

Sygn. akt III Ca 121/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

Sędzia SO Barbara Braziewicz

Sędzia SO Andrzej Dyrda

Protokolant Justyna Chojecka

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2014 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. R.

przeciwko J. K., J. O. (1), R. T., K. K., G. W., S. P., J. O. (2), M. W. i M. P.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Raciborzu

z dnia 26 listopada 2013 r., sygn. akt I C 218/13

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Rejonowemu w Raciborzu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

SSO Andrzej Dyrda SSO Krystyna Hadryś SSO Barbara Braziewicz

Sygn. akt III Ca 121/14

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. R. wniosła o zobowiązanie pozwanych J. K., K. K., J. O. (1), J. O. (2), G. W., M. W., S. P., M. P. i R. T. do złożenia oświadczenia woli o objęciu we własność udziału w nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) stanowiąca niezabudowaną działkę gruntu nr (...), której powódka jest właścicielem w wielkości odpowiadającej udziałom w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę nr (...), na której posadowiony jest budynek mieszkalny w wysokości 95 oraz zasądzenie solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew, pozwani S. P., M. P., J. O. (1) oraz J. K. wnieśli o oddalenie powództwa, wskazując iż ich zdaniem zachodzą przesłanki do bez przetargowej sprzedaży działki nr (...) toku postępowania stanowisko procesowe pozwanych J. O. (1) i J. K. uległo zmianie i ostatecznie przychylił się do wyrażonego w pozwie żądania powódki. K. K., M. W. i G. W. również uznali powództwo.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Raciborzu oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy ustalił, że Gmina M. R. jest właścicielką sąsiadujących ze sobą nieruchomości gruntowych położonych w R. przy ulicy (...) w tym współwłaścicielką zabudowanej nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną ewidencyjnie numerem (...) dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Na działce tej posadowiony jest budynek wielo mieszkaniowy którego współwłaścicielami są R. T. z udziałem (...) w części nieruchomości wspólnej, małżeństwo J. oraz K. K. z udziałem wynoszącym (...) w części nieruchomości wspólnej, małżeństwo J. oraz J. O. (2) w części 1361/10000 w części nieruchomości wspólnej, małżeństwo G. W. i M. W. w części 1733/10000 w nieruchomości wspólnej oraz na zasadzie współwłasności ułamkowej Gmina M. R. z udziałem wynoszącym (...) w nieruchomości wspólnej. Obok znajduje się nieruchomość gruntowa stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym (...) będąca własnością Gminy R., dla której Sąd Rejonowy w Raciborzu prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Działka (...) po drugiej stronie graniczy z zabudowaną garażem działką (...) stanowiącą własność pozwanych S. P. i M. P.. W dniu 20 października 2010r. Gmina M. R. ustanowiła na tej nieruchomości na rzecz każdorazowych właścicieli lub użytkowników nieruchomości o nr (...) oraz każdorazowych właścicieli wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...) dla którego jest prowadzona księga wieczysta o nr (...) usytuowanego w budynku wielomieszkaniowym w R. przy ul. (...) nieodpłatną służebność drogi polegająca na prawie przejazdu i przechodu od strony ulicy (...) pasem wyznaczonej drogi wewnętrznej. Wartość nieruchomości stanowiącej działkę (...) wynosi 30.677zł.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd Rejonowy doszedł do przekonania, że powództwo nie jest zasadne, albowiem powódka nie wykazała, by działka nr (...) nie posiadała cech działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami, a więc powódka nie wykazała, aby miała podstawy do skorzystania z uprawnienia wynikającego z art.209 ustawy o gospodarce nieruchomościami dotyczącego zbycia współwłaścicielom budynku przyległej nieruchomości z zastosowaniem odpowiednich bonifikat. Powódka nie przedstawiła żadnego dokumentu, decyzji lub informacji organów nadzoru budowlanego, które wskazywałyby na problemy z modernizacją czy remontem budynku, nie wniosowała o opinię biegłego z zakresu budownictwa, która winna przesądzić czy przedmiotowa działka spełnia kryteria przewidziane dla działki budowlanej. Ponadto Sąd uznał, że pozwanych w niniejszej sprawie łączyło współuczestnictwo materialne jednolite, albowiem nabycie nieruchomości przez miało nastąpić na rzecz wszystkich właścicieli lokali w częściach odpowiadających ich udziałom we własności nieruchomości wspólnej. W toku postępowania sądowego część pozwanych uznała powództwo, jednakże do skuteczności czynności poszczególnych współuczestników dotyczących czynności prawa materialnego, w tym uznających powództwo w stosunku do pozostałych, potrzebna jest zgoda wszystkich współuczestników, a więc oświadczenie działających współuczestników jednolitych o uznaniu powództwa nie mogło odnieść skutku.

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniosła powódka zaskarżając wskazane orzeczenie, wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie na rzecz powódki kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje.

Zaskarżonemu postanowieniu zarzuciła obrazę przepisów postępowania, a to art. 232 k.p.c. poprzez błędne założenie jakoby powódka nie wskazała dowodów na uzasadnienie tezy o pozbawieniu nieruchomości cech działki budowlanej, podczas gdy powódka przedstawiła logiczne, uzupełniające się dowodowy uzasadniające, a co najmniej uprawdopodobniające żądanie powódki; a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego; a nadto zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a to art. 4 pkt 3 a w zw. z art. 209 a ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez błędną wykładnię i założenie, że działka nr (...) posiada cechy działki budowlanej; przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja musiała odnieść skutek, choć na obecnym etapie postępowania nie podlegały badaniu podniesione w niej zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego, z uwagi na nierozpoznanie przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy.

W ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd pierwszej instancji nieprawidłowo uznał, że strona powodowa na tym etapie postępowania, na którym zamknął rozprawę, nie wykazała w trybie art. 6 k.c. i 233 k.p.c. swojego żądania, albowiem Sąd Rejonowy nie mając innych materiałów dowodowych, prócz dokumentów przedłożonych przez strony, przydatnych do oceny zgłoszonego roszczenia nie sięgnął po dowód z przesłuchania stron, będący co prawda dowodem subsydiarnym, jednakże przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron jest niezbędne w sytuacji, gdy pozostały materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie daje podstaw do orzekania, a większość pozwanych w toku sprawy przed Sądem pierwszej instancji uznała roszczenie zgłoszone przez stronę powodową. Podkreślenia wymaga, iż Sąd Odwoławczy podziela ocenę Sądu meriti, że uznanie roszczenia powódki przez część właścicieli nieruchomości, a więc przez część pozwanych, nie może - przy współuczestnictwie jednolitym - rodzić skutków prawnych przewidzianych dla uznania roszczenia zgłoszonego przez powódkę. Nie mniej jednak w sytuacji, gdy przeważająca część pozwanych – współwłaściciele budynku w sposób jednoznaczny i pełny akceptuje stanowisko strony powodowej, poprzestanie przez Sąd Rejonowy wyłącznie na ocenie zgromadzonego materiału dowodowego w postaci dokumentów uznać należy za nieprawidłowe, a niedostatek procedowania przez Sąd pierwszej instancji skutkuje niemożliwością kontroli instancyjnej przez Sąd Odwoławczy trafności orzekania i prowadzi do stwierdzenia, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istotny sprawy.

W świetle powyższych okoliczności Sąd odstąpił od badania dalszych zarzutów apelacji jako przedwczesnych.

Z powyższej przyczyny, na zasadzie art. 386 §4 k.p.c. Sąd Okręgowy uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, pozostawiając Sądowi Rejonowemu w oparciu o art. 108 § 2 k.p.c. rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności przesłucha strony na okoliczność związaną z zakresem użytkowania przez stronę powodową i pozwanych nieruchomości będących ich współwłasnością, a także co do zakresu użyteczności gospodarczej nieruchomości będącej przedmiotem pozwu.

Poprzez ten dowód ustali jakie jest faktyczne wyposażenie nieruchomości pozwanych w urządzenia infrastruktury technicznej, czy aktualnie posiadana nieruchomość gruntowa umożliwia prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku i urządzeń na działce pozwanych, a także czy dotychczasowe prawidłowe korzystanie z ich nieruchomości wymaga faktycznie w ich ocenie korzystania z działki będącej przedmiotem pozwu. Zakres bowiem uznania roszczenia pozwu przez część pozwanych wskazuje na to, że w ich ocenie nieruchomość objęta roszczeniem pozwu jest niezbędna dla prawidłowej gospodarczej realizacji ich prawa własności. Pozwani ci w toku postępowania przed Sądem Rejonowym nie wskazali, w jakim zakresie uważają za niezbędną przynależność objętą pozwem działkę do ich działki gruntu. Nie wypowiedzieli się, czy działka obejmująca wielkość w obrysie budynku, jest dla nich wystarczającą do prawidłowego realizowania swoich uprawnień jako współwłaściciele budowli.

Także przesłucha strony na okoliczność w jakim zakresie pozwani i powódka faktycznie gospodarczo korzystają, czy też będą mogli korzystać z nieruchomości w ramach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla Gminy R..

Zobowiąże obie strony do złożenia wniosków dowodowych w zakresie wymaganym art. 6 k.c.

Dopiero po tak ukształtowanym materiale dowodowym oceni, czy dla jego oceny wymagany jest dalszy dowód, a to dowód z opinii biegłego.

Ocena czy działka pozwanych nie ma cech działki budowlanej, przy ewentualnym zgodnym stanowisku stron, nie musi być potwierdzona opinią biegłego, a poddana może zostać prosto ocenie Sądu I instancji przy zastosowaniu przepisów

ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy wskazanego w apelacji rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, ze zm.).

Oczywistym jest, że w przypadku, gdy przeprowadzone dotychczas dowody nie pozwolą na dokonanie oceny zebranego materiału dowodowego, a tym samym nie będą wystarczające do rozstrzygnięcia sprawy, Sąd Rejonowy uprawniony będzie do dopuszczenia dowodu niewskazanego przez strony, w trybie art. 232 k.p.c. Zakres ten odnosić się winien wyłącznie do twierdzonych przez strony istotnych i spornych okoliczności faktycznych, bądź do uzyskania specjalistycznej wiedzy co do występujących warunków technicznych szczególnych w zakresie działki budowlanej.

Tak zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy podda wnikliwej ocenie i w jej wyniku wyda stosowne rozstrzygnięcie, oparte na ustaleniach dokonanych przy zastosowaniu art. 233 k.p.c., oraz prawa materialnego, w tym na art. 209 a oraz art. 4 pkt 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, przy uwzględnieniu art. 32 a ustawy o własności lokali.

SSO Andrzej Dyrda SSO Krystyna Hadryś SSO Barbara Braziewicz