

Sygn. akt III Ca 1088/17

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 marca 2018 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Gabriela Sobczyk

Sędziowie: SO Artur Żymełka

SO Roman Troll (spr.)

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2018 r. w Gliwicach na rozprawie sprawy

z wniosku J. G.

z udziałem R. K. i I. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika postępowania R. K.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jastrzębiu - Zdroju

z dnia 14 grudnia 2016 r., sygn. akt I Ns 944/14

postanawia:

***oddalić apelację.***

SSO Roman Troll SSO Gabriela Sobczyk SSO Artur Żymełka

Sygn. akt III Ca 1088/17

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. G. 12 sierpnia 2014 r. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w J., o powierzchni 1,5319 ha, stanowiącej działkę numer (...), dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju księga wieczysta o numerze (...) w ten sposób, aby z podzielonej działki, według przedłożonego projektu, wydzielić dwadzieścia działek i znieść współwłasności w ten sposób, aby jemu została przyznana działka oznaczona na planie podziału numerem 12, uczestniczce postępowania I. K. miałyby przypaść działki oznaczone numerami „8,9,10,11”,

a uczestnikowi postępowania R. K. działki o numerach „(...)”.

Na rozprawie 21 kwietnia 2016 r. wnioskodawca podtrzymał wniosek zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości i przyznanie mu działki, zgodnie

z opinią biegłego, o numerze (...); uczestnik postępowania R. K. wniósł

o przyznanie mu działek o numerach (...), a uczestniczka postępowania I. K. wniosła o przyznanie jej działek

o numerach (...), (...), (...) oraz (...). Na rozprawie 8 grudnia 2016 r. zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy postępowania zgodnie stwierdzili, że nie widzą możliwości innego sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości oraz sprzeciwiają się alternatywnym sposobom podziału, niż ten wskazany we wniosku. Uczestnik postępowania R. K.

sprzeciwił się przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego celem wskazania innego sposobu podziału nieruchomości polegającego na wydzieleniu mniejszej ilości działek lub też zasądzeniu stosownej spłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

Postanowieniem z 14 grudnia (...). Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju oddalił wniosek (pkt 1) oraz na zasadzie art. 520 § 1 k.p.c. ustalił, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt 2).

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej, położonej w J., o powierzchni 1.53.19 ha, stanowiącej działkę numer (...), dla której Sąd Rejonowy w Jastrzębiu-Zdroju prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Wnioskodawca jest współwłaścicielem w 750/15319 części, uczestniczka postępowania w 3000/15319 części, a uczestnik postępowania w 11569/15319. W dziale III wpisana jest odpłatna służebność drogi, służebność drogi, służebność przebiegu rurociągu oraz dwa dożywotnie prawa użytkowania na rzecz A. F. i B. F. oraz S. C. i G. C., a także wzmianka o wszczęciu postępowania egzekucyjnego, a w dziale IV wpisana jest hipoteka przymusowa na 335235,60 zł na rzecz Gminy J.. Do powstania stosunku współwłasności doszło na podstawie umowy zawartej 28 lipca 2014 r. w formie aktu notarialnego, na mocy której R. K. darował swojej żonie I. K. udział wynoszący (...) części w nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...), a ona darowiznę tę przyjęła; w tym samym akcie notarialnym została zawarta umowa o świadczenie w miejsce wykonania pomiędzy R. K. oraz J. G., na mocy której uczestnik postępowania przeniósł na wnioskodawcę udział wynoszący (...) części w nieruchomości objętej księgą wieczystą o numerze (...). Strony zgodnie oświadczyły, że 10 lipca 2014 r. doszło do zawarcia pomiędzy R. K. a J. G. umowy pożyczki 116800 zł, którą R. K. zobowiązany był spłacić do 26 lipca 2014 r.

Z uwagi na niemożność spłaty pożyczki, w celu wykonania swojego zobowiązania dokonał przeniesienia na własność J. G. udziału w nieruchomości. Z opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii z 25 października 2015 r. wynika, że możliwy jest podział działki o numerze (...); zgodnie ze sporządzoną przez biegłego mapą - projektem podziału nieruchomości złożoną wraz z wykazem zmian gruntowych oraz wykazem synchronizacyjnym - nieruchomość może zostać podzielona na dwadzieścia dwie działki o następujących projektowanych numerach działek i ich powierzchniach: nr (...) o pow. 0,0595 ha, numer (...) o pow. 0,0590 ha, numer (...) o pow. 0,0512 ha, numer (...) o pow. 0,0556 ha, numer (...) o pow. 0,0600ha, numer (...) o pow. 0,0590 ha, numer (...) o pow. 0,0601 ha, numer (...) o pow. 0,0704 ha, numer (...) o pow. 0,0694 ha, numer (...) o pow. 0,0568 ha, numer (...) o pow. 0,0615 ha, numer (...) o pow. 0,0629 ha, numer (...) o pow. 0,0620 ha, numer (...) o pow. 0,0614 ha, numer (...) o pow. 0,0011 ha, numer (...) o pow. 0,0614 ha, numer (...) o pow. 0,0603 ha, numer (...) o pow. 0,0614 ha, numer (...) o pow. 0,0612 ha, numer (...) o pow. 0,0610 ha, numer (...) o pow. 0,0619 ha oraz o numerze (...) o pow. 0,3059 ha. Biegły wskazał w swojej opinii, że pole powierzchni działki ewidencyjnej numer (...) z obrębu (...) J. - (...), wynoszące 1,5230 ha zostało wykazane w katastrze nieruchomości pomiarowym operatem geodezyjnym o numerze zgłoszenia prac K. (...)/2005 w 2005 r.

Z opinii Prezydenta Miasta J. z 2 grudnia 2015 r. wynika, że działka objęta wnioskiem wchodzi w skład Parku (...), który jest wpisany do Rejestru (...), a w przeszłości była zabudowana budynkiem sanatoryjnym (...). Pomimo tego, że budynek obecnie nie istnieje, nieruchomość nadal objęta jest rejestrem zabytków jako integralna część założenia urbanistycznego jakim jest park. W ramach postępowania administracyjnego prowadzonego z wniosku właściciela o podział nieruchomości w 2013 r. zobowiązano go do uzupełnienia wniosku o pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

o którym mowa w art. 96 ust. 1a ustawy z 21 sierpnia (...) o gospodarce nieruchomościami; a wobec jego niedostarczenia wnioski pozostawiono bez rozpatrzenia. Działka (...) znajduje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o symbolu C80, przyjętym przez Radę Miasta J. uchwałą numer (...) z 28 czerwca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) numer 160, poz. 2997, i położona jest w strefie 5UP- tereny usług o charakterze publicznym, 4ZL - tereny leśne, 11-12 (...) tereny i ulice dróg publicznych. Zapisy planu określone w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi, wprowadzają w § 23 ustalenia: zalecenie odtworzenia sanatorium (...), dopuszczając wprowadzenie, nawiązujących formą i gabarytami do istniejącej zabudowy

zabytkowej, nowych budynków usługowych, w tym hoteli, w miejsce zlikwidowanych, zakazują wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej i usług nie związanych z wypoczynkiem i nauką.

Z opinii Wojewódzkiego (...) Konserwatora Zabytków w K. z 1 lipca 2016 r. wynika negatywna ocena przesłanego do zaopiniowania projektu planu podziału nieruchomości objętej wnioskiem. Z pisma tego wynika, że zabytkowy zespół uzdrowiskowy przy ul. (...), którego częścią jest działka numer (...), jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem (...) decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 30 kwietnia 1993 r. Zespół uzdrowiskowy w J. został założony ok. 1860 roku, wpisany został do rejestru zabytków wraz z jego integralnymi elementami, tj.: 1) parkiem zdrojowym z elementami małej architektury, 2) domem zdrojowym 3) Ł. II, 4) Ł. I, 5) budynkiem mieszkalnym, 6) klasztorkiem, 7) domem uzdrowiskowym, 8) szpitalem, 9) sanatorium (...), 10) pijalnią wód 11) muszlą koncertową. Działka (...), w momencie wpisu do rejestru zabytków działka (...), została wpisana do rejestru jako element zespołu uzdrowiskowego w J.. Zespół ten jest zabytkiem o charakterze przestrzennym, a co za tym idzie także obszarowym. W skład zespołu, poza obiektami budowlanymi, wchodzi również powiązania przestrzenne, których polem jest konkretny obszar wymagający wyznaczenia granic ochrony konserwatorskiej. Obszar działki (...) (dawniej 311/12) był terenem, na którym zlokalizowany był budynek sanatorium (...), który został podpalony w lutym 1995 r., a następnie rozebrany do poziomu fundamentów. Generalny Konserwator Zabytków decyzją z 17 grudnia 2001 r. skreślił z rejestru zabytków sanatorium (...), jednocześnie podkreślając, że pozostawia w rejestrze pozostałe elementy zespołu uzdrowiskowego, czyli również park w ramach wymienionych działek. Decyzja Generalnego Konserwatora Zabytków nie zmieniła granic wpisu do rejestru zabytków określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, określonych decyzją (...) z 30 kwietnia 1993 r.

Wnioskodawca potraktował umowę z uczestnikiem postępowania, na mocy której nabył udziały we współwłasności nieruchomości, jako lokatę kapitału. Nabywając udziały w nieruchomości miał świadomość tego, że Gmina J. przeciwna była projektowi podziału nieruchomości, który wcześniej przedłożył w toku postępowania administracyjnego R. K.. Wskazał, że interesuje go fizyczny podział nieruchomości, gdyż chce mieć działkę jako lokatę kapitału. Nie potrafił wskazać, dlaczego przedłożony projekt podziału zawiera podział terenu na taką ilość działek. Uczestnik postępowania R. K. wskazał, że żąda zniesienia współwłasności przez podział nieruchomości na dwadzieścia dwie działki, wskazane w opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii z tego względu, że ma dwoje dzieci i w przyszłości chciałby przekazać działki na rzecz dzieci; wskazał, że nie zamierza na wydzielonych działkach prowadzić żadnych inwestycji pod zabudowę mieszkaniową. Podział nieruchomości na mniejsze działki wydaje się uczestnikowi najwłaściwszy, także pod względem ekonomicznym, jak i dotyczącym możliwością zarządzania poszczególnymi częściami nieruchomości. Uczestniczka I. K. oświadczyła, że darowiznę w postaci części udziałów w nieruchomości będącej przedmiotem wniosku otrzymała od męża w celu zabezpieczenia jej interesów; wskazała, że nie zamierza wykonywać żadnych inwestycji na otrzymanych działkach, docelowo wraz z mężem chcą je podzielić pomiędzy dzieci i rodzinę, aby obniżyć koszty utrzymania nieruchomości, które określiła jako znaczne.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy uznał wniosek za nie zasługujący na uwzględnienie. Przywołał regulację art. 211 k.c. podkreślając, że w ujawnionym stanie faktycznym, z uwagi na sprzeczność z przepisami prawa oraz ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, podział fizyczny nieruchomości, w sposób którego domagali się wszyscy uczestnicy postępowania nie mógł zostać przeprowadzony. Natomiast inny podział nie wchodził w rachubę, gdyż uczestnicy postępowania wyraźnie i jednoznacznie wskazali, że sposób zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej podział na 22 działki i ich podzielenie pomiędzy nich jest jedynym, który ich interesuje; nie wyrazili zgody na dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem wyznaczenia innego, alternatywnego sposobu podziału nieruchomości, nie wyrazili też zgody na dokonanie jakichkolwiek spłat. Dlatego Sąd Rejonowy uznał, że jakkolwiek inny sposób zniesienia współwłasności będzie sprzeczny z interesem współwłaścicieli i wbrew ich woli. Ograniczył się więc do ustalenia, czy możliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem w sposób wynikający z opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii, ale wynik tej analizy okazał się negatywny.

Sąd Rejonowy wskazał, że zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z wnioskiem poprzez podział fizyczny na dwadzieścia dwie działki jest sprzeczne z prawem. Przywołał w tym zakresie art. 93 pkt. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami podziału nieruchomości wskazując na konieczność zgodności podziału z ustaleniami planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. Rozstrzygnięcie którego domagały się strony postępowania byłoby sprzeczne z prawem - z przepisem obowiązującego prawa miejscowego, jakim jest Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego. Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego (dalej: MPZP) dla tej nieruchomości (uchwałą Rady Miasta J. numer (...) z 28 czerwca 2007 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa (...) numer 160, poz. 2997). Zgodnie z nią działka o numerze (...) położona jest w strefie 5UP- tereny usług o charakterze publicznym, 4ZL - tereny leśne, 11-12 (...) tereny i ulice dróg publicznych. Zapisy planu określone w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi, wprowadzają w § 23 ustalenia: zalecenie odtworzenia sanatorium (...), dopuszczają wprowadzenie, nawiązujących formą i gabarytami do istniejącej zabudowy zabytkowej, nowych budynków usługowych, w tym hoteli, w miejsce zlikwidowanych, zakazują wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej i usług nie związanych z wypoczynkiem i nauką. Sposób podziału nieruchomości zaproponowany przez wnioskodawcę i uczestników postępowania jest, w ocenie Sądu I instancji, sprzeczny z ustaleniami MPZP, gdyż wskazuje jednoznacznie przeznaczenie tych działek pod zabudowę jednorodziną i mieszkaniową, z uwagi na sposób rozłożenia projektowanych działek oraz ich wielkości. Opinia Prezydenta Miasta J. z 2 grudnia 2015 r. co do podziału nieruchomości położonej przy ul. (...) jest negatywna i została wzięta pod uwagę przez Sąd Rejonowy w związku z art. 96

punkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami; wynika z niej, że uczestnik postępowania w roku 2013, będąc jedynym właścicielem działki o numerze (...), w ramach postępowania administracyjnego chciał dokonać podziału tej nieruchomości, ale w toku tego postępowania zobowiązano go do uzupełnienia wniosku o pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków, o którym mowa w art. 96 ust. 1a ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a wobec jego niedostarczenia wniosek pozostawiono bez rozpatrzenia.

Sąd Rejonowy uznał, że niezbędne było też zwrócenie się do Wojewódzkiego (...) Konserwatora Zabytków w K. o zaopiniowanie projektu podziału nieruchomości objętej wnioskiem, gdyż uczestnik postępowania R. K. nie był w stanie wskazać, dlaczego nic nie dostarczył niezbędnych pozwoleń ww. organu w postępowaniu administracyjnym. Z jego opinii wynika natomiast negatywna ocena przesłanego do zaopiniowania projektu planu podziału nieruchomości objętej wnioskiem; działka (...) (w momencie wpisu do rejestru zabytków działka (...)) została wpisana do rejestru jako element zespołu uzdrowiskowego w J., zespół ten jest zabytkiem o charakterze przestrzennym, a co za tym idzie także obszarowym. W skład zespołu, poza obiektami budowlanymi, wchodzi również powiązania przestrzenne, których polem jest konkretny obszar wymagający wyznaczenia granic ochrony konserwatorskiej. W ocenie ww. organu proponowany przez uczestników podział nieruchomości sugeruje wręcz zamiar wprowadzenia na jej obszar zabudowy jednorodzinnej w postaci osiedla. Z punktu widzenia konserwatorskiego działka, na której zlokalizowany był budynek sanatorium (...) otoczony zielenią parkową nie może zostać rozmieniona na zabudowę, którą docelowo definiuje podział nieruchomości. Dlatego też, w tym zakresie w ocenie Sądu Rejonowego, zniesienie współwłasności przez podział, którego domagają się uczestnicy postępowania jest sprzeczny nie tylko powołanymi wyżej przepisami, ale i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy zaznaczył też przeważające stanowisko doktryny i orzecznictwa przyjmujące, że dopuszczalne jest przy zniesieniu współwłasności użycie konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Wniosek o zniesienie współwłasności, zaproponowany przez strony postępowania jako zgodny projekt podziału nieruchomości w konkretnym kształcie, tj. polegający na podziale nieruchomości na dwadzieścia dwie działki – uznał za nadużycie przysługującego im prawa. Odnosił to do analizy zeznań stron, kategorycznego wskazywania jednego tylko sposobu fizycznego podziału nieruchomości, co – jego zdaniem – wskazuje, że tak naprawdę uczestnicy postępowania nie są zainteresowani wyjściem ze stosunku współwłasności, który ze swej istoty jest stosunkiem przejściowym, ale ich naczelnym celem jest dokonanie podziału nieruchomości w sposób określony we wniosku. Dodatkowo podkreślił na próbę administracyjnego podziału tej nieruchomości, gdy miała jednego właściciela, który wówczas nie przedłożył pozwolenia konserwatora zabytków na podział, a sam wniosek w tej sprawie, w związku z powyższym, pozostawiono bez rozpoznania. Uczestnik postępowania nie był w stanie w przekonujący sposób wyjaśnić, dlaczego nie dopełnił

tych formalności, a z opinii (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w K. wynika, że pozwolenia takiego by nie otrzymał. Sąd Rejonowy zwrócił również uwagę na to, że w kolejnym roku tenże uczestnik postępowania 28 lipca 2014 r. niewielką część udziałów w nieruchomości przekazał w darowiźnie swojej żonie, a część udziałów przekazał wnioskodawcy, w ramach wykonania zawartej umowy pożyczki; zaś niecałe dwa tygodnie później wnioskodawca złożył wniosek o zniesienie współwłasności poprzez podział nieruchomości na 20 działek i przyznanie mu jednej z działek powstałych w wyniku podziału. Z zeznań wnioskodawcy wynika wprost, że nie wie on dokładnie dlaczego taki projekt podziału zaproponował, podkreślił, że otrzymaną działkę chce potraktować jako lokatę kapitału, wskazując, że nie zamierza podejmować na niej żadnych inwestycji; nie wskazał nadto żadnego dokumentu, z którego wynikałoby, że wartość otrzymanej działki jest chociażby zbliżona do wysokości pożyczki (116800 zł), którą to miał zawrzeć z uczestnikiem postępowania; kategorycznie zaś sprzeciwił się innemu sposobowi podziału nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, przy czym z punktu widzenia jego interesów wystarczające byłoby wydzielenie z działki (...) dwóch działek, w tym jednej działki odpowiadającej jego udziałowi we współwłasności. Podobnie uczestniczka nie potrafiła wskazać racjonalnej przyczyny, dla której jedynym możliwym dla niej sposobem zniesienia współwłasności jest podział nieruchomości na 22 działki, z których miałyby otrzymać na własność cztery. Podobnie wyjaśnienia uczestnika postępowania R. K. nie przekonały Sądu Rejonowego co do tego, że jego intencją jest wyjście ze stosunku współwłasności, który dobrowolnie nawiązał na dwa tygodnie przed złożeniem wniosku o jej zniesienie. Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na chronologię zdarzeń, która wzbudziła jego wątpliwości co do rzeczywistych intencji stron przy złożeniu wniosku.

Dlatego też, oceniając jedyny dopuszczalny i żądany przez strony sposób zniesienia współwłasności, jako sprzeczny z przepisami prawa, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a nadto ze względu na to, że złożenie wniosku o zniesienie współwłasności w zaproponowanym kształcie zmierzało do obejścia prawa (tj. podziału nieruchomości bez uzyskania stosownych zezwoleń wojewódzkiego konserwatora zabytków) i w rezultacie jego nadużycie w świetle art. 5 k.c. - Sąd Rejonowy oddalił wniosek. Podkreślił również, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności, nie jest co do zasady związany żądaniem wniosku i winien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić, a jeżeli wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności to w zasadzie jest on wiążący, chyba że sprzeciwiałby się prawu, zasadom współżycia społecznego lub naruszał w sposób rażący interes osób uprawnionych (art. 622 k.p.c.). Jednak pomimo podjętych prób co do wskazania przez strony innego możliwego sposobu zniesienia współwłasności, ustalenie takiego sposobu nie było możliwe, a strony temu stanowczo dały wyraz na rozprawie 8 grudnia 2016 r. Podkreślił jednocześnie Sąd Rejonowy, że jeśli zaistnieje zmiana stanu faktycznego sprawy, np. strony dojdą do porozumienia co do innego sposobu zniesienia współwłasności albo np. wnioskodawca złoży wniosek uwzględniający wyłącznie jego interesy (tj. o wydzielenie z działki numer (...) dwóch działek, w tym jednej odpowiadającej wysokości jego udziałów we współwłasności) prawomocne postanowienie oddalające wniosek można zmienić w razie zmiany okoliczności sprawy (art. 523 k.p.c.).

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożył uczestnik postępowania R. K. zaskarżając je w całości i domagając się jego uchylenia oraz zarzucając mu: pokrzywdzenie uczestników postępowania i wnioskodawcy; naruszenie obowiązujących norm i przepisów prawa, a także naruszenie przepisów procesowych. Wskazał, że jest właścicielem nieruchomości od ponad 21 lat, która kiedyś była wpisana do rejestru zabytków, gdy stało na niej zabytkowe sanatorium, ale ono spłonęło i ostatecznie orzeczono o wykreśleniu z rejestru zabytków Sanatorium (...). Zaznaczył, że to czy jego własność - działka (...) - jest zabytkiem jest sprawą wysoce kontrowersyjną i dlatego wystąpił z powództwem, aby oceniono jego racje i ta sprawa jest w toku. Dlatego też odwoływanie się przez Sąd Rejonowy do zabytkowości terenu jest przedwczesne lub całkowicie niekompetentne. Podkreślił, że możliwe jest podzielenie kamienic na różnych właścicieli, nawet tych zabytkowych, a prawo gwarantuje mu, aby właściciele mogli znieść współwłasność. Uczestnicy postępowania są zgodni co do sposobu zniesienia współwłasności. Przez dziesięciolecia nie wykonywano na nieruchomości żadnych prac związanych z osiedlem domków jednorodzinnych. Wskazał też, że Sąd Rejonowy opieszale rozpoznawał sprawę,

nie pouczył także w jaki sposób trzeba odwołać się od postanowienia. Uczestnik postępowania zaskarżył również rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania, albowiem to wnioskodawca kilka razy oświadczył, że ponosi wszelkie koszty związane ze sprawą i zostało to wcześniej, przed wniesieniem wniosku o zniesienie współwłasności, wyjaśnione.

Wnioskodawca i uczestniczka postępowania poparli apelację, wnosząc o jej uwzględnienie.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje za własne.

Nieruchomość będąca przedmiotem wniosku o zniesienie współwłasności jest nadal wpisana do rejestru zabytków. Jest to element zespołu. Skreślono z rejestru zabytków jedynie budynek sanatorium (...), pierwotnie posadowiony na tej nieruchomości, z uwagi na jego zniszczenie (podpalenie i częściowe rozebranie). Granice przestrzenne zespołu pozostały jednak takie same, wynika to wyraźnie z przedstawionych map, które obejmują także działkę (...).

/Dowód: decyzja wydana przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków Oddział Wojewódzki w K. z 30 kwietnia 1993 r. nr rejestru (...) wraz z opisem zespołu oraz decyzją tej (...) z 28 lipca 1993 r., k. 217-221; decyzja Generalnego Konserwatora Zabytków

z 17 grudnia 2001 r., sygn. akt DN-BD-500-śl-111/00-33/01, wraz z mapami, k. 222-224/.

W toku postępowania zarówno wnioskodawca, apelujący, jak i uczestniczka postępowania prezentowali stanowisko, że widzą tylko jedną możliwość wyjścia ze współwłasności, a to poprzez zaproponowany podział; żadnej innej możliwości nie akceptowali /k. 150, 202-203/.

Apelujący wskazuje na naruszenie jego prawa własności (współwłasności) do nieruchomości. Jego zdaniem uniemożliwienie podziału w sposób zaproponowany we wniosku i zaaprobowany przez wnioskodawcę oraz uczestników postępowania jest niewłaściwy, a także narusza przepisy prawa. Tych przepisów prawa apelujący bliżej nie wskazuje.

Należy zwrócić uwagę na okoliczności faktyczne rozpoznawanej sprawy związane z tym, że z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej podział na 22 działki wystąpił wnioskodawca, który kilka tygodni wcześniej stał się jej współwłaścicielem na podstawie decyzji samego apelującego, ponadto uczestniczką postępowania jest żona apelującego, która stała się współwłaścicielką na podstawie darowizny dokonanej w tym samym dniu i na podstawie tego samego aktu notarialnego. Istotne jest również to, że nie uszło uwadze Sądu Rejonowego działanie apelującego jeszcze przed wszczęciem postępowania o zniesienie współwłasności, zmierzające do podziału nieruchomości będącej wówczas jego własnością (był jedynym właścicielem), a mające miejsce w 2013 roku w toku postępowania administracyjnego - ten podział nie został dokonany, wniosek pozostawiono bez rozpoznania, albowiem apelujący nie przedstawił pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

W rozpoznawanej sprawie wniosek jest składany przez osobę, która nabyła od apelującego część udziałów w prawie własności nieruchomości i w zasadzie natychmiast złożyła wniosek o zniesienie współwłasności. Dodatkowo wszyscy uczestnicy postępowania nie wyrażają zgody na jakikolwiek inny sposób podziału, czy też wyjścia ze współwłasności. Interesuje ich tylko dokonanie podziału zgodnie z przedstawionym wnioskiem.

Te wszystkie okoliczności muszą być brane pod uwagę przy dokonywanej ocenie tegoż wniosku.

W apelacji pojawia się twierdzenie, że apelujący wystąpił z powództwem, jak należy sądzić o ustalenie, że działka objęta wnioskiem o zniesienie współwłasności nie jest objęta ochroną konserwatorską. Natomiast w toku postępowania odwoławczego ustalono, że istnieje decyzja administracyjna w tym zakresie opisana powyżej. W samej apelacji brak jednak bliższych danych na temat wytoczenia tego postępowania, albowiem apelujący nie wskazuje nawet sygnatury akt (nie wskazał jej też w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, co więcej wówczas wszyscy uczestnicy postępowania wyraźnie wskazali, że będą wywiązywać się

z obowiązków na nich ciążących jako właścicielach obiektu zabytkowego – ich pismo datowane na 12 września 2016 r., k. 148-149). Dlatego też wskazywanie, że Sąd Rejonowy niewłaściwie odniósł się do tej okoliczności związanej z pozostawianiem działki pod ochroną konserwatorską nie jest zasadne. Ostatecznie, w toku postępowania odwoławczego apelujący wskazał sygnaturę akt sprawy, o którą mu chodzi, natomiast nie doszło w jej trakcie do wydania jakiegokolwiek orzeczenia /k. 207-211/. Dlatego też sprawa ta nie ma wpływu na bieg obecnego postępowania, tym bardziej, że apelujący kwestionuje również czasokres jego trwania. Należało więc we własnym zakresie ustalić czy nieruchomości objęta wnioskiem jest pod ochroną jako zabytek – tak też Sąd Okręgowy uczynił powyżej przedstawiając ustalenia faktyczne w tym zakresie.

Należy także zaznaczyć, że nieruchomości wpisana do rejestru zabytków, objęta wnioskiem o zniesienie współwłasności, jest elementem zespołu uzdrowiskowego w J.. Ten zespół jest zabytkiem o charakterze przestrzennym, a co za tym idzie również obszarowym - dlatego też w skład zespołu, poza obiektami budowlanymi, wchodzi również powiązania przestrzenne, których polem jest konkretny obszar wymagający wyznaczenia granic ochrony konserwatorskiej. Dlatego też ten obszar jest objęty ochroną konserwatora zabytków.

Co prawda, zgodnie z art. 96 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, sąd dokonując podziału nieruchomości nie bazuje na decyzji prezydenta miasta i pozwoleniu wojewódzkiego konserwatora zabytków, albowiem zasięga ich opinii. Natomiast ocenia te opinie i powody, dla których - jak w rozpoznawanej sprawie - przeciwstawiają się one podziałowi nieruchomości w ten konkretny sposób. Sąd Rejonowy wskazał okoliczności uzasadniające twierdzenie, że podział na 22 działki tej konkretnej nieruchomości, z uwagi na objęcie ochroną konserwatorską (kwestie przestrzenne) nie jest możliwy, nie wykluczył natomiast innego sposobu jej podziału, czy też wyjścia ze współwłasności, natomiast wnioskodawca i uczestnicy postępowania zgodnie wskazali, że na inny sposób podziału lub wyjścia ze współwłasności nie wyrażają zgody. Jest to o tyle dziwne, że jeżeli rzeczywiście zależy im na wyjściu ze współwłasności, to powinni wskazać jakieś alternatywne stanowisko, mając na uwadze opinię zarówno Prezydenta Miasta J., jak i (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które wskazują powody uniemożliwiające ten konkretny sposób podziału. Te opinie nie kwestionują zaś w ogóle możliwości podziału tej nieruchomości.

Dlatego też nie jest wystarczające to, że uczestnicy postępowania są zgodni co do sposobu zniesienia współwłasności.

Należy także podkreślić, że prawo gwarantuje właścicielowi możliwość zniesienia współwłasności, ale w taki sposób, aby podział rzeczy nie prowadził do sprzeczności z przepisami ustawy, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem dzielonej rzeczy, a także aby nie pociągał za sobą istotnej jej zmiany lub znacznego zmniejszenia jej wartości. W rozpoznawanej sprawie mamy do czynienia sprzecznością ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Trzeba bowiem zaznaczyć, że nieruchomości została wpisana do rejestru zabytków

z uwagi na jej charakter przestrzenny. Dodatkowo Sąd Rejonowy zauważa, że proponowany sposób jej podziału jest sprzeczny z przepisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego i wskazuje konkretne przepisy tego planu. Tenże plan, na tym terenie, zaleca odtworzenie sanatorium (...), ale dopuszcza wprowadzenie, nawiązujących formą i gabarytami do istniejącej zabudowy zabytkowej, nowych budynków usługowych, w tym hoteli, w miejsce obiektów zlikwidowanych, przy czym zakazuje się wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej i usług niezwiązanych z wypoczynkiem i nauką (por. § 23 tego planu, k. 67-83). Art. 93 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazuje zaś na konieczność respektowania planu zagospodarowania przestrzennego przy dokonywaniu podziału nieruchomości, a taką zgodność, w rozpoznawanej sprawie, opiniuje Prezydent Miasta J..

Oczywistym jest, że uczestnicy postępowania przeczą temu, że chcą wybudować na tej nieruchomości osiedle mieszkaniowe. Natomiast podział zaproponowany przez wnioskodawcę we wniosku i zaakceptowany przez uczestników postępowania wyraźnie wskazuje na rozdział działek o mniej więcej identycznej powierzchni i w taki sposób, że musi to prowadzić do wniosku o zamiśle wybudowania na nich ostatecznie budynków mieszkalnych. Tym bardziej, że wnioskodawca sam zaznacza, iż chęć otrzymania działki to dla niego lokata kapitału. Jaką lokatą kapitału byłoby otrzymanie działki, której nie można zabudować. Zdaniem Sądu Okręgowego uczestnicy postępowania chcą faktycznie doprowadzić do usunięcia z rejestru zabytków poszczególnych części tak podzielonej nieruchomości, a

poprzez złożenie wniosku o zniesienie współwłasności, w miejsce pierwotnego złożenia przez apelującego wniosku o podział nieruchomości, chcą obejść przepisy prawa, które wyraźnie wskazują na to, że konserwator zabytków musi zgodzić się na podział tego rodzaju nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków. Wskazuje na to także postępowanie apelującego jeszcze przed złożeniem wniosku w rozpoznawanej sprawie.

Bez znaczenia pozostaje okoliczność, że obecnie na tej nieruchomości nie są, zaś wcześniej nie były, wykonywane prace związane z osiedlem domków jednorodzinnych. Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że nikt nie zarzuca uczestnikom postępowania wykonywania fizycznych czynności związanych z budową osiedla, ale z okoliczności sprawy wynika, że w tym kierunku wszystko zmierza, a uczestnicy postępowania chcą uniknąć możliwości uzyskania pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który w swojej opinii już wskazał z jakich powodów na tego rodzaju konkretny podział nieruchomości nie wyraża zgody. Ponadto ewentualna opieszałość prowadzenia sprawy przez Sąd Rejonowy niema tu znaczenia, a poprzez otwarcie rozprawy na nowo, aby zacerpnąć opinii konserwatora zabytków nie doszło do naruszenia przepisów postępowania, które mogłyby mieć wpływ na treści orzeczenia.

Ponadto na ogłoszeniu orzeczenia byli obecni wnioskodawca i uczestniczka postępowania, a Sąd Rejonowy pouczył ich w sposób właściwy o możliwości zaskarżenia orzeczenia. Apelującego nie było, dlatego nie było konieczności dodatkowego pouczenia go przy wysyłaniu odpisu postanowienia z uzasadnieniem o możliwości złożenia apelacji, albowiem złożona przez niego zapowiedź apelacji w tym zakresie wskazywała, że odpowiednie przepisy procesowe w tej części są mu uznane. Ponadto, na podstawie art. 327 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., to osobie obecnej przy ogłoszeniu orzeczenia udziela się wskazówek co do sposobu i terminu wniesienia środka zaskarżenia, a nie tej która nie była obecna. Dlatego też, w tej części, nie doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego. Dodatkowo należy zaznaczyć, że apelujący złożył apelację w terminie, dlatego ten zarzut jest zupełnie niezrozumiały.

Jeżeli chodzi o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, to Sąd Rejonowy przyjął, że każdy zainteresowany ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie, co bynajmniej nie znaczy. Ostatecznie to wnioskodawca poniósł zarówno opłatę od wniosku, jak i koszty opinii biegłego, a więc nie ma żadnych środków, które uczestnicy postępowania mieliby mu zwrócić. Tylko niezrozumieniem regulacji art. 520 § 1 k.p.c. można tłumaczyć zarzut apelacji w tej części. Jest on jednakże niezasadny. Na podstawie tego rozstrzygnięcia uczestnicy postępowania w żadnej części nie są zobowiązani do ponoszenia na rzecz wnioskodawcy jakichkolwiek kosztów tego postępowania.

Jeżeli chodzi o zarzut dotyczący tego, że w treści opinii i wizji sporządzonej przez biegłego geodetę nie stawiał się nikt z gminy, aby podnieść zarzuty, to jest on o tyle niezasadny, że gmina nie jest uczestniczką tego postępowania, a Sąd Rejonowy na podstawie art. 96 ust. 2 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami był zobligowany do tego, aby zwrócić się do Prezydenta Miasta J. o opinię, tak samo jak o opinię miał się zwrócić do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; co też ostatecznie zostało właściwie wykonane.

Trzeba wyraźnie zaznaczyć, że żądanie zniesienia współwłasności tej konkretnej nieruchomości samo w sobie nie jest sprzeczne z prawem ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości. Natomiast żądanie zniesienia współwłasności tej nieruchomości poprzez jej podział, zgodnie ze złożonym wnioskiem, na 22 działki pozostaje już w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem. Ta nieruchomość właśnie z uwagi na to przeznaczenie została wpisana do rejestru zabytków, oczywiście była wpisywana wówczas, gdy było tam wybudowane sanatorium (...), ale po jego wykreśleniu z rejestru ta nieruchomość nadal w nim widnieje, co więcej konserwator wyraźnie wskazuje na powody takiego stanu rzeczy. (...) Wojewódzki Konserwator Zabytków zaznacza, że działka wchodzi w skład Parku (...), stanowiącego element zespołu uzdrowiskowego o charakterze przestrzennym, a co za tym idzie również obszarowym. Oczywiście jest, że samo wydzielenie działek na tej nieruchomości nie zmniejszy jej obszaru, ale spowoduje, że poszczególnymi właścicielami tych działek będą mogły stać się inne osoby i to bez pytania o zgodę konserwatora zabytków. W bezpośredniej bliskości tej działki znajdują się już przecież zabudowania mieszkalne /k. 52/. W ten sposób, kawałek po kawałku, nieruchomość może być usuwana z rejestru zabytków z uwagi na potrzeby mieszkaniowe i zabudowę poszczególnych działek, a to uszczupli teren parku, czyli zabytku



przestrzennego. Wskazuje na to także sam sposób dokonania podziału. Po co dzielić nieruchomości na 22 działki, jeżeli jest jej trzech współwłaścicieli?

Jeżeli którykolwiek z uczestników postępowania chce pozostawać współwłaścicielem nieruchomości może nim zostać. Jeżeli którykolwiek z nich chce przejąć tę nieruchomości na własność, takiego zniesienia współwłasności również można dokonać, co więcej można żądać dokonania zniesienia współwłasności poprzez podział na 3 działki zgodnie z istniejącym stanem współwłaścicieli – żadnego z tego rodzaju żądań wnioskodawca i uczestnicy postępowania nie zgłosili. Iluzoryczne pozostają więc ich twierdzenia zaprzeczające temu, że w zamyśle chodzi o wybudowanie osiedla mieszkaniowego. Natomiast przed podziałem nieruchomości na 3 części też trzeba zasięgnąć opinii prezydenta miasta i konserwatora zabytków. Obecna opinia dotyczy tylko podziału na 22 działki. Uczestnicy postępowania zaś innego sposobu podziału nieruchomości i wyjścia ze współwłasności, poza tym zgłoszonym we wniosku, nie są w stanie przyjąć i zaakceptować.

To dodatkowo wskazuje, że wniosek w takim zakresie musiał zostać oddalony, co oczywiście nie oznacza, że złożenie kolejnego wniosku i wskazanie innego sposobu wyjścia ze współwłasności nie będzie zasadne. Taką zasadność jednak trzeba będzie zbadać, a do tego konieczna będzie opinia zarówno Prezydenta Miasta J., jak i (...) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Należy także podkreślić, że sąd nie jest związany treścią wniosku co do sposobu podziału, gdy zachodzą wyjątkowe okoliczności. W rozpoznanej sprawie brak okoliczności umożliwiających dokonanie podziału w sposób odmienny od złożonego wniosku, gdyż uczestnicy postępowania zgodnie twierdzą, że tylko tego rodzaju sposób podziału ich interesuje i satysfakcjonuje (por. art. 622 k.p.c.). Nie można zaś, przy braku sporu pomiędzy nimi, dokonywać podziału w inny sposób, godziłoby to bowiem w prawa uczestników postępowania, a ostatecznie mogłoby doprowadzić do wyzucia części z nich z własności lub zastosowania sposobu podziału, na który nie wyrażają zgody, a przecież wyraźnie wskazują, na konkretny sposób podziału, który nie jest jednak, w rozpoznawanej sprawie, możliwy do zastosowania.

Kwestia związana z podnoszoną przez apelującego możliwością podziału zabytkowych kamienic na poszczególne, odrębnej własności lokale mieszkalne, nie ma zastosowania w rozpoznawanej sprawie. Tutaj bowiem mamy do czynienia z przestrzennym zabytkiem (w postaci parku zdrojowego (nieruchomość uczestników postępowania jest jego częścią), a dodatkowo także wyodrębniając lokale zasięga się opinii konserwatora zabytków. O charakterze tejże nieruchomości, w zakresie jej przestrzennym, zapomina apelujący. Niewątpliwie utraciłaby ona taki charakter w sytuacji dokonania podziału zgodnie z wnioskiem.

Sąd, przy zgodnym wniosku uczestników postępowania, wydaje postanowienie odpowiadające jego treści, chyba że projekt podziału sprzeciwia się prawu, zasadom współżycia społecznego lub narusza w sposób rażący interesy uprawnionych (por. art. 622 § 2 k.p.c.). Orzeczenie, przy zgodnym stanowisku uczestników postępowania co do podziału nieruchomości, w odmienny sposób w pierwszej kolejności rodziłoby konieczność poniesienia dalszych kosztów związanych z potrzebą sporządzenia opinii biegłego, a następnie orzekanie wbrew ich woli, co – zdaniem Sądu Okręgowego – jest w rozpoznawanej sprawie niemożliwe z uwagi na ich zgodne i stanowcze stanowisko. Takie orzeczenie mogłoby tylko naruszyć ich prawa związane ze współwłasnością, z której chcą zrezygnować, ale tylko we wskazany przez siebie, konkretny sposób, a nie w inny. Wszyscy współwłaściciele są zgodni co do tego konkretnego sposobu wyjścia ze współwłasności. Inna sytuacja byłaby wówczas, gdyby którykolwiek z uczestników postępowania chciał dokonać podziału w jakikolwiek sposób, wtedy należałoby dokonać ustaleń jaki sposób podziału nieruchomości byłby możliwy i akceptowalny przez organy opiniujące.

Zasadnie więc Sąd Rejonowy uznał, że zastosowanie sposobu podziału nieruchomości, w sposób żądany przez uczestników postępowania, pozostaje sprzeczne z prawem. Inny zaś sposób wyjścia ze współwłasności naruszałby prawa uczestników postępowania, bo widzieli możliwość podziału nieruchomości tylko w jeden, uzgodniony przez nich sposób, negując inne sposoby wyjścia ze współwłasności.

Dlatego też zarzuty apelacji są bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., apelację jako bezzasadną należało oddalić.

SSO Roman Troll SSO Gabriela Sobczyk SSO Artur Żymelka