

Sygn. akt I Ca 124/17

POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Teresa Osowicka

Sędziowie: SO Ewa Pietraszewska

SO Krzysztof Nowaczyński (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2017 r. w Elblągu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku W. M. i V. M.

przy udziale A. M., S. M. i Gminy M. I.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 21 listopada 2016 r., sygn. akt I Ns 501/11

postanawia:

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

Sygn. akt I Ca 124/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy W. M. i V. M. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w I. przy ulicy (...), składającej się z działek numer (...) o powierzchni 0,0678 ha, przez dokonanie jej podziału w naturze na dwie równe części.

Uczestnicy A. M. i S. M. sprzeciwili się zniesieniu współwłasności poprzez jej fizyczny podział, wskazując że optują za wariantem przyznania całej nieruchomości na rzecz jednego ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego z nich, bądź za sprzedażą cywilną nieruchomości. Natomiast drugi uczestnik Gmina M. I. nie zajęła stanowiska w sprawie.

Postanowieniem z dnia 21 listopada 2016 r. Sąd Rejonowy w Iławie oddalił wniosek, oddalił wniosek stron o zasądzenie kosztów postępowania oraz nakazał ściągnąć od wnioskodawców na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.750,27 zł. Orzeczenie to było wynikiem następujących ustaleń i wniosków:

Sąd Rejonowy w Łławie postanowieniem wstępnym z dnia 21 czerwca 2013 r. uznał za usprawiedliwione co do zasady żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem poprzez rozwiązanie umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i podział fizyczny nieruchomości na dwie części, z których jedna stanowić będzie własność wnioskodawców, a druga uczestników według planu podziału sporządzonego przez biegłego R. K.. Sąd Okręgowy w Elblągu uchylił to orzeczenie i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania. Dalej ustalono, że na nieruchomości położonej w I. przy ulicy (...) znajdują się budynki mieszkalno – usługowy i garaże. W tym pierwszym na piętrze znajdują się dwa odrębne lokale mieszkalne wnioskodawców i uczestników, ustanowione na podstawie umowy z dnia 6 marca 2007 r. Działka nr (...) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowioną służebność drogi koniecznej przez działkę stanowiącą własność Gminy. Natomiast działka nr (...) ma dostęp do drogi publicznej za pośrednictwem działki nr (...). Ustalono wreszcie, że uczestnicy postępowania pozostają ze sobą w konflikcie, a ponadto, że podział fizyczny nieruchomości nie będzie zgodny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tej nieruchomości.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z opinii biegłej L. D. wynika zaś, że nie ma możliwości podziału nieruchomości na dwa takie same warsztaty z zapleczem. Nie ma również racjonalnej potrzeba tworzenia takich samych warsztatów, ponieważ trudno byłoby im funkcjonować obok siebie. Po podziale, zarówno w przypadku odrębnych własności lokali, jak i w przypadku podziału nieruchomości na dwie części, powstaną dwa warsztaty obciążone negatywną cechą techniczną i rynkową, wpływającymi na wartość rynkową nieruchomości. Wnioskodawcy opinii biegłej skutecznie nie zakwestionowali i nie ma innej opinii, wedle której społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości nie stoi na przeszkodzie jej podziałowi (co im umyka i co było przecież przyczyną uchylecia postanowienia wstępnego wydanego w tej sprawie). Niezależnie od zaistnienia powyższej przesłanki, zdaniem Sądu a quo, fizyczny podział rzeczy pociągałby za sobą konieczność postawienia schodów prowadzących do lokalu nr (...), a to z kolei wiązałoby się z potrzebą rozebrania przynajmniej dwóch garaży. Stopień ingerencji w dotychczasowe korzystanie byłby znaczny. Istnieje też ryzyko, graniczące z pewnością, że wjazd na posesję uczestników byłby zakłócany przez jego zastawianie. W tym stanie wniosek podlegał oddaleniu. o kosztach postępowania postanowiono na mocy art. 520 § 1 k.p.c., zaś o kosztach sądowych na podstawie art. 83 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

W apelacji od powyższego postanowienia wnioskodawcy W. M. i V. M. domagali się jego zmiany poprzez zniesienie współwłasności w drodze przeprowadzenia fizycznego podziału nieruchomości. Zarzucili:

- naruszenie prawa materialnego, tj. art. 211 k.c., przez jego niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, że podział fizyczny nieruchomości byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa;
- naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., polegające na dowolnej ocenie dowodów i pominięciu dowodów potwierdzających możliwość podziału nieruchomości, deklaracji wnioskodawców co do pokrycia kosztów prac adaptacyjnych i skupienie się na dowodach, które korelują z podjętym rozstrzygnięciem, oraz art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieodniesienie się w uzasadnieniu orzeczenia do dowodów przedstawionych przez wnioskodawców;
- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia poprzez bezkrytyczne przyjęcie wniosków z opinii biegłej, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że nigdy obok siebie nie funkcjonowały dwa warsztaty i funkcjonować nie będą.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że tak w opinii biegłej, jak i w orzeczeniu Sądu pierwszej instancji przyjęto sprzeczność podziału nieruchomości ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa jedynie z uwagi na ustalenie, że istnienie obok siebie dwóch warsztatów jest nieracjonalne. Tymczasem jest to wnioskowanie wadliwe, gdyż uczestnik zaprzestał prowadzenia jakiegokolwiek działalności gospodarczej i trudno nawet oczekiwać, że taką podjął. W tym znaczeniu doszło do naruszenia art. 211 k.c., który przyznaje pierwszeństwo fizycznemu podziałowi nieruchomości. Zdaniem skarżących Sąd a quo przywiązał się do określonej koncepcji i do niej dostosował

treść orzeczenia, w ogóle nie biorąc pod uwagę i nie oceniając w uzasadnieniu dowodów przedstawionych przez wnioskodawców, które potwierdzały możliwość fizycznego podziału rzeczy. Doszło tym samym do oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności, co stanowić będzie źródło nowych sporów pomiędzy współwłaścicielami.

Uczestnicy A. M. i S. M. domagali się oddalenia apelacji, jako niezasadnej, zaś uczestnik Gmina M. I. nie odniosła się do wniesionej apelacji.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców podlegała uwzględnieniu, choć nie z przyczyn w niej podniesionych.

Należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 211 k.c. podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności i może go żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to wyłączone jest jedynie w sytuacji, gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jeżeli podział fizyczny rzeczy nie może być dokonany, bo rzecz nie daje się podzielić albo występują powyżej wymienione negatywne przesłanki podziału, zniesienie współwłasności może nastąpić przez przyznanie całej rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (por. art. 212 § 2 k.c.). Trzeba też wskazać, że zniesienie współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli albo gdy żaden współwłaściciel nie godzi się na taki sposób zniesienia współwłasności i wówczas następuje zniesienie współwłasności przez sprzedaż rzeczy. Wreszcie, wnioskami co do sposobu zniesienia współwłasności sąd nie jest związany i podejmuje stosowną decyzję na podstawie ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych i przeprowadzonych dowodów, kierując się zasadami wynikającymi z art. 211 i 212 k.c.

Przedstawione powyżej stanowisko nie budzi wątpliwości i znajduje potwierdzenie w poglądach doktryny (por. np. J. Gudowski, czy T. Filipiak, Komentarze do art. 211 i 212 k.c., system informacji pranej LEX) oraz orzecznictwie Sądu Najwyższego. Choćby w postanowieniu z dnia 20 stycznia 2016 r. (V CSK 252/15, LEX nr 2013460) wyjaśniono, że „... jeżeli zniesienie współwłasności następuje na podstawie orzeczenia sądowego, sąd powinien brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności (podział fizyczny), chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę udziału albo sprzedania jej stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego; w wypadku niezgłoszenia takich żądań, sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero, gdy podział jest niedopuszczalny – a przedmiotem podziału jest nieruchomości – znieść współwłasność w sposób określony w art. 212 § 2 k.c.”

Sąd Okręgowy w pełni podziela powyższe poglądy doktryny i orzecznictwa i zauważa w związku z tym, że w sytuacji ustalenia sprzeczności podziału fizycznego ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa, a więc wystąpieniem negatywnej przesłanki podziału, sąd powinien przystąpić do rozważenia sposobu zniesienia współwłasności polegającego na przyznaniu całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli bądź zarządzić jej sprzedaż, stosownie do art. 212 § 2 k.c. Co do zasady więc nie ma w takiej sytuacji możliwości oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności. Można tylko dodatkowo wskazać, że oddalenie takiego wniosku może nastąpić tylko z przyczyn materialnoprawnych, np. dlatego, że wnioskodawca nie jest uprawniony do żądania zniesienia współwłasności, bo nie przysługuje mu współwłasność rzeczy lub umowa stron wyłącza prawo wniesienia takiego żądania, a nie z braku zgodnego wniosku albo sposobu jej zniesienia, który proponuje wnioskodawca lub uczestnik postępowania. Wynika to z faktu, że wnioskami co do sposobu zniesienia sąd nie jest związany, gdyż mają one jedynie charakter postulatów (tak też trafnie: Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 5 czerwca 1991 r., III CZP 45/91, LEX nr 9059 i postanowieniu z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 1/12, LEX nr 1232471).

Odnosząc powyższe stanowisko do stanu faktycznego przedmiotowej sprawy należało dojść do wniosku, że nawet w sytuacji podzielenia poglądu o niedopuszczalności podziału fizycznego nieruchomości z uwagi na jego sprzeczność ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa nie było podstaw do oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności, a należało przejść do kolejnych sposobów zniesienia współwłasności na podstawie art. 212 § 2 k.c.

Sąd pierwszej instancji w ogóle do takiej oceny nie przystąpił co musiało skutkować uznaniem, że nie rozpoznał istoty sprawy, co z kolei prowadziło do uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Takie stanowisko i wynikające z niego rozstrzygnięcie formalnie zwalniało Sąd drugiej instancji od oceny stawianych zarzutów apelacyjnych, gdyż sprawa wraca do ponownego rozpoznania i Sąd pierwszej instancji będzie musiał jeszcze raz poczynić stosowne ustalenia faktyczne i dokonać oceny zebranego materiału dowodowego.

Przede wszystkim w pierwszej kolejności należy ponownie rozważyć i ocenić możliwość zniesienia współwłasności w drodze fizycznego jej podziału. W tym zakresie Sąd Okręgowy zauważa jedynie, że biegła L. D. w ustnej opinii uzupełniającej złożonej na rozprawie w dniu 4 grudnia 2015 r. wyjaśniła, że podział nieruchomości przy koncepcji istnienia dwóch takich samych warsztatów byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa. Natomiast przy zmianie funkcji jednego z nich, np. gdyby w drugim lokalu była myjnia, to wówczas taki podział fizyczny nie byłby sprzeczny ze wskazywaną przesłanką (por. opinia – k. 417-418). Należy więc ocenić, czy ustalona okoliczność, że uczestnik A. M. nie prowadzi „na swojej części” warsztatu i raczej osobiście tego czynił nie będzie nie ma istotnego wpływu na wykładnię powyższej przesłanki, np. przy założeniu, że uczestnik przyznane mu pomieszczenie użytkowe będzie mógł wydzierżawić na potrzeby prowadzenia innej działalności gospodarczej. Oczywiście taka ocena będzie musiała również uwzględniać potrzebę pobudowania schodów prowadzących do lokalu nr (...) (przy konieczności wyburzenia garaży) oraz zapewnienia należytego dojazdu do drogi publicznej. Okoliczności, o których mowa zostały jedynie zasygnalizowane w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, bez szerszego ich omówienia na potrzebę oceny przesłanki społeczno – gospodarczego przeznaczenia prawa (w tym znaczeniu zarzuty apelacji o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. postawiono zasadnie). Dopiero po dokonaniu wszechstronnej oceny całego dotychczas zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz ewentualnie uzupełnionego, czy to na wniosek, czy z urzędu, Sąd oceni możliwość zniesienia współwłasności nieruchomości przez fizyczny jej podział. Jeżeli podział rzeczy nie będzie mógł zostać dokonany, bo nieruchomość nie daje się podzielić albo występują negatywne przesłanki podziału wymienione w art. 211 k.c., to zajdzie konieczność zniesienia współwłasności przez przyznanie całej rzeczy wnioskodawcom lub uczestnikom z obowiązkiem spłaty bądź zarządzenie jej sprzedaży na podstawie przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.). Dla porządku tylko można w tym miejscu wskazać, że w wyjątkowych sytuacjach prawo żądania zniesienia współwłasności może podlegać ograniczeniu wynikającemu z art. 5 k.c. Jeżeli zatem okazałoby się, że jedyny możliwy sposób zniesienia współwłasności polega na sprzedaży nieruchomości oraz że ten sposób okazałby się rażąco krzywdzący dla zainteresowanych, rozważeniu może podlegać koncepcja oddalenia wniosku w oparciu o wskazywaną podstawę prawną (por. uzasadnienie powoływanego wyżej postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r., IV CSK 1/12). Byłaby to jednak tylko ochrona tymczasowa i przy stanowiskach uczestników i stopniu ich skonfliktowania wydaje się konstrukcją wątpliwą. Uczestnicy jednak muszą wziąć pod uwagę powyższe uwagi i zagrożenie oraz próbować uelastyczyć swoje stanowisko, gdyż w sytuacji niedopuszczalności podziału fizycznego i braku wniosku jednego z uczestników o przejęcie nieruchomości w całości, może dojść do zarządzenia jej sprzedaży.