

Sygn. akt II Ca 412/14

POSTANOWIENIE

Dnia 8 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Arkadiusz Lisiecki
Sędziowie:	SSO Grzegorz Ślęzak SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Protokolant:	Paulina Neyman

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2014 roku

sprawy z wniosku J. R. (1)

z udziałem E. R., J. R. (2), J. R. (3)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika E. R.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 9 kwietnia 2013 roku, sygn. akt I Ns 542/09

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Mazowieckim do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

Sygn. akt II Ca 412/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 09 kwietnia 2013r. Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z wniosku J. R. (1) z udziałem J. R. (2), E. R., J. R. (3) o zniesienie współwłasności

I. ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości gruntowa zabudowana składająca się z działek gruntu numer (...)o powierzchni 0,3200 ha i numer (...)o powierzchni 0,2300 ha, przedstawionych na wyrzysie z mapy ewidencyjnej z dnia 25.07.2008r., zaewidencjonowanej przez Starostę (...)za numerem(...), stanowiąca współwłasność J. R. (3)w 26/32 (dwudziestu sześciu trzydziestych drugich) części oraz E. R.i J. R. (1)po 3/32 (trzy trzydzieste drugie) części, dla której w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta numer (...),

II. ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest nieruchomości rolne składająca się z działek gruntu numer (...)o powierzchni 0,0337ha, numer (...)o powierzchni 0,0600 ha, numer (...)o powierzchni 0,5500 ha, numer 692/1 o powierzchni 0,9800 ha, przedstawionych na wyrzysie z mapy ewidencyjnej z dnia 25.07.2008r.zaewidencjonowanej

przez Starostę (...)za numerem (...)oraz działki numer (...)o powierzchni 1,0600 ha i numer (...) powierzchni 4,0 ha, przedstawione na mapie biegłego geodety U. B.zaewidencjonowanej prze? Starostę (...)w dniu 06.07.2011 r. za numerem ewidencyjnym (...).(…), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta Kw (...), a która to nieruchomość stanowi współwłasność J. R. (2)w 26/32 (dwudziestu sześciu trzydziestych drugich) części oraz E. R.i J. R. (1)po 3/32 (trzy trzydzieste drugie) części,

III. ustalił wartość nieruchomości podlegających zniesieniu współwłasności w ten sposób, że:

1. działka nr (...) - 2.232,00 zł,
2. działka nr (...) - 52.860,00 zł,
3. działka nr (...) - 7.441,00 zł,
4. działka nr (...) -418.963,00 zł,
5. działka nr (...) - 419,00 zł,
6. działka nr (...) - 235,00 zł,
7. działka nr (...) - 3.836,00 zł,
8. działka nr (...) - 6.836,00 zł,

IV. ustalił, że uczestnik J. R. (3) poczynił nakłady na działkę nr (...) o wartości 2.863,50 zł;

V. zniósł współwłasność nieruchomości opisanej w punkcie I. postanowienia w ten sposób, że nieruchomość tę przyznać na własność uczestnikowi J. R. (3),

VI. zniósł współwłasność nieruchomości opisanej w punkcie II. postanowienia w ten sposób, że:

1. działki numer (...) przyznać na własność uczestnikowi J. R. (3),
2. działki numer (...) przyznać na własność uczestniczce J. R. (2),
3. działkę numer (...) przyznać na współwłasność uczestnikom J. R. (2) w 26/32 części i uczestnikowi E. R. w 6/32 części,

VII. tytułem spłat i dopłat zasądzić:

1. od uczestnika J. R. (3) na rzecz wnioskodawcy J. R. (1) kwotę 4.957,73 zł płatną w dwóch ratach:
 - 2) 1 do dnia 30 września 2014 roku w kwocie 2.500,00 zł,
 - 3) 2 do dnia 30 września 2015 roku w kwocie 2.457,73 zł z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w płatności którejkolwiek z rat,
2. od uczestniczki J. R. (2) na rzecz wnioskodawcy J. R. (1) tytułem spłaty kwotę 1.698,09 zł płatną do dnia 31 grudnia 2013 roku z ustawowymi odsetkami na wypadek zwłoki w płatności,
3. od uczestnika E. R. na rzecz wnioskodawcy J. R. (1) tytułem spłaty kwotę 39.277,80 zł płatną w 10 (dziesięciu) równych ratach po 3.927,78 zł:
 - a) 1 rata do dnia 31 grudnia 2013 roku,
 - b) 2 rata do dnia 31 grudnia 2014 roku,

- c) 3 rata do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- d) 4 do dnia 31 grudnia 2016 roku,
- e) 5 do dnia 31 grudnia 2017 roku,
- f) 6 do dnia 31 grudnia 2018 roku,
- g) 7 do dnia 31 grudnia 2019 roku,
- h) 8 do dnia 31 grudnia 2020 roku,
- i) 9 do dnia 31 grudnia 2021 roku,
- j) 10 do dnia 31 grudnia 2022 roku,

z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia płatności którejkolwiek z rat,

VIII. zasądzić na rzecz wnioskodawcy J. R. (1) tytułem zwrotu kosztów postępowania, po stosunkowym ich rozdzieleniu:

- 1) od uczestnika J. R. (3) kwotę 480,00 zł,
- 2) od uczestnika E. R. kwotę 480,00 zł,
- 3) od uczestniczki J. R. (2) kwotę 1.160,70 zł,

IX. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim tytułem zaliczek wyłożonych na opinie biegłych:

- 1) od uczestnika J. R. (3) kwotę 1.219,17 zł,
- 2) od uczestniczki J. R. (2) kwotę 1.048,47 zł,
- 3) od uczestnika E. R. kwotę 368,47 zł,
- 4) od wnioskodawcy J. R. (1) kwotę 368,47 zł.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i zarazem rozważania Sadu Rejonowego:

Nieruchomość zabudowana położona we wsi Z., składająca się z działek gruntu oznaczonych w ewidencji nr (...) o powierzchni 0,32 ha i nr (...) o powierzchni 0,23 ha, stanowi współwłasność J. R. (3) w 26/32 części oraz E. R. i J. R. (1) po 3/32 części. Dla nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim księga wieczysta nr Kw (...). Wartość działki nr (...) to 2.232 zł, a działki nr (...) - 52.860 zł. Działka nr (...) przylega do działki nr (...) stanowiącej własność uczestnika J. R. (3) i jest zabudowana wzniesionym przez niego budynkiem gospodarczym o wartości 3.845 zł

Przyznanie działki nr (...) wnioskodawcy nie jest uzasadnione. Stanowi ona całość gospodarczą z gospodarstwem i siedliskiem J. R. (3). Podział działki nr (...) (choć dopuszczalny) i przyznanie działki nr (...) wnioskodawcy nie znajduje racjonalnego uzasadnienia

Nieruchomość rolna składająca się z działek nr (...) (powstałych z podziału działki nr (...)) położona w Z. stanowi współwłasność J. R. (2) w 26/32 części oraz E. R. i J. R. (1) po 3/32 części. W Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest dla niej księga wieczysta Kw Nr (...). Wartość działki wynosi: działki nr (...) - 7.441 zł,

działki nr (...) - 418.963 zł, działki nr (...) - 419 zł, działki nr (...) - 235 zł, działki nr (...) - 3.836 zł, działki nr (...) - 6.836 zł. Działka nr (...) zabudowana jest budynkiem zajmowanym przez uczestników J. R. (2) i E. R., stodołą, oborą, dwoma budynkami gospodarczymi.

Wnioskodawca J. R. (1) uzyskał w dniu 26 marca 2009r. decyzją Wójta Gminy T. decyzję o warunkach zabudowy działki nr (...) budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z konieczną infrastrukturą techniczną.

Na wniosek uczestnika J. R. (3) wszczęte zostało postępowanie o stwierdzenie nieważności decyzji o warunkach zabudowy działki nr (...).

Uczestnik E. R. pozostaje w złych stosunkach ze swą matką J. R. (2). Dokonywał on nielegalnego wydobycia piasku na działce nr (...), co wywoływało sprzeciw J. R. (2).

Wnioskodawca J. R. (1) utrzymuje się z zarobków w kwocie 4.200 zł netto. Jego żona zarabia około 3.200 zł. Posiada oszczędności około 20.000 zł. Miesięcznie spłaca kredyty w kwocie 1.400 - 1.500 złotych.

J. R. (2) nie zamieszkuje w budynku położonym na działce nr (...) lecz u córki S. C.. Utrzymuje się z emerytury w kwocie 1.300 zł. Posiada oszczędności w kwocie 3.000 zł.

Uczestnik E. R. utrzymuje się z pracy we własnym gospodarstwie rolnym osiągając 500 zł zysku rocznie, nie ma oszczędności.

Uczestnik J. R. (3) ma na utrzymaniu dwie dorosłe, uczące się córki. Utrzymuje się z zasiłku w kwocie 680 zł i z dochodów z gospodarstwa o powierzchni 2,13 ha w wysokości około 500 zł rocznie. Nie posiada oszczędności.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o powołane dowody z dokumentów urzędowych, zeznania stron na okoliczność sytuacji rodzinno - majątkowej i możliwości spłat oraz rzetelnych i fachowych opinii biegłych rzeczoznawcy, geodety i rolników, których opinie w zakresie dopuszczalności i celowości podziału gospodarstwa rolnego będącego przedmiotem zniesienia współwłasności korespondują ze sobą.

Sąd zważył, iż zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, zaś w myśl art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej z przepisami ustawy lub ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne, a sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu (art. 212 § 1 i 3 k.c. w zw. z art. 216 k.c).

Jeżeli zniesienie współwłasności gospodarstwa rolnego przez podział między współwłaścicielami byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej, sąd przyzna to gospodarstwo temu współwłaścicielowi, na którego wyrażą zgodę wszyscy współwłaściciele (art. 213 k.c.) W niniejszej sprawie zgodnie z opiniami biegłych rolników podział gospodarstwa jest dopuszczalny.

Nieruchomościami rolnymi (gruntami rolnymi) są nieruchomości, które są lub mogą być wykorzystywane do prowadzenia działalności wytwórczej w rolnictwie w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej (art. 461 k.c).

Za gospodarstwo uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą oraz prawami związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego (art. 553 k.c).

W razie braku podstaw do wydania postanowienia na podstawie zgodnego wniosku uczestników, w myśl art. 622 k.p.c, zachodzą warunki do dokonania podziału, sąd dokonuje podziału zgodnie z art. 623 k.p.c.

W sprawie niniejszej zniesienie nastąpiło na uzgodniony w czasie trwania postępowania wnioski uczestników, czyli w tym sensie zgodny wniosek. Stosownie do dyspozycji przepisu art. 619 § 2 podział w naturze działki nr (...) nastąpił po zasięgnięciu opinii biegłych co do sposobu podziału (rolnika i geodety).

W oparciu o powołane przepisy Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia przyznając J. R. (3) posiadane przez niego nieruchomości (działki (...)) oraz działki (...), działki nr (...) na własność J. R. (2), zaś działkę (...) na współwłasność J. R. (2) w posiadanym udziale 26/32 części i E. R. w 6/32 części (zwiększenie udziału o udział wnioskodawcy). Tytułem spłat zasądził Sąd od uczestników na rzecz wnioskodawcy spłatę odpowiadającą wartości jego udziału w nieruchomościach, tj. 3/32 części od uczestników, których wartość przyznanych nieruchomości przekracza wartość ich udziałów w nieruchomości, rozkładając zasądzone spłaty na raty co do spłat należnych od J. R. (3) i E. R. z uwagi na ich wielkość i sytuację rodzinno - majątkową tych uczestników.

Ponieważ wartość nieruchomości podlegającej zniesieniu (po odliczeniu nakładów J. R. (3)) wynosi wg szacunków biegłego C. C. 492.822 zł - 2.863,50 zł = 489.958,50 zł, udział 3/32 części należny wnioskodawcy wynosi 45.933,61 zł. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Stosownie do treści art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 2 u.o.k.s. Sąd nakazał ściąganie od uczestników koszty wyłożone tymczasowo przez Skarb Państwa na opinie biegłych.

Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik zaskarżając je w całości zarzucając mu błąd w ustaleniach faktycznych. Biorąc pod uwagę powyższe apelujący wnosil o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestnika skutkuje uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Zgodnie z treścią art. 622 § 1 i § 2 kpc Sąd w toku postępowania o zniesienie współwłasności powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, a gdy wszyscy złożą zgodny wniosek Sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku.

Treść motywów pisemnych zaskarżonego orzeczenia wskazuje, że Sąd Rejonowy celowość takiego sposobu wyjścia ze współwłasności dostrzegał wskazując jednocześnie, iż zgodny wniosek uczestników w całość uwzględnił.

Stanowisko to jest błędne i nie znajduje oparcia w aktach sprawy, z których wynika, że uczestnik E. R. domagał się takiego podziału fizycznego nieruchomości, ażeby wyeliminować należne od niego dopłaty pieniężne. Tymczasem zaś w punkcie VII ppkt 3 zostały orzeczone spłaty od w/w na rzecz wnioskodawcy w kwocie 39.277,80 złotych.

Budzi nadto zastrzeżenie rozstrzygnięcie dotyczące przyznania uczestnikowi J. R. (3) działek Nr (...).

Sąd Rejonowy podnosił, iż w tym zakresie było zgodne oświadczenie złożone przez skarżącego, który zrzekł się w/w działek na rzecz J. R. (3), oraz tego ostatniego, że nieruchomości te od niego przejmuje nieodpłatnie.

Lektura akt (por. protokół z rozprawy k.126) tego nie potwierdza. O ile apelant zrezygnował z przyznania mu działek Nr (...), o tyle nie wynika z jego oświadczenia, że zrzeczenia dokonuje na rzecz J. R. (3).

Stwierdzić należy, że zmiany we współwłasności rzeczy wspólnej mogą nastąpić również w toku postępowania sądowego. W takim wypadku muszą być złożone w odpowiedniej formie oświadczenia: współwłaściciela

rezygnującego z udziału we współwłasności oraz innego uczestnika, który wyraźnie oświadczy, że udział ten na określonych warunkach przejmuje.

Jak podniesiono wyżej wymóg ten nie został spełniony.

Wielce nieprecyzyjne jest również oświadczenie skarżącego (por. protokół z rozprawy k. 126) dotyczące przyznania części działki Nr (...). Nie jest oczywistym, że intencją jego było przyznanie tego siedliska na współwłasność jego oraz matki. W toku postępowania odwoławczego skarżący podniósł, że domagał się przyznania jemu na wyłączną własność tejże nieruchomości, z ustanowieniem mu na rzecz J. R. (2) służebności mieszkania.

Nie było to przedmiotem badania Sądu. Wymaga ustalenia, czy w/w wyraża na to zgodę. W przeciwnym wypadku wyjście ze współwłasności działki Nr (...) winno uwzględniać wszystkie aspekty i kryteria, o których mowa w art. 211 kc i art. 213 kc i nast.

Odrębną kwestią jest podnoszony w apelacji zarzut nakładów.

Wymaga ustalenia, czy oraz kiedy i o jakim charakterze autor apelacji poniósł nakłady, a także jakiej nieruchomości one dotyczą oraz jaką przedstawiają wartość. Należy wezwać skarżącego do sprecyzowania tego zarzutu z określeniem mu terminu do wskazania ewentualnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń.

Złożona do akt sprawy opinia biegłego w zakresie szacunku nieruchomości została sporządzona stosunkowo dawno i utraciły swoją aktualność.

Wymagana jest więc aktualna wycena przedmiotu współwłasności chyba, że wnioskodawca i uczestnicy zgodnie oświadczą, iż nie wnoszą o przeprowadzenie uzupełniającego dowodu z opinii biegłego poprzestając na szacunku już wcześniej dokonanym.

Reasumując, ponownie rozpoznając sprawę Sąd Rejonowy precyzyjnie ustali, jakie jest stanowisko każdego z uczestników w zakresie sposobu zniesienia współwłasności, i uwzględni je, o ile jest prawnie możliwe do zaakceptowania. W przeciwnym wypadku należy kierować się zasadami wyrażonymi nie tylko w art. 211 kc i nast., ale także w art. 213 kc i nast.

Skoro istota sprawy nie została rozpoznana- co podniesiono wyżej- należało uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu, o czym orzeczono na podstawie art. 386 § 4 kpc.