

Sygn. akt III Ca 213/15

POSTANOWIENIE

Dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędziowie: SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

SR (del.) Roman Troll

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 3 czerwca 2015 r. na rozprawie sprawy

z wniosku J. M.

z udziałem B. G.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej

z dnia 1 grudnia 2014 r., sygn. akt I Ns 1531/12

postanawia:

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

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Lucyna Morys-Magiera

Sygn. akt III Ca 213/15

UZASADNIENIE

J. M., po ostatecznym sprecyzowaniu wniosku pismem z dnia 28 lutego 2013r., domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości o powierzchni 991 m² położonej przy ul. (...) w R., zapisanej w księdze wieczystej nr (...) przez przyznanie wskazanej nieruchomości uczestniczce B. G. ze spłatą na rzecz wnioskodawczynie kwoty 65.000 zł tytułem wyrównania jej udziału w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. Wniosła również o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania oraz o zasądzenie na rzecz pełnomocnika ustanowionego w sprawie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej według norm przepisanych.

Uczestniczka postępowania B. G. wniosła o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez podział na 2 działki o nierównej powierzchni: jedną działkę o powierzchni 450 m⁽²⁾ oznaczoną w załączonym projekcie podziału(...) i drugą działkę o powierzchni 541 m⁽²⁾ oznaczoną numerem (...) oraz (...) i przyznanie pierwszej z wyżej wymienionych działek wnioskodawczynie, a drugiej uczestniczce postępowania. Wniosła również o obciążenie stron kosztami postępowania po połowie ze wzajemnym zniesieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej zaskarżonym postanowieniem z dnia 1 grudnia 2014r. ustalił, iż przedmiotem znoszonej pomiędzy wnioskodawczynią J. M. a uczestniczką postępowania B. G. jest nieruchomość położona w R. przy ul. (...), obejmująca działkę o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0991 ha i wartości 126 000 zł - dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) oraz dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie 1 postanowienia w ten sposób, iż całą nieruchomość przyznać na wyłączną własność uczestniczce postępowania B. G.. Nadto zasądził od uczestniczki postępowania B. G. na rzecz wnioskodawczyni J. M. kwotę 63.000 zł i kwotę tą rozłożyć na dwie raty pierwsza w kwocie 30.000 zł w ciągu 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia druga w kwocie 33.000 zł płatna w ciągu 12 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat. Sąd również przyznał adw. W. H. ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 4 428 zł w tym 828 zł podatku VAT jako wynagrodzenie z tytułu świadczonej z urzędu wnioskodawczyni pomocy prawnej, a także nakazał pobrać od wnioskodawczyni z zasądzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 529 zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania oraz nakazał pobrać od uczestniczki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rudzie Śląskiej kwotę 529 zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania.

Orzeczenie to poprzedził ustaleniem, że **n**ieruchomość położona w R. przy ul. (...), obejmująca działkę o numerze geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0991 ha stanowi współwłasność wnioskodawczyni J. M. i uczestniczki postępowania B. G. w 1/2 części.

Ustalono, że wejście na przedmiotową nieruchomość znajduje się od strony ul. (...). Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym posadowionym w południowej części nieruchomości. Do południowej i wschodniej części działki przylega budynek gospodarczy na długości 2/3 działki. Budynek jest niezamieszany i przeznaczony do wyburzenia. Przy zachodniej granicy działki do połowy długości posadzone są drzewa, przy północnej granicy znajduje się sosna.

Wnioskodawczyni wyprowadziła się z nieruchomości, której dotyczy wnioski około 8 lat temu. Budynek, w którym zamieszkiwała był przeznaczony do rozbiórki. Działkę od strony północnej, tj. od ulicy (...) uczestniczka postępowania użytkowała wraz z matką i tam planowały wybudować budynek według wstępnego projektu podziału. Projekt podziału był konsultowany z wnioskodawczynią. Strony otrzymały również postanowienie dotyczące projektu podziału. Pomiędzy matką uczestniczki a wnioskodawczynią były spory, dotyczące tego, gdzie ma powstać nowy budynek i w końcu za obopólną zgodą powstał w miejscu, w którym znajduje się obecnie. Aby go wybudować konieczna była rozbiórka stodoły, która stała w tym samym miejscu. Powodem niezniesienia współwłasności według przedłożonego projektu był stary budynek, za który strony otrzymały odszkodowanie od kopalni za szkody górnicze. Wnioskodawczyni stwierdziła, iż z uwagi na wiek i stan zdrowia nie byłaby w stanie administrować uzyskaną częścią nieruchomości, ani podjąć czynności mających na celu jej sprzedaż. Z kolei uczestniczka postępowania stwierdziła, iż z gospodarczego punktu widzenia utrzymanie tak dużej działki jest dla niej do zaakceptowania.

W chwili obecnej, jak ustalono, uczestniczka nie pracuje. Otrzymuje zasiłek dla bezrobotnych od dnia 15 lipca 2014 r. w wysokości 120 % zasiłku podstawowego. Został on przyznany uczestniczce na okres 365 dni. Wcześniej prowadziła działalność gospodarczą w postaci zakładu remontowo-budowlanego. W dniu 10 czerwca 2014 r. uczestniczka zakończyła prowadzenie działalności gospodarczej z uwagi na swój stan zdrowia. Dnia 11 czerwca 2014 r. działalność gospodarcza prowadzona przez uczestniczkę została wykreślona z rejestru. Wysokość przychodu uzyskanego z działalności gospodarczej, którą prowadziła uczestniczka w roku podatkowym 2014 wynosiła 25 782,11 zł, koszty uzyskania przychodu 12 773,49 zł, a dochód 13 008,62 zł. Uczestniczka nie posiadała zaciągniętych zobowiązań kredytowych w okresie, gdy prowadziła działalność gospodarczą. B. G. cierpi na skoliozę rotacyjną i schorzenie tarczycy.

W oparciu o dowód z opinii biegłego K. P. stwierdzono, iż możliwość podziału działki (...) położonej w R. - K. przy ul. (...) na dwie działki jest niemożliwa. Działka stanowi samodzielną działkę budowlaną o powierzchni 991 m². Jej

podział spowodowałby utrudnienia w sposobie zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nowo wydzielonych działek oraz spadek jej wartości na skutek ograniczenia możliwości jej sprzedaży na rynku nieruchomości. Możliwość podziału działki (...) położonej w R. - K. przy ul. (...) na trzy działki, w tym jedną pod drogę, jest możliwa, lecz nie jest wskazana. Wedle biegłego przy niemożliwości zniesienia współwłasności w inny sposób, jedynym ostatecznym sposobem jej podziału byłyby podział na trzy działki. Na załączniku nr 1 projektowane granice i numery nowych działek oznaczono kolorem czerwonym, a granicę działki kolorem żółtym. Ewentualny podział działki jest obciążony wadami wymienionymi powyżej a ponadto będzie wymagał spłat pieniężnych na rzecz właściciela projektowanej działki nr (...). Z uwagi na wielkość dzielonej działki każdy jej podział jest logicznie i merytorycznie nieuzasadniony oraz ekonomicznie nieopłacalny.

Z opinii uzupełniającej biegłego K. P. wynikało, co wskazał Sąd Rejonowy, iż możliwość podziału działki na dwie działki budowlane jest niemożliwa z powodu usytuowanych na wyżej wymienionej działce budynkach i przyłączach eNN, wody i kanalizacji sanitarnej. Nowo wydzielone granice powinny przebiegać w odległości 4 m. Stwierdził, że możliwość podziału działki na trzy istnieje, lecz w obecnym stanie rzeczy nie jest wskazana, ponieważ wiąże się z koniecznością uzyskania pozwolenia na budowę na działce nr (...), ustanowieniem służebności przesyłu na rzecz właściciela działki nr (...): na działce nr (...) służebności przesyłu eNN, a na działce nr (...) służebności przesyłu eNN, wody i kanalizacji sanitarnej oraz drogi koniecznej w celu dojścia do zachodniej strony budynku na działce nr (...).

W oparciu o dowód w opinii biegłej E. Ś. Sąd ustalił wartość rynkową działki gruntu jako przedmiotu prawa własności o powierzchni 991 m² bez zabudowy na poziomie 147 600 zł. Oszacowana wartość końcowa nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny położonej przy ul. (...) w R. obręb K. na dzień 18 sierpnia 2014 r. wynosi zatem 339 000 zł, a z uwzględnieniem kosztów wyburzenia budynku starego 301 000 zł (339 000 zł – 38 000 zł). Natomiast wartość nieruchomości, z uwzględnieniem kosztów wybudowania budynku mieszkalnego jednorodzinne wynosi 126 212 zł (301 000 zł – 174 788 zł). Oszacowana wartość składnika gruntowego nieruchomości gruntowej zabudowanej domem jednorodzinny, położonej przy ul. (...) w R. obręb K. na dzień 18 sierpnia 2014 r. wynosi 126 000 zł. W ustnych wyjaśnieniach biegła E. Ś. stwierdziła, iż koszty rozbiórki stodoły nie były uwzględnione ze względu na przepisy prawa budowlanego, które wymaga albo pozwolenia na rozbiórkę albo zgłoszenia prac rozbiórkowych. Zależy to od usytuowania budynku w odniesieniu do granic działki oraz od wysokości budynku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek którego podstawą prawną był art. 210 k.c. w związku z art. 211 k.c., art. 212 § 2 k.c., art. 207 k.c. i art. 618 § 1 k.p.c., zasługiwał na uwzględnienie.

Wskazując, że strony nie były zgodne co do sposobu zniesienia współwłasności oraz, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział w naturze, Sąd pierwszej instancji na podstawie opinii biegłego geodety wykluczył jednak możliwość podziału zabudowanej nieruchomości zarówno na 2 działki (podział działki spowodowałby utrudnienia w sposobie zagospodarowania zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nowo wydzielonych działek oraz spadek jej wartości na skutek ograniczenia możliwości jej sprzedaży na rynku nieruchomości) jak i na 3 działki (który pomimo, iż jest możliwy, to jednak cechuje się podobnymi wadami). Na tej podstawie uznał, że zachodzą przesłanki negatywne zniesienia współwłasności przez podział, co czyniło zasadnym przyznanie nieruchomości jednej ze stron postępowania.

W ocenie Sądu Rejonowego nieruchomość powinna zostać przyznana uczestniczce postępowania na wyłączną własność, co znajduje odzwierciedlenia w zasadach logiki i doświadczenia życiowego. Uczestniczka postępowania wybudowała na nieruchomości budynek mieszkalny, w którym zamieszkuje do chwili, gdy tymczasem wnioskodawczyni nie korzysta w żadnym zakresie z przedmiotu współwłasności.

Powołując się na treść art. 212 § 1-3 k.c., wskazał, przy wartości nieruchomości ustalonej na kwotę 126.000 zł, wartość udziału wnioskodawczyni powinna zostać wyrównana przez spłatę ze strony uczestniczki postępowania w kwocie 63.000 zł.

Sąd Rejonowy zważył, iż uczestniczka jest zobowiązana do zapłacenia wnioskodawczyni kwoty 63.000 zł tytułem spłaty, rozkładając płatność na 2 raty i rozciągając termin spłaty na okres 12 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat. W jego ocenie tak ustalony harmonogram spłat pozwala zabezpieczyć interes wnioskodawczyni, a zarazem nie będzie nadmiernym obciążeniem dla strony obowiązanej do spłaty. Zwrócił nadto uwagę, że w wyniku podziału zobowiązana do spłaty uczestniczka otrzymała na wyłączną własność nieruchomości, a spłata w ratach i z odroczonym terminem płatności uwzględnia jej aktualną sytuację życiową i majątkową. W tym zakresie uwzględnił również tę okoliczność, że uczestniczka postępowania przez długi okres czasu prowadziła działalność gospodarczą, która przynosiła stałe dochody, a także to, że postępowanie trwa od listopada 2012r. (ponad dwa lata), więc uczestniczka postępowania otrzymując 26 marca 2013r. odpis wniosku powinna liczyć się z możliwością takiego zniesienia współwłasności i zabezpieczyć część środków na spłatę wnioskodawczyni w przypadku podziału zgodnego z wnioskiem.

Orzeczono nadto o przyznaniu adwokatowi W. H. ze środków Skarbu Państwa wynagrodzenia tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej wnioskodawczyni z urzędu.

O nieuiszczonych kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 520 § 2 k.p.c., uznając że interesy stron postępowania były sprzeczne i rozdzielając obowiązek ich zwrotu po połowie.

Apelację od tego postanowienia w całości wniosła uczestniczka.

Zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 211 k.c. w związku z art. 212 § 2 k.c. poprzez nieuwzględnienie jej żądania co do sposobu zniesienia współwłasności przez fizyczny podział nieruchomości oraz przyjęcie, że podział fizyczny rzeczy jest niedopuszczalny pomimo, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazywał na możliwość dokonania podziału.

Podnosiła, że doszło do naruszenia przepisów prawa procesowego, a to art. 623 k.p.c., poprzez przyznanie na wyłączną własność nieruchomości uczestnikowi postępowania i zobowiązanie go do spłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 63.000 zł podczas gdy zgromadzony materiał dowodowy, w szczególności opinia biegłego K. P. wskazywała, iż podział fizyczny nieruchomości był możliwy.

Na tych podstawach wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie zniesienia współwłasności przez podział nieruchomości na trzy działki zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłego sądowego K. P. przedstawionym w załączniku nr 1 oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z kosztorysu wykonania rozbiórki budynku mieszkalnego z dnia 7 października 2014r oraz dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wyliczenia wartości nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w R. obejmującej działkę o powierzchni 991 m², dla której Sąd Rejonowy w Rudzie Śląskiej prowadzi księgę wieczystą nr (...), w tym kosztów rozbiórki budynku oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika postępowania kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie na rzecz pełnomocnika kosztów pomocy prawnej świadczonej z urzędu w postępowaniu odwoławczym oświadczając, że koszty nie zostały pokryte w całości ani w części.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd pierwszej instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie wnioskodawczyni przyjmując za podstawę prawną swego rozstrzygnięcia normy prawne zawarte w art. 617 – 625 k.p.c. k.p.c. oraz art. 207 k.c. i 210 - 212 k.c..

Jednak z tak ustalonego stanu faktycznego wyprowadził nieprawidłowe wnioski co do ustalenia sposobu zniesienia współwłasności, co doprowadziło zdaniem Sądu Odwoławczego do nierozpoznania istoty sprawy.

Preferowanym przez ustawodawcę sposobem sądowego zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy. Zgodnie z art. 211 k.c. zniesienie współwłasności następuje 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. Art. 623 k.p.c. natomiast stanowi, że Sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, a różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

Przyjmuje się zatem, że rozstrzygnięcie o tym, któremu z kilku współwłaścicieli należy przyznać na własność w naturze całą nieruchomości, powinno być poprzedzone rozważaniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1983 r. III CRN 111/83). Sąd dokonując podziału powinien dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 marca 2013 r. V CSK 168/12).

Niemożność dokonania takiego podziału fizycznego została bezpodstawnie i przedwcześnie przez Sąd pierwszej instancji przyjęta na podstawie na podstawie wadliwie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego geodety. Wskazać należy, że w opinii biegłego K. P. wykluczono możliwość podziału działki objętej współwłasnością na dwie działki, jednak nie wykluczono w sposób zupełny możliwości podzielenia jej na trzy działki, zaznaczając jedynie, że taki podział jest niewskazany. Zwrócić przy tym należy uwagę, że uczestniczka postępowania podjęła prawidłową inicjatywę dowodową. W piśmie datowanym na 25 września 2013r. (k. 75) wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej w celu ustalenia istnienia możliwości podziału nieruchomości na trzy działki w sposób inny niż wskazany przez biegłego geodetę, jak również czy zaproponowany podział na trzy działki uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dotyczące odległości budynku mieszkalnego od granicy z działką sąsiednią.

Pomimo, iż biegły został pytany w ramach opinii uzupełniającej, zarówno pisemnej jak i w toku ustnych wyjaśnień na rozprawie, nie wyjaśniano jednak, czy dokonanie podziału nieruchomości na trzy działki byłoby sprzeczne z przepisami prawa, jak również czy wiązałyby się z nadmierną utratą wartości nieruchomości, a więc nie wykluczono przesłanek negatywnych takiego podziału wskazanych w art. 211 k.c.

Z tych względów należało uznać, że te wszystkie przesłanki, które uzasadniałyby odejście od obowiązującej zasady podziału fizycznego rzeczy, nie zostały należycie wyjaśnione, a zatem, jak wskazano na wstępie, nie rozpoznano istoty sprawy.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Sąd pierwszej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy skoncentruje się na możliwości fizycznego podziału stron, przeprowadzając niewadliwie w tym zakresie pełne postępowanie dowodowe, jak również rozpoznana wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę apelującą.

Ponadto odniesie się do kwestii zmiany wartości w razie ewentualnego fizycznego podziału nieruchomości i następnie dokona oceny, czy w istocie nie jest możliwy podział fizyczny nieruchomości, przy uwzględnieniu kryteriów ustawowych wskazanych w wyżej wymienionych przepisach ustawy, które wskazują, w jakich wypadkach zachodzi nieadekwatność takiego sposobu podziału. Wszelkie te elementy winny zostać poddane ustaleniom faktycznym i ocenie prawnej, zaś poprzestanie na stwierdzeniu biegłego geodety, iż podział byłby niewskazany czy niekorzystny, wymogom tym nie sprostą.

SSR (del.) Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Lucyna Morys – Magiera