

**Sygn. akt II Ca 1204/16**

## POSTANOWIENIE

Dnia 1 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Mariusz Broda (spr.)

Sędziowie: SSO Teresa Kołbuc

SSO Beata Piwko

Protokolant: starszy protokolant Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 grudnia 2016 r. sprawy

z wniosku M. S.

z udziałem S. J., K. J.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika S. J.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jędrzejowie

z dnia 1 lipca 2016 r. sygn. akt I Ns 683/12

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

**Sygn. akt II Ca 1204/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. S. w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Jędrzejowie domagał się zniesienia współwłasności nieruchomości, stanowiącej działkę o nr ew. (...).

W dniu 1.07.2016r. Sąd Rejonowy w Jędrzejowie w sprawie wydał postanowienie następującej treści: „I w trybie zniesienia współwłasności nieruchomość położoną w O. Gmina O. oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,0253 ha na mapie zaewidencjonowanej w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w J. pod numerem (...), dla której to nieruchomości tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą (...) przyznać na wyłączną własność S. J. syna M. i A. oraz K. J. córki J. i M.; II w trybie zniesienia współwłasności nieruchomość położoną w O. Gmina O. oznaczoną jako działka nr (...) o powierzchni 0,0321 ha na mapie zaewidencjonowanej w Wydziale Geodezji, Kartografii, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami Starostwa Powiatowego w J. pod numerem (...), dla której to nieruchomości tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą (...) przyznać na wyłączną własność M. S. syna B. i E.; III oddalić wnioski w pozostałej części”.

Powyższe postanowienie zaskarżył S. J.. W wywiedzionej apelacji zarzucił, że Sąd Rejonowy pominął gospodarcze przeznaczenie działek o nr (...), a postanowienie uwzględni wyłącznie interesy wnioskodawcy. Wobec tego wniósł o

zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez pozostawienie we współwłasności „drogi po działce (...)” lub uchylenie tego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Wnioskodawca wniósł o oddalenie apelacji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja, o ile zmierzała do uchylenia zaskarżonego postanowienia okazała się zasadna.

Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Tej treści konkluzja nie budzi żadnych wątpliwości, jeżeli zestawić żądanie wniosku oraz treść zaskarżonego postanowienia. Jest rzeczą oczywistą, że przedmiotem tego pierwszego było zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr ew. (...), a jeżeli tak, to Sąd Rejonowy powinien o tym orzec. Tak się jednak nie stało, skoro Sąd I instancji w pkt. I postanowienia orzekł o losach działki o nr ew. (...) w pkt. II postanowienia orzekł o losach działki o nr ew. (...), a w pkt. III – „oddalił wniosek w pozostałej części”. Innymi słowy, Sąd Rejonowy nie orzekł o tym, co było przedmiotem postępowania w jakimkolwiek zakresie. Tej treści konkluzji nie zmienia zapis „w trybie zniesienia współwłasności (...)”, bo nie wskazuje on na działkę o nr ew. (...). Sąd „zniósł współwłasność”, nie oznaczając w żaden sposób jej przedmiotu, a więc także i działki (...). Bez znaczenia dla wyprowadzenia takiego wniosku pozostaje odwołanie się w dalszej części postanowienia do działek o nr (...) i to nawet przy uwzględnieniu tego, że jak wynika z dwóch zaewidencjonowanych map (k. 85, 121) sporządzonych na zlecenie Sądu Rejonowego w toku postępowania poprzedzającego wydanie zaskarżonego postanowienia, obie te działki zostały wydzielone z działki o nr ew. (...). Chodzi o to, że te zapisy postanowienia zdają się świadczyć jedynie o sposobie zniesienia współwłasności jakiejś nieruchomości, ale treść postanowienia nie konkretyzuje – jakiej. Z kolei treść pkt. III zaskarżonego postanowienia wskazuje na to, że Sąd Rejonowy oddalił wniosek o zniesienie współwłasności działki (...), ale w jakiejś bliżej nieokreślonej części. Stąd wniosek, że Sąd I instancji nie orzekł o przedmiocie żądania zniesienia współwłasności, czyli nie orzekł o istocie sprawy – w rozumieniu art. 386 § 4 kpc, co w oparciu o powołaną podstawę prawną prowadziło do uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi do ponownego rozpoznania. do ponownego rozpoznania.

Niezależnie od tego, analiza treści uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje na to, że Sąd Rejonowy nie wyjaśnił materialnoprawnej podstawy żądania, skoro nie powołał żadnego przepisu prawa materialnego, na podstawie którego miałby dokonywać zniesienia współwłasności nieruchomości. Tym samym go nie zastosował. Taki wniosek pozostaje czytelny, skoro uzasadnienie ma odzwierciedlać tok rozumowania sądu, motywy wydanego orzeczenia ze wskazaniem poczynionych ustaleń faktycznych oraz podstaw, do których te pierwsze są odnoszone. W tym przypadku tego nie uczynił - w zakresie nie wyjaśnienia podstawy prawnej. W związku z tym, nie spełnia także ustawowych wymogów, o jakich mowa w art. 328 § 2 kpc, prowadząc do tego, że zaskarżone postanowienie jest nieweryfikowalne. Abstrahując od tego, samo oddalenie wniosku „w pozostałej części” nie ma nic wspólnego, z którymkolwiek z dopuszczalnych przez prawo materialne sposobów zniesienia współwłasności nieruchomości. Z całą pewnością nie jest ono tożsame z pozostawieniem części nieruchomości we współwłasności. Wobec tego i z tej przyczyny Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Niezależnie od powyższego, nie sposób nie dostrzec wadliwej metodyki Sądu Rejonowego już co do samej zasady postępowania przy rozpoznaniu sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości, jeśli idzie o przygotowywanie dokumentacji geodezyjnej w zakresie projektowanego podziału nieruchomości. Pewien racjonalny schemat postępowania w takich sytuacjach polega na tym, że postępowanie dowodowe ma być poprzedzone dokonaniem identyfikacji pewnego modelu prawnomaterialnego, którego przyjęcie pozwala następnie na ustalenie istotnych z tego punktu widzenia okoliczności, a to wszystko umożliwi dopiero weryfikację różnych wariantów zniesienia współwłasności, w tym także tych w zakresie możliwego jej fizycznego podziału. Dopiero wypracowanie ostatecznego stanowiska przez sąd orzekający w przedmiocie zniesienia współwłasności i związku z tym zaaprobowanie skonkretyzowanego projektu podziału fizycznego nieruchomości, stanowi właściwy moment na zaewidencjonowanie mapy. Ewidencjonowanie kolejnych projektów doprowadza do niepożądanych skutków, tak w zakresie kosztów sądowych, czy kosztów postępowania. Ponadto w tej konkretnej sprawie Sąd Rejonowy orzekał na podstawie dwóch różnych dokumentów geodezyjnych, bo pierwotna wersja podziału eksponowała jedną z działek przyznanych na

własność , a kolejna mapa wskazywała na drugą działkę. Teza o bezprzedmiotowości postępowania dowodowego, przynajmniej w pewnym zakresie znajduje potwierdzenie także i w tym, że Sąd Rejonowy z jednej strony nie odebrał jednoznacznych i ostatecznych stanowisk wnioskodawcy i uczestników postępowania, a tym samym nie poznał ich ostatecznych propozycji co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, a z drugiej podejmował z urzędu kolejne czynności dowodowe w postaci opinii biegłych, których przydatność dla rozstrzygnięcia sprawy w istocie co najmniej budzi uzasadnione wątpliwości. Nie można pominąć tego problemu, jeżeli wziąć pod uwagę to, że biegły geodeta T. P. opiniował w sprawie aż sześć razy, o opinia biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości E. F. była w ogóle nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy , analogicznie jak opinia biegłego ds. budownictwa E. P.. Całość kosztów sądowych z tego tytułu (obejmujących wynagrodzenia biegłych wypłacone ze Skarbu Państwa to kwota 8561 zł (przy oszacowanej w toku postępowania wartości całej nieruchomości na kwotę ok. 16 000 zł), o których de facto Sąd Rejonowy w żaden sposób nie orzekł.

W toku ponownego rozpoznania sprawy, Sąd Rejonowy w pierwszej kolejności odbierze jednoznacznie brzmiące stanowiska wnioskodawcy i uczestników odnośnie proponowanego przez nich sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, biorąc pod uwagę także to wyrażone w samej apelacji, w szczególności odnośnie pozostawienia we współwłasności części nieruchomości , stanowiącej wjazd na jej dalszą część. Następnie Sąd Rejonowy poczyni wyczerpujące ustalenia co do wszystkich okoliczności faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy z punktu widzenia właściwych do zastosowania norm prawa materialnego oraz po ewentualnym uzupełnieniu postępowania dowodowego, ale tylko na okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W dalszej kolejności Sąd I instancji odniesie tak ustaloną podstawę faktyczną do właściwie powołanych i wyłożonych przepisów prawa materialnego. Następnie Sąd Rejonowy orzeknie o zniesieniu współwłasności, ale nieruchomości będącej rzeczywiście przedmiotem żądania w tym postępowaniu. Wreszcie po tym wszystkim (o ile zajdzie taka potrzeba) sporządzi uzasadnienie, które będzie spełniało w całości ustawowe wymogi, tak by ewentualnie zaskarżone orzeczenie było weryfikowalne. Sąd Rejonowy orzeknie także o kosztach sądowych.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 kpc. orzekł jak w sentencji, pozostawiając Sądowi Rejonowemu także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 kpc).

SSO Beata Piwko SSO Mariusz Broda SSO Teresa Kołbuc