

Sygn. akt IX Ca 205/14

POSTANOWIENIE

Dnia 29 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Dobrzyńska-Murawka (spr.)
Sędziowie:	SO Renata Bandosz SO Ewa Błęsińska
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2014 r. w Olsztynie

na rozprawie,

sprawy z wniosku S. M. (1) i T. M.

z udziałem H. B. i E. M. jako następców prawnych uczestniczki H. M. oraz Skarbu Państwa - Starosty Powiatu (...),

o zniesienie współwłasności nieruchomości,

na skutek apelacji uczestników H. B. i E. M. jako następców prawnych uczestniczki H. M. od postanowienia Sądu rejonowego w Olsztynie z 10 stycznia 2012 r., sygn.

akt I Ns 736/08,

p o s t a n a w i a :

I. zmienić zaskarżone postanowienie w całości i oddalić wniosek;

II. koszty postępowania w obu instancjach wnioskodawcy i uczestnicy ponoszą każdy w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

IX Ca 205/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy T. M. i S. M. (1) wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w (...), gmina D., stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,5337 HA, stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa w 70% i H. M. w 30%, zabudowanej budynkami: budynkiem mieszkalnym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności i współwłasność T. M. do 1/2 części, budynkiem gospodarczym nr (...) - obory, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, i własność S. M. (1), budynkiem gospodarczym nr (...) - stodoły, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności i współwłasność S. M. (1) do 2/3 części oraz budynkiem gospodarczym nr (...) - obory, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Olsztynie urządzona jest księga wieczysta nr (...). Wnieśli o podział gruntu

na odrębne działki, w sposób odpowiadający aktualnemu użytkowaniu budynków, nadto o zasądzenie stosownych dopłat, tytułem wyrównania udziałów stron we współwłasności.

W uzasadnieniu podali, iż nieruchomości stanowi współwłasność wnioskodawców i uczestników postępowania, a współposiadanie jest w codziennym użytkowaniu bardzo uciążliwe.

Uczestnik postępowania Skarb Państwa, reprezentowany przez Starostę Powiatu (...) wniósł o wydanie orzeczenia zgodnego z wolą wnioskodawców. W uzasadnieniu podał, iż zniesienie współwłasności, zgodnie z wolą wnioskodawców, nie narusza własności Skarbu Państwa, a pozwoli na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości.

Uczestniczka H. M. podniosła, iż nieruchomości nie stanowi współwłasności wnioskodawców, lecz Skarbu Państwa do 70/100 części i jej do 30/100 części, sposób podziału nie uwzględnia, że do przedmiotowej działki przylega działka (...), należąca wyłącznie do uczestniczki i wykorzystywana przez nią do celów ogrodniczych. Godziła się w toku postępowania na przejęcie całej nieruchomości, z tym, że nie o wartości wskazywanej przez biegłego.

Postanowieniem z 10 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie dokonał zniesienia współwłasności w ten sposób, że: podzielił działkę nr (...) na cztery działki, zgodnie z projektem biegłego geodety na k. 235 akt sprawy, przyznając działkę (...) na współwłasność T. M. i H. M., a w budynku mieszkalnym ustanawiając odrębną własność lokali mieszkalnych, zniósł współwłasność budynku gospodarczego nr (...) – obory, przyznał S. M. (2) i T. M. działkę (...) po 1/2, a działkę (...) H. M.. Sąd Rejonowy zobowiązał także wnioskodawczynię i uczestniczkę do wykonania prac adaptacyjnych w budynku mieszkalnym, a wnioskodawcę i uczestniczkę – w budynku gospodarczym nr (...) – oborze, ustalił zasady poniesienia kosztów tych prac, orzekł również o dopłatach, kosztach postępowania i kosztach sądowych.

Sąd ten ustalił, że aktem nadania z 5 października 1955 r. własność nieruchomości, położonej we wsi (...), stanowiącej działkę rolną o powierzchni 1,14 ha, o numerze (...) została nadana B. M. do 40% części, S. M. (2) do 30% części i F. M. do 30% części. Dla nieruchomości założono księgę wieczystą, w której ujawniono własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz B. M., syna M. i M., do 40% części, S. M. (2), syna M. i M., do 30% części oraz F. M., syna J. i M., do 30% części. Jako następca prawny S. M. (2) w księdze wieczystej nieruchomości została ujawniona G. M., córka J. i E., która umową z 25 września 1975 r. darowała na rzecz B. M., syna M. i M., przysługujący jej udział wraz ze zlokalizowana na tej działce stodoła.

Z ustaleń sądu pierwszej instancji wynika, że na działce nr (...) zlokalizowany był dwurodzinny budynek mieszkalny oraz trzy budynki gospodarcze: 2 obory i stodoła. B. M. zajmował lewą część budynku mieszkalnego, od strony drogi dojazdowej oraz położone po lewej stronie budynki gospodarcze: oborę i 2/3 stodoły, zaś F. M. prawą część budynku mieszkalnego oraz budynki gospodarcze położone po prawej stronie działki: oborę i 1/3 stodoły.

Dnia 20 kwietnia 1976 r. Naczelnik Gminy w D. wniósł o ujawnienie w księdze wieczystej zamiast dotychczasowego właściciela B. M. – własności Skarbu Państwa, nadto o wydzielenie z księgi wieczystej nr (...) budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności domu mieszkalnego, obory, stodoły, przybudówki, obory i chlewu, położonych na przedmiotowej działce w 70 % i założenie dla tych budynków nowej księgi wieczystej i wpisanie jako właściciela B. M.. Podstawą tego wniosku była decyzja Naczelnika Gminy w D. o przejęciu na własność Skarbu Państwa za rentę gospodarstwa rolnego, bez budynków, udziału 70% w działce siedliskowej nr (...), o pow. 1,14 ha, przysługującego B. M., przy czym wyłączone spod przejęcia miały być budynki na tej działce położone. Na podstawie ww. decyzji i wniosku w księdze wieczystej nieruchomości wpisano jako właściciela do 70% Skarb Państwa w miejsce B. M.. W aktach księgi wieczystej brak jest informacji, by dla nieruchomości budynkowych urządzono księgę wieczystą. Umową z 10 września 1981 r. B. M. i A. M., jako małżonkowie, darowali swej córce – wnioskodawczyni T. M. udział wynoszący 1/2 we własności budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na przedmiotowej działce. Na podstawie tej umowy w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), o pow. 1,14 ha, ujawniono w dziale II wnioskodawczynię T. M., córkę B. i A. do 1/2 części budynków stanowiących odrębną nieruchomość. Następca prawnym F. M. był L. M., a spadek po nim, w części obejmującej gospodarstwo rolne położone we wsi (...), nabyła siostra - uczestniczka H. M. w całości. Z kolei spadek po B. M., zmarłym dnia 17 lipca 1982 r. na podstawie testamentu nabył syn – wnioskodawca S. M. (1). Na podstawie postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku w księdze wieczystej, po zmianie numeru (w związku

z przeniesieniem księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości do Sądu Rejonowego w Olsztynie), ujawniono H. M., córkę T.i F.do 30/100 części oraz S. M. (1), syna B.i A.jako właściciela obory i 2/3 stodoły. Dnia 17 września 1998 r. wpłynął wniosek Urzędu Rejonowego w L.o wprowadzenie zmian w księdze wieczystej (...)w ten sposób, by w miejsce dotychczasowej działki (...)o pow. 1.14 ha wpisać działki (...)o pow. 0,5746 ha i (...)o pow. 0,5337 ha, o łącznej powierzchni 1,1083 ha. Zmiany te ujawniono w KW nr (...).

Z dalszych ustaleń wynika, że wnioskodawcy wnieśli o nieodpłatne przeniesienie na ich rzecz własności udziału 70/100 części w działce nr (...)o powierzchni 0,5337 ha, położonej w (...)i 10 lutego 1998 r. Urząd Rejonowy w L.wniósł o odłączenie w księdze wieczystej nr (...)działki nr (...)o pow. 0,5337 ha i założenie nowej księgi wieczystej poprzez wpisanie w miejsce Skarbu Państwa do 70 % udziału własności gruntu, jako współwłaścicieli tej nieruchomości: T. M.do 13 % części i S. M. (1)do 57 % części. Do wniosku dołączono decyzję Urzędu Rejonowego w L.z dnia 20 stycznia 1998 r. o przeniesieniu nieodpłatnie własności gruntu oznaczonego w ewidencji gruntów nr (...) pow. 0,5337 ha na rzecz: T. M.do 13 % części, jako właścicielki 1/2 budynku mieszkalnego znajdującego się na tej działce i S. M. (1)do 57 % części, jako właściciela obory i 2/3 stodoły na tej działce położonych . Postanowieniem z 18 maja 2000 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie oddalił powyższy wniosek. Pismem z dnia 21 listopada 2001 r. Starostwo Powiatowe w O.poinformowało wnioskodawców, iż ich wniosek nie może być załatwiony pozytywnie z uwagi na nieuregulowany stan prawny nieruchomości figurujący w dziale II księgi wieczystej nr (...). Podano, iż istniejący stan prawny, kiedy inny udział przysługuje we własności gruntu, a inny we własności budynków, uniemożliwia wydanie decyzji przenoszącej własność udziału 70/100 Skarbu Państwa na rzecz właścicieli budynków. Niezgodność ta była powodem unieważnienia decyzji Rejonowego w L.z dnia 20 stycznia 1998 r. o przeniesieniu nieodpłatnie własności gruntu.

Aktualnie w księdze wieczystej nr (...), prowadzonej dla nieruchomości położonej w (...), stanowiącej działkę o nr (...) o powierzchni 0,5337 ha, w dziale II ujawnione jest prawo własności Skarbu Państwa do 70/100 części i H. M. do 30/100 części. W rubryce 2.8 komentarz (wpisy ujawnione w księdze wieczystej, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej) widnieje wpis T. M., córka B. i A. do 1/2 części budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość oraz S. M. (1), syn B. i A., jako właściciel obory i 2/3 stodoły.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy ustalił podstawie akt księgi wieczystej nr (...), zeznań stron oraz opinii biegłych z zakresu budownictwa i geodezji, które uznał za spójne, logiczne i przekonujące.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd ten doszedł do przekonania, iż żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w (...), gmina D., stanowiącej działkę o numerze (...), o powierzchni 0,5337 ha oraz współwłasności posadowionych na niej budynków, stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności jest zasadne i ma swe umocowanie w treści art. 211 k.c, bowiem 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 że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jak wskazał Sąd Rejonowy, wnioskodawcy wnieśli o zniesienie współwłasności wyżej opisanej nieruchomości stanowiącej współwłasność Skarbu Państwa w 70% i H. M. w 30%, zabudowanej budynkami: budynkiem mieszkalnym, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, stanowiącym współwłasność T. M. do 1/2 części, budynkiem gospodarczym nr (...) - obory, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, stanowiącym własność S. M. (1), budynkiem gospodarczym nr (...) - stodoły, stanowiącym odrębny od gruntu przedmiot własności, stanowiącym współwłasność S. M. (1) do 2/3 części, budynkiem gospodarczym nr (...) - obory, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Olsztynie urządzona jest księga wieczysta nr (...), domagając się podziału na odrębne działki, w sposób odpowiadający aktualnemu użytkowaniu budynków.

Rozważając zasadność żądania, Sad ten podał, że zgodnie z brzmieniem art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Co do zasady budynki są częścią składową gruntu (art. 48 k.c.) i dzielą jego los prawny (zasada superficies solo cedit). Jednakże w drodze wyjątku od tej zasady w obrocie prawnym występują budynki stanowiące odrębny

od gruntu przedmiot własności (odrębne nieruchomości). W aktualnie obowiązującym stanie prawnym odrębna własność budynków jako samodzielne prawo wprawdzie powstać nie może, nie przesądza to jednak o prawach powstałych na podstawie już nieobowiązujących przepisów. Sąd Rejonowy zaznaczył, że rolnik, który na podstawie ustawy z dnia 29 maja 1974 r. o przekazywaniu gospodarstw rolnych na własność Państwa za rentę i spłaty pieniężne przekazał Państwu gospodarstwo z wyłączeniem wchodzących w jego skład budynków, zachował tylko własność budynków; zaś własność gruntu, na którym budynki zostały wzniesione, przypadła Skarbowi Państwa. Jeżeli własność budynków zatrzymanych przez rolnika na podstawie wymienionej ustawy nie wygasła przed dniem 1 stycznia 1978 r., stała się z tym dniem prawem dziedzicznym; z dniem tym właściciel budynków uzyskał również związaną z prawem własności budynków służebność gruntową w zakresie niezbędnym do korzystania z budynku. Jak podniósł sąd orzekający, taka sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, gdyż poprzednik prawny wnioskodawców przekazał na rzecz Skarbu Państwa udział w wysokości 70% we własności przedmiotowej nieruchomości. Obecnie więc wnioskodawcom przysługuje roszczenie wobec Skarbu Państwa o nieodpłatne przekazanie tego gruntu na ich rzecz, co wynika z brzmienia art. 6 ustawy z dnia 24 lutego 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym. Zgodnie z jego brzmieniem właścicielom budynków znajdujących się na działce gruntu, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed dniem 1 stycznia 1983 r., przysługuje nieodpłatnie na własność działka gruntu, na której te budynki zostały wzniesione. Z własnością wyłączoną nieruchomości jest związana służebność gruntowa w zakresie niezbędnym do korzystania z niej. O przeniesieniu własności działki, jej wielkości oraz o ustanowieniu służebności orzeka organ administracyjny. Sąd Rejonowy powołał się tu na wyrok WSA w Szczecinie, w sprawie II SA/Sz 530/11, w którym stwierdzono, że przepis art. 6 ustawy z 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym przyznaje roszczenie każdemu właścicielowi budynków, bez względu na to kiedy i jak je nabył, o ile budynki te znajdują się na działce, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego przekazanego państwu. Niespełnienie przesłanki istnienia na działce gruntu budynków skutkuje wydaniem decyzji odmawiającej nieodpłatnego przyznania własności działki pod budynkami. Stwierdził, że jak wynika z zapisów w księdze wieczystej nr (...), aktualnie w dziale II ujawnione jest prawo własności Skarbu Państwa do 70/100 części i H. M. do 30/100 części, a w rubryce 2.8 komentarz (wpisy ujawnione w księdze wieczystej, które zawierają treść nie objętą strukturą księgi wieczystej) widnieje wpis T. M., córka B.i A. do 1/2 części budynku, stanowiącego odrębną nieruchomość oraz S. M. (1), syn B.i A., jako właściciel obory i 2/3 stodoły, zatem wnioskodawcy niewątpliwie są osobami umocowanymi do złożenia wniosku o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości, jako współwłaściciele budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności oraz osoby, którym przysługuje roszczenie wobec Skarbu Państwa o nieodpłatne przeniesienie udziału 70/100 części we własności przedmiotowej nieruchomości, na podstawie ww. przepisów. Roszczenie to nie może być skutecznie zrealizowane z uwagi na stan prawny nieruchomości (odmienne udziały we własności budynków i gruntu), ale w ocenie sądu orzekającego nie wyłącza to możliwości zniesienia współwłasności.

Wobec powyższego, podzielać opinię biegłych z zakresu budownictwa i geodety, Sąd Rejonowy uznał, że zasadnym będzie zniesienie współwłasności gruntu przez jego podział z uwzględnieniem współwłaścicieli budynków oraz podział wspólnego budynku stodoły, a w budynku mieszkalnym – ustanowienie odrębne własności lokali. Wymagać to będzie poniesienia odpowiednich kosztów na adaptacje budynków, ale jest to niezbędne dla sposobu zniesienia współwłasności jako najbardziej słusznego i odpowiadającego korzystaniu z gruntu i budynków. Dla zniesienia współwłasności niezbędnym było ustalenie wartości tak całej działki, jak i budynków i w tym zakresie Sąd Rejonowy podzielił opinię biegłego przyjmując: wartość całej nieruchomości dla aktualnego sposobu korzystania - 265.800 zł, w tym: wartość rynkowa działki jak dla działki niezabudowanej – 62.200 zł, wartość rynkowa budynku mieszkalnego (bez gruntu) - 145.981,20 zł, wartość rynkowa budynków gospodarczych (bez gruntu) – 57.618,80 zł. Z kolei wartość rynkowa budynku gospodarczego nr (...) obory, użytkowanej przez wnioskodawcę S. M. (1) o powierzchni użytkowej 131,68 m² (bez gruntu) - 9.296,28 zł, wartość rynkowa budynku gospodarczego nr (...) stodoły, użytkowanej w 2/3 przez wnioskodawcę S. M. (1) i w 1/3 przez uczestniczkę H. M. o powierzchni użytkowej 420,43m² (bez gruntu) - 29.909,76 zł, wartość rynkowa budynku gospodarczego nr (...) obory, użytkowanego przez H. M., o powierzchni użytkowej 183,99m² (bez gruntu) - 17.177,91 zł.

Zniesienie współwłasności, w sposób opisany w zaskarżonym postanowieniu wiązało się, jak wskazał Sąd Rejonowy, z koniecznością zasądzenia stosowych dopłat. Wnioskodawcy oświadczyli, iż nie domagają się zasądzenia dopłat i spłat z tytułu rozliczeń pomiędzy nimi, zażądali natomiast dopłat i spłat wobec uczestniczki H. M.. Uczestnik Skarb Państwa stał na stanowisku, iż wobec treści art. 6 ustawy o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin oraz o zmianie ustawy o podatku rolnym oraz przysługującego wnioskodawcom roszczenia o nieodpłatne przekazanie udziału 70 /100 części nie będzie żądał od wnioskodawców spłaty, lecz takie żądanie wyraził odnośnie uczestniczki H. M.. Realizując zatem żądania stron, mając na uwadze wartość przyznanych poszczególnym współwłaścicielom składników, sąd ustalił stosowne dopłaty. Wartość przedmiotu działu ustalono na kwotę 265.800 zł, a o kosztach postępowania orzeczono po myśli art. 520 § k.p.c. O kosztach sądowych orzeczono na podstawie ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego postanowienia wywiodła uczestniczka H. M., która następnie zmarła, a w jej miejsce wstąpili następcy prawni: córka i mąż, którzy podtrzymali apelację.

Uczestniczka zaskarżyła postanowienie w całości kwestionując zasadność zniesienia współwłasności i zastosowanie art. 211 kc mimo, że zachodzi tu sprzeczność z prawem i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, a co do samego podziału podniosła naruszenie art. 212§2 kc przez zniesienie współwłasności budynku mieszkalnego, którego nie da się podzielić, nadto nie obciążenie poszczególnych części służebnościami, co narusza art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, bowiem doszło do podziału na nieruchomości bez dostępu do drogi publicznej, art. 3 ust. 2, art. 7 i art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali przez ustanowienie odrębnej własności lokali i stworzenie przymusu pozostawania we współwłasności nieruchomości wspólnej, art. 233§1 kpc przez nierozważenie w sposób wszechstronny materiału dowodowego, w szczególności co do przesłanek z art. 211 kc. Co do kosztów skarżąca wskazała na naruszenie art. 102 kpc przez niezastosowanie i obciążenie uczestniczki kosztami sądowymi, a także art. 520§2 kpc przez nałożenie na uczestniczkę obowiązku zwrotu 1/3 kosztów postępowania mimo, że nie była ona zainteresowana zniesieniem współwłasności i naruszenie ustawy o kosztach sądowych w tym zakresie. Skarżąca wskazała również na niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych mających wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, w szczególności ustalenie wartości przedmiotu działu w kwocie nie odpowiadającej rzeczywistej wartości oraz odcięcie uczestniczce dostępu do własnej nieruchomości poprzez dokonanie podziału działki nr (...).

Skarżąca wniosła o zmianę postanowienia i oddalenie wniosku, ewentualnie o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację uczestnik Skarb Państwa wniósł o jej oddalenie, tak jak i wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki skutkowałą zmianą zaskarżonego postanowienia.

Zgodnie z treścią art. 378§1 kpc, sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w dalszym ciągu, w zakresie zaskarżenia, co w sytuacji zaskarżenia orzeczenia w całości skutkować musi rozpoznaniem w zasadzie ponownie zgłoszonego roszczenia. Sąd odwoławczy winien więc dokonać własnych ustaleń faktycznych, będąc związany zarzutami prawa procesowego, z urzędu stosując prawo materialne i wydać zgodne z prawem orzeczenie.

W rozpoznawanej sprawie stan faktyczny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia został ustalony w sposób nie budzący sporu, jako wynikający z dokumentów, przede wszystkim tych, które znajdują się w księdze wieczystej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), której zniesienia współwłasności przez podział fizyczny domagali się wnioskodawcy. Stan ten, ustalony przez Sąd Rejonowy, sąd odwoławczy podziela w pełni przyjmując ustalenia faktyczne już dokonane, za własne. Czyni to zbędnym ponowną ocenę dowodów będącą podstawą ustaleń faktycznym, tym bardziej, że nie były one przedmiotem sporu.

Sąd Okręgowy jednak, pomimo podzielenia ustaleń faktycznych dokonanych przez sąd pierwszej instancji, wyciągnął odmienne wnioski co do dopuszczalności zniesienia współwłasności w okolicznościach ustalonych w rozpoznawanej

sprawie. Wnioski te prowadzić musiały do przyjęcia, że nie jest możliwe zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej współwłasność uczestników postępowania, z wniosku osób, którym przysługuje prawo własności czy współwłasności części budynków położonych na działce i to poprzez podział fizyczny gruntu.

Zgodnie z art. 210 zd. 1 kc, każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, a uprawnienie to wynika z faktu, iż współwłasność winna być jedynie stanem przejściowym. Jednakże, jak wprost wynika z brzmienia tego przepisu, z takim żądaniem może wystąpić tylko współwłaściciel rzeczy, której podziału żąda.

Treść księgi wieczystej Kw nr (...) zawiera jednoznaczne wpisy w dziale II: Skarb Państwa do 70/100 oraz H. M., córka F. i T., do 30/100. Wnioskodawcy nie są więc współwłaścicielami nieruchomości rolnej zabudowanej, stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 0,5337 ha, położonej w (...), gmina dobre Miasto, co, jak się wydaje, nie było także sporne. Natomiast w tej samej księdze wieczystej, również w dziale II w rubryce „komentarz do migracji” figuruje wpis: T. M. do 1/2 części budynku stanowiącej odrębną nieruchomość – dokonany na podstawie opisanej umowy darowizny z 1981 roku oraz S. M. (1) jako właściciel obory i 2/3 stodoły – na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z 1997 roku. Wpis ten nie może odnosić się w żaden sposób do własności gruntu, ani też nie powoduje, że z jego mocy wnioskodawcy nabyli prawo do żądania zniesienia współwłasności.

Zgodzić się należy w pełni z Sądem Rejonowym, iż właścicielom budynków znajdujących się na działce, która wchodziła w skład gospodarstwa rolnego przekazanego Państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed 1 stycznia 1983 r., przysługuje nieodpłatnie na własność ta działka gruntu, na której budynki są wzniesione, a o przeniesieniu własności działki, jej wielkości oraz o ustanowieniu służebności w zakresie niezbędnym do korzystania z działki, orzeka organ administracyjny (por. art. 6 ustawy z 24 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy o ubezpieczeniu społecznym rolników i ich rodzin ... (Dz.U.1989.10.53)). Jednak nie można się zgodzić z wnioskiem tego Sądu, iż istnienie roszczenia wnioskodawców na podstawie tej ustawy oraz niemożność jego realizacji z uwagi na odmienne udziały w gruncie i budynkach, pozwala na uregulowanie tej kwestii w postępowaniu o zniesienie współwłasności gruntu. W ocenie Sądu Okręgowego nie ma możliwości zniesienia współwłasności działki gruntu na wniosek osoby, której przysługuje roszczenie do jednego ze współwłaścicieli gruntu o nieodpłatne przeniesienie własności działki, ani też dokonania zniesienia współwłasności gruntu przez jego podział między dotychczasowego współwłaściciela a osoby, którym przysługuje do innego współwłaściciela roszczenie opisane wyżej. Decyzja co do nieodpłatnego przeniesienia własności działki w sytuacjach objętych normą art. 6 ww. ustawy należy do wyłącznej kompetencji organów administracyjnych i nie może jej zastępować sądowe postępowanie o zniesienie współwłasności między właścicielem działki gruntu i osobami, którym roszczenie z art. 6 tej ustawy przysługuje. Jeszcze raz podkreślić należy, że aby znieść współwłasność musi ona istnieć, nadto zniesienie musi następować między współwłaścicielami i na wniosek jednego z nich.

Rozważeniu podlegać musiała również kwestia, czy można było w realiach rozpoznawanej sprawy znieść współwłasność gruntu między jego współwłaścicielami, to jest H. M. (obecnie jej następcami prawnymi) a Skarbem Państwa. Co do samej zasady i przy poparciu wniosku wnioskodawców przez Skarb Państwa należałoby udzielić odpowiedzi twierdzącej, z tym, że naruszałoby to prawa właśnie wnioskodawców, którym przysługuje prawa własności do budynków znajdujących się na tym gruncie. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w uchwale z 26 czerwca 2002 r., III CZP 37/02, umowa sprzedaży działki gruntu, wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego przekazanemu państwu na podstawie przepisów obowiązujących przed 1 sierpnia 1983 r., na której wzniesiono budynki, zawarta z naruszeniem przewidzianego w art. 6 ustawy z 24 stycznia 1989 r. ..., prawa właścicieli budynków do nieodpłatnego nabycia własności działki, jest nieważna, albowiem w tym przepisie tkwi immanentnie zakaz sprzedaży takiej działki. Podzielając w pełni ten pogląd Sądu Najwyższego, stwierdzić należy, że również zniesienie współwłasności pomiędzy współwłaścicielami działki gruntu naruszałoby prawa osób wpisanych jako właściciele budynków w dziale II księgi wieczystej Kw nr (...), niezależnie już od poprawności tych wpisów.

W ocenie Sądu Okręgowego wniosku wnioskodawców nie można było również potraktować jako dotyczącego wyłącznie współwłasności budynków, bowiem celem i istotą wniosku wnioskodawców z 5 sierpnia 2008 r. było zniesienie współwłasności zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) przez jej podział na odrębne działki

w sposób odpowiadający aktualnemu użytkowaniu budynków, nie zaś zniesienie współwłasności występującej w konkretnych budynkach.

W ocenie Sądu Okręgowego zaskarżone orzeczenie Sądu Rejonowego narusza prawo materialne – art. 195 kc przez przyjęcie istnienia współwłasności gruntu między wnioskodawcami i uczestnikami postępowania oraz art. 210 kc, a w konsekwencji także wskazany przez skarżących art. 211 kc.

Z uwagi na powyższe i przyjęcie braku możliwości zniesienia współwłasności gruntu przez jego podział między współwłaścicieli tego gruntu i osoby, którym przysługuje roszczenie do Skarbu Państwa o nieodpłatne przeniesienie własności gruntu pod budynkami, zbędnym było odnoszenie się do zarzutów apelacji dotyczących sposobu podziału, wartości nieruchomości i jej poszczególnych wydzielonych części oraz kwestii dostępu do drogi publicznej i kosztów prac adaptacyjnych.

Rozważania wyżej przedstawione prowadzić musiały do zmiany zaskarżonego postanowienia w całości i oddalenia wniosku (art. 386§1 kpc w zw. z art. 13§2 kpc).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na mocy art. 520§1 kpc.