

Sygn. akt II Ca 192/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 kwietnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera (spr.) SSO Dorota Krawczyk
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2018 roku

sprawy z wniosku I. M. (1) i W. M. (1)

z udziałem Z. W. i L. W.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki L. W.

od postanowienia częściowego Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 7 grudnia 2017 roku, sygn. akt I Ns 967/14

**postanawia:** uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Trybunalskim, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSO Dariusz Mizera SSO Dorota Krawczyk

Sygn. akt: II Ca 192/18

## UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 6 czerwca 2014r. W. M. (2) i I. M. (1) – reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika - wnieśli o zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości oznaczonej nr działki (...) o powierzchni 0,0754 ha położonej w P. przy ulicy (...)/(…), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) w ten sposób, że dokonać jej podziału poprzez wydzielenie z budynku oznaczonego na załączonej mapie jako m2 dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, tj. na parterze i piętrze budynku mieszkalnego i przyznanie lokalu na parterze na wyłączną własność wnioskodawców, a lokalu na piętrze na wyłączną własność uczestników wraz z udziałem w gruncie, na którym stoi budynek na wspólnej działce w wysokości dla wnioskodawców 23/48 części zaś dla uczestników 25/48. Ponadto z nieruchomości oznaczonej nr działki (...)

pryżnać na wyłączną własność wnioskodawców część nieruchomości zaznaczonej na załączonej do wniosku mapie „I” kolorem zielonym wraz ze znajdującym się tam garażem oznaczonym literą „t” oraz budynkiem oznaczonym literą „i” oraz z opisanej wyżej nieruchomości przyżnać na wyłączną własność uczestników część nieruchomości zaznaczoną na załączonej mapie nr I kolorem czerwonym wraz ze znajdującym się tam budynkiem (garażem) oznaczonym literą „m”. W dalszej kolejności wnioskodawcy wnieśli o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości w ten sposób, że właściciele lokalu na parterze w budynku m2 mają wyłączne prawo korzystania ze strychu położonego w tym budynku oraz prawo korzystania z klatki schodowej, jak też wnieśli o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości oznaczonej nr I przyżnanej na wyłączną własność uczestników na rzecz kaźdoczesnego właściciela lokalu znajdujĄcego się na parterze budynku oznaczonego m2 w granicach niezbędnycy do prawidłowego korzystania z ich lokalu poprzez umożliwienie im wejścia i wyjścia do ich lokalu zaznaczonego na żółto na załączonej mapie. W treści pisma wnioskodawcy wnieśli o zasążenie od uczestnika na rzecz wnioskodawców kosztów postępowania.

W odpowiedzi na wniosek uczestnicy postępowania zakwestionowali stanowisko wnioskodawców i wnieśli o podział działki poprzez wydzielenie z budynku oznaczonego jako „m2” dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych i przyżnanie lokalu znajdujĄcego się na parterze na wyłączną własność wnioskodawców, a lokalu mieszczĄcego się na piętrze na wyłączną własność uczestników oraz przyżnanie udziałów w gruncie, na którym znajduje się budynek „m2” w wysokości dla wnioskodawców 23/48 części, natomiast dla uczestników 25/48 części. W dalszej kolejności uczestnicy wnieśli o przyżnanie na wyłączną własność uczestników części nieruchomości zaznaczonej na mapie jako „I” wraz z budynkami oznaczonymi na mapie jako „i” oraz „m”, natomiast na wyłączną własność wnioskodawców nieruchomości oznaczonej jako „II” wraz z prawem do bezpłatnego korzystania przez wnioskodawców z budynku oznaczonego na mapie jako „t”. Ponadto wnioskodawcy wnieśli o ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości „m2”, w ten sposób, że właściciele lokalu na parterze mają wyłączne prawo do korzystania z piwnicy, zaś właściciele lokalu znajdujĄcego się na piętrze mają wyłączne prawo do korzystania ze strychu. Jednocześnie wnioskodawcy wnieśli o ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości oznaczonej na mapie jako „I”, przyżnanej na wyłączną własność uczestników, na rzecz kaźdoczesnego właściciela lokalu znajdujĄcego się na parterze budynku oznaczonego jako „m2”, w granicach niezbędnycy do normalnego korzystania z lokalu, ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości oznaczonej na mapie jako „I” przyżnanej na wyłączną własność uczestników, na rzecz wnioskodawców, w celu umożliwienia wnioskodawcom prawidłowego korzystania z budynku „t” oraz ustanowienie służebności drogi koniecznej na nieruchomości oznaczonej na mapie podziału jako „II” przyżnanej na wyłączną własność wnioskodawców, na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości oznaczonej na mapie jako „I”, w sposób umożliwiający swobodny dojazd do nieruchomości oznaczonej na mapie jako „I” od ulicy (...). Uczestnicy wnieśli także o wyrównanie różnic wartości podzielonej nieruchomości poprzez zasążenie od wnioskodawców na rzecz uczestników dopłat piĄniężnych.

W piśmie z dnia 10 października 2014 r. wnioskodawcy zakwestionowali podział wskazany przez uczestników w odpowiedzi na wniosek podnosząc, iż podział ten nie odzwierciedla procentowych udziałów we współwłasności ani aktualnego stanu posiadania.

Na terminie rozprawy w dniu 16 października 2014 r. pełnomocnik wnioskodawców poparł wniosek. Uczestnik postępowania wniósł o oddalenie wniosku.

W piśmie z dnia 19 lipca 2017 r., które wpłynęło do Sądu w dniu 21 lipca 2015r. uczestniczka postępowania L. W. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej poprzez podział na dwie części, w tym część wschodnia działki powinna zostać przyżnana uczestnikom postępowania zaś część zachodnia wnioskodawcom, z pozostawieniem budynku garażu i odpowiedniego terenu przed nim dla wnioskodawców.

W piśmie z dnia 7 października 2016 r. uczestniczka L. W. wniosła o dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), znajdujĄcej się w P., w ten sposób, aby działkę oznaczoną na mapie projektu podziału nieruchomości z dnia 15 września 2016 r. nr (...) przyżnać jako część wspólną uczestników i wnioskodawców, oznaczoną na mapie projektu podziału nieruchomości działkę nr (...) przyżnać na rzecz wnioskodawców zaś pozostałą część nieruchomości znajdujĄcą się we wschodniej części nieruchomości

oznaczoną na projekcie podziału nieruchomości jako działka nr (...) przyznać na rzecz uczestników postępowania. W dalszej kolejności uczestnicy wnieśli o obciążenie nieruchomości oznaczonej nr (...) służebnością przechodu na rzecz uczestników, w taki sposób, aby uczestnicy mogli poruszać się wydzielonym pasem gruntu wzdłuż budynku oznaczonego na mapie jako „t1”.

W odpowiedzi na powyższe pismo wnioskodawcy poparli podział nieruchomości zgodnie z propozycją biegłego sądowego C. J., skorygowany przez biegłego sądowego A. B. (1) na mapie z dnia 15 września 2016 r.

Na rozprawie w dniu 27 lipca 2017 r. pełnomocnik wnioskodawców wniósł o wydanie postanowienia częściowego w przedmiocie przyznania określonych działek. Ostatecznie pełnomocnik wnioskodawców wniósł o podział nieruchomości gruntowej w ten sposób aby podział nastąpił zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego sądowego A. B. (1), tj. aby działka nr (...) została przyznana na wyłączną własność wnioskodawców, działki nr (...) pozostały współwłasnością, natomiast działki (...) na wyłączną własność uczestników.

Pełnomocnik uczestników wniósł o oddalenie wniosku.

Do czasu wydania postanowienia częściowego z dnia 7 grudnia 2017 r. strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Postanowieniem częściowym z dnia 7 grudnia 2017r. w sprawie I Ns 967/14 Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2017r. sprawy z wniosku I. M. (1), W. M. (1) z udziałem Z. W., L. W. o zniesienie współwłasności postanowił:

dokonać częściowego zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości (jedynie w zakresie gruntu) położonej w P. przy ul. (...)/ (...), obręb (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...) o powierzchni 0,0754ha, dla której w Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim jest prowadzona księga wieczysta (...), której współwłaścicielami są:

- Z. i L. małżonkowie W. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej w 25/48 (dwudziestu pięciu czterdziestych ósmych) częściach,
- I. i W. małżonkowie M. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej 23/48 (dwudziestu trzech czterdziestu ósmiu) częściach,

w ten sposób, iż:

1. zabudowaną działkę oznaczoną numerem (...), o powierzchni 0,0204ha, przedstawioną na mapie podziału sporządzonej przez biegłego geodetę uprawnionego A. B. (1) w dniu 15.09.2016 roku zaewidencjonowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w P. za numerem (...) w dniu 16.11.2017r., przyznać na współwłasność po 1/2 (jednej drugiej) części Z. i L. małżonkom W. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej oraz I. i W. małżonkom M. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej;
2. działkę oznaczoną numerem (...), o powierzchni 0,0064ha, przedstawioną na mapie podziału sporządzonej przez biegłego geodetę uprawnionego A. B. (1) w dniu 15.09.2016 roku zaewidencjonowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w P. za numerem (...) w dniu 16.11.2017r., przyznać na współwłasność po 1/2 (jednej drugiej) części Z. i L. małżonkom W. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej oraz I. i W. małżonkom M. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej;
3. działkę oznaczoną numerem (...), o powierzchni 0,0129ha, przedstawioną na mapie podziału sporządzonej przez biegłego geodetę uprawnionego A. B. (1) w dniu 15.09.2016 roku zaewidencjonowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w P. za numerem (...) w dniu 16.11.2017r., przyznać na własność Z. i L. małżonkom W. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej;

4. zabudowaną działkę oznaczoną numerem (...), o powierzchni 0,0300ha, przedstawioną na mapie podziału sporządzonej przez biegłego geodetę uprawnionego A. B. (1) w dniu 15.09.2016 roku zaewidencjonowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w P. za numerem (...) w dniu 16.11.2017r., przyznać na wyłączną własność I. i W. małżonkom M. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej;

5. zabudowaną działkę oznaczoną numerem (...), o powierzchni 0,057ha, przedstawioną na mapie podziału sporządzonej przez biegłego geodetę uprawnionego A. B. (1) w dniu 15.09.2016 roku zaewidencjonowanej w Miejskim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w P. za numerem (...) w dniu 16.11.2017r., przyznać na wyłączną własność Z. i L. małżonkom W. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej.

Podstawą tego rozstrzygnięcia były przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

W. M. (2) i I. M. (1) oraz Z. W. i L. W. są współwłaścicielami działki oznaczonej nr (...) o powierzchni (...) m<sup>2</sup> położonej w P. przy ulicy (...)/(...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Udziały we współwłasności zabudowanej nieruchomości W. i I. M. (1) stanowią 23/48 części, a udziały Z. i L. W. wynoszą 25/48 części.

Nieruchomość zabudowana jest dwukondygnacyjnym murowanym budynkiem z lokalami mieszkalnymi wraz z podpiwniczeniem. Budynek posiada w części użytkowy strych, który obecnie jest przystosowany do zamieszkania. Znajduje się tam jedno pomieszczenie użytkowane przez wnioskodawców. Pozostała część strychu stanowi część nieużytkową. Budynek posiada jedno zewnętrzne wejście, które prowadzi na niewielki korytarz, z którego istnieje bezpośrednie wejście do lokalu mieszkalnego na parterze użytkowanego przez wnioskodawców. Z wejściowego korytarza jest dostęp do klatki schodowej z której istnieje bezpośrednie wejście do lokalu usytuowanego na piętrze zajmowanym przez uczestników. Klatka schodowa stanowi komunikację na strych. Z klatki schodowej można się także dostać do pomieszczeń mieszkalnych usytuowanych w przybudówce.

W budynku przylegającym bezpośrednio do budynku mieszkalnego na parterze znajduje się pomieszczenie garażowe zaś na drugiej kondygnacji utworzony jest lokal mieszkalny. Cała powierzchnia tego budynku jest użytkowana przez uczestników. Do tego budynku jak i budynku mieszkalnego komunikację z ulicą (...) stanowi utwardzona nawierzchnia, istnieje zarówno furtka jak i brama wjazdowa.

W głębi działki za domem mieszkalnym znajduje się budynek garażowy głównie wykonany z płyt prefabrykowanych. Budynek ten obecnie jest użytkowany przez wnioskodawców jako powierzchnia przynależna. Do tego budynku aktualnie nie istnieje żadna droga dojazdowa, która mogłaby umożliwić korzystanie z niego jako garażu.

Do budynku garażowego przylega ścianą szczytową murowany budynek gospodarczy użytkowany przez uczestników. W budynku tym uczestnik prowadzi działalność gospodarczą. Istnieje dobre połączenie komunikacyjne z ulicą (...), dojazd posiada utwardzoną nawierzchnię oraz oddzielną bramę wjazdową. Brama spełniała funkcję bramy gospodarczej, była użytkowana zarówno przez uczestników jak i wnioskodawców. Ogrodzenie oddzielające utwardzoną nawierzchnię od niezabudowanej części działki powstało z inicjatywy P. W., który zlecił tę pracę i poniósł jej koszt.

Cała nieruchomość jest ogrodzona, głównie metalową siatką. Na nieruchomości istnieją wszystkie podstawowe przyłącza instalacyjne, które umożliwiają prawidłowe funkcjonowanie zabudowanej nieruchomości.

Na niezabudowanej części działki istnieją różne nasadzenia krzewów oraz drzew. W latach 80-tych wnioskodawcy i uczestnicy w części zachodniej, tj. od ulicy (...) wspólnie uprawiali warzywa. W niezabudowanej części wschodniej odbywały się wspólne spotkania rodzinne w których uczestniczyły także strony, usytuowano tam urządzenia ogrodowe, a w późniejszym czasie piaskownicę i basen dla dzieci. Na części nieruchomości od strony ulicy (...) uczestnik postępowania posadził świerki. Przez okres kilkunastu lat w części zachodniej znajdowała się przyczepa kempingowa będąca własnością uczestników postępowania.

Pomiędzy wnioskodawcami a uczestnikami istnieje spór co do władania nieruchomością.

Powyższy stan faktyczny, Sąd ustalił w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w tym w głównej mierze opierając się o treść sporządzonych w sprawie opinii biegłych sądowych C. J. oraz A. B. (2), w tym uwzględniając mapę z projektem podziału nieruchomości sporządzoną przez biegłego A. B. (2) w dniu 15 września 2016 r. Ponadto Sąd poczynił ustalenia na podstawie oględzin nieruchomości przeprowadzonych w dniu 29 października 2014 r. Powyższe ustalenia Sąd skonfrontował z zeznaniami stron postępowania oraz powołanych w sprawie świadków na okoliczność użytkowania nieruchomości objętej wnioskiem. Zeznania te sąd wziął pod uwagę w części w jakiej pozostawały ze sobą spójne, logiczne oraz wzajemnie się nie wykluczały.

Mając takie ustalenia Sąd zważył, iż wniosek podlegał uwzględnieniu.

Własność tej samej rzeczy może przysługiwać niepodzielnie kilku osobom (art. 195 k.c.). Każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności (art. 210 zdanie pierwsze 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 pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.).

Według treści art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne, natomiast art. 212 § 2 k.c. stanowi, iż rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W niniejszej sprawie sporna pozostawała kwestia sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej nr działki (...) o powierzchni 0,0754 ha położonej w P. przy ulicy (...)/(...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Ostatecznie wnioskodawcy wnosili o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej w ten sposób, aby podział nastąpił zgodnie z mapą sporządzoną przez biegłego sądowego A. B. (1), tj. aby na wyłączną własność wnioskodawców została przyznana działka nr (...), zaś działki nr (...) pozostały współwłasnością, natomiast działki (...) Sąd przyznał na wyłączną własność uczestników. Stanowisko wnioskodawców Sąd w całości podziela.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że wnioskodawcy W. i I. M. (2) są współwłaścicielami tejże nieruchomości w 23/48 części (48%), zaś uczestnicy posiadają części w łącznej wysokości 25/48 (52%). Powyższe Sąd miał na uwadze dokonując podziału nieruchomości. Ponadto Sąd kierował się racjonalnym i funkcjonalnym podziałem nieruchomości, tak aby nie dochodziło do dalszych sporów między stronami postępowania.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do kwestii formy wspólnego korzystania z działek oznaczonych nr (...) oraz do rozstrzygnięcia, co do własności niezabudowanych części nieruchomości, podzielonych na działki oznaczone nr (...).

Bezspornym było, iż część nieruchomości zabudowana budynkiem mieszkalnym, powinna być użytkowana przez strony wspólnie celem zapewnienia swobodnego wejścia i wyjścia do budynku. W ocenie Sądu przyznanie tej części nieruchomości na rzecz jednej ze stron wraz z ustanowieniem służebności przechodu nie spełnia przesłanki racjonalnego podziału nieruchomości, a biorąc pod uwagę liczbę i wielkość pozostałych wydzielonych działek nastąpiłoby z pokrzywdzeniem jednej ze stron. Sąd postanowił więc, iż własność tej nieruchomości, oznaczonej nr działki (...) należało przyznać w częściach po 1/2 każdej ze stron, co umożliwi korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem znajdującego się na niej budynku mieszkalnego. Podobnie Sąd postanowił wobec części stanowiącej utwardzony podjazd prowadzący do budynku gospodarczego, w którym uczestnik postępowania prowadzi działalność gospodarczą. Wyłączne użytkowanie budynku gospodarczego przez uczestników postępowania determinuje konieczność zapewnienia L. i Z. W. dojazdu do tego budynku. Jednocześnie wskazać należy, że część

podjazdu służy wnioskodawcom do dojazdu do budynku garażowego. Z tych względów Sąd uznał za zasadne przyznać na współwłasność działkę oznaczoną numerem (...) w częściach po 1/2 każdej ze stron.

W dalszej części Sąd przyznał na wyłączną własność uczestników postępowania L. i Z. W. zabudowaną działkę oznaczoną nr (...). Na działce tej znajduje się bowiem budynek gospodarczy - lecznica dla zwierząt, w której uczestnik postępowania prowadzi działalność gospodarczą. Wnioskodawcy nie kwestionowali tej okoliczności ani też nie oponowali przeciwko takiemu podziałowi nieruchomości w tym zakresie.

W przedmiocie niezabudowanych części nieruchomości Sąd ustalił, że działka oznaczona nr (...) winna stanowić wyłączną własność małżeństwa L. i Z. W., natomiast działka (...) powinna stanowić wyłączną własność małżeństwa W. i I. M. (1). W zgromadzonym materiale dowodowym Sąd nie znalazł odniesienia do twierdzeń uczestników postępowania, iż to część zachodnia, tj. działka (...) była przez nich użytkowana w przeważającej części. W toku postępowania sami uczestnicy, jak też świadkowie P. W. i M. D. (1) wskazali, że część nieruchomości od ulicy (...) w latach 80-tych była zagospodarowana pod uprawę warzyw, które strony razem uprawiały, zaś w części zachodniej odbywały się wspólne, rodzinne spotkania stron. Ponadto na działce oznaczonej nr (...) przez kilkanaście lat znajdowała się przyczepa kempingowa należąca do uczestników. O tym, że strony wspólnie i bez podziałów korzystały z całej niezabudowanej nieruchomości świadczą także samodzielnie podejmowane przez uczestnika postępowania decyzje o nasadzeniu wiśni w centralnej części działki, czy świerków na części nieruchomości od strony ulicy (...). Ponadto nie można uznać, iż o wyłącznym użytkowaniu przez uczestników działki nr (...) świadczy sam fakt umieszczenia na niej w ostatnim czasie trampoliny i piaskownicy. Zdaniem Sądu doniosłe znaczenie ma również fakt, iż na działce oznaczonej nr (...) znajduje się budynek garażowy użytkowany wyłącznie przez wnioskodawców, jak też fakt, iż okna lokalu mieszkalnego wnioskodawców skierowane są na tę właśnie część nieruchomości.

W konsekwencji Sąd wziął pod uwagę funkcjonalność podziału nieruchomości oraz potrzeby współwłaścicieli w dostępie do poszczególnych budynków na niej się znajdujących. Nie bez znaczenia pozostawał także dla Sądu fakt, iż strony pozostają w konflikcie i na tej zasadzie przyznał na wyłączną własność L. i Z. małżonkom W. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej działkę oznaczoną numerem (...), zaś na rzecz W. i I. małżeństwa M. na prawach małżeńskiej wspólności majątkowej zabudowaną działkę (...).

Wobec powyższego Sąd uznał, iż wniosek W. i I. M. (1) zasługuje na uwzględnienie w całości, gdyż podział w nim wskazany sprzyja dalszemu niezakłóconemu wykonywaniu posiadania, uwzględnia swobodny dostęp stron do poszczególnych zabudowań, a także wielkość posiadanych przez strony udziałów we współwłasności.

W przedmiotowym postępowaniu sąd wydał postanowienie częściowe. Artykuł 317 § 1 k.p.c. stanowi, że sąd może wydać wyrok częściowy, jeżeli nadaje się do rozstrzygnięcia tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu; to samo dotyczy pozwu wzajemnego. Sąd Najwyższy uznał, że nie jest wyłączone odpowiednio (art. 13 § 2 k.p.c.), a więc z uwzględnieniem rodzaju rozpoznawanej sprawy – stosowanie art. 317 k.p.c. w postępowaniu nieprocesowym (post. SN z: 4.7.1983 r., III CRN 129/83).

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż w niniejszej sprawie aktualnie do rozstrzygnięcia nadawał się wniosek w zakresie częściowego zniesienia współwłasności, tj. jedynie w zakresie gruntów.

W tym stanie rzeczy postanowieniem częściowym Sąd dokonał zniesienia współwłasności jedynie w zakresie gruntów, jak w sentencji orzeczenia.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła uczestniczka L. W. za pośrednictwem swojego pełnomocnika zaskarżając postanowienie częściowe w całości. .

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania cywilnego, mających istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 §1 k.p.c. - (i) poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego i pominięcie zeznań świadków P. W. i M. D. (2)

w zakresie w jakim ustalił zwyczajowe zasady podziału i korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli; (ii) sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego przypisanie poszczególnych działek w nieruchomości, a tym samym uniemożliwienie jakiegokolwiek zmiany i/lub rozbudowy istniejących budynków lecznicy.

2. naruszenie art. 211 k.c. - poprzez podział nieruchomości w sposób prowadzący do znaczącego obniżenia wartości nieruchomości, a także pominięcie przy podziale obowiązku zachowania przeznaczenia społeczno-gospodarczego dzielonej nieruchomości.

Powołując się na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o :

1. uchylenie skarżonego postanowienia częściowego w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim I Wydział Cywilny;

2. zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Wnioskodawcy wnosili o oddalenie apelacji, a uczestnik W. W. (4) przyłączył się do apelacji.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Niezależnie od podniesionych zarzutów apelacja jest zasadna co skutkuje uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania z powodu nierozpoznania istoty sprawy.

W orzecznictwie przyjmuje się, że orzeczenia wydawane w sprawach działowych, a do jakich należą także sprawy o zniesienie współwłasności, muszą dotyczyć całości przedmiotu działu i rozstrzygać o wszystkich zgłoszonych wzajemnych roszczeniach współwłaścicieli, w tym o spłacie wartości udziału na rzecz osoby, której rzeczy nie przyznano, o ewentualnych nakładach oraz o dopłatach wyrównujących udział. Wszystkie te rozstrzygnięcia są ze sobą ściśle powiązane i wzajemnie uwarunkowane, stanowią integralną całość i są wzajemnie zależne. Dlatego zasadą jest, że o podziale i wszystkich kwestiach ubocznych podlegających rozstrzygnięciu w tym postępowaniu sąd orzeka w postanowieniu kończącym postępowanie w sprawie. Jednakże dopuszczalne jest, przy odpowiednim stosowaniu art. 317 § 1 k.p.c. (art. 13 § 2 k.p.c.), wydanie postanowienia częściowego. Postanowienie takie musi jednak zawierać całkowite rozstrzygnięcie wszystkich wskazanych wyżej kwestii odnoszących się do dzielonego składnika majątku, a zatem musi zawierać zarówno rozstrzygnięcie o przyznaniu tego składnika jednemu z uczestników, jak i definitywne rozliczenia z tego tytułu. W szczególności w orzecznictwie podkreśla się, że brak jest możliwości podjęcia w postępowaniu o zniesieniu współwłasności postanowienia częściowego rozstrzygającego o podziale nieruchomości w naturze, bez wyrównania wartości udziałów spłatami lub dopłatami.

(por. postanowienie SN z dnia 17 kwietnia 2013r. V CZ 62/12, baza Legalis postanowienie SN z 17 czerwca 2015r. I CZ 53/15, baza Legalis i powołane tam orzecznictwo).

W judykaturze Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się też, że do nierozpoznania istoty sprawy, jako przewidzianej w art. 386 § 4 k.p.c. podstawy uchylenia wyroku sądu pierwszej instancji i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, dochodzi wtedy, gdy sąd pierwszej instancji w sposób nieprawidłowy zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu lub zarzutów merytorycznych przeciwstawionych zgłoszonemu roszczeniu (por. wyrok SN z dnia 23 września 1998r., II CKN 897/97, OSNC 1999/1/22; wyrok SN z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003/3/36; wyrok SN z dnia 17 listopada 2004 r., IV CK 229/04, niepubl.; wyrok SN z dnia 10 czerwca 2011 r., II CSK 568/10, OSNC 2012/B/40).

Odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym pojęcia nierozpoznania istoty sprawy musi odbywać się z uwzględnieniem specyfiki danej kategorii sprawy podlegającej rozpoznaniu w tym trybie postępowania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2012 r., I CZ 168/12, OSNC 2013 nr 5 poz. 68, postanowienie SN z dnia 21 sierpnia 2013 r., II CZ 26/13, baza LEX).

W wypadku żądania przez współwłaściciela zniesienia współwłasności nieruchomości niewątpliwie do istoty sprawy należy wyrównanie wartości poszczególnych udziałów oraz obciążenie poszczególnych części potrzebnymi służebnościami gruntowymi (art. 212 § 1 k.c.).

Dokonując częściowego zniesienia współwłasności spornej nieruchomości objętej postępowaniem Sąd Rejonowy nie zawarł w treści swojego rozstrzygnięcia orzeczenia co do wartości i wzajemnych rozliczeń dzielonej nieruchomości, wskazując, iż aktualnie do rozstrzygnięcia nadawał się wniosek w zakresie częściowego zniesienia współwłasności tj. jedynie co do gruntów.

Dokonanie częściowego zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny działki objętej wnioskiem tj. zniesienie współwłasności jedynie w zakresie gruntów, bez orzeczenia o wyrównaniu wartości poszczególnych udziałów, jak również bez ustanowienia odrębnych własności lokali na jednej z nieruchomości która powstała w wyniku podziału nieruchomości której współwłasność była znoszona oraz bez orzeczenia o nakładach nie nieruchomości które to żądania były zgłoszone w toku procesu oznacza nierozpoznanie istoty sprawy, co zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. skutkuje uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy rozważy zaproponowany przez biegłego sposób podziału. O ile dojdzie do przekonania, iż nieruchomość ma zostać podzielona tak jak to obecnie uczynił to zwróci się do właściwego organu administracji o wydanie opinii w trybie art. 96 ust. 2 ustawy 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 121) co do dopuszczalności takiego podziału w świetle ustaleń planu miejscowego. Treść w/w przepisu wskazuje, iż zasięgnięcie takiej opinii jest obowiązkiem Sądu (por. postanowienie SN z 22 listopada 2013r. II CSK 144/13 baza LEX, postanowienie SN z 6 maja 2004r. III CK 524/02 baza LEX).

Po zasięgnięciu tej opinii Sąd rozważy czy taki podział będzie dopuszczalny w świetle przesłanek określonych w przepisie art. 211 k.c.. w szczególności w kontekście zarzutu apelacji jakoby taki podział znacząco obniżał wartość nieruchomości. O ile Sąd dalej procedując uzna taki podział za dopuszczalny wyda w tym zakresie postanowienie definitywne w którym rozstrzygnie wszystkie sporne kwestie między stronami, oceni wartość poszczególnych nieruchomości, orzeknie o ustanowieniu odrębnych własności lokali i rozstrzygnie o ewentualnych dopłatach.

SSO Jarosław Gołębiowski SSO Dariusz Mizera SSO Dorota Krawczyk