

**Sygn. akt II Ca 826/15**

## POSTANOWIENIE

**Dnia 24 listopada 2015 r.**

**Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Grażyna Kobus

Sędziowie SO Jerzy Dydo

SO Aleksandra Żurawska

Protokolant Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2015 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **M. M. i H. M.**

przy udziale **E. M.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego w Świdnicy

z dnia 25 listopada 2014 r. sygn. akt I Ns 1171/11

**p o s t a n a w i a:**

**uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Świdnicy.**

(...)

**Sygn. akt II Ca 826/15**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 25 listopada 2014 r., Sąd Rejonowy w pkt I dokonał częściowego zniesienia współwłasności udziału 1/2 w nieruchomości składającej się z działek gruntu (...), (...), (...), (...) położonych w L., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez sprzedaż udziałów M. i H. M. i E. M. w drodze licytacji publicznej przyznając H. M. i M. M. 1/2 kwoty uzyskanej ze sprzedaży i E. M. 1/2 kwoty uzyskanej ze sprzedaży; w pkt II dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z działek gruntu (...), (...) w L., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) przez sprzedaż udziałów M. i H. M. i E. M. w drodze licytacji publicznej przyznając H. M. i M. M. 1/2 kwoty uzyskanej ze sprzedaży i E. M. 1/2 kwoty uzyskanej ze sprzedaży, zaś w pkt III przyznał ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świdnicy adw. D. J. kwotę 4.428 zł brutto za pełnienie funkcji pełnomocnika z urzędu wnioskodawców.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Wnioskodawcy H. M. i M. M. są współwłaścicielami zabudowanych działek (...), (...), (...) i (...) położonych w L. dla których prowadzona jest księga wieczysta (...) w udziale 1/4 na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej E. M. jest współwłaścicielką tej nieruchomości w 1/4. Pozostały udział 1/22 należy do T. W.. Wartość całej nieruchomości wynosi 232.000 zł. H. M. i M. M. są współwłaścicielami nieruchomości – działek numer (...) w udziale 1/2 na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej. E. M. jest współwłaścicielem tej nieruchomości w udziale 1/2. Wartość nieruchomości to 51.200 zł.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Rejonowy przywołując treść art. 210 kc, art. 211 kc oraz art. 212 § 2 kc wskazał, że w przedmiotowej sprawie wnioskodawcy początkowo domagali się przyznania im przedmiotowych nieruchomości za spłatą wnioskodawczyni. W toku postępowania zmiana okoliczności sprawiła, że wnioskodawcy utracili możliwości finansowe pozwalające im na spłatę uczestniczki, w związku z czym żaden z uczestników postępowania nie wyrażał chęci przejęcia przedmiotowych nieruchomości. Dlatego też w ocenie Sądu najbardziej racjonalnym sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości była sprzedaż tych nieruchomości w drodze licytacji publicznej oraz podział uzyskanych kwot współwłaścicielom stosownie do posiadanych udziałów. O kosztach przyznanych pełnomocnikowi z urzędu Sąd orzekł w oparciu o § 6 pkt 6 w z w z § 8 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W apelacji od powyższego postanowienia, uczestniczka postępowania zarzuciła naruszenie:

- art. 233 § 1 kpc, poprzez przekroczenie przez Sąd zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie całkowicie dowolnie, z pominięciem podejmowanych przez uczestniczkę postępowania prób ugodowych, że właściwym sposobem częściowego zniesienia współwłasności obu nieruchomości jest ich sprzedaż, podczas gdy dokonanie sprzedaży jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego w szczególności ze względu na utrudnianie uczestniczce korzystania z nieruchomości;
- art. 212 § 2 kc, poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w nie przyznaniu uczestniczce własności udziału w obu nieruchomości pomimo, że okoliczności sprawy za tym przemawiały;
- art. 5 kc, poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wyrażające się w dokonaniu częściowego zniesienia współwłasności pomimo, że sprzedaż nieruchomości jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego albowiem wnioskodawcy uniemożliwiają uczestniczce korzystanie z przysługującego jej prawa.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i przyznanie jej na własność udziałów przysługujących wnioskodawcom, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja okazała się uzasadniona wobec tego, że Sąd Rejonowy nie rozważył istoty sprawy, a uzasadnienie zaskarżonego rozstrzygnięcia nie spełniając wymogów z treści art. 328 § 2 kpc uniemożliwiało jego kontrolę instancyjną. W uzasadnieniu nie wskazano bowiem, ani w części ustalającej stan faktyczny, ani też w rozważaniach prawnych dowodów na jakich oparto ocenę rozpoznawanej sprawy z wyłączeniem wskazania jedynie dowodu z opinii biegłego. Przede wszystkim należy mieć jednak na względzie, że tzw. podział cywilny, jako najdalej idący sposób zniesienia współwłasności wskazany w treści art. 212 § 2 kc, może nastąpić tylko wtedy, gdy wszyscy uczestnicy postępowania wyrażą na to zgodę, brak jest możliwości fizycznego podziału nieruchomości, bądź też jednego z współwłaścicieli, któremu miałyby być przyznana nieruchomość nie stać na spłatę. W rozpoznawanej sprawie ostateczne stanowisko uczestniczki było takie, że wносиła ona o przyznanie jej własności przedmiotowej nieruchomości z obowiązkiem spłaty / wyrażono je w wniosku o podjęcie zawieszzonego postępowania - k. 252 /, zaś wnioskodawcy na rozprawie z dnia 10 lutego 2014 r. wnosili o rozważenie sprzedaży licytacyjnej, **bądź też przekazanie**

**nieruchomości w całości uczestnicze** / k. 229 /. Przed wydaniem orzeczenia wszyscy uczestnicy postępowania wnieśli jak dotychczas / k. 260 /. Nie sposób zatem podzielić lakonicznego i oczywiście nieprawidłowego stwierdzenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, że gdy żaden z uczestników nie wyraził chęci przejęcia przedmiotowych nieruchomości, najbardziej racjonalnym sposobem zniesienia współwłasności była jej sprzedaż. Sąd pierwszej instancji nie ustalił przy tym żadnych okoliczności faktycznych, co do tego czy nieruchomość nadaje się do sprzedaży chociażby z tego względu, że jest ona we współwłasności z inną osobą i istnieje bliżej niesprecyzowany dorozumiany podział do korzystania, a co może zniechęcać potencjalnych nabywców / zob. uzasadnienie postanowienie SN z 20 września 2012 r., IV CSK 1/12, wyd./el. Lex nr 1232471 /. Nawiązując do tego Sąd również nie rozważył możliwości zawiadomienia o toczącym się postępowaniu wspomnianej wyżej współwłaścicielki T. W., która być może będzie zainteresowana nabyciem pozostałych udziałów od uczestników. Ze zdawkowych ustaleń Sądu Rejonowego nie wynika też na jakie cele była wykorzystywana będąca przedmiotem sprawy nieruchomość, kto w niej i w jakim okresie zamieszkiwał oraz jak zmieniały się stosunki właścicielskie. Znajdująca się natomiast w aktach sprawy opinia biegłego / k. 163 / nie zawiera dokładnego opisu nieruchomości, a ponadto – zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami / tekst jedn.: Dz. U z 2015 r., poz. 782 /, stała się już nieaktualna w chwili wydawania zaskarżonego postanowienia.

Mając na uwadze powyższe zważenia, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Rejonowy w oparciu o zgromadzony dotychczas materiał dowodowy będzie zobowiązany do poczynienia ustaleń we wskazanym wyżej zakresie i kierunkach, a w szczególności zwróci się do biegłego o potwierdzenie aktualności swojej opinii w sytuacji gdy uczestnicy postępowania nie dojdą do porozumienia w przedmiocie wartości nieruchomości, bądź w razie takiej konieczności zleci sporządzenie nowej, wezwie zainteresowaną T. W. do udziału w sprawie oraz dokona dokładnych ustaleń, co do charakterystyki nieruchomości. Gdy natomiast dojdzie do przekonania, że uzasadnionym i racjonalnym nadal jest podział cywilny, poprzedzi to dokonaniem odpowiednich ustaleń oraz przeprowadzeniem stosownego postępowania dowodowego w zakresie realnej możliwości sprzedaży nieruchomości / powołane wyżej postanowienie SN z 20 września 2012 r. /. Ponadto, koniecznym wydaje się w rozpoznawanej sprawie zbadanie sytuacji materialnej uczestników postępowania, dokonanie ustaleń faktycznych w zakresie tego, w jaki sposób i przez kogo przedmiotowa nieruchomość była wykorzystywana oraz jaki jest jej stan w chwili obecnej. Dopiero po dokonaniu tych czynności możliwym będzie wydanie orzeczenia w niniejszej sprawie, którego uzasadnienie winno spełniać wszystkie wymogi wskazane w art. 328 § 2 kpc.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 4 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, uchylił zaskarżone postanowienie i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu w Świdnicy do ponownego rozpoznania.

(...)