

Sygn. akt II Ca 523/15

II Cz 631/15

POSTANOWIENIE

Dnia 3 lipca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Sławomir Krajewski (spr.)
Sędziowie:	SO Iwona Siuta SO Mariola Wojtkewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 czerwca 2015 roku

sprawy z wniosku A. S., G. F., J. F. (1), S. Ł. (1), D. W., A. Ł. (1), S. K., Z. K., E. K., E. P., T. P. i M. K.

z udziałem R. B. i T. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika R. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 22 lutego 2013 roku, sygn. akt I Ns 1392/09

oraz na skutek zażalenia wniesionego przez uczestnika R. B. od postanowienia Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 25 marca 2013 roku, w przedmiocie rozliczenia nieuiszczonych kosztów sądowych, sygn. akt I Ns 1392/09

uchyla zaskarżone postanowienia i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Stargardzie Szczecińskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 523/15

II Cz 631/15

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. S., G. F., S. Ł. (1), A. Ł. (1), S. K., J. F. (2), D. W., Z. K., E. K., E. P., T. P., M. K. wniesli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...) we wskazany we wniosku sposób.

W uzasadnieniu wskazali, iż są współwłaścicielami prawa wieczystego użytkowania działki nr (...). Zaproponowany we wniosku sposób zniesienia współwłasności odpowiada udziałom współwłaścicieli jak i wcześniejszym ustaleniom

stron, gdyż współwłaściciele korzystają faktycznie z rzeczy wspólnej w sposób który odpowiada przedstawionej we wniosku propozycji.

Uczestnicy postępowania R. B. i T. S. nie wyrazili zgody na zniesienie współwłasności a jeżeli już, to po przyznaniu im placu manewrowego i odpowiednio szerokiej drogi dojazdowej do budynków z których korzystają.

Postanowieniem z dnia 22 lutego 2013 roku, sprostowanym postanowieniem z dnia 25 marca 2013 roku, Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim:

I. ustalił, że wnioskodawcy i uczestnicy A. S., G. F. J. F. (2), S. Ł. (1), D. W., A. Ł. (1), S. K., Z. K., E. K., E. P., T. P., M. K., R. B. i T. S. są współwłaścicielami prawa wieczystego użytkowania działki nr (...) o powierzchni 9290 m² dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim w V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą za numerem (...);

II. zniósł współwłasność prawa wieczystego użytkowania nieruchomości opisanej w pkt I zgodnie z wariantem trzecim zawartym w opinii biegłego P. I. z dnia 29 października 2012 roku zawartej na kartach od 176-190 oraz decyzją z dnia 1 lipca 1996 roku, w sprawie sygn. (...) i załącznikiem do tej decyzji, w postaci projektu podziału działki nr (...) zawartych na kartach 151 i 152 akt stanowiących integralną część orzeczenia w ten sposób, że:

a. prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) o powierzchni 219 m² przypada A. S.,

b. prawo wieczystego użytkowania działek nr (...) o łącznej powierzchni 1167 m² przypada na współwłasność w częściach równych G. F., J. F. (2), S. Ł. (1) i A. Ł. (1),

c. prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) o powierzchni 841 m² przypada na współwłasność w równych częściach Z. K. i S. K.,

d. prawo wieczystego użytkowania działek nr (...) o łącznej powierzchni 1386 m² przypada na współwłasność w równych częściach R. B. T. S.,

e. prawo wieczystego użytkowania działek nr (...) o powierzchni 877 m² i (...) o powierzchni 147 m² przypada na współwłasność w równych częściach E. K. i M. K.,

f. prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) o powierzchni 1435 m² przypada na współwłasność w równych częściach M. K., E. K. i D. W.,

g. prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) o powierzchni 1422 m² przypada na współwłasność w równych częściach E. P. i T. P.;

III. ustanowił na nieruchomości opisanej w punkcie I na rzecz każdego wieczystego użytkownika służebność drogi koniecznej w sposób wskazany na karcie 184 akt o przebiegu oznaczonym kolorem niebieskim;

IV. nakazał współwłaścicielom wydanie sobie nawzajem tych części nieruchomości które im nie przypadły;

V. ustalił, iż każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe orzeczenie Sąd Rejonowy oparł na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Strony są współwłaścicielami prawa wieczystego użytkowania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) oraz prawa własności budynków posadowionych na tej nieruchomości. Kupując udziały strony weszły w posiadanie poszczególnych budynków posadowionych na nieruchomości, gdyż w sposób faktyczny strony ustaliły sposób korzystania z przysługującego im prawa współwłasności. Sposób ten był przez nich zaakceptowany już w chwili zbycia udziałów przez poprzednika prawnego. W ten sposób korzystanie z nieruchomości trwa do dnia dzisiejszego.

Strony już w 1996 roku sporządziły projekt podziału gruntu stanowiącego działkę nr (...). Decyzją z dnia 1 lipca 1996 roku Urząd Rejonowy S. zatwierdził tak sporządzony projekt. Projekt ten był odzwierciedleniem istniejącego sposobu korzystania z nieruchomości. Strony do dnia dzisiejszego w sposób niezakłócony korzystają z rzeczy wspólnej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał wniosek za uzasadniony.

W szczególności Sąd, mając na uwadze art. 210 kc, art. 211 kc nie dopatrył się żadnych przesłanek negatywnych skutkujących odmową zniesienia współwłasności przez jej podział fizyczny. Sąd wskazał, że bezspornym było w sprawie, iż strony postępowania są współwłaścicielami prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Nie ulega wątpliwości, iż już w momencie sprzedaży poszczególnym współwłaścicielom ich udziałów, każdy wszedł w posiadanie określonej części gruntu i posadowionych na nich budynków. Istniejący w chwili obecnej stan posiadania jest ustalonym od lat sposobem korzystania ze współwłaścicieli nieruchomości. Strony już w przeszłości podejmowały próby zniesienia współwłasności które doprowadziły do opracowania zgodnego projektu zniesienia współwłasności, w następstwie czego została wydana decyzja administracyjna z 1 lipca 1996 roku zatwierdzająca te ustalenia. Wszyscy współwłaściciele za wyjątkiem uczestników, złożyli zgodny wniosek o podzielenie nieruchomości zgodnie z ich dotychczasowym sposobem użytkowania.

Na zlecenie Sądu opinie w sprawie podziału fizycznego sporządził biegły P. I.. Biegły przedstawił trzy warianty podziału nieruchomości. Sąd pierwszej instancji przyjął, iż najbardziej optymalnym sposobem podziału nieruchomości jest opracowany przez biegłego wariant trzeci. Po pierwsze, przyjęcie tego wariantu za optymalny, podyktowany jest wolą przeważającej większości współwłaścicieli. Po drugie wariant ten zachowuje dotychczas ustalony sposób korzystania z nieruchomości. Po trzecie wariant ten umożliwi wszystkim współwłaścicielom wykonywanie swoich praw zgodnie z ustaloną wieloletnią praktyką w sposób zgodny ze społeczno-gospodarczym ich przeznaczeniem. Sąd wskazał, iż wbrew twierdzeniom uczestników, wariant trzeci zapewnia możliwość korzystania przez nich z tej części nieruchomości, która przypadła im w sposób umożliwiający prawidłowe wykorzystywanie nieruchomości. Proponowany przez uczestników sposób podziału Sąd ocenił jako nazbyt uciążliwy dla pozostałej większości współwłaścicieli, bo w sposób nieuzasadniony ogranicza ich prawo do korzystania z nieruchomości zgodnie z wysokością udziałów jaka im przypada. Zdaniem Sądu nie bez znaczenia, w ocenie wariantu trzeciego za optymalny jest fakt, iż uczestnicy postępowania są współwłaścicielami działki nr (...), przylegającej bezpośrednio do przedmiotowej nieruchomości. Tak obszar tej, działki jak i jej usytuowanie zapewniają w sposób nieograniczony dojazd i manewrowanie bez potrzeby obciążania pozostałych współwłaścicieli. Poza tym wariant trzeci to dostosowanie wysokości udziałów współwłaścicieli do powierzchni przypadających im działek. Choć i w tym wariantcie nie dało się uniknąć różnic, ale wedle oświadczeń tych ze współwłaściciel którzy otrzymali mniejsze działki a nie żądali dopłat z tego tytułu od tych którzy dostali więcej niż im przypada w ocenie Sądu wariant trzeci jawi się być optymalnym. Do grona tych współwłaścicieli, którzy dostali więcej niż powinni wedle należnych im udziałów należą właśnie uczestnicy.

Stąd zdaniem Sądu zniesienie współwłasności zgodnie z trzecim wariantem w sposób najbardziej właściwy oddaje zasadę wynikającą z art. 211 kc, a dotyczącą takiego zniesienia współwłasności, które służy prawidłowej gospodarce i społeczno - gospodarczemu przeznaczeniu powstałych na skutek zniesienia współwłasności nieruchomości.

Wobec powyższego Sąd pierwszej instancji orzekł jak w pkt I. sentencji orzeczenia.

Ponadto Sąd wskazał, iż zgodnie z propozycją wnioskodawców w celu zagwarantowanej prawidłowej logistyki z działką (...) ustanowiono na przedmiotowej nieruchomości służebność drogi koniecznej w sposób opisany w opinii biegłego.

Na podstawie art. 624 kpc Sąd Rejonowy nakazał współwłaścicielom wydanie sobie wzajemnie tych części nieruchomości, z których korzystają dotychczas a na skutek zniesienia współwłasności mają przyspaść innym.

O kosztach postępowania związanego z ich udziałem w sprawie Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik postępowania R. B. i zaskarżając postanowienie w całości, wniósł o ponowne przeprowadzenie postępowania, celem rozstrzygnięcia zasadności oraz sprawiedliwości wydanego postanowienia.

Skarżący podniósł, iż w zaskarżonym postanowieniu został wybrany najbardziej niekorzystny z wariantów zniesienia współwłasności zaproponowanych przez biegłego i Sąd nie uwzględnił wniosków w piśmie z dnia 14 lutego 2013 roku. Apelujący wskazał, iż wybrany wariant, pomimo iż przyznaje uczestnikowi większą powierzchnię użytkową, to narusza prawa własności innego podmiotu w ten sposób, że działka, na której miałby powstać wydzielony obszar manewrowy, stanowi własność Spółki Jawnej, która w chwili obecnej nie jest stroną postępowania, a ingerowanie w tą działkę stanowi naruszenie przepisów. Dla działki, na której miałby powstać plac manewrowy, jest wydzielona osobna Księga Wieczysta nr (...). Stronami postępowania są: R. B. oraz T. S., którzy jako osoby fizyczne, posiadają po 857/10000 udziału (każdy z nich) w działce opisanej pod numerem Księgi Wieczystej (...) (przedmiotowa działka). Jest to niezależna od opisanej w punkcie 1 działka należąca do Skarbu Państwa. W chwili obecnej jest stworzony „wyłom” w murze, zabezpieczony bramą, który służy do sprawnej komunikacji między obiema częściami Zakładu (...) znajdującymi się po lewej i po prawej stronie drogi dojazdowej. Powyższy wjazd udostępniany jest tylko i wyłącznie klientom Zakładu (...) i uczestnikom, jako spółce. W związku z zakupem sąsiedniej działki (numer KW (...)), która przylega bezpośrednio do placu na którym uczestnicy składują stal, planują połączyć te dwie działki w jedną całość i wystawić na sprzedaż jako całkowicie odrębną działkę. W przyszłości „wyłom” zostanie zlikwidowany i zostanie postawione jednolite ogrodzenie, gdyż wjazd na działkę będzie alokowany od ulicy (...). Skarżący zaznaczył, że taka ingerencja w sąsiednią działkę całkowicie destabilizuje jej funkcjonalność - działka jest w pełni dostosowana do prowadzonej obecnie działalności gospodarczej, a ingerencja w jej plany, spowoduje trudne do oszacowania skutki i straty finansowe, co może spowodować także przestój w prowadzeniu działalności firmy uczestników i idące za tym konsekwencje w utracie potencjalnych klientów. Biegły wykorzystał fakt wyłomu w ogrodzeniu, jako pretekst do umiejscowienia tam placu manewrowego, jednakże ze względu na zakup sąsiedniej działki, nie spełni on już swojej funkcjonalności i zostanie zlikwidowany, a w miejscu, w którym zaplanowano plac manewrowy, powstanie dalszy ciąg hali produkcyjnej, a także zostaną umiejscowione maszyny produkcyjne. Jest to najważniejsze miejsce na całej działce do takich działań, ponieważ jest to teren najmocniej uzbrojony i tylko ten teren bez dużych nakładów finansowych można wykorzystać pod tego typu działania. Zakład (...) S., R. B. Sp.j. nie wyrażał nigdy zgody na wydzielenie na działce opisanej w punkcie 1 placu manewrowego. Uczestnicy postępowania wyrażali zgodę na wariant 1 lub 2 który przedstawił biegły, gdyż warianty te nie ingerują w sąsiednią działkę, która nie jest przedmiotem sprawy, a tym samym nie naruszają prawa podmiotowego właścicieli. Zdaniem apelującego obecne postanowienie, narusza bowiem fundamentalne prawo rozporządzania prawami własności i ogranicza obecnych właścicieli w zakresie swobodnego dysponowania prawami. Skarżący wskazał też, że na drodze o szerokości 6 metrów nic oprócz jednośladow i małych samochodów nie jest w stanie zawrócić i twierdzenie, że uczestnikom jest to niepotrzebne, jest fałszywe. Pan K. wynajmuje obiekt dużej firmie elektroinstalacyjnej z K., która posiada samochody marki I. (...) (samochody dostawcze) i TIR-y. Pan P. posiada 12-tonowego M.. Samochody dostawcze Pana F., są także wielkości minimum busa. Dlatego też, na pasie o szerokości 6 metrów, żaden z powyższych pojazdów nie jest w stanie wykonać manewru zawrócenia. Jest to możliwe wyłącznie dla jednośladow i małych samochodów osobowych jak wyżej wspomniałem. Warianty 1 i 2 taką możliwość dają bez naruszania innej własności. Skarżący zwrócił uwagę na fakt, że w miejscu obecnie wskazanego placu manewrowego będą mogły także parkować samochody, co uniemożliwi także funkcjonowanie spółki uczestników. Ponadto wskazał na tezę biegłego, który stwierdził, że przedstawiony plan nie zmienia nic w pierwotnym podziale. Zdaniem skarżącego jest to niezwykle krzywdzące stwierdzenie, gdyż być może nie zmienia on wartości udziałów w działce, jednakże, ingeruje on w sąsiednią działkę, która nie jest przedmiotem postępowania i nie powinno być to rozpatrywane, gdyż meritum postępowania winno skupić się na sposobie podziału działki opisanej w Księdze Wieczystej numer (...), bez naruszenia działek sąsiadujących. Apelujący zwrócił też uwagę na naruszenie powagi przeprowadzenia postępowania, podczas którego, Sędzia w lakoniczny sposób, przeprowadził głosowanie pomiędzy uczestnikami postępowania uzasadniając to, jako „demokratyczny” sposób wyboru podziału poprzez większość. Jednakże, ten „demokratyczny” sposób wyboru podziału narusza prawo podmiotowe pozostałych uczestników. Skarżący wskazał, iż Sąd podczas podejmowania decyzji o podziale, winien w sposób sprawiedliwy

dokonać podziału pomiędzy uczestników z uwzględnieniem przypadających im obecnie udziałów w taki sposób, aby sytuacja każdego z uczestników postępowania nie uległa nadmiernemu pogorszeniu, a niestety tak się nie stało, gdyż ingerencja we własność działki sąsiadującej działa znacząco na niekorzyść innych osób, głównie poprzez umniejszenie wartości działki. Działka o numerze nr 217 - Księga Wieczysta nr (...) ma zostać połączona z działką o KW (...) dzięki czemu wspólnie będą przedstawiały dużą wartość rynkową, a ingerencja w działkę o numerze nr 217 Księga Wieczysta nr (...) znacząco wpływa na obniżenie zarówno jej wartości jak też walorów użytkowych. Ponadto w ocenie skarżącego podczas postępowania biegły wykazał się niezajomością zagadnienia przedmiotu oszacowania. Podczas opisu, zgodnie z sugestią Sądu, oparł swoje opinie o ocenę dokonaną przez osoby trzecie i na zadane pytanie, na jakiej podstawie ingeruje w działkę sąsiadującą, nie potrafił udzielić odpowiedzi, a Sąd w celu uniknięcia dyskusji, odesłał do opinii innej osoby nie wskazując źródła, gdzie można daną opinię odnaleźć. Sąd także nie udzielił odpowiedzi na pytanie, jaka jest podstawa oraz uzasadnienie takiej ingerencji w działkę sąsiadującą.

W odpowiedzi na apelację uczestnik postępowania T. S. podzielił jej argumentację.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 25 czerwca 2015 roku wnioskodawcy wskazali, że choć nie podzielają argumentacji apelacji, to ze względu na liczne błędy Sądu pierwszej instancji, przychylają się do jej żądania.

Postanowieniem z dnia 25 marca 2013 roku Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim nakazał pobrać od uczestników T. S. i R. B. kwotę 10.284,01 zł solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim, tytułem zwrotu wydatków.

Uzasadniając powyższe rozstrzygnięcie Sąd wskazał, iż w sprawie zostały przeprowadzone dowody w postaci opinii biegłych w sumie na kwotę 10.284,01 zł. Wydatki te zostały tymczasowo pokryte z sum budżetowych. Sąd Rejonowy wydatkami tymi zgodnie z przepisem art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. 2010 r., nr 90, poz 594 ze zm.) i art. 520 § 2 kpc obciążył uczestników postępowania, gdyż ich wnioski i stanowisko reprezentowane w postępowaniu zmuszało do przeprowadzenia dowodów, które pociągnęły potrzebę ponoszenia wydatków. Sąd wskazał też, iż wnioskodawcy od początku reprezentowali stanowisko które podzielił Sąd orzekający.

Zażalenie na powyższe postanowienie złożył uczestnik postępowania R. B. i wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Skarżący podniósł, iż kwota zasądzona na rzecz biegłego jest nieproporcjonalna względem wydanej opinii (odtwórczej i ukierunkowanej przez Sędziego) oraz zakresu wykonanych prac. Skarżący zaznaczył, iż dnia 22 lutego 2013 r. zostało wydane postanowienie, które zostało zaskarżone w związku z podważeniem opinii biegłego, naruszającej prawa osób trzecich. W uzasadnieniu złożonego zażalenia wskazano, iż czynności biegłego zostały przeprowadzone nieprawidłowo w ten sposób iż, dokonał on podziału naruszając własność gruntu przyległego. Opinia nie uwzględniała także elementów, co do których zostały złożone wnioski wnioskodawców o uszczegółowienie jednak odpowiedzi na wnioski nie uzyskano. Obecność biegłego podczas rozprawy wprowadziła zamieszanie, biegły nie znał przedmiotu swojej opinii, mylił się i swoją postawą doprowadził do wydania błędnego postanowienia, które dnia 25 marca 2013 r. zostało skorygowane poprzez wydanie postanowienia o sprostowaniu omyłki pisarskiej. Nie dziwi to, skoro podczas składania wyjaśnień do protokołu, biegły podawał błędne dane a Sędzia go korygował, np mylił nazwiska wnioskodawców, mylił wielkości wyznaczonych działek, ponadto kilkakrotnie wykazał się brakiem znajomości wydanej przez siebie opinii, co także nie dziwi, ponieważ podczas rozprawy kilkakrotnie Sędzia wskazał i pytał się, czy biegły dokonał podziału zgodnie ze wskazaniem Sędziego odnoszącym się do opinii innego biegłego co stanowiło wyraźne ukierunkowanie działań biegłego przez sędziego. Zatem, skoro biegły wskazał podczas posiedzenia, że oparł się o opinię innego biegłego, to w ocenie skarżącego należy uznać, że jego praca była działaniem odtwórczym opartym o opinie innego profesjonalisty. W ocenie skarżącego nie można uznać, aby opinia biegłego była rzetelna, w pełni opracowana samodzielnie oraz nie nosząca znamion błędów merytorycznych oraz prawnych (podział działki sąsiedniej nie będącej przedmiotem postępowania naruszając prawa własności właścicieli działki sąsiadującej).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja i zażalenie okazały się zasadne w tym znaczeniu, że wobec nierozpoznania istoty sprawy i konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego niemal w całości, w rozumieniu art. 386 § 4 kpc, zaistniała podstawa do wydania orzeczenia o charakterze kasatoryjnym.

Przedmiotem niniejszego postępowania jest zniesienie współużytkowania wieczystego i współwłasności budynków w zakresie nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim prowadzi Księgę Wieczystą nr (...).

Sąd Rejonowy w punkcie I. zaskarżonego postanowienia z dnia 22 lutego 2013 roku nie uwzględnił podziału geodezyjnego działki nr (...), który nie ma charakteru projektowanego, lecz został już przeprowadzony, a powstałe w jego wyniku działki nr (...) zostały ujawnione w ww. księdze wieczystej. Przedmiotem zniesienia współużytkowania wieczystego nie mogła być więc działka nr (...) lecz 11 ww. działek.

Dalej Sąd, przyjmując wariant podziału (zniesienia współużytkowania wieczystego) nieruchomości nr (...), zachowujący opisany powyżej podział geodezyjny wskazał jako jeden z podstawowych argumentów go uzasadniających na okoliczność, że uczestnicy mogą, jako wspólnicy Zakładu (...). B., (...) spółki jawnej w S., która jest właścicielem sąsiedniej działki nr (...), korzystać z części tej działki w celu dojazdu na przedmiotową nieruchomość, co uzasadnia orzeczony przez Sąd Rejonowy sposób zniesienia jej współużytkowania wieczystego.

Podkreślenia wymaga, że zniesienie współwłasności, w przeciwieństwie do ustalenia sposobu korzystania, ma charakter definitywny i stąd nie można dokonując go brać pod uwagę stanu prawnego sąsiednich nieruchomości, który może ulec zmianie, na co zresztą wskazuje apelujący. Zniesienie współwłasności powinno, więc suwerennie dotyczyć tylko nieruchomości objętej wnioskiem w danej sprawie i uwzględniać wyłącznie jej stan.

Dlatego też w dalszym etapie postępowania nie jest możliwym takie zniesienie przedmiotowego prawa współużytkowania wieczystego, które uwzględnia korzystanie przez któregokolwiek z uczestników, z nieruchomości sąsiedniej.

Już, więc tylko na marginesie wskazać należy, że Sąd pierwszej instancji w rozstrzygnięciu w punkcie II. swego postanowienia w żaden sposób nie uwzględnił, że część uczestników pozostaje w związkach małżeńskich, gdzie obowiązuje ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej. W takiej sytuacji brak było podstaw do przyznawania im działek w częściach równych, tym bardziej dodatkowo z udziałami osób trzecich.

Sąd Rejonowy w ogóle nie odniósł się wreszcie do zawartego we wniosku żądania wydzielienia dla wnioskodawcy D. W. pasa gruntu z działki (...). Zważyć należy, że w takim przypadku doszłoby do podziału fizycznego tejże działki.

W tym miejscu podkreślenia wymaga, że skoro część wariantów zniesienia współużytkowania wieczystego zakłada dalszy podział geodezyjny nieruchomości, to zasadnym jest wezwanie do udziału w sprawie jako uczestnika postępowania jej właściciela – Skarbu Państwa, który w tym zakresie posiada status zainteresowanego - w rozumieniu art. 510 § 1 kpc.

Najistotniejszą jednak kwestią dyskwalifikującą zaskarżone postanowienie jest okoliczność braku orzeczenie o spłatach i dopłatach dla wyrównania udziałów we współużytkowaniu wieczystym i współwłasności.

Zgodnie z art. 212 § 1 kc jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że na rozprawie w dniu 21 lutego 2013 roku wszyscy uczestnicy postępowania złożyli oświadczenie, że nie żądają spłat i nie uzależnili go od wariantów podziału.

W okolicznościach sprawy oświadczenie takie było jednak bezskuteczne.

Zgodnie, bowiem z art. 76 ust.1¹ ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece hipoteka na części ułamkowej nieruchomości obciąża nieruchomość otrzymaną w wyniku zniesienia współwłasności przez współwłaściciela, którego udział był obciążony tą hipoteką. Wedle ust. 1² jeżeli współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, przysługuje spłata, na wierzytelności z tego tytułu jego wierzycielowi hipotecznemu przysługuje ustawowe prawo zastawu. O pierwszeństwie ustawowego prawa zastawu na wierzytelności o spłatę rozstrzyga pierwszeństwo hipotek obciążających udział współwłaściciela. Jeżeli zaś w wyniku podziału współwłaścicielowi nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką przypada nieruchomość z dopłatą, ust. 1² stosuje się odpowiednio (ust. 1³). Co ważne art. 706 ust. 1⁴ głosi, że postanowienie umowy albo ugody sądowej znoszącej współwłasność, na mocy którego współwłaściciel nieruchomości, którego udział był obciążony hipoteką, nie otrzymuje spłaty lub dopłaty, jest nieważne.

W sytuacji, zatem gdy - jak to wynika z księgi wieczystej nr (...), udziały części uczestników zostały obciążone hipotekami, koniecznym było oszacowanie wartości nieruchomości jako całości oraz wartości nieruchomości przyznawanych poszczególnym współuprawnionym, dla ustalenia czy zajdzie podstawa do zasądzenia spłat lub dopłat, których współuprawnieni, których udziały są obciążone hipotekami nie mogą się skutecznie zrzec. Oszacowanie takie nie zostało w sprawie dokonane, co musi nastąpić w dalszym toku postępowania.

Sąd Okręgowy zwraca w tym miejscu uwagę, że wielkości działek, w szczególności zabudowanych, nie przesądzają o ich wartości w sposób automatyczny, w tym znaczeniu, że działka o większej powierzchni ma każdorazowo wartość większą od tej o mniejszej powierzchni. Stąd wartości te muszą być oszacowane.

Na koniec wreszcie odnieść należy się do kwestii ustanowionej przez Sąd Rejonowy służebności. Jak to już wskazano powyżej, zgodnie z art. 212 § 1 zdanie drugie kc przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi.

Sąd ustanowił tu na nieruchomości opisanej w punkcie I. postanowienia na rzecz każdorazowego wieczystego użytkownika służebność drogi koniecznej w sposób wskazany na karcie 184 akt o przebiegu oznaczonym kolorem niebieskim.

Orzeczenie to jest wadliwe z wielu względów.

Po pierwsze, skoro Sąd Rejonowy nie zniósł współużytkowania wieczystego w zakresie drogowej działki nr (...), to jest ona nadal przedmiotem tego współużytkowania wieczystego wszystkich uczestników postępowania, którzy w efekcie mają prawo do korzystania z niej, w tym poprzez przechód i przejazd, wynikające już to z samego statusu współużytkownika wieczystego. Co więcej służebność, w tym drogi koniecznej, nie może być ustanowiona na nieruchomości, której właścicielem lub współwłaścicielem jest właściciel nieruchomości władnącej.

Po drugiej w orzeczeniu tym nie określono zarówno nieruchomości obciążonej, jak i władających.

Po trzecie wreszcie zawarty w tym orzeczeniu zakres służebności nie odpowiada nawet treści dokumentu na karcie 184, do którego się odwołuje, gdzie projektowana służebność została oznaczona przerywaną linią czerwoną i obejmuje części działek nr (...), nie zaś kolorem niebieskim, którym oznaczono działkę nr (...).

Mając na uwadze wszystko powyższe należało, na podstawie art. 386 § 4 kpc, w zw. z art. 13 § 2 kpc, orzec jak w sentencji postanowienia.

W dalszym toku postępowania Sąd Rejonowy uzupełni, co najmniej we wskazanym powyżej zakresie, postępowanie dowodowe, gdzie dodatkowo niezbędnym jest przesłuchanie uczestników, w tym także co do sposobu i zakresu korzystania przez nich z nieruchomości oraz przy orzekaniu uwzględni określone powyżej reguły wykładni norm prawnych.

Konieczne jest także uwzględnienie, że w wyniku śmierci wnioskodawczyni J. F. (2) doszło do ustania wspólności ustawowej małżeńskiej jej i wnioskodawcy G. F..

Rozstrzygnięcie o charakterze kasatoryjnym dotyczy także orzeczenia o kosztach sądowych, zawartego w zaskarżonym postanowieniu z dnia 25 marca 2013 roku, skoro zasada obciążenia nimi uczestników uzależniona została od wyniku sprawy.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego i zażaleniowego zapadło na podstawie art. 108 § 2 kpc.

(...)

.

.

(...)