

Sygn. akt I Ca 342/15

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2015r.

Sąd Okręgowy w Ostrołęce Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący- Sędzia SO Grażyna Szymańska – Pasek

Sędzia SO Małgorzata Mikos – Bednarz – spr.

Sędzia SO Tomasz Sagała

Protokolant: st. sekr. sąd. Halina Filochowska

po rozpoznaniu w dniu 28 października 2015 r. w Ostrołęce

na rozprawie

sprawy z **wniosku** W. M. (1) i O. M.

z udziałem M. M. (2), W. M. (2), G. M. i M. M. (3)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej z dnia 22 września 2014 r., sygn. akt I Ns 554/12

postanawia:

1. apelację oddalić.
2. koszty postępowania za II instancję wzajemnie znieść.

SO Małgorzata Mikos- Bednarz SO Grażyna Szymańska - Pasek SO Tomasz Sagała

I Ca 342/15

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 22.09.2014r. Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej oddalił wniosek wnioskodawców W. i O. małżonków M. o zniesienie współwłasności działki o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1209 ha, położonej w O. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej prowadzi księgę wieczystą (...).

Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie oparł na poniższych zasadniczych ustaleniach faktycznych i wyprowadzonych na ich podstawie ocenach prawnych :

Aktem notarialnym -umową sprzedaży z dnia 06.10.2008 r. wnioskodawcy W. i O. małż. M. nabyli od J. i M. małż. S. nieruchomość położoną w O. przy ulicy (...), oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr.(...) o powierzchni 0,2403 ha. Na nabytej nieruchomości posadowiony był murowany dom mieszkalny i garaż murowany. Wraz z nabyciem wyżej opisanej zabudowanej działki wnioskodawcy nabyli również udział wynoszący 1/4 w działce (...) o powierzchni 0,1209 ha, będącej przedmiotem niniejszego postępowania. W treści notarialnej umowy sprzedaży zawarto stwierdzenie, że przeznaczenie nabywanej nieruchomości, „zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miasta O., Uchwałą Nr XXXII/213/06 z dnia 30 maja 2006 r. działka nr (...) położona przy ulicy (...) przeznaczona jest pod ciąg pieszy (oznaczona symbolem KP)". W punkcie „e” przedmiotowego aktu znalazł się natomiast zapis, że działka numer (...) posiada swobodny dostęp do drogi publicznej przez działkę gruntu oznaczoną nr (...) - droga wewnętrzna.

Na działkę nr (...) będącą przedmiotem niniejszego postępowania prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej księga wieczysta (...), w której wnioskodawcy ujawnieni są jako współwłaściciele do udziału 1/4 części, zaś uczestnicy postępowania: M. i W. małż. M. do udziału 1/2 części, zaś G. i M. małż. M. do udziału wynoszącego 1/4 części .

Natomiast uczestnicy postępowania M. i W. małż. M. są właścicielami nieruchomości sąsiednich o numerach geodezyjnym (...), zaś uczestnicy G. i M. małż. M. są właścicielami działki sąsiedniej o nr. (...). Działki uczestników postępowania są przeznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod jednorodziną zabudowę mieszkaniową. Zabudowana działka wnioskodawców małż. M. o nr. (...), nie jest oddzielona żadnym ogrodzeniem od działki będącej przedmiotem współwłasności nr. (...). Część działki (...) sąsiadująca równolegle z działką (...) jest połączona z nią w jedną fizyczną całość. Przedmiot współwłasności łączy się prostopadłe z szeroką i uczęszczaną ulicą (...). Początek działki (...) wyznacza brama na pilota, o szerokości ponad czterech metrów i biegnie równolegle do działki wnioskodawców, wydzielona jest szpalerem drzew i wyłożona kostką brukową aż do działki (...) i kończy się metalową bramą, która prowadzi do nabytych działek uczestników o numerach (...), (...), (...). Działka, na której wnioskodawcy mieszkają – posiada także bezpośredni dostęp do ulicy (...), na całej swej szerokości. Zapewnia go ponad pięciometrowa brama wjazdowa, z której wnioskodawcy, a wcześniej ich poprzednicy prawni, nie korzystali, bowiem wjeżdżają do położonych w głębi działki zabudowań wybrukowaną drogą, stanowiącą część działki (...).

Z uwagi na fakt, że wnioskodawca domagał się fizycznego podziału przedmiotu współwłasności, Sąd Rejonowy stosownie do wymogów wynikających z treści art. 96 punkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, wystąpił w początkowej fazie postępowania do Burmistrza Miasta O. o wyrażenie opinii w przedmiocie żądanego przez wnioskodawców sposobu zniesienia współwłasności. W odpowiedzi na żądanie Sądu, pismem z dnia 4 czerwca 2013 r. Burmistrz Miasta jednoznacznie poinformował, że nie wyraża zgody na proponowany przez wnioskodawców sposób zniesienia współwłasności, gdyż jest on niezgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Uczestnicy postępowania po nabyciu działek przystąpili do inwestycyjnego zagospodarowania nabytych nieruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem, na cele budowlane. Zamierzają oni pobudować na każdej z trzech nabytych działek jednorodzinne domy mieszkalne w celu dalszej sprzedaży. W tym celu uczestnicy M. i W. małż. M. wystąpili i otrzymali prawomocne decyzje, pozwolenia na budowę na działkach (...). W trakcie oględzin Sąd Rejonowy ustalił, że na działkach (...) rozpoczęto budowę ogrodzenia i na działce (...) znajdują się fundamenty pod budowę domu. Sąd Rejonowy zauważa, że inwestycje budowlane uczestników napotkały silny opór ze strony wnioskodawców, którzy próbowali bezskutecznie uniemożliwić uczestnikom wydanie pozwoleń na budowę, zaskarżając kolejne decyzje administracyjne.

W oparciu o powyższe zasadnicze ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy wniosek małżonków M. oddalił wobec oczywistej sprzeczności żądań wnioskodawców z prawem. Sąd I instancji stwierdził, że stosownie do treści art. 93 pkt 1 i 2 u.g.n podział nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Jedynym sposobem zniesienia współwłasności, jakiego domagali się małż. M., był podział fizyczny rzeczy wspólnej tak, aby przypadła im w wyniku podziału część działki (...), usytuowana równolegle z ich działką (...). Taka forma zniesienia współwłasności zagwarantowałaby wnioskodawcom wyłączny dostęp z działki (...) do drogi publicznej – ulicy (...), likwidując ten dostęp uczestnikom.

Wnioskodawcy wywodzili, że komunikację do nabytych działek budowlanych uczestnicy winni realizować poprzez ustanowienie służebności, obciążając nimi inne działki, których właścicielami są uczestnicy małż. W. i M. M. (2). Jednakże Sąd Rejonowy zwraca uwagę, że inni uczestnicy postępowania G. i M. małż. M. poza działką (...) i udzialem

wynoszącym $\frac{1}{4}$ w działce (...), nie są właścicielami żadnych nieruchomości sąsiednich, które graniczyłyby z ich jedyną działką .

W ocenie Sądu I instancji przeznaczenie działki (...) jakie ma ona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym przez Radę Miasta O. , uchwałą nr. XXXII/213/06 z dnia 30 maja 2006 roku jest jednoznacznie określone jako droga wewnętrzna – ciąg pieszy, oznaczony symbolem KP . Zatem przeznaczeniem nieruchomości jest jej funkcja komunikacyjna i w takim celu została wydzielona przy tworzeniu działek budowlanych (...), (...),(...) i (...). W ocenie sądu I instancji podział ten nie doszedłby do skutku gdyby nie wydzielenie drogi wewnętrznej i gdyby nie udział we współwłasności tych działek, uczestnicy nie mogliby otrzymać pozwoleń na budowę. A zgodnie z treścią art. 2 ust.12 ustawy z 23 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647) działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a za taki dostęp zgodnie z treścią art. 2 ustęp 14 w/w ustawy uważa się dostęp do niej przez drogę wewnętrzną.

Sąd Rejonowy potwierdza, że żądanie zniesienia współwłasności stanowi realizację prawa podmiotowego służącego każdemu ze współwłaścicieli z mocy art. 210 kc. to prawo to doznaje jednak ograniczeń ustawowych wynikających z treści art. 211 kc.

Sąd I instancji stwierdza, że wnioskodawcy, chcąc zapewnić sobie wygodny, zwiększony obszar swojego wyłącznego władztwa, żądają aby kosztem pozostałych współwłaścicieli, którzy skupili w swoich rękach większościowy udział, wynoszący $\frac{3}{4}$ poprzez zniesienie współwłasności, pozbawić dotychczas uprawnionych, prawa dostępu do drogi wojewódzkiej, gwarantowanego im w ramach istnienia współwłasności. A stanowisko wnioskodawców w ocenie Sądu Rejonowego jest tym bardziej niezrozumiałe, że wnioskodawcy, kupując własną posesję, mieli pełną wiedzę o tym że sąsiadują z ciągiem komunikacyjnym. Sąd w ramach badania zarzutów wnioskodawców, odnośnie uciążliwości istnienia przedmiotu współwłasności, starał się ustalić, dlaczego wnioskodawcy nie odgradzą swojej zabudowanej działki , stanowiącej ich centrum życiowe, od działki stanowiącej współwłasność stron. Na co wnioskodawcy stwierdzili, że nie widzą takiej potrzeby i dodatkowo podnosili, iż odgradzenie ich działki od przedmiotu współwłasności byłoby zbyt kosztownym przedsięwzięciem, musieliby wyłożyć około 20.000 zł.

Reasumując Sąd Rejonowy stwierdził, że zaproponowane przez wnioskodawców rozstrzygnięcie byłoby sprzeczne z prawem, z przepisem obowiązującego prawa miejscowego, jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości, a nadto z punktu widzenia społecznego byłoby niesprawiedliwe.

O kosztach sądowych Sąd Rejonowy rozstrzygnął przy zastosowaniu obciążenia kosztami proporcjonalnie do wysokości udziałów we współwłasności na podst. art. 520 §2 i 3 k.p.c. w związku z §6 pkt.5 i §8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 roku, w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Apelację od postanowienia z dnia 22.09.2014r. wnieśli wnioskodawcy W. M. (1) i O. M., zaskarżając postanowienie w całości tj. w zakresie pkt. I i II.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucili :

1. naruszenie art. 211 kc poprzez jego niewłaściwą interpretację i przyjęcie, że niedopuszczalne jest zniesienie współwłasności w sposób wskazany przez wnioskodawców;
2. naruszenie art. 227 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc poprzez niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności dotyczących ustalenia możliwości przeprowadzenia drogi dla działek stanowiących własność uczestników postępowania przez działki sąsiednie, które są również własnością uczestników;

3. naruszenie art. 278 §1 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego w postaci opinii biegłego z zakresu geodezji na okoliczności wskazane we wniosku, podczas gdy przeprowadzenie tego dowodu w zaistniałym stanie faktycznym miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ;

4. naruszenie art. 233 §1 kpc poprzez brak wszechstronnej i zgodnej z zasadami logiki i doświadczenia życiowego analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego ;

5. naruszenie art. 328§2 kpc w zw. z art.13 § 2 kpc poprzez brak wyczerpującego uzasadnienia motywów zaskarżonego postanowienia , w szczególności brak wskazania podstaw prawnych i faktycznych rozstrzygnięcia ;

6. naruszenie art. 93 ust. 1 i 3 ustawy a dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami poprzez błędne uznanie, że wnioskowany podział nieruchomości jest niezgodny z ustaleniami planu miejscowego, a ponadto że projektowane do podziału działki nie miałyby dostępu do drogi publicznej .

W oparciu o powyższe zarzuty apelacyjne wnioskodawcy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Obszerne uzasadnienie apelacji w zasadniczej części ogranicza się do zarzucania Sądowi Rejonowemu braku obiektywizmu , jednostronnej ocenie faktów, pominięcie wniosków apelujących. Uzasadnienie apelacji nacechowane jest przede wszystkim emocjami, jest polemiką z uzasadnieniem Sądu Rejonowego i nie zawiera dostatecznego uzasadnienia zarzutów apelacyjnych.

Uczestnicy postępowania w odpowiedzi na apelacje wnioskodawców wnieśli o jej oddalenie, wskazując że apelujący nie mogą kwestionować w niniejszym postępowaniu sądowym ani obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, ani legalności wydanych decyzji administracyjnych, do czego sprowadza się przeważająca część apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Apelacja wnioskodawców była bezzasadna i podlegała oddaleniu w oparciu o treść art. 385 kpc .

Sąd Okręgowy w pełni podziela zważania prawne sądu I instancji wyprowadzone logicznie w oparciu o prawidłowo zrekonstruowany stan faktyczny. W konsekwencji czego sąd odwoławczy przyjmuje za własne ustalenia faktyczne i zważania prawne przeprowadzone przed sądem I instancji .

Sąd Rejonowy oddalił wniosek o zniesienie współwłasności działki nr. (...) w sposób postulowany przez wnioskodawców uznając zasadnie, że zachodzą przeszkody wyartykułowane w treści art. 211 kc . Zgodnie z art. 211 kc 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 pociągałoby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Tak więc fizyczny podział nieruchomości jest zasadny tylko wtedy, gdy jego dokonanie pozwala na racjonalne wykorzystanie powstałych w wyniku podziału działek i nie skutkuje wystąpieniem negatywnych przesłanek sprzeciwiających się dokonaniu podziału, a wymienionych w art. 211 kc (w oparciu o postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15.07.1999 r. , I CKN 88/98).

Sąd Rejonowy zasadnie uznał, że w niniejszym stanie faktycznych postulowany sposób podziału były sprzeczny z przepisami prawa, a mianowicie z treścią art. 93 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 27.08.1997 r. (tekst jednolity w Dz.U.2015.1774.) zgodnie z którym podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, a zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Sąd Rejonowy już na etapie wstępnym postępowania sądowego zasięgnął opinii Burmistrza Miasta O. na podstawie art. 96 zacytowanej ustawy, zgodnie z którym, w przypadku gdy o podziale nieruchomości orzeka sąd nie wydaje się decyzji i pozwolenia. Jeżeli podział nieruchomości jest uzależniony od ustaleń planu miejscowego, a w razie braku planu – od warunków określonych w art. 94 ustępn. 1 i 2 sąd zasięga opinii wójta (burmistrza, prezydent miasta).

Wprawdzie ta opinia nie jest dla sądu wiążąca, ale odstępstwo od negatywnej opinii może nastąpić tylko w wyjątkowych okolicznościach.

Sąd rozważając fizyczny podział nieruchomości ma ustawowy (formalny) obowiązek zwrócenia się o opinię przed definitywnym zakończeniem sprawy cywilnej. W art. 96 ust. 2 u.g.n. przewidziano wyraźny obowiązek wystąpienia przez sąd cywilny o taką opinię w toku rozpoznawania sprawy o podział nieruchomości, jeżeli „podział nieruchomości uzależniony jest od ustaleń planu miejscowego” lub warunków określonych w art. 94 ust. 1 i 2 u.g.n. (godność z odrębnymi przepisami, z warunkami określonymi w decyzji o warunkach zabudowy) – w oparciu o postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22.11.2013 r., II CSK 144/13.

A z ustaleń dokonanych przez sąd I instancji w oparciu o opinię Burmistrza Miasta O. z dnia 4.06.2013r. wynika, że proponowany przez wnioskodawców podział jest niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta, bowiem działka (...) położona jest na terenie ciągu pieszego (oznaczona KP-komunikacja piesza). Wydzielenie części działki (...) na powiększenie sąsiedniej działki wnioskodawców (...) spowoduje, że nastąpi zmiana przeznaczenia i zagospodarowania tej części działki z gruntu drogowego na teren budowlany, zlikwidowany zostanie dostęp działek budowlanych (...), (...) i (...) do drogi publicznej, w/w działki uczestników zostaną pozbawione dostępu do infrastruktury

(wodociągi, kanalizacja i energia elektryczna).

Przeznaczenie komunikacyjne działki (...) wynika również z dalszych informacji uzyskiwanych z Urzędu Miasta O.. I tak z uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 30.05.2006 r. wynika, że działka (...) oznaczona jest jako pieszo jezdny ciąg komunikacyjny (oznaczenie (...) komunikacja pieszo jezdna). Z kolejnych zaświadczeń Burmistrza z dnia 1.10.2013 r.

i z dnia 14.05.2014 r. wydanych w oparciu o zmieniony plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony 28.11.2012 r. działka oznaczona nr. (...) położona przy ul. (...) przeznaczona jest pod optymalny, postulowany przebieg dróg wewnętrznych (oznaczona symbolem (...) komunikacja drogowa wewnętrzna k. 111-112, 193, 197).

Niezależnie od zmian w planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka zawsze pełniła funkcje komunikacyjną. I służyć ma do skomunikowania z drogą publiczną tj. ul.(...) zarówno działki wnioskodawców nr. (...) (która dodatkowo ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej) jak i działek uczestników postępowania nr. (...). (...)

Należy także zauważyć, że postulowany przez wnioskodawców podział fizyczny działki drogowej byłby także sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, czyli celem jaki został jej nadany w planie zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowa nieruchomość to zgodnie z planem droga wewnętrzna, ciąg komunikacyjny (i nie ma znaczenia czy działka przeznaczona jest tylko do komunikacji pieszej czy także do komunikacji jezdnej). Dokonanie podziału działki zgodnie z wnioskiem stron czyli wydzielenie z działki stanowiącej drogę wewnętrzną (zaprojektowana w latach 1997r. kiedy dokonywano podziału działki (...) jako całości) i przyłączenie do nieruchomości wnioskodawców części spornej działki przylegającej do ich nieruchomości (...), spowodowałoby zmianę jej przeznaczenia. Dla uczestników przestałaby być drogą wewnętrzną, bowiem sąsiadowałaby z ich działkami budowlanymi (...), (...) i (...) stając się ich częścią. Dla wnioskodawców również stałaby się częścią ich działki zabudowanej nr. (...). Przestałaby być traktem drogowym, drogą wewnętrzną dająca skomunikowanie z drogą publiczną tj. ul. (...).

W świetle powyższego nie sposób podzielić zarzutu apelacyjnego naruszenia przez sąd I instancji przepisu prawa materialnego tj. art. 211 kc. Sąd Rejonowy słusznie przyjął, że w niniejszym stanie faktycznym podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy .

Zakaz ustawowy , o którym stanowi art. 211 kc to przede wszystkim ten wynikający z art. 93 ust.1 u.g.n. a contrario . Podział fizyczny nie może być dokonany, jeżeli byłby sprzeczny (niezgodny) z ustaleniami planu miejscowego. Warunkiem zatwierdzenia projektu podziału jest zapewnienie nowo tworzonemu działkom dostępu do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 u.g.n.) min. przez ustanowienie innych służebności drogowych dla wydzielonych działek, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej (w oparciu o postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16.11.2011 r. V CSK 478/10).

Wnioskodawcy proponując ustanowienie służebności drogowej po innych sąsiednich nieruchomościach stanowiących własność tylko uczestników M. i W. małż . M. zdają się nie rozumieć, że w sprawie o zniesienie współwłasności odpowiednie służebności drogowe ustanawia się na powstających w wyniku podziału działkach objętych postępowaniem o zniesienie współwłasności, bez angażowania do obciążania działek sąsiednich, nawet gdy stanowią własność niektórych uczestników postępowania.

Podział nieruchomości objętej wnioskiem nie może wykraczać poza jej granice i dotyczyć obciążeń nieruchomości sąsiednich, chociażby stanowiły one przedmiot własności uczestników. Zwłaszcza, że właścicielami nieruchomości sąsiednich nr. (...), (...), (...) i (...) są tylko uczestnicy postępowania M. i W. małż. M.. Pozostali uczestnicy postępowania G. i M. małż. M. są tylko właścicielami działki (...) wraz z udziałem w 1/4 części w działce objętej przedmiotem postępowania stanowiących dla nich jedyną formę skomunikowania z drogą publiczną. Taką interpretację należy wyprowadzić z treści art. 212 §1 zdanie 2 kc , zgodnie z którym przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. Sugestia wnioskodawców, że uczestnicy mogą przejeżdżać przez własne nieruchomości bądź po wybudowaniu domów na sprzedaż na działkach (...) ustanowienie służebności obciążającej działkę uczestników jest nieuprawniona. Bowiem w sprawie o zniesienie współwłasności zgodnie z zacytowanym art. 212 zd. 2 kc sąd może obciążyć poszczególne części służebnościami, ale to obciążenie może dotyczyć tylko wydzielonych części w niniejszym postępowaniu. Czyli przedmiotem obciążenia służebnością musiałaby być nieruchomość o wydzielenie której wnoszą wnioskodawcy. Czyli dotychczasowy fragment drogi wewnętrznej, o przyznanie którego wnoszą wnioskodawcy musiałby być obciążony służebnością drogową. A temu niewątpliwie miał zapobiec podział dokonany w 1997 r. , kiedy to działkę (...) przeznaczono na drogę wewnętrzną.

Z uwagi na powyższe za niezasadny należało uznać zarzut apelacyjny naruszenia art. 93 ust. 1 i 3 u.g.n. poprzez błędne uznanie przez sąd I instancji, że wnioskowany podział nieruchomości jest niezgodny z ustaleniami planu miejscowego i zaprojektowane do wydzielenia działki nie miałyby dostępu do drogi publicznej.

Nie sposób nie zauważyć, że zarówno wnioskodawcy jak i uczestnicy postępowania dokonując zakupu działek wraz z odpowiednim udziałem w drodze wewnętrznej, mieli świadomość jakie było przeznaczenie działki nr.(...) (o szerokości od 4,40m do ponad 5m, ciągnącej się przez ponad 256m, wzdłuż działki wnioskodawcy o nr. (...) i działek uczestników postępowania o nr.(...)).

Wnioskodawcy dokonując w 2008 r. zakupu działki zabudowanej nr.(...) wraz z udziałem w 1/4 części w działce (...) mieli wiedzę, że jest to droga wewnętrzna, a pozostałe 3/4 udziału związane jest z trzema pozostałymi działkami. Taką samą wiedzę posiadali uczestnicy postępowania dokonując zakupu pozostałych trzech działek w 2012 r. wraz udziałem po 1/4 części związanym z każdą z nabytych działek.

Obecny konflikt między współwłaścicielami działki nr. (...), a wynikający z tego że uczestnicy chcą korzystać ze swoich działek w sposób wynikający z planu miejscowego (jako zabudowa mieszkaniowa) nie może stanowić jedynej przesłanki zniesienia współwłasności w sposób postulowany przez wnioskodawców.

Wnioskodawcy próbowali kwestionować przeznaczenie działki ustalonej w planie miejscowym z 2006 r. twierdząc, że jest to tylko ciąg pieszy. W tych twierdzeniach należy wnioskodawcom zarzucić brak konsekwencji, bowiem poza sporem jest, że działka (...) służy wnioskodawcom jako dojazd samochodami do własnej działki (...), a nie tylko do przechodzenia pieszo. Działka (...) pełni rolę drogi wewnętrznej do skomunikowania z drogą publiczną. A w zmienionym planie zagospodarowania przestrzennego z 2012 r. przypisano działce nr. (...) status drogi wewnętrznej (oznaczonej symbolem (...)).

Odpowiadając na sugestie wnioskodawców zawarta w uzasadnieniu apelacji, że uczestnicy postępowania powinni wydzielić ze swoich działek dostęp do zakupionych działek po zniesieniu współwłasności (strona 9 uzasadnienia) nie sposób nie zauważyć, że działka wnioskodawców (...) ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. (...), nawet jest zamontowana w ogrodzeniu pięciometrowa brama wjazdowa z której aktualnie wnioskodawcy nie korzystają, dojeżdżając po wspólnej działce – drodze wewnętrznej nr. (...).

W świetle niezasadności zarzutów apelacyjnych naruszenia prawa materialnego niezasadnymi są także zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego. Sąd Rejonowy w procedowaniu w sprawie niniejszej nie naruszył treści art. 227 kpc, art. 278§1 kpc, art. 233 §2 kpc czy art. 328 §2 kpc.

Do naruszenia art. 227 kpc dochodzi w sytuacji, gdy sąd odmówił przeprowadzenia dowodu na fakty mające istotne znaczenie w sprawie, błędnie uznając, że nie mają one takiego charakteru (w oparciu o wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 14.05.2014r. III AUa 1872/13). W niniejszej sprawie sąd I instancji zasadnie oddalił wnioski dowodowe (postanowienie k. 200) z opinii biegłego na „okoliczność zbadania i stwierdzenia czy jest możliwe wspólne i bezkonfliktowe oraz bezpieczne korzystanie ze współwłasności” oraz opinii biegłego geodety w celu sporządzenia projektu podziału działki, skoro sąd zasadnie doszedł do wniosku, że proponowany podział jest sprzeczny z prawem.

Przedmiotem postępowania dowodowego są tylko fakty mające istotne znaczenie dla merytorycznej oceny dochodzonego roszczenia, zatem domaganie się przez stronę przeprowadzenia dowodów na inne okoliczności (jak wskazano w uzasadnieniu apelacji, biegły geodeta miałby rozstrzygnąć czy na działce uczestników możliwym będzie wyznaczenie alternatywnego dostępu do drogi publicznej do działki nr.(...)) nie może być uwzględnione przez sąd orzekający ponieważ prowadziłoby to do przewlekłości postępowania. W świetle powyższego zarzut naruszenia art. 278 §1 kpc jest nieuprawniony.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu naruszenia przepisu prawa procesowego art. 328 §2 kpc, w którym apelujący stawia sądowi I instancji brak wyczerpującego uzasadnienia motywów postanowienia, brak wskazania podstaw prawnych i faktycznych rozstrzygnięcia, nie sposób takiego zarzutu podzielić, zwłaszcza że w obszernym uzasadnieniu apelacji ten zarzut nie został nawet rozwinięty.

Zarzut naruszenia art. 328 §2 kpc może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych przypadkach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu I instancji całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wywodu, który doprowadził do wydania orzeczenia. O skutecznym jego postawieniu można mówić tylko wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu, a braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń i oceny prawnej muszą być tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona, bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (w oparciu o wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 12.08.2015 r.,

I ACa 199/15).

Orzeczenie Sądu Rejonowego w Ostrowi Mazowieckiej takich wad nie zawiera. Sąd Rejonowy w sposób właściwy pochylił się nad ustaleniami faktycznymi i dokonał prawidłowej kwalifikacji prawa materialnego. Uzasadnienie sądu I instancji poddaje się kontroli instancyjnej, sąd wyjaśnił w jaki sposób uregulowanie art. 211 kc wpłynęło na treść rozstrzygnięcia.

Odnosząc się do ostatniego zarzutu naruszenia przepisu prawa procesowego tj. art. 233 §1 kpc należy stwierdzić, że jeżeli sąd z materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów. Swobodna i wszechstronna ocena dowodów dokonana przez sąd meriti na podstawie zebranego materiału dowodowego, nie może być zasadnie podważona tylko dlatego, że apelujący dokonuje ich odmiennej oceny w sposób nieobiektywny, kierowany emocjami wynikającymi ze skonfliktowania i skłócenia stron niniejszego postępowania.

Mając powyższe na uwadze, apelacja wnioskodawców na podstawie art. 385 kpc podlegała oddaleniu jako niezasadna .

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 520 §1 i 2 kpc .

SSO Małgorzata Mikos-Bednarz SSO Grażyna Szymańska-Pasek SSO Tomasz Sagała

Z. odpis uzasadnienia doręczyć wnioskodawcom

13 11.2015r. SSO Małgorzata Mikos-Bednarz