

Sygn. akt I Ca 274/18

POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Twardowska

Sędziowie: SO Ewa Pietraszewska

SO Arkadiusz Kuta (spr.)

Protokolant: stażysta Anna Kołodziejczyk

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2018 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z wniosku T. C. i J. C.

z udziałem J. K. i I. K.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 8 marca 2018 r. sygn. akt I Ns 579/16

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. oddalić wnioski zainteresowanych o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

(SSO Dorota Twardowska) (SSO Ewa Pietraszewska) (SSO Arkadiusz Kuta)

Sygn. akt I Ca 274/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy T. C. i J. C. domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości (...) w Gminie O. - działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Podali, że są współwłaścicielami tej nieruchomości w udziale do 1/2 - na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej. Taki sam udział, również na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej, przysługuje I. K. i J. K.. Wnioskodawcy zażądali podziału fizycznego nieruchomości wzdłuż pionowej ściany działowej pomiędzy lokalami mieszkalnymi w budynku zajmowanymi przez zainteresowanych oraz podziału niezabudowanej części nieruchomości w taki sposób, aby po podziale każdemu z zainteresowanych przypadła część niezabudowanej nieruchomości odpowiadająca wielkości posiadanego dotychczas udziału. Tym samym ustać miał dotychczasowy sposób korzystania z gruntu, w tym polegający na używaniu przez uczestników ogrodzonej ścieżki prowadzącej do drogi publicznej.

Uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie wniosku. W rzeczywistości nie podważali prawnej dopuszczalności zniesienia współwłasności, ani wyjścia ze wspólności przez podział fizyczny nieruchomości, niemniej chcieli zachowania dojścia i dojazdu do posesji, z której korzystają oraz brak dostępu do drogi publicznej w przypadku zaakceptowania koncepcji podziału proponowanej przez wnioskodawców.

Sąd Rejonowy w Ostródzie postanowieniem z dnia 8 marca 2018 r. zniósł odrębną własność lokali mieszkalnych: nr (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ położonego w miejscowości (...), stanowiącego własność uczestników, dla którego w Sądzie Rejonowym w Ostródzie urządzona jest księga wieczysta nr (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾ położonego w miejscowości (...), stanowiącego własność wnioskodawców, dla którego w Sądzie Rejonowym w Ostródzie urządzona jest księga wieczysta nr (...) i księgi wieczyste o wskazanych wyżej numerach zamknął (punkt I). Następnie Sąd ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności pomiędzy wnioskodawcami i uczestnikami jest nieruchomość zabudowana, oznaczona jako działka nr (...) o powierzchni (...) ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Ostródzie urządzona jest księga wieczysta nr (...) i w prawie własności tej nieruchomości wnioskodawcy i uczestnicy, na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej każdy z nich, posiadają udziały w wysokości po 500/1000 części (punkt III). Nieruchomość tę Sąd Rejonowy podzielił na dwie działki zgodnie z wariantem I projektu biegłego geodety K. H. stanowiącym integralną część postanowienia, tj.: działkę nr (...) o powierzchni (...) oraz działkę nr (...) o powierzchni (...) ha (punkt IV). Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości przyznając działkę nr (...) wnioskodawcom na współwłasność, na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej, zaś działkę nr (...) uczestnikom na współwłasność, na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej (punkt V). Nakazał Sąd ściągnąć od wnioskodawców i uczestników postępowania nieuiszczone koszty sądowe w kwotach po 2.072,95 zł (punkt VI) oraz oddalił wnioski zainteresowanych o zasądzenie kosztów postępowania (punkt VII).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w miejscowości B., o powierzchni (...) o numerze ewidencyjnym działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Ostródzie urządzona jest księga wieczysta nr (...) są T. C. i J. C. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w (...) części oraz J. K. i I. K. na zasadzie ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej w (...) części. Na powyższej nieruchomości wyodrębnione zostały dwa lokale mieszkalne: nr (...) o powierzchni użytkowej (...) m⁽²⁾ będący własnością I. i J. K., objęty księgą wieczystą o nr (...) o powierzchni użytkowej (...) m⁽²⁾ będący własnością małżonków T. i J. C., objęty księgą wieczystą nr (...).

Działka o numerze ewidencyjnym (...) stanowi teren zabudowany, na którym usytuowane są: dom mieszkalny murowany dwurodzinny zajmowany po lewej stronie, patrząc w kierunku południowym, przez uczestników, natomiast po

prawej stronie przez wnioskodawców. Na nieruchomości usytuowane są cztery budynki drewniane nie wykazane w ewidencji gruntów. Są to obiekty służące do celów gospodarczych. Dwa wykorzystywane są przez wnioskodawców i dwa przez uczestników. Do działki prowadzi dostęp z powiatowej drogi publicznej, przez działkę oznaczoną nr (...), wykazaną jako droga wewnętrzna, która jest własnością Skarbu Państwa w administrowaniu Agencji Nieruchomości Rolnych. Ponadto od strony północnej przedmiotową nieruchomość okala działka o nr (...) również wykazana w ewidencji gruntów jako droga wewnętrzna będąca własnością Skarbu Państwa w administrowaniu Agencji. Działka nr (...) jest drogą wewnętrzną i obsługuje przyległe do niej nieruchomości zabudowane. Działka nr (...) może służyć kilkunastu nieruchomościom - na dzień dzisiejszy niezabudowanym. Obecnie jest rzadziej użytkowana. Na nieruchomość nr (...) nie ma żadnego wjazdu. Od strony działki nr (...) na działkę prowadzą dwa niezależne wejścia. Jedno użytkowane jest przez uczestników i prowadzi wyodrębnioną do użytkowania pomiędzy ogrodzeniami ścieżką o szerokości ok. 1,5 m, drugie użytkowane przez wnioskodawców i znajduje się bezpośrednio przy zajmowanej przez nich części budynku mieszkalnego.

Większych nakładów na poprawienie nawierzchni gruntowej wymaga droga w działce o nr (...), natomiast droga w działce nr (...) wymaga nieznacznych nakładów na poprawienie nawierzchni, w szczególności na uporządkowanie

skrzyżowania z drogą o nr (...). Przez większą część nieruchomości KW nr (...) przebiega niewielka skarpa o nieznacznej deniwelacji, wynoszącej około 0,5 m.

Zgodnie z wielkością udziałów w nieruchomości wspólnej wielkość powierzchni przypadająca z podziału na rzecz wnioskodawców i uczestników winna wynieść po (...) ha. Działka ewidencyjna nr (...) winna zostać podzielona, po głównej ścianie budynku, na dwie części. Jedna, tj. po lewej stronie patrząc na mapę powinna przypaść na rzecz wnioskodawców, druga po prawej stronie, na rzecz uczestników do granicy z działką o nr (...). W ten sposób powstają dwie działki, tj. nr(...) o pow. ogólnej (...) ha na wyłączną własność wnioskodawców oraz nr (...) o powierzchni (...)ha na wyłączną własności uczestników. Taki podział daje gwarancję powstania dwóch niezależnych nieruchomości oraz zapewnienia jednakowego dojazdu dla zainteresowanych do nowo wydzielonych działek, poprzez działkę nr (...) w celu poprawy ich funkcjonalności i możliwie maksymalnego ich zagospodarowania. Odnotowano, że zainteresowani pozostają w konflikcie.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż żądanie wnioskodawców zasługiwało na uwzględnienie, tak co do samej zasady, jak i sposobu zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Sąd przywołał art. 211 k.c. akcentując, iż podział fizyczny rzeczy wspólnej korzysta z prymatu pierwszeństwa przed innymi sposobami wyjścia ze współwłasności rzeczy. Wedle Sądu Rejonowego całokształt okoliczności ustalonych w sprawie, w tym skorzystanie z dowodów z oględzin nieruchomości oraz opinii biegłego geodety, dawał usprawiedliwioną podstawę dla zniesienia współwłasności według wariantu nr 1 przedstawionego przez tego biegłego. Spór w tej sprawie nie ogniskował się wokół okoliczności, jak granica wydzielanych działek ma przebiegać przez nieruchomość budynkową. Zainteresowani byli zgodni, że granicę w obrębie budynku wyznaczać miała pionowa ściana działowa pomiędzy lokalami. Spór zaś dotyczył przebiegu granicy nieruchomości w części niezabudowanej. Od strony północnej nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej, tj. działki nr (...) – na całej długości granicy. Usytuowanie budynku mieszkalnego powodowało brak symetrii powierzchni po obu szczytach budynku, tj. po stronie budynku zajmowanej przez uczestników powierzchnia przyległego gruntu była znacznie większa aniżeli po stronie zajmowanej przez wnioskodawców. Ta okoliczność, jak i fakt dostępu całej nieruchomości do drogi publicznej nr (...), skutkowałą wyborem wariantu nr 1 z opinii, jako najbardziej optymalnego sposobu fizycznego podziału nieruchomości. Brak możliwości podziału nieruchomości niezabudowanej „prostą” linią granicy przebiegającej wzdłuż ściany działowej budynku aż do granicy z działką (...) (drogą) wynikać miał z faktu nierównych powierzchni powstałych w ten sposób działek gruntu. Sąd pierwszej instancji nie znalazł argumentów dla zniesienia współwłasności nieruchomości wnioskodawców i uczestników wedle wariantów nr 2 i 3 przedstawionych przez biegłego geodetę w opinii. W przypadku uwzględnienia w podziale nieruchomości ścieżki, z której korzystają uczestnicy, a zlokalizowanej przed częścią budynku zajmowaną przez wnioskodawców, wydzielenie równych powierzchniowo udziałów w niezabudowanej nieruchomości musiałoby skutkować przerwaniem ciągłości granic projektowanej działki mającej docelowo przypaść wnioskodawcom. Sąd podkreślał również, że taki podział nie wyeliminuje konfliktu między zainteresowanymi. Jednocześnie wnioskodawcy nie godzili się na taki podział fizyczny wspólnej nieruchomości, aby w jego wyniku przypadła im mniejsza powierzchnia gruntu – nawet za dopłatą ze strony uczestników. Sąd Rejonowy dostrzegwał również fakt, iż przez grunt wnioskodawców i uczestników przebiega skarpa, której wysokość – przy uwzględnieniu wariantu podziału nr 1 przedstawionego przez geodetę – jest większa po stronie uczestników. Niemniej jednak Sąd uznał, iż zniwelowanie różnicy wysokości około 50 cm terenu celem zorganizowania dostępu do działki nr (...) nie będzie wiązało się ani z nadmiernymi kosztami, ani skomplikowanymi pracami ziemnymi. Sąd pierwszej instancji oddalił wniosek uczestników o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii biegłego geodety, celem zaprojektowania takiego sposobu fizycznego podziału rzeczy wspólnej, aby linia granicy przebiegała przez całą nieruchomość wzdłuż ściany działowej nieruchomości budynkowej aż do granicy z działką nr (...) – który to podział skutkować miał przyznaniem na rzecz wnioskodawców gruntu o powierzchni mniejszej niż ich udział.

Apelację od przedmiotowego postanowienia wnieśli uczestnicy postępowania I. i J. małżonkowie K., zaskarżając je w całości.

Zarzucili naruszenie prawa materialnego - art. 96 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami - skutek jego niezastosowania.

Naruszenie przepisów prawa procesowego polegać miało na uchybieniu art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 623 k.p.c. przez podział fizyczny rzeczy wspólnej w sposób krzywdzący dla skarżących, tj. nakładający na apelantów obowiązek poniesienia dodatkowych kosztów celem niwelacji skarpy przechodzącej przez wydzieloną dla nich działkę gruntu, która to czynność jest niezbędna dla zapewnienia dojazdu z wydzielonej niezabudowanej nieruchomości uczestników do drogi publicznej, tj. działki nr (...). W ramach tego samego zarzutu podkreślali skarżący, iż przebieg linii granicznej pomiędzy wydzielonymi działkami, wynikający z przyjętego przez Sąd Rejonowy wariantu nr 1 opinii geodety, w istocie skutkuje tym, iż część gruntu przypadła wnioskodawcom leży naprzeciw części budynku zajmowanej przez skarżących, co w połączeniu z faktem, iż ta część działki przypadłej wnioskodawcom znajduje się na skarpie, jak też możliwością zabudowy tej części działki przez wnioskodawców – mogło skutkować dalszą eskalacją konfliktu sąsiedzkiego. Skarżący uznali za bezzasadne oddalenie przez Sąd pierwszej instancji ich wniosku dowodowego o dopuszczenie opinii uzupełniającej geodety celem sporządzenia planu podziału fizycznego nieruchomości niezabudowanej linią prostą wyznaczoną początkowo przebiegiem pionowej ściany działowej w budynku pomiędzy lokalami zainteresowanych aż do granicy z drogą – tj. działką nr (...).

Skarżący domagali się zmiany zaskarżonego postanowienia i zniesienia współwłasności nieruchomości przez podział fizyczny według linii prostej wyznaczonej początkowo przebiegiem ściany działowej w budynku pomiędzy lokalami zainteresowanych aż do granicy z działką nr (...) z ewentualną dopłatą na rzecz wnioskodawców lub przyznaniem na ich rzecz udziału w innej części nieruchomości. W przypadku stwierdzenia przesłanek do zastosowania art. 386 § 4 k.p.c. wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Domagali się zasądzenia kosztów postępowania.

Wnioskodawcy zażądali oddalenia apelacji oraz zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja I. K. i J. K. okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Sąd Okręgowy ustalenia te przyjmuje za podstawę własnego rozstrzygnięcia, bez potrzeby ich powtarzania, poza okolicznościami niezbędnymi dla omówienia zarzutów apelacyjnych.

Warto jedynie wskazać, że o ile w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji istotne znaczenie miał stan drogi dojazdowej urządzonej na działce numer (...), mającej służyć zapewnieniu uczestnikom dostępu do drogi publicznej, to w postępowaniu odwoławczym zagadnienie to utraciło na znaczeniu jako możliwa przeszkoda dla zachowania sposobu podziału przedstawionego przez Sąd Rejonowy. Zainteresowani wskazali bowiem, że droga na działce numer (...) urządzona jest obecnie w stopniu umożliwiającym jej wykorzystanie zgodnie z przeznaczeniem.

Sąd Okręgowy ustala nadto, przyjmując za podstawę dowód z pisma Wójta Gminy O. z dnia 5 listopada 2018 roku (karta 230 akt sprawy), że dla miejscowości B. nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a działka numer (...) nie jest objęta decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia powyższe poczyniono na skutek uwzględnienia zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 96 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarowaniu nieruchomościami (tekst jednolity z 2018 roku Dziennik Ustaw pozycja 121). Sąd Okręgowy w Elblągu wystąpił do Wójta Gminy O. o nadesłanie opinii wydanej w trybie powołanego przepisu. Zgodnie bowiem z art. 96 ust 2 w/w ustawy w przypadku, gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd i podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu - od warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2, to jest od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, sąd zasięga opinii wójta.

Opinia okazała się zbędna wobec niepodlegania dzielonej nieruchomości miejscowemu planowi zagospodarowania przestrzennego ani decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zamiarem wnioskodawców było doprowadzenie do wygaśnięcia odrębnej własności nieruchomości lokalowych przypadających wnioskodawcom i uczestnikom w nieruchomości położonej w (...), a w następstwie tego zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę numer (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Ten podstawowy kierunek postępowania był ostatecznie popierany przez uczestników. Sąd Rejonowy w Ostródzie wydał więc orzeczenie zasadniczo odpowiadające intencjom zainteresowanych w tej sprawie, zmierzających do zniesienia odrębnej własności nieruchomości lokalowych i dokonanie podziału fizycznego zabudowanej nieruchomości gruntowej. Okoliczności faktyczne są więc w znacznej części niesporne i nie wymagają ponownego omawiania.

Spór koncentrował się natomiast na sposobie podziału fizycznego nieruchomości. Sąd pierwszej instancji przyjął wariant nr 1 przedstawiony w opinii biegłego geodety K. H.. Według tego wariantu część granicy oddzielającej dwie powstałe nieruchomości gruntowe przebiegać ma równoległe do fasady budynku, który przypadł uczestnikom. Taki sposób podziału wywoływać ma, w opinii uczestników, dalsze ich skonfliktowanie z wnioskodawcami. Ponadto powodować ma niedogodności wynikające z usytuowania na nieruchomości wydzielonej uczestnikom skarpy, utrudniającej urządzenie wyjazdu w kierunku drogi i wymagającej poniesienia dodatkowych kosztów.

Sąd Okręgowy zwraca uwagę na poczynione w pierwszej instancji ustalenia odnośnie ukształtowania powierzchni działki wydzielonej skarżącym. Za niepodważonymi stwierdzeniami opinii uzupełniającej biegłego geodety K. H. wskazać można, że przez większą część nieruchomości przebiega skarpa o nieznacznej deniwelacji - około 50 cm, niewpływającej na możliwość urządzenia przejazdu od budynku skarżących w kierunku drogi. Kosztów ewentualnego przystosowania własnej nieruchomości do dogodnego przejazdu uczestnicy nie wykazali, a w szczególności nie ma podstaw aby sądzić, że istotnie wykraczają one poza granice kosztów, jakie dla wszystkich zainteresowanych wywoła zmiana dotychczasowego sposobu korzystania z gruntu.

Sąd odwoławczy stwierdza, iż rozstrzygnięcie sprawy przez Sąd pierwszej instancji odpowiada prawu. Wnioskodawcy oparli wnioski na art. 211 k.c., zgodnie z którym 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 pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z art. 211 k.c. oraz z art. 623 k.p.c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności. W rozstrzyganej sprawie dyrektywa ta zbiega się ze zgodnymi żądaniem wszystkich współwłaścicieli, co wobec niewystąpienia ustawowych przeszkód (sprzeczności z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości), oznacza powinność zniesienia współwłasności przez podział fizyczny (art. 622 § 2 k.p.c.).

Podział rzeczy wspólnej powinien zasadniczo nastąpić stosownie do wielkości udziałów, a wydzielone części rzeczy powinny swoją wartością odpowiadać wielkości udziałów przysługujących poszczególnym współwłaścicielom (art. 623 k.p.c.). Sąd Okręgowy podziela zapatrywania jakie w tej kwestii wyraził Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 czerwca 2014 roku w sprawie II CSK 482/13 i w postanowieniu z dnia 10 listopada 2016 roku w sprawie IV CSK 46/16 (oba z zbiorze orzeczeń Sądu Najwyższego). Podkreślić należy zwłaszcza walory jakie niesie ze sobą taki podział, powodujący oddanie, w sposób najpełniejszy z możliwych, dotychczasowych stosunków własnościowych - zarówno w znaczeniu ekonomicznym (wartości dotychczasowego udziału we współwłasności do wartości wydzielonej działki) jak i korzystania z takiego arealu, który odpowiada wielkości dotychczasowego udziału. Taki sposób podziału na ogół wyklucza możliwość stawiania zarzutu istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości.

Jak chodzi zaś o argumenty apelantów, to stwierdzić należy, że powstanie w wyniku zniesienia współwłasności dwóch sąsiadujących nieruchomości gruntowych, należących do wnioskodawców oraz uczestników, jest faktem i niezależnie od szczegółowego przebiegu granicy, w sposób nieunikniony wywołuje wejście zainteresowanych w

sytuacje faktyczne i stosunki prawne wynikające z samego faktu sąsiedztwa nieruchomości i istnienia wspólnej granicy. Nie można również tracić z pola widzenia tego, że wskutek zniesienia współwłasności nieruchomości w oparciu o wariant nr 1 opinii biegłego geodety powstały dwie równej wielkości działki, które jak na warunki miejscowe i tak mają niewielką powierzchnię (tj. po 447 m²). Dalsze uszczuplenie areálu przypadającego wnioskodawcom byłoby niesprawiedliwe, ograniczając użyteczność gruntu wolnego od zabudowy (niewiele ponad 350 m²).

Zarzuty skarżących, ogniskujące się wokół pewnych niedogodności, jakich mogą doznawać w związku z przebiegiem granicy pomiędzy wydzielonymi działkami, nie mogły stanowić uzasadnienia dla zmiany orzeczenia Sądu pierwszej instancji i odjęcia wnioskodawcom prawa do wydzielenia nieruchomości odpowiadającej udziałowi we współwłasności. Nie wykazano aby wystąpiły istotne przesłanki podważające możliwość prawidłowego korzystania z nieruchomości przydzielonej apelantom, ze względu na jej usytuowanie wobec nieruchomości przyznanej wnioskodawcom.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

W sprawach o zniesienie współwłasności nie występuje sprzeczność interesów między uczestnikami postępowania domagającymi się zniesienia współwłasności, a prezentującymi jedynie odmienne zapatrywania co do sposobu dokonania zniesienia współwłasności. W takiej sytuacji uzasadnione jest rozstrzygnięcie o kosztach postępowania wedle zasady, iż każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.