

Sygn. akt III Ca 493/14

POSTANOWIENIE

Dnia 10 lipca 2014 r.

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

Przewodniczący - Sędzia SO Henryk Brzyżkiewicz

Sędziowie: SO Aleksandra Janas (spr.)

SR (del.) Żaneta Bloma-Wojciechowska

Protokolant Aldona Kocięcka

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2014 r. na rozprawie

sprawy z wniosku P. Ż.

z udziałem R. Ż., J. Ż. i S. Ż.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika postępowania R. Ż.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 19 grudnia 2013 r., sygn. akt I Ns 473/13

postanawia:

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

SSR (del.) Żaneta Bloma-Wojciechowska SSO Henryk Brzyżkiewicz SSO Aleksandra Janas

Sygn. akt III Ca 493/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca P. Ż. wystąpił do Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w R. przy ul.(...), składającej się z dwóch działek oznaczonych numerami (...), o powierzchni odpowiednio 688m² i 680m² i wartości 103200zł i 422200zł. W wyniku proponowanego podziału pierwsza z działek miała przypaść na własność wnioskodawcy oraz uczestnikom postępowania S. Ż. i J. Ż., a druga z działek, zabudowana domem mieszkalnym – uczestnikowi R. Ż. z odpowiednią spłatą. Na uzasadnienie wniosku podano, że uczestnik R. Ż. swoim nagannym zachowaniem i groźbami karalnymi zmusił pozostałych współwłaścicieli do opuszczenia nieruchomości, a pomimo leczenia szpitalnego nie nastąpiła poprawa jego zachowania. Co więcej, najemcy lokalu pozostawionego przez współwłaścicieli także są narażeni na agresję ze strony uczestnika. Wniosek i proponowany w nim podział był zatem uzasadniony z uwagi na brak możliwości osiągnięcia porozumienia w zakresie utrzymania substancji budynku oraz ładu i porządku na posesji.

W toku postępowania wnioskodawca sprecyzował swe stanowisko w ten sposób, że domagał się przyznania własności działki numer (...) w 1/2 na wyłączną własność sobie i uczestniczce S. Ż. w ustawowej wspólności i w 1/2 uczestnikowi J. Ż.

Uczestnicy ci poparli wniosek w całej rozciągłości, natomiast uczestnik R. Ż. zmieniał swe stanowisko w sprawie, co dotyczyło zarówno proponowanego sposobu podziału nieruchomości, jak i wartości poszczególnych działek.

Postanowieniem z 19 grudnia 2013r. Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej ustalił, że przedmiotem współwłasności jest opisana na wstępie nieruchomość, dla której tamtejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą (...), obejmująca działki o numerach geodezyjnych (...) o powierzchni 688m² i wartości 422000zł oraz (...) o powierzchni 680m² i wartości 103200zł, to jest o łącznej wartości 525200zł. Następnie dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że pierwszą z działek przyznał na wyłączną własność uczestnikowi R. Ż., a drugą – wnioskodawcy i uczestniczce S. Ż. w ustawowej wspólności w udziale wynoszącym 1/2 i uczestnikowi J. Ż. w udziale wynoszącym 1/2. Zasądził nadto od uczestnika R. Ż. tytułem spłaty: na rzecz J. Ż. kwotę 53133zł, w dwóch ratach, z których pierwsza w wysokości 20000zł miała być płatna w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, a w pozostałej części w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia, a na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki S. Ż. solidarnie kwotę 106266zł, także płatną w dwóch ratach: pierwsza w wysokości 40000zł w terminie 1 miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia, w druga, w wysokości 66266zł w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Zasądził nadto od tego uczestnika na rzecz wnioskodawcy kwotę 4617zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie poprzedzono ustaleniami, że wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania są współwłaścicielami opisanej wyżej nieruchomości. Udział wnioskodawcy we współwłasności wynosi 4/12 i objęty jest wspólnością ustawową małżeńską wraz z uczestniczką S. Ż., której ułamkowy udział we współwłasności wynosi 2/12, udziały uczestników J. Ż. i R. Ż. wynoszą po 3/12. Dokonując tych ustaleń Sąd Rejonowy uchylił postanowienie o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia wartości nieruchomości uznając, że uczestnik postępowania R. Ż. ostatecznie uznał wycenę majątku zaproponowaną przez wnioskodawcę, wobec czego przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność nie było konieczne. Sąd oddalił także wniosek o przesłuchanie wnioskodawcy i uczestników postępowania w charakterze stron gdyż okoliczność, na jaką byli oni wnioskowani nie miała istotnego znaczenia w sprawie.

Przywołując art.210 i nast. k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest fizyczny podział rzeczy, który nastąpił także w tej sprawie. Uznał Sąd, że zaproponowany we wniosku sposób zniesienia współwłasności okazał się zasadny, wskazał też na art. 622 § 1 i 2 k.p.c. i podkreślił, że przepis ten preferuje zgodny wniosek współwłaścicieli co do sposobu zniesienia współwłasności, stwierdzając, że - co do zasady - jest on dla sądu wiążący, chyba że sprzeciwia się on prawu, zasadom współżycia społecznego lub narusza w sposób rażący interes osób uprawnionych. Dodatkowo podkreślił, że gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w dwóch artykułach poprzedzających, a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. Sąd dokonał zniesienia współwłasności zgodnie z wnioskiem, przyznając udział w zabudowanej części nieruchomości na wyłączną własność uczestnika postępowania, który na stałe zamieszkuje w znajdującym się tam domu i zasądając od niego spłatę na rzecz wnioskodawcy i pozostałych uczestników, którym przyznał niezabudowaną działkę. Zdaniem Sądu taki sposób zniesienia współwłasności był zasadny i powinien przy tym przyczynić się do uregulowania istniejącego pomiędzy uczestnikami konfliktu. Wysokość należnych spłat została obliczona z uwzględnieniem wartości nieruchomości oraz wysokości udziałów, jakie przysługiwały każdemu z uczestników przed dokonaniem podziału i po jego dokonaniu. Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zapadło w oparciu o art.520 § 1 k.p.c.

W apelacji od tego postanowienia uczestnik postępowania R. Ż. zarzucił naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik postępowania, a to: art.379 pkt 5 k.p.c. poprzez nieustanowienie dla niego pełnomocnika z urzędu pomimo, że stan jego zdrowia uzasadniał udział takiego pełnomocnika, art.5 k.p.c. poprzez niepouczenie uczestnika o możliwości złożenia wniosku o ustanowienie pełnomocnika, art.278 § 1 k.p.c. i art.229 k.p.c. poprzez brak

przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności i uznanie, że wobec oświadczeń uczestnika nie ma takiej potrzeby w sytuacji, gdy oświadczenia te mogły budzić wątpliwości z uwagi na liczne zmiany stanowiska uczestnika oraz stan jego zdrowia psychicznego, niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności wartości podlegającej podziałowi nieruchomości oraz sytuacji majątkowej i możliwości finansowych uczestnika R. Ż., art.520 § 1 k.p.c. poprzez zasądzenie wyłącznie od tego uczestnika kosztów postępowania. Skarżący zarzucił nadto naruszenie prawa materialnego, a to: art.212 § 3 k.c. przez jego niezastosowanie, to jest brak rozłożenia spłaty zasądzonej od R. Ż. na rzecz pozostałych uczestników na okres dłuższy niż 6 miesięcy, w okolicznościach uzasadniających twierdzenie, że sytuacja finansowa tego uczestnika wyklucza realizację nałożonego obowiązku bez narażenia go na poważne problemy finansowe, a nawet na popadnięcie w niedostatek, art.211 i 212 k.c. przez jego niezastosowanie, to jest przez brak dokonania fizycznego podziału nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym przez wyodrębnienie własności lokali znajdujących się w tym budynku dla poszczególnych uczestników, co zapobiegłoby konieczności spłaty przez skarżącego na rzecz pozostałych uczestników kwot ponad jego możliwości finansowe. Skarżący domagał się nadto dopuszczenia w postępowaniu odwoławczym dowodów na okoliczność wartości podlegającej podziałowi nieruchomości, dopuszczalności dokonania podziału fizycznego nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, sytuacji i możliwości finansowych poszczególnych uczestników postępowania oraz na okoliczność stanu swego zdrowia psychicznego. W tej ostatniej materii przedstawił postanowienie Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej w przedmiocie umorzenia postępowania karnego o groźby karalne kierowane pod adresem wnioskodawcy i pozostałych uczestników w okresie od stycznia do lipca 2001r. oraz zastosowania wobec niego środka karnego w postaci umieszczenia w zamkniętym zakładzie psychiatrycznym z uwagi na zniesioną poczytalność w chwili czynu (art.31 § 1 k.k.) oraz wysokie prawdopodobieństwo popełnienia przez niego czynu o znacznej społecznej szkodliwości. Twierdził też, że z uwagi na chorobę psychiczną ma problemy z percepcją i właściwym postrzeganiem rzeczywistości. Kwestionował nadto przyjętą przez Sąd Rejonowy wartość nieruchomości, a niezależnie od tego podnosił, że uzyskuje dochody w wysokości 2550zł, a jego miesięczne wydatki kształtują się na poziomie około 1700-1800zł, co sprawia, że nie jest w stanie spłacić zasądzonych kwot. Będąc w wieku 60 lat nie może także liczyć na podjęcie dodatkowego zatrudnienia lub uzyskania kredytu z banku. W oparciu o przedstawione zarzuty skarżący wniósł o zmianę postanowienia poprzez właściwe określenie wartości nieruchomości oraz zasądzenie właściwych kwot tytułem spłaty pozostałych uczestników, ewentualnie poprzez dokonanie fizycznego podziału także nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym i przyznanie każdemu z uczestników wyodrębnionych w nim lokali z ustaleniem odpowiednich spłat i dopłat, ewentualnie wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, domagał się nadto zasądzenia od wnioskodawcy kosztów postępowania odwoławczego.

Wnioskodawca domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia od skarżącego kosztów postępowania odwoławczego, także uczestniczka S. Ż. wniosła o oddalenie apelacji. Uczestnik J. Ż. nie odniósł się do apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja musi odnieść skutek, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są trafne.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że – odmiennie niż zarzucił skarżący – postępowanie w niniejszej sprawie nie jest dotknięte nieważnością z przyczyn określonych w art.379 pkt 5 k.p.c. Fakt, że w 2001r. dopuścił się on czynu zabronionego w warunkach zniesionej poczytalności w rozumieniu art.31 § 1 k.k. nie może sam w sobie uzasadnić twierdzenia, że w toku niniejszego postępowania doszło do naruszenia jego praw. Trzeba mieć na uwadze, że zgodnie z art.65 § 1 k.p.c., każdej osobie fizycznej posiadającej pełną zdolność do czynności prawnych przysługuje zdolność procesowa. W odniesieniu do skarżącego nie twierdzono, że został on ograniczony w zdolności do czynności prawnych w jakimkolwiek zakresie, a i jego sposób działania w postępowaniu nie rodził przekonania, że uczestnik ten nie był w stanie bronić swych praw samodzielnie. Nie udziałając uczestnikowi pouczenia o możliwości ustanowienia pełnomocnika Sąd Rejonowy nie dopuścił się zatem naruszenia art.5 k.p.c.

Pozostałe zarzuty apelacji okazały się jednak słuszne, zarówno co do prawa procesowego, jak i prawa materialnego.

Celem postępowania o zniesienie współwłasności jest zakończenie przejściowej z założenia sytuacji prawnej polegającej na tym, że więcej niż jednej osobie przysługuje prawo własności tej samej rzeczy. W postępowaniu działowym sąd ma obowiązek ustalenia wartości rzeczy i zastosowanie odpowiedniego sposobu zniesienia współwłasności, uwzględniając naturę rzeczy i jej społeczno – gospodarcze przeznaczenie oraz możliwości finansowe uczestników, a to w kontekście ewentualnego obciążenia ich obowiązkiem dopłat czy spłat.

Jeśli idzie o wartość rzeczy – jej ustalenie ma zasadnicze znaczenie dla zapewnienia prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. Z jednej bowiem strony art.211 k.c. przewiduje w wypadku sądowego zniesienia współwłasności wyrównanie udziałów poprzez odpowiednie dopłaty (§ 1) lub spłaty na wypadek przyznania rzeczy tylko jednemu lub niektórym z współwłaścicieli (§ 2), co byłoby niemożliwe bez poznania wartości rzeczy. Z drugiej strony wartość rzeczy może determinować zastosowanie określonego sposobu zniesienia jej wspólności, gdyby – dla przykładu – współwłaściciel wyłącznie zainteresowany otrzymaniem rzeczy nie był w stanie uiścić należnych dopłat czy spłat bądź żaden ze współwłaścicieli nie dysponowałby odpowiednimi środkami finansowymi. Ustalenie wartości rzeczy z reguły następuje w oparciu o opinię biegłego, ale może opierać się na zgodnych twierdzeniach wszystkich uczestników postępowania, o ile ich treść nie budzi wątpliwości.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy zaniechał przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego uznając, że jest on zbędny wobec faktu, że wszyscy uczestnicy, w tym skarżący R. Ż., zaakceptowali stanowisko wyrażone we wniosku. Podano w nim, że wartość zabudowanej części nieruchomości ((...)) wynosi 422000zł, a wartość działki niezabudowanej ((...)) – 103200zł. Ocena Sądu Rejonowego nie może być uznana za trafną skoro skarżący kilkakrotnie w toku postępowania zmieniał swe stanowisko raz twierdząc, że podana we wniosku wycena jest właściwa, a innym razem zarzucał, że jest wygórowana ponieważ w okolicy sprzedawano podobne nieruchomości za znacznie niższe kwoty. W tych okolicznościach obowiązkiem Sądu było poczynienie ustaleń co do wartości nieruchomości w oparciu o opinię biegłego, tym bardziej, że wniosek taki został złożony w toku postępowania, a i sam Sąd dowód ten dopuścił.

Kolejną kwestią o zasadniczym znaczeniu dla sprawy jest ustalenie sytuacji majątkowej współwłaścicieli, zwłaszcza tego, który miałby być obciążony obowiązkiem dopłat (spłat). Sąd Rejonowy nie zbadał tych okoliczności w następstwie dokonanego podziału obciążył skarżącego dopłatami w łącznej wysokości 159399zł, płatnymi w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Z uwagi na wysokość dochodu uczestnika (2550zł) i koszty jego utrzymania (1700-1800zł), możliwość uczynienia zadość temu obowiązkowi jest wątpliwa. Podkreślenia wymaga też, że – jak już o tym była mowa – sytuacja majątkowa uczestników postępowania może mieć decydujące znaczenie dla sposobu zniesienia współwłasności. Choć bowiem fizyczny podział proponowany we wniosku jest racjonalny z uwagi na istniejący podział geodezyjny, a przede wszystkim w uwagi na konflikt, jaki ma miejsce pomiędzy uczestnikami, to jednak może on okazać się niemożliwy do przeprowadzenia z tej przyczyny, że skarżący nie będzie w stanie finansowo podolać obowiązkowi wobec pozostałych uczestników.

Ponieważ na obecnym etapie postępowania w oparciu o zgromadzone dowody nie jest możliwe poczynienie ustaleń zarówno co do wartości podlegającej podziałowi nieruchomości, jak i sytuacji majątkowej uczestników postępowania, a tym samym nie sposób określić wysokości ewentualnych dopłat, uzasadnione jest twierdzenie, że Sąd Rejonowy nie rozpoznał istoty sprawy. To z kolei rodzi konieczność uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji (art.386 § 4 k.p.c. w związku z art.13 § 2 k.p.c.).

W postępowaniu ponownym Sąd ten dopuści dowód z opinii biegłego celem ustalenia wartości nieruchomości stanowiącej współwłasność uczestników postępowania, zbada także ich sytuację majątkową, a następnie w tak ustalonych okolicznościach sprawy rozważy najbardziej właściwy sposób zniesienia współwłasności. Orzekając będzie miał także na uwadze, że w postępowaniu nieprocesowym zasadą jest, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, tym bardziej jeśli ich interes jest wspólny (art.520 § 1 k.p.c.). Odstępstwa od tej zasady nie są wykluczone, niemniej jednak zastosowanie innej podstawy orzekania o kosztach tego postępowania wymaga

uzasadnienia pozwalającego poddać motywy Sądu kontroli odwoławczej, który to wymóg nie został w tej sprawie spełniony.

SSR (del.) Żaneta Bloma – Wojciechowska SSO Henryk Brzyzkiewicz SSO Aleksandra Janas