że zasadne jest przyznanie tej nieruchomości wnioskodawcom. Przede wszystkim należy zauważyć, że przedmiotowa nieruchomość graniczy bezpośrednio z boczną ścianą kamienicy, stanowiącą własność wnioskodawców, przy czym wejście do pomieszczeń przy tej kamienicy znajdujących się na 1 i 2 piętrze mieści się właśnie na tej bocznej ścianie, a drzwi tego wejścia wychodzą bezpośrednio na przedmiotową nieruchomość. Własność przedmiotowej nieruchomości przysługująca właścicielom kamienicy niewątpliwie pozwalałaby im na zdecydowanie łatwiejsze użytkowanie tej kamienicy. Oczywiście w pierwszej kolejności pozwalałaby na bezproblemowe korzystanie z wejścia. Odpowiednia służebność przechodu, również rozwiązywałaby ten problem, jednakże jak wskazują dotychczasowe doświadczenia nie do końca. Warto bowiem zwrócić uwagę, że i dotychczas było tak, iż teoretycznie można było korzystać z wejścia do kamienicy, co jednak w połączeniu z zasadą, że wszyscy współwłaściciele mogli korzystać z przedmiotowej nieruchomości, skutkowało szeregiem zdarzeń. Wielokrotnie samochodem uczestników w trakcie parkowania zastawiano wejście do kamienicy. Nie przyznanie uczestnikom L. i D. K. prawa własności przedmiotowej nieruchomości, z przyznaniem im prawa służebności przejazdu i przechodu na przedmiotowej nieruchomości do dalej położonej działki (...), pozwoli

im co prawda wykorzystywać tę przedmiotową działkę (...) jako drogę, ale nie pozwoli im już na parkowanie na tej działce. Ułatwienie użytkowania kamienicy na działce (...) przy przyznaniu własności przedmiotowej nieruchomości tj. działki (...) właścicielom kamienicy na tym się jednak nie kończy. Przede wszystkim właściciele kamienicy (czyli wnioskodawcy) mając własność przedmiotowej nieruchomości mogą dokonywać wiele innych czynności związanych z eksploatacją kamienicy. Prawo własności przedmiotowej działki ułatwi im dbałość o stan chodnika wzdłuż bocznej ściany kamienicy, pozwoli im też na przeprowadzenie remontów kamienicy. Posiadając własność przedmiotowej działki mogą zapobiegać też zasłanianiu witryn sklepowych znajdujących się na bocznej ścianie kamienicy. Natomiast uczestnicy nie posiadają takich powodów, dla których posiadanie przedmiotowej nieruchomości jest tak pożądane. Przedmiotową nieruchomość mogą wykorzystywać i wykorzystywali głównie do parkowania, ale należy zauważyć, że mogą oni też parkować na działce (...) położonej kilkadziesiąt metrów dalej. Natomiast wykorzystanie przez uczestników przedmiotowej nieruchomości jako składu materiałów budowlanych w trakcie remontu w oczywisty sposób godzi w interesy wnioskodawców, gdyż taki sposób korzystania nawet jeśli będzie zapewniał właściwy przechód do kamienicy, zasłania boczną ścianę tej kamienicy i znajdujące się tam witryny sklepowe. Nie sposób jednak nie zauważyć, że uczestnicy posiadają interes, aby przez przedmiotową nieruchomość zapewnić im przejazd i przechód do niżej położonej działki (...), stanowiącej ich własność. Dojazd do tej działki posiadają wprawdzie od ulicy (...), ale niewątpliwie dojazd „z góry”, od strony (...) zwiększa użyteczność i wartość działki (...). Trzeba też zwrócić uwagę, że gdy uczestnicy wyzbywali się własności działki (...), to ustanowiono służebność drogową po działce (...) na rzecz każdorazowych właścicieli działki (...) (działka (...) zajmuje część przejazdu między kamienicą a apteką). Rację ma uczestnik, który stwierdził w trakcie przesłuchania, że droga „w tym miejscu” (czyli na przedmiotowej nieruchomości oraz między kamienicą a apteką) „jest dobrem”. Dlatego też przyznając własność działki (...) wnioskodawcom, należało na rzecz każdorazowych właścicieli działki (...) ustanowić służebność przejazdu po działce (...). Dlatego też Sąd orzekł jak w pkt 1 sentencji przyznając w przedmiotowej nieruchomości: udział o wielkości $\frac{1}{2}$ we własności P. B. i J. B., do ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską, udział o wielkości $\frac{1}{4}$ we własności A. M. i udział o wielkości $\frac{1}{4}$ we własności C. M., zwiększając tym samym proporcjonalnie udziały, które posiadali we własności nieruchomości. W pkt 2 sentencji ustanowiono służebność drogi na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości obejmującej działkę (...), polegającą na prawie przejazdu i przechodu po pld – zach części działki (...), oznaczonej na mapie z dnia 3 sierpnia 2011r. sporządzonej przez geodetę K. P. jako A. Zasadzając spłatę Sąd miał na uwadze, że wartość nieruchomości obciążonej taką służebnością wynosi 52.600 zł, a wartość tej służebności wynosi 6.800 zł. Wnioskodawcom przyznano zatem składnik majątkowy o wartości 52.600 zł (to jest uwzględniając wysokość udziałów P. B. i J. B. przyznano składnik o wartości 26.300 zł, a C. M. i A. M. składniki o wartości po 13.150 zł, a L. K. i D. K. składnik o wartości 6.800 zł). Celem wyrównania wartości udziałów (udział L. K. i D. K. posiadał wartość 29.700 zł), należało zasądzić: solidarnie od P. B. i J. B. kwotę 11.450 zł - tj. $(29.700 \text{ zł} - 6.800 \text{ zł})/2$, a od C. M. i A. M. po 5.725 zł – tj. $(29.700 \text{ zł} - 6.800 \text{ zł})/2/2$. Termin zapłaty został oznaczony jako 2 miesiące od uprawomocnienia się postanowienia, jako pozwalający na spłatę bez trudności. O kosztach orzeczono w oparciu o art. 520 § 2 k.p.c. Sąd zainteresowanych obciążył połową kosztów postępowania.

Uczestnicy postępowania D. K. i L. K. wnieśli apelację, w której zaskarżyli postanowienie w całości. Zarzucili Sądowi sprzeczność istotnych ustaleń z treścią przeprowadzonych w sprawie dowodów poprzez przyjęcie, iż w niniejszej sprawie zachodzą przesłanki do zniesienia współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem, w sytuacji, gdy zniesienie tej współwłasności, zwłaszcza w sposób, w który wyeliminowani z tego prawa zostali uczestnicy postępowania, było sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości, alternatywnie na wypadek nie uwzględnienia powyższego, zarzucili sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią przeprowadzonych dowodów poprzez chybione przyjęcie, iż uczestnicy postępowania nie posiadają takiego interesu, powodu, dla którego to im miałyby zostać przyznana własność tej nieruchomości, w sytuacji gdy wykazali oni, iż prawo własności tej nieruchomości jest im niezbędne, dla prawidłowego, swobodnego i bezproblemowego korzystania z prawa własności sąsiedniej nieruchomości, na której prowadzą oni działalność gospodarczą; obrazę art. 233§1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z akt postępowania INs 617/05 SR w Wodzisławiu Śląskim, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy, z których to akt wynika, jaka była geneza powstania współwłasności przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie, dlaczego obecnie zniesienie tej współwłasności poprzez wyeliminowanie z niej uczestników postępowania winno być uznane za niedopuszczalne. We wnioskach apelacyjnych skarżący zażądali

zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie, w wyniku zniesienia współwłasności prawa własności działki (...), opisaną w GL1 (...) uczestnikom postępowania, ze splatą na rzecz wnioskodawców łącznie kwoty 35.000zł wraz z ustanowieniem na ich rzecz służebności drogi, względnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim, z równoczesnym zasądzeniem od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania zwrotu kosztów postępowania za wszystkie instancje.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od uczestników postępowania na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego wg norm przepisanych, na poparcie swojego stanowiska przedstawiając obszerną argumentację.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestników postępowania jest uzasadniona, a zaskarżone postanowienie nie można było uznać za prawidłowe i to z przyczyn zarówno podniesionych przez skarżących jak i branych przez Sąd Odwoławczy z urzędu.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę dopuścił się uchybień w zakresie zastosowania procedury cywilnej, skutkujących nie rozpoznaniem istoty sprawy.

Nie ulega wątpliwości, iż rozstrzygnięcie Sądu opierać się ma na prawidłowo ustalonej podstawie faktycznej, która następnie określa podstawę prawną rozstrzygnięcia. Tymczasem w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie przeprowadził niezbędnych dowodów dla należytego wyjaśnienia sprawy, nadto nie zebrał w sposób prawidłowy koniecznego materiału dowodowego do jej rozpoznania. Równocześnie z zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd ten wywiódł nieprawidłowe wnioski. Także nie przeanalizował w sposób wszechstronny pojawiających się w niej zagadnień. Sąd ten dokonał oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego z przekroczeniem zasady swobodnej oceny dowodów określonej w art.233§1 k.p.c. Zatem częściowo ustalenia Sądu meriti faktyczne i prawne oraz wywiedzione wnioski były nieuprawnione.

W związku z przyjętą w kodeksie cywilnym konstrukcją, traktującą współwłasność w częściach ułamkowych jako stan tymczasowy, art. 210 k.c. wprowadza zasadę, w myśl której każdy ze współwłaścicieli - bez względu na wolę pozostałych współwłaścicieli - może w każdym czasie żądać zniesienia współwłasności, zatem domagać się likwidacji łączącego współwłaścicieli stosunku prawnego.

Nie mniej współwłasność w częściach ułamkowych, będąca samoistnym stosunkiem prawa rzeczowego, służy oznaczonemu celowi, który – dopóki istnieje – może sprzeciwiać się uwzględnieniu żądania jej zniesienia i prowadzić do oddalenia tego rodzaju wniosku. W takiej sytuacji zniesienie współwłasności nieruchomości służącej oznaczonemu i uzgodnionemu pomiędzy współwłaścicielami **celowi** byłoby bez ich zgody niedopuszczalne dopóty, dopóki służyłoby wszystkim współwłaścicielom (art. 618 §1 k.p.c.). W niniejszej sprawie z uwagi na stanowisko uczestników postępowania, i podnoszone zarzuty kwestionujące zasadność wniosku, Sąd meriti przede wszystkim winien był wypowiedzieć się odnośnie sporu co do prawa żądania zniesienia współwłasności, czego nie uczynił.

W niniejszej sprawie uczestnicy postępowania podnosili, iż w toku postępowania INs 617/05, które mało miejsce przed Sądem Rejonowym w Wodzisławiu Śląskim, pomiędzy uczestnikami postępowania i poprzednikiem prawnym wnioskodawców, doszło, w wyniku zawarcia ugody pomiędzy zainteresowanymi, do ustanowienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, wpisanej do KW (...), stanowiącej działkę (...), która miała służyć oznaczonemu i uzgodnionemu pomiędzy nimi celowi społeczno - gospodarczemu. Przy czym uczestnicy postępowania twierdzili, że między innymi poprzez uzyskanie współwłasności działki (...), mieli mieć zapewniony bezproblemowy dojazd z dwóch stron do swojej nieruchomości składającej się z działki (...), na której prowadzili działalność gospodarczą, a także zapewnioną możliwość dodatkowego parkowania na działce (...), co umożliwiało im swobodne prowadzenie i rozwijanie działalności gospodarczej. Uczestnicy uważali, iż taki był cel społeczno – gospodarczy przeznaczenia tej nieruchomości. Sąd Rejonowy, mimo wniosku dowodowego uczestników postępowania o przeprowadzenie dowodu z dokumentów zawartych w aktach sprawy INs 617/05 Sądu Rejonowego w Wodzisławiu Śląskim, takiego dowodu nie przeprowadził, tym samym nie zbadał tego jakemu uzgodnionemu celowi służyć miała przedmiotowa działka.

Zatem, Sąd meriti, nie zbadał w istocie tego jaki był cel i społeczno – gospodarcze przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości. Tym samym Sąd ten nie mógł ocenić czy zniesienie współwłasności, w sposób przyjęty przez Sąd, nie zniweczy celu dla którego działka (...) została oddana na współwłasność właścicielom sąsiednich nieruchomości. Za zasadny zatem należało uznać zarzut naruszenia przez Sąd art. 233§1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z akt postępowania INs 617/05 SR w Wodzisławiu Śląskim i nie zbadanie jaka była geneza i cel powstania współwłasności przedmiotowej nieruchomości, a co za tym idzie, dlaczego obecnie zniesienie tej współwłasności nie powinno się dokonać poprzez wyeliminowanie z niej uczestników postępowania.

Ponadto, należy zauważyć, iż z zeznań samych wnioskodawców (k.120, 121akt) wynikało, iż w toku jeszcze postępowania przed sądem pierwszej instancji, został zażegnany spór co do sposobu korzystania przez poszczególnych współwłaścicieli z przedmiotowej działki, leżącej u podstaw złożonego wniosku o zniesienie współwłasności, wobec tego, iż aktualnie uczestnicy postępowania parkują jedynie w części nieruchomości oznaczonej przez geodetę na mapie z dnia 3.08.2011r. jako B, a w pozostałym zakresie wnioskodawcy mają możliwość swobodnego korzystania z przedmiotowej nieruchomości dla swoich potrzeb, w taki sposób, iż nie utrudnia to dojazdu uczestników postępowania do ich działki (...). Tym samym, Sąd Rejonowy rozpoznając powyższy wniosek o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości winien mieć na uwadze także powyższą okoliczność.

Zasadą jest, zgodnie z art. 211k.c., że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Podział fizyczny rzeczy jest bowiem podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (zob. postanowienie SN z dnia 9 września 2011 r., I CSK 674/10, Lex nr 960518). Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli taki podział jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału byłoby sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Z braku umowy współwłaścicieli zniesienie współwłasności może nastąpić na drodze sądowej, przy czym sąd jest zobowiązany korzystać jedynie z trzech unormowanych sposobów zniesienia współwłasności, w kolejności określonej przez ustawodawcę. Wolno zatem Sądowi zastosować w pierwszym rzędzie podział rzeczy wspólnej - art. 212 k.c. W razie niedopuszczalności podziału fizycznego kolejnym sposobem zniesienia współwłasności jest przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, końcowym zaś jest sprzedaż rzeczy, nieruchomości wspólnej. Należy jednak zauważyć, iż o ile rzecz jest podzielna, a współwłaściciele nie zgłaszają zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności, to Sąd stosuje podział fizyczny rzeczy wspólnej i nie może uwzględnić wniosku jednego ze współwłaścicieli o przyznanie całej rzeczy jemu. Zatem wersję przyznania jednemu ze współwłaścicieli na wyłączną własność rzeczy podzielnej można zastosować w razie umownego zniesienia współwłasności, a w przypadku postępowania sądowego jedynie w razie zgodnego wniosku współwłaścicieli - art. 622,623k.p.c.

W niniejszej sprawie taki zgodny wniosek przez wszystkich współwłaścicieli nie został złożony, nadto z opinii biegłego geodety sporządzonej na potrzeby niniejszego postępowania – wstępnego projektu podziału (k.64-65 akt) i postanowienia Prezydenta Miasta W. opiniującego pozytywnie ów projekt podziału (k.84 - 85 akt) wynika, iż przedmiotowa nieruchomość może ulec podziałowi. Co więcej także Sąd meriti w motywach swojego uzasadnienia przyznaje, iż tego rodzaju podział jest teoretycznie możliwy, jedynie zauważa, iż podział taki byłby niewskazany z uwagi na społeczno – gospodarcze przeznaczenie rzeczy. Równocześnie jednak, jak wskazano powyżej, Sąd ten nie zbadał jakie w istocie jest społeczno – gospodarcze przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości. Zatem nie zbadał czy w sprawie występują negatywne przesłanki wymienione w art.211 k.c. pozwalające na zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez przyznanie tej nieruchomości wyłącznie wnioskodawcom z obowiązkiem spłaty uczestników postępowania. W takiej sytuacji dokonanie zniesienia współwłasności przez Sąd meriti poprzez przyznanie całej nieruchomości, części współwłaścicieli – wnioskodawcom, na wyłączną własność wydaje się przedwczesne i wątpliwe.

Tym bardziej, iż w wyniku takiego rozstrzygnięcia dochodzi do pozbawienia własności uczestników postępowania, dysponujących, najdłużej bo od ponad dwudziestu lat, najwyższym udziałem w tej nieruchomości (- 1/2, gdy pozostali współwłaściciele mają udziały w niej w wysokości po 1/4 tzn. w 1/4 - A. M. i C. M. i w 1/4 J. B. i P. B.). Przy czym rozstrzygnięcie swoje Sąd Rejonowy wydał wbrew regule wynikającej z art. 623 k.p.c., z której wynika, iż w wypadku, gdy nieruchomości nie można podzielić na części fizyczne, odpowiadające wysokości udziałów poszczególnych uczestników, pierwszeństwo do przyznania na własność całej nieruchomości przysługuje tym uczestnikom, których udziały przewyższają udziały pozostałych uczestników. Reguła ta nie jest oczywiście bezwzględna, ma ona bowiem zastosowanie tylko wtedy, gdy inne okoliczności, zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, nie przemawiają za innym rozstrzygnięciem. Nie mniej Sąd Rejonowy, w motywach uzasadnienia, nie wyjaśnił jakie okoliczności przemawiały za odejściem od tej reguły w niniejszej sprawie (zob. postanowienie SN 07.08. (...), III CRN 182/75, LEX (...)).

Przyznanie rzeczy wspólnej wnioskodawcom – części współwłaścicieli z uwagi na niemożność (faktyczną lub prawną) jej fizycznego podziału pociąga za sobą konieczność przyznania pozostałym współwłaścicielom – w niniejszej sprawie uczestnikom odpowiednich spłat. Co do zasady spłata powinna być świadczeniem pieniężnym, którego wielkość odpowiada takiemu ułamkowi wartości rzeczy, który wyznacza wielkość udziału współwłaściciela. Z dołączonej uwierzytelnionej kopii odpisu księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości wynika, że nieruchomość ta składająca się z działki nr (...), objęta księgą wieczystą nr (...) jest własnością w 1/4 A. M. i C. M., w 1/4 J. B. i P. B. oraz w 1/2 L. K. i D. K.. Przy czym wszystkie powyższe udziały (także małżonków M.) są objęte wspólnością ustawową małżeńską (k.9 verte akt). Zatem zapis w powyższej księdze wieczystej nie dawał podstaw do tego, aby w wyniku zniesienia częściowo współwłasności przedmiotowej nieruchomości przyznać udział w 1/4 we własności A. M. i w 1/4 C. M., a udział w 1/2 P. i J. B., jedynie tym ostatnim do ich majątku objętego wspólnością ustawową małżeńską. Sąd Rejonowy nie podał w oparciu o jakie dowody z dokumentów ustalił, iż zmienił się status udziałów małżonków M.. Przy czym poczynione przez ten Sąd ustalenie, iż „W dniu 11 lutego 2010r. C. M. i A. M. zawarli umowę ustanawiającą w ich małżeństwie ustrój wspólności majątkowej” nie dawało podstaw do wydania przez Sąd Rejonowy takiej treści rozstrzygnięcia.

Do ustanowienia służebności gruntowej może dojść w wyniku orzeczenia znoszącego współwłasność nieruchomości, bowiem przy dokonywaniu podziału gruntu Sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi (art.212§1k.c.).

Sąd Rejonowy dokonał znosząc współwłasności nieruchomości, ustanowienia na nieruchomości obejmującej działkę o nr ewidencyjnym (...), objętej KW nr (...), służebności drogi na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości obejmującej działkę (...) objętej KW nr (...), polegającej na prawie przejazdu i przechodu po pld – zach części działki (...), oznaczonej na mapie z dnia 3 sierpnia 2011r., sporządzonej przez geodetę K. P. jako A. Zatem dokonał ustanowienia służebności w oparciu o mapę, stanowiącą załącznik do wstępnego projektu podziału przedmiotowej nieruchomości, mapę która nie może stanowić podstawy dla skutecznego dokonania wpisu w księdze wieczystej, wobec czego zaskarżone postanowienie jest niewykonalne. Podstawą oznaczenia w księdze wieczystej jest dla nieruchomości gruntowej - wyrys z mapy ewidencyjnej oraz wypis z rejestru gruntów lub inny dokument sporządzony na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej. (...). Dokumenty te powinny być zaopatrzone w klauzulę właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych zgodnie z § 28 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (zob. H. Ciepla, E. Balan-Gonciarz, Ustawa o księgach wieczystych i hipotece. Komentarz(..), Oficyna, 2007). Zatem w postępowaniu przed sądem w którym dochodzi do zniesienia współwłasności zachodzi konieczność ewidencyjnego określenia części nieruchomości wydzielonej orzeczeniem sądu. Postanowieniem sądu ustalony jest nowy stan prawny nieruchomości oraz zakres ewidencyjny nowego prawa. Dla określenia zakresu ewidencyjnego prawa własności ustalonego postanowieniem sądu niezbędne jest przygotowanie dokumentacji geodezyjnej umożliwiającej oznaczenie nowo powstałych nieruchomości danymi ewidencyjnymi gruntów, a także umożliwiającymi dokonanie wpisów uzyskanych praw w księgach wieczystych. Dokumentacja techniczna z podziału i mapa z projektowanym podziałem powinna być przyjęte do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego przed wydaniem postanowienia

sądowego o wyjściu ze współwłasności. Powyższe uwagi, zdaniem Sądu Okręgowego, dotyczą także sytuacji, gdy w wyniku wydania postanowienia przez Sąd o zniesieniu współwłasności dochodzi do ustanowienia służebność drogowej.

Niezbędnym zatem dla ustanowienia służebności drogowej w toku postępowania o zniesienie współwłasności nieruchomości było uzyskanie przez Sąd Rejonowy sporządzonego przez geodetę projektu przebiegu służebności drogowej, uwzględniającego potrzeby nieruchomości władnącej przy najmniejszym obciążeniu nieruchomości służebnej, nadto przy uwzględnieniu dotychczas występujących na niej obciążeń, w postaci obciążających już ją służebności. Przy czym biegły wskazując bieg nowo ustanawianej służebności winien mieć na uwadze przebieg obciążających już tą nieruchomości służebności, tym samym uwzględnić ich wzajemne ukształtowanie i oddziaływanie. Tymczasem Sąd meriti wydając swoje rozstrzygnięcie nie uwzględnił, iż w dziale III KW (...), jest wpisana służebność drogi z dnia 17.11.1973r. na rzecz (...) nr (...), przeniesiona celem współobciążenia do KW (...), (...) dnia 24.01.2008r.

Projektowany sposób ustanowienia służebności drogowej powinien być zaznaczony na mapie według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych, tak aby możliwym było w przyszłości dokonanie skutecznego wpisu zmian w księdze wieczystej. Tymczasem znajdujący się w aktach mapa stanowiąca podstawę wydanego orzeczenia nie spełnia powyższych wymogów. Nadto wydaje się, iż Sąd ustanawiając nową służebność drogową winien był także zbadać, bieg przysługującej uczestnikom postępowania służebności drogowej po działce wnioskodawców (...), tak aby ta służebność z nowo utworzoną stanowiły ewentualnie rzeczywisty ciąg komunikacyjny.

Ponadto, w tym miejscu należy zauważyć, iż fakt obciążania przedmiotowej nieruchomości służebnością winien być także uwzględniony w toku sporządzania opinii przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, ta bowiem okoliczność może rzutować na ustalaną wartość nieruchomości.

Jak wynika z powyższych uwag sprawa nie została dostatecznie wyjaśniona przez Sąd do stanowczego rozstrzygnięcia, Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy, a dodatkowo na skutek wskazanych powyżej nieprawidłowości proceduralnych koniecznym jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w istotnej części i ponowne dokonanie analizy poczynionych ustaleń.

Z wyżej wskazanych przyczyn Sąd Okręgowy w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Wodzisławiu Śląskim do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie jej istoty, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd podejmie ponownie decyzje w zakresie zasadności dopuszczenia zgłoszonych w sprawie dowodów, prawidłowo je przeprowadzi opierając się na niezbędnych i koniecznych dokumentach, powtórnie wszechstronnie rozważy i oceni zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, przeprowadzi prawidłową selekcję dowodów, po czym dokona ponownych ustaleń faktycznych w oparciu o całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, z poszanowaniem reguł wynikających z przepisów procedury cywilnej, wypowie się o zastosowanych normach prawa materialnego, ponadto rozstrzygnie również o kosztach procesu, w tym kosztach postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Ewa Buczek-Fidyka SSO Barbara Braziewicz SSO Lucyna Morys - Magiera