

Sygn. akt II Ca 571/13

POSTANOWIENIE

Dnia 30 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Iwona Tchórzewska (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Protokolant Sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku K. T. i S. T.

z udziałem A. W., J. R., J. M.

i E. M.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników J. M. i E. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie

z dnia 17 kwietnia 2013 roku, sygn. akt II Ns 299/11

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. oddalić wnioski uczestników A. W., J. R., J. M. i E. M. o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 571/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 17 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

I. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w L.przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...)o powierzchni 0,2500 ha, objętej księgą wieczystą numer (...), której współwłaścicielami są: E. M.i J. M.na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w 1/3 części, J. R.w 1/3 części, A. W.w 1/3 części, w ten sposób, że podzielił działkę nr (...)zgodnie z wariantem IV projektu podziału biegłego geodety J. C.zaewidencjonowanym w składnicy zasobu geodezyjnego i kartograficznego (...)Ośrodka (...)Urzędu Miasta L.za numerem (...). (...)i działkę nr (...)o powierzchni 0,0834 ha przyznał na własność E. M.i J. M.na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej, a działkę nr (...)o powierzchni 0,1666 ha przyznał na współwłasność J. R.w 1/2 części i A. W.w 1/2 części;

II. zniesienia współwłasności dokonał bez dopłat;

III. nakazał J. R. i A. W. opróżnienie i wydanie E. M. i J. M. nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

IV. nakazał E. M. i J. M. opróżnienie i wydanie J. R. i A. W. nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

V. nakazał ściągnąć od E. M. i J. M. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 1.184,58 zł z tytułu wynagrodzenia biegłego;

VI. nakazał ściągnąć od J. R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 669,58 zł z tytułu wynagrodzenia biegłego;

VII. nakazał ściągnąć od A. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie kwotę 669,58 zł z tytułu wynagrodzenia biegłego;

VIII. stwierdził, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy wskazał na następujące ustalenia faktyczne i motywy swego rozstrzygnięcia.

Nieruchomość położona w L. przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 0,2500 ha, objęta księgą wieczystą nr (...), stanowi przedmiot współwłasności w częściach ułamkowych J. M. i E. M. na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej w 1/3 części, A. W. w 1/3 części oraz J. R. w 1/3 części.

Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym zajmowanym przez małżonków M. i dwoma budynkami gospodarczymi, jeden z nich zajmowany jest przez A. W. i J. R., a drugi przez A. W., J. R. i małżonków M.. Do budynku gospodarczego położonego przy granicy z działką (...) dobudowana jest drewniana szopa. W związku z tym, że nie toczyło i nie toczy się postępowanie administracyjne dotyczące jej dobudowania (...) Inspektor (...) w L. nie mógł wypowiedzieć się, czy drewniana szopa została zbudowana zgodnie z prawem budowlanym.

Przy budynku mieszkalnym, przy granicy z działką nr (...) usytuowane jest bezodpływowe szambo. Wybierane jest około trzech, czterech razy do roku. Samochód asenizacyjny podjeżdża od strony ul. (...), przez działkę nr (...) stanowiącą własność małżonków M..

(...) Przedsiębiorstwo (...) w L. realizuje budowę sieci kanalizacji sanitarnej w rejonie ul. (...) w L. w ramach Programu Operacyjnego Infrastruktura i Środowisko. Realizacja całego programu przewidziana jest na lata 2011-2014. Aktualnie podpisywane są umowy z właścicielami odnośnie podłączenia do kanalizacji. Umowę taką podpisali już małżonkowie M..

Przed Sądem Rejonowym w Lublinie toczyła się sprawa z powództwa J. M. przeciwko S. i K. małżonkom T. oraz H. K. o przywrócenie stanu zgodnego z prawem, sygn. akt I C 582/09. Wyrokiem z dnia 15 lipca 2010 roku Sąd nakazał pozwanym zaniechania zaorywania oraz rolniczego wykorzystywania części gruntu stanowiącego działkę oznaczoną nr (...), pomiędzy posadowionym na niej budynkiem mieszkalnym, a granicami ewidencyjnymi działek nr (...), obejmującego pas o szerokości 4,5 m biegnący równoległe do ściany zachodniej budynku mieszkalnego, celem umożliwienia J. M. swobodnego dojazdu do bezodpływowych zbiorników na nieczystości. Wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 roku Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił apelację pozwanych od tego wyroku.

Sąd Rejonowy zważył, że zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności przez: podział fizyczny rzeczy pomiędzy współwłaścicieli z ewentualnym wyrównaniem różnicy wartości powstałych z podziału części bądź przyznanie całej rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub kilku na współwłasność za ich zgodą i zasądzenie od nich spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli albo też licytacyjną sprzedaż rzeczy wspólnej (podział

cywilny). Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy. Jest to sposób najbardziej sprawiedliwy i pożądany, zwłaszcza w wypadku niezamożnych współwłaścicieli, bowiem unika obciążania splatami.

Sąd wskazał, że w niniejszej sprawie wszyscy współwłaściciele nieruchomości wnosili o dokonanie jej podziału fizycznego, ostatecznie domagając się podziału nieruchomości na dwie działki.

Sąd Rejonowy uznał za zasadne zniesienie współwłasności według IV wariantu podziału przedstawionego w opinii biegłego geodety J. C.. W ocenie Sądu dokonanie podziału według tego wariantu powoduje, że nieruchomości powstałe w wyniku podziału odpowiadają udziałom współwłaścicieli we współwłasności nieruchomości, a podział następuje z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno - gospodarczym (art. 623 k.p.c.).

Sąd podkreślił, że wielkość nieruchomości oraz położenie na niej budynków w znaczny sposób ogranicza możliwe warianty podziału działki. W każdym z wariantów projektu podziału, również w wariantach proponowanych przez E. i J. małżonków M., linia graniczna nie jest prosta, lecz kilkakrotnie łamana, gdyż działka jest zabudowana kilkoma budynkami i musi być zapewniony do nich dostęp. Należy mieć na uwadze, że każda z nieruchomości powstałych po podziale musi mieć dostęp do drogi publicznej, którą stanowi ul. (...) oraz zabezpieczony dojazd do budynków znajdujących się na niej (art. 4 pkt 3a ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 roku).

Sąd Rejonowy uznał, że sporządzenie kolejnego, V wariantu, zgodnie z propozycją uczestników E. M. i J. M. jest niecelowe i jedynie wiązałoby się z koniecznością poniesienia dodatkowych, zbędnych kosztów, gdyż w przypadku podziału nieruchomości proponowanego przez uczestników jedna z działek powstałych po podziale nie miałaby dostępu do drogi publicznej. Podział taki jest więc w świetle prawa niedopuszczalny. Z tej przyczyny Sąd oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego geodety w celu sporządzenia projektu podziału zgodnie z propozycją uczestników oraz dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa w celu wypowiedzenia się co do dopuszczalności podziału budynku gospodarczego.

W ocenie Sądu pierwszej instancji bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje okoliczność, że właścicielami sąsiedniej nieruchomości są obecnie E. i J. małżonkowie M. i mogliby dojeżdżać po niej do ul. (...). Sąd podkreślił, że sąsiednie działki o numerach (...) (w uzasadnieniu oczywiście omyłkowo wskazano numer (...)) i (...) są odrębnymi nieruchomościami, w każdej chwili mogą być przedmiotem obrotu, a przede wszystkim nie są objęte postępowaniem o zniesienie współwłasności.

Sąd Rejonowy podniósł, że kwestia dostępu do szamba również nie może decydować o podziale nieruchomości. Najpóźniej do końca 2014 roku zakończy się bowiem budowa kanalizacji w tym rejonie i w tej sytuacji korzystanie z szamba będzie zbędne. Ponadto możliwy jest dojazd samochodu po odbiór nieczystości od strony ul. (...). Wielkość samochodów asenizacyjnych jest różna, a w związku z tym, przez krótki okres przejściowy, samochód może być tak dobrany, aby zmieścił się i mógł manewrować przy wjeździe od strony ul. (...). Samochód może dojechać aż do budynku mieszkalnego, ponieważ zagwarantowany jest przejazd o szerokości 5 m. Technicznie możliwe jest za pomocą rur dokonanie opróżnienia szamba znajdującego się w pewnej odległości. Przy tym E. i J. małżonkowie M. uwzględniali możliwość rozebrania budynku gospodarczego znajdującego się przy granicy z działką nr (...). W takiej sytuacji wjazd samochodu na działkę nr (...) byłby jeszcze łatwiejszy. Podkreślenia również wymaga, że opróżnianie szamba ma miejsce trzy, cztery razy do roku, a więc bardzo rzadko. Wskazując na powyższe względy Sąd pierwszej instancji nie ustanowił na rzecz J. i E. małżonków M. służebności osobistej po działce nr (...). Sąd zważył ponadto, że ustanowienie takiej służebności mogłoby rodzić kolejne konflikty pomiędzy uczestnikami, a w stosunkowo krótkim czasie zachodziłaby konieczność wytaczania kolejnych spraw dotyczących zniesienia służebności. Służebność ograniczyłaby też możliwość wykorzystania znacznej części działki nr (...)

Z wymienionych przyczyn Sąd pierwszej instancji dokonał zniesienia współwłasności w sposób opisany w postanowieniu. Mając na względzie, że nieruchomość nie jest podzielona pomiędzy współwłaścicieli do korzystania i rzeczy stanowiące ich własność znajdują się na całej nieruchomości, Sąd kierując się treścią art. 624 k.p.c. nakazał uczestnikom wydanie przyznanych im wzajemnie nieruchomości w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia

orzeczenia, uznając ten termin za wystarczający do opróżnienia z ruchomości budynków gospodarczych i części działki.

Sąd wskazał, że kierując się stanowiskiem uczestników odstąpił od rozliczeń finansowych pomiędzy uczestnikami związanych ze zniesieniem współwłasności.

W uzasadnieniu orzeczenia o kosztach postępowania Sąd Rejonowy powołał przepis art. 520 § 1 k.p.c.

Uczestnicy E. M. i J. M. wnieśli apelację od powyższego postanowienia Sądu pierwszej instancji, zaskarżając je w całości i stawiając temu orzeczeniu następujące zarzuty:

1) naruszenie przepisów postępowania to jest:

- art. 227 k.p.c. w związku z art. 236 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez niezastosowanie tych przepisów przy wydaniu postanowienia dowodowego z dnia 27 grudnia 2010 roku o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego geodety, a nadto wydanie postanowienia dowodowego z dnia 14 września 2012 roku z naruszeniem art. 212 § 1 zd.2 k.c., przez zlecenie biegłemu geodecie dokonania podziału gruntu z uwzględnieniem służebności osobistej zapewniającej dojazd do szamba;

- art. 217 § 2 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. i 13 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosków dowodowych uczestników i wadliwe przyjęcie, które miało wpływ na treść wydanego orzeczenia, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy będzie miało zlecenie biegłemu geodecie opinii uzupełniającej w celu sporządzenia projektu podziału zgodnie z propozycją uczestników małżonków M. – wariantu V, podobnie bez znaczenia dla wyjaśnienia sprawy Sąd uznał zlecenie opinii biegłemu z zakresu budownictwa co do dopuszczalności podziału budynku gospodarczego;

- art. 233 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych mających znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, zwłaszcza tego, czy dokonany podział uwzględnia społeczno – gospodarcze przeznaczenie nieruchomości i jest optymalny z punktu widzenia interesów wszystkich współwłaścicieli i czy możliwy jest inny jeszcze podział nieruchomości spełniający wymogi art. 211 k.c.,

- art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez błędną jego interpretację w wyniku której uznał, że możliwy jest dojazd do zbiorników na nieczystości usytuowanych na projektowanej działce (...) od strony ulicy (...), wbrew faktom, które ustalił Sąd Rejonowy w Lublinie w wyroku z dnia 15 lipca 2010 roku w sprawie sygn. akt I C 582/09;

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest:

- art. 211 k.c. przez wadliwą wykładnię tego przepisu i przyjęcie, że dokonany przez Sąd podział nieruchomości uwzględnia w równym stopniu interesy wszystkich współwłaścicieli i nie narusza społeczno - gospodarczego przeznaczenia dzielonej nieruchomości.

- art. 211 k.c. w związku z art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez wadliwą wykładnię tych przepisów i bezzasadne przyjęcie, że wydzielenie działki oznaczonej nr (...) w kształcie zaproponowanym przez apelujących według wariantu V jest niedopuszczalne, bowiem wydzielona w ten sposób działka nie posiada dostępu do drogi publicznej;

- art. 211 k.c. w związku z art. 5 Prawa budowlanego i § 36 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, przez dokonanie podziału, w wyniku którego granica nowoprojektowanej działki nr (...) nie zachowuje nakazanej prawem odległości od zbiorników na nieczystości płynne usytuowanych na działce (...).

Powołując się na powyższe zarzuty apelujący wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd pierwszej instancji oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację uczestniczki A. W. i J. R. wniosły o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie mimo, że nie wszystkie podniesione w niej zarzuty są nietrafne.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji.

Wskazać jednocześnie należy, że złożone na rozprawie przed Sądem odwoławczym oświadczenie uczestnika J. M., iż podpisał jedynie zgodę na wykonanie prac projektowych magistrali kanalizacyjnej wzdłuż ulicy (...), nie podważa ustalenia Sądu Rejonowego co do tego, że uczestnicy małżonkowie M. podpisali umowę odnośnie podłączenia nieruchomości do kanalizacji. Obecne twierdzenie uczestnika nie zostało poparte jakimkolwiek dowodem. Jednocześnie pozostaje ono w sprzeczności ze złożonymi przez J. M. i E. M. zeznaniami, z których, w zestawieniu nadto z zeznaniami A. W. wynika, że uczestnicy podpisali umowę dotyczącą założenia kanalizacji na stanowiącej przedmiot postępowania działce nr (...) (k. 473-475).

Zarazem należy uzupełnić ustalenia Sądu pierwszej instancji o ustalenie, że uczestnicy E. i J. małżonkowie M. w związku z konfliktami sąsiedzkimi zamierzają zbyć działkę, jaka zostanie im przyznana na skutek zniesienia współwłasności i w tym celu dokonali ogłoszenia za pośrednictwem biura pośrednictwa obrotu nieruchomościami (wyjaśnienia uczestnika J. M. k. 560-560v. oraz wydruk ogłoszenia k. 557 akt sprawy). Ponadto z wyjaśnień złożonych w postępowaniu odwoławczym wynika, że uczestniczki A. W. i J. R. posiadają gospodarstwo rolne o powierzchni około 1,5 ha i w budynkach gospodarczych na działce nr (...) przechowywane są: opał, zboże, deski oraz wykorzystywane w gospodarstwie narzędzia rolnicze i ciągnik. Uczestniczki na podstawie umowy zawartej w dniu 4 sierpnia 2011 roku są współwłaścicielkami działki nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym (kopia wypisu aktu notarialnego k. 226, mapa k. 34). Wprawdzie więc działka nr (...) stanowi w sensie wieczystoksięgowym nieruchomość odrębną od należącej do A. W. i J. R. działki (...), ale faktycznie stanowi dla właścicieli działki nr (...) jej gospodarcze zaplecze (wyjaśnienia S. T. k. 37).

Zarzuty apelacji są częściowo zasadne.

Wprawdzie Sąd pierwszej instancji nie dokonywał wykładni art. 211 k.c. w związku z art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, niemniej trafnie zarzucili apelujący, że prawidłowa wykładnia tych przepisów skutkuje uznaniem, iż wydzielenie działki w kształcie zaproponowanym przez apelujących według wariantu V, przedstawionego na szkicu na karcie 399 akt sprawy, nie powodowałoby braku dostępu tak wydzielonej działki do drogi publicznej w sytuacji przysługiwania uczestnikom E. i J. małżonkom M. własności działki nr (...), która bezpośrednio przylega do drogi publicznej – ulicy (...).

Art. 93 ust. 3 zd. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010 roku, Nr 102, poz. 651 ze zm.) przewiduje, że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej; za dostęp do drogi publicznej uważa się również wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie ustanawia się służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną. Skoro zgodnie ze zdaniem drugim powołanego art. 93 ust. 3 ustawy zbędne jest ustanawianie służebności na drodze wewnętrznej w przypadku sprzedaży wydzielonych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki gruntu stanowiącej drogę wewnętrzną, oznacza to, że w świetle powołanego przepisu za dostęp do drogi publicznej tym bardziej uznać należy sytuację, gdy wydzielana działka przylega do innej działki należącej do tego samego właściciela, mającej dostęp do drogi publicznej.

Nie podważa to jednak prawidłowości zaskarżonego postanowienia.

Słusznie bowiem Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że stanowiąca przedmiot zniesienia współwłasności działka nr (...) oraz działka nr (...), która stanowi obecnie własność E. i J. małżonków M., są odrębnymi nieruchomościami i w każdym czasie mogą być przedmiotem obrotu. Jak wskazano zaś wyżej, w toku postępowania odwoławczego ujawniona została okoliczność zamiaru zbycia przez uczestników małżonków M. działki, jaka zostanie dla nich wydzielona na skutek zniesienia współwłasności. Uczestnicy podjęli już w tym celu niezbędne czynności, dając stosowne ogłoszenie za pośrednictwem biura nieruchomości. Natomiast w świetle art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami zmiana właściciela działki wydzielonej zgodnie z postulowanym przez apelujących wariantem V oznacza, że nieruchomość ta nie miałaby dostępu do drogi publicznej.

Zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło 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. Tak określone ustawowe zasady zniesienia współwłasności wyłączają podział nieruchomości w naturze w sposób, który prowadziłby do wyodrębnienia działki pozbawionej dostępu do drogi publicznej. Byłoby to zarówno sprzeczne z przepisami ustawy – art. 93 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami, jak również ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, której celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych ludzi. Takich skutków nie wywołuje podział w wariantcie przyjętym przez Sąd pierwszej instancji, gdyż obie wyodrębnione w tym wariantcie działki posiadają dostęp do drogi publicznej.

Przeciwko podziałowi przedmiotowej nieruchomości w sposób wnioskowany przez apelujących przemawiają także inne względy.

Mianowicie, jak ustalono wyżej, w budynkach gospodarczych na działce nr (...), przyznanej A. W. i J. R., przechowywany jest ciągnik i narzędzia rolnicze wykorzystywane do uprawy gruntów wchodzących w skład należącego do uczestniczek gospodarstwa rolnego, a także plody rolne z tego gospodarstwa. W tym celu rodziny uczestniczek korzystają też z podwórza na obecnej działce (...). Uczestniczki są współwłaścicielkami działki nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym, a działka nr (...) jest faktycznie i funkcjonalnie połączona z działką nr (...), stanowiąc dla właścicieli działki nr (...) jej gospodarcze zaplecze. Dokonanie podziału zgodnie z wariantem V spowodowałoby zaś oddzielenie działki nr (...) od działki, która w tym wariantcie przypadłaby A. W. i J. R., gdyż pomiędzy tymi działkami znalazłaby się działka uczestników małżonków M. (szkic k. 399). To zaś czyniłoby z kolei niezbędnym ustanowienie po działce przypadającej małżonkom M. służebności drogi koniecznej do budynków gospodarczych A. W. i J. R. (por. uchwałę z dnia 16 kwietnia 1968 roku, III CZP 33/68, OSNC 1969/1/8, w której Sąd Najwyższy wskazał, że ustanowienie służebności drogi koniecznej na podstawie art. 145 § 1 k.c. dopuszczalne jest także wtedy, gdy wchodzące w skład gospodarstwa rolnego odrębne nieruchomości mają odpowiedni dostęp do drogi publicznej, ale brak jest odpowiedniego dostępu z jednej nieruchomości do należących do niej budynków gospodarskich położonych na drugiej nieruchomości).

W konsekwencji doszłoby do ukształtowania skomplikowanego stanu prawnego i faktycznego, który mógłby być zarzewiem dalszych konfliktów między właścicielami nieruchomości powstałych na skutek zniesienia współwłasności, co byłoby w istocie sprzeczne z celem instytucji przewidzianej w art. 210 i następnym k.c.

Chybiony jest zarzut zbyt ogólnego sformułowania tezy dowodowej w postanowieniu z dnia 27 grudnia 2010 roku. Wymienionym postanowieniem Sąd pierwszej instancji dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji, zlecając biegłemu zaprojektowanie podziału nieruchomości na trzy działki, w sposób wskazywany w czasie oględzin sądowych (k. 153). Ostatecznie jednak, stosownie do zgodnych w tym zakresie stanowisk uczestników, zaprojektowano podział nieruchomości na dwie części. Dlatego też Sąd Rejonowy nie brał pod uwagę opinii dopuszczonej kwestionowanym postanowieniem i przedstawionych w opinii wariantów podziału nieruchomości. Zatem zarzut nie odnosi się do dowodu przyjętego za podstawę orzeczenia Sądu pierwszej instancji, a treść zarzutu pozostaje bez wpływu dla oceny zaskarżonego postanowienia.

W związku z zarzutem wydania postanowienia dowodowego z dnia 14 września 2012 roku z naruszeniem art. 212 § 1 zd.2 k.c., przez zlecenie biegłemu geodecie dokonania podziału gruntu z uwzględnieniem służebności osobistej zapewniającej dojazd do szamba wskazać należy, że rolą biegłego geodety jest wyłącznie przedstawienie na mapie projektu podziału nieruchomości oraz projektu przebiegu służebności. Natomiast określenie charakteru służebności, której przebieg projektował biegły, nastąpiłoby w orzeczeniu rozstrzygającym sprawę co do meritum. Tylko też w stosunku do takiego orzeczenia, a nie do postanowienia dowodowego mógłby być skutecznie formułowany zarzut naruszenia prawa materialnego. Podkreślić jednak należy, że Sąd pierwszej instancji w zaskarżonym postanowieniu nie ustanowił służebności – ani gruntowej, ani osobistej – na rzecz działki nr (...) po działce nr (...), według projektu sporządzonego zgodnie z kwestionowanym postanowieniem dowodowym.

W ocenie Sądu Okręgowego takie rozstrzygnięcie jest trafne. Przekonująca jest bowiem argumentacja Sądu pierwszej instancji, iż najpóźniej do końca 2014 roku zakończy się budowa kanalizacji w tym rejonie i w tej sytuacji zbędne będzie korzystanie z szamba, a tym samym dojazd do niego. Wymaga podkreślenia, że także w ogłoszeniu dokonanym przez małżonków M. na użytek sprzedaży nieruchomości zawarto informację, iż kanalizacja jest w budowie (k. 537 i 570). Jednocześnie w okresie przejściowym możliwy jest dojazd po odbiór nieczystości samochodem o odpowiednich parametrach od strony ul. (...), z której wiesz na działkę nr (...) wjazd o wymaganej szerokości 5 m, zwięzający się dopiero na wysokości budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego znajdującego się przy granicy z działką nr (...), którego rozebranie rozważają E.i J. małżonkowie M.. Wymaga ponadto podkreślenia, że uwidoczniony na mapie projektu podziału fragment mapy przyległego terenu w skali 1: 10000 (k. 371) wskazuje, iż po drugiej stronie ulicy (...) położone są także nieruchomości zabudowane. Mieszkańcy tych nieruchomości, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, muszą również korzystać z wywozu ścieków. To zaś podważa argumenty uczestników małżonków M., iż przejazd w tym celu ulicą (...) nie jest możliwy, zwłaszcza odpowiednio dobranym samochodem.

W tym miejscu wskazać należy na niezasadność zarzutu naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. przez uznanie, że możliwy jest dojazd do zbiorników na nieczystości usytuowanych na projektowanej działce (...) od strony ulicy (...), wbrew okolicznościom ustalonym przez Sąd Rejonowy w Lublinie w sprawie sygn. akt I C 582/09. Wymaga podkreślenia, że ustalenie, iż nie jest możliwe wybieranie nieczystości płynnych z szamba na działce nr (...) poprzez wjazd od ulicy (...) zostało zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 lipca 2010 roku, a nie w sentencji tego orzeczenia, jak błędnie stwierdzono w treści zarzutu. Natomiast przewidziana w art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca orzeczenia odnosi się tylko do treści jego sentencji, a nie uzasadnienia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04, Lex nr 402284). Nie mają zatem mocy wiążącej ani poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07, Lex nr 380931), ani motywy i ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, Lex nr 345525). Przedmiotem prawomocności materialnej jest bowiem ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Sąd przy wydaniu wyroku nie jest związany zarówno ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, jak i poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego w niej wyroku (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 63/07, Lex nr 485880) (por. Andrzej Jakubecki Komentarz do art. 365 kodeksu postępowania cywilnego, System Informacji Prawnej LEX).

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 211 k.c. w związku z art. 5 Prawa budowlanego i § 36 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.). Zgodnie z § 2 rozporządzenia jego przepisy stosuje się przy projektowaniu, budowie i przebudowie oraz przy zmianie sposobu użytkowania budynków oraz budowli nadziemnych i podziemnych spełniających funkcje użytkowe budynków, a także do związanych z nimi urządzeń budowlanych, z zastrzeżeniem § 207 ust. 2. Zatem rozporządzenie odnosi się do fazy projektowania i budowy budynków i budowli, a nie do podziału w celu zniesienia współwłasności nieruchomości, na której takie budowle zostały wcześniej wybudowane. Dlatego nie można uznać, iż przyjęty przez Sąd Rejonowy sposób podziału pozostaje w sprzeczności z powołanymi przepisami, określającymi odległość projektowanych i budowanych zbiorników na nieczystości od granicy działki sąsiedniej. Ponadto, jak podniesiono już wyżej, faktyczne korzystanie z szamba stanie się zbędne po wybudowaniu sieci kanalizacji sanitarnej.

Niezasadny jest zarzut dokonania zaskarżonym postanowieniem podziału nieruchomości bez uwzględnienia w równym stopniu interesów wszystkich współwłaścicieli i z naruszeniem społeczno - gospodarczego przeznaczenia dzielonej nieruchomości.

Za taką oceną przemawiają już omówione wyżej względy. Wprawdzie przypadająca apelującym działka nr (...) nie ma dostępu do ulicy (...), ale posiada odpowiednio szeroki dostęp do drogi publicznej, jaką stanowi ulica (...). Ponadto wobec zamiaru zbycia tej nieruchomości tracą na znaczeniu podniesione w apelacji okoliczności dotyczące sytuacji rodzinnej i stanu zdrowia uczestnika J. M., które miałyby według intencji apelujących przemawiać za wariantem podziału dającym możliwość korzystania z komunikacji z ulicą (...) za pośrednictwem stanowiącej własność małżonków M. działki nr (...). Z przyczyn wskazanych wcześniej, sposób podziału proponowany przez apelujących prowadziłby do nieuzasadnionego skomplikowania w zakresie stanu prawnego i faktycznego wydzielonych nieruchomości, mogąc stanowić podstawę do dalszych konfliktów. Natomiast podział przyjęty przez Sąd Rejonowy jest racjonalny, uwzględnia położenie nieruchomości, jej konfigurację i dotychczasowy sposób zagospodarowania. Ponadto, zgodnie z opinią biegłego geodety, kształt działki nr (...) w przyjętym przez Sąd Rejonowy wariantcie IV jest podyktowany należną powierzchnią działki oraz potrzebą zapewnienia dostępu do drogi publicznej (opinia k. 415).

W konsekwencji brak także podstaw do podzielenia zarzutu naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w związku z art. 278 k.p.c. i 13 § 2 k.p.c. wskutek oddalenia przez Sąd pierwszej instancji wniosków dowodowych uczestników o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego geodety celem sporządzenia projektu podziału według wariantu V – zgodnie z propozycją uczestników małżonków M. oraz dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa co do dopuszczalności podziału budynku gospodarczego.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

Orzeczenie o kosztach postępowania odwoławczego uzasadnia art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c.