

Sygn. akt IV Ca 422/13

POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Mariola Watemborska (spr.)

Sędziowie SO: Jolanta Deniziuk, Mariusz Struski

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 r., w Słupsku

na rozprawie

sprawy z wniosku E. C.

z udziałem M. Ż. (1) i J. Ż.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika M. Ż. (1) od postanowienia Sądu Rejonowego w Łęborku z dnia 31 maja 2013 r. sygn. akt VI Ns 105/13

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie.

Sygn. akt IV Ca 422/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni E. C. domagała się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), o powierzchni 6,1242 ha, oznaczonej nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Łęborku IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w B. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Wskazała przy tym, że współwłaścicielami ww. nieruchomości, posiadającymi udziały w wysokości 1/3, są obok niej także J. Ż. i M. Ż. (1). Wnioskodawczyni doprecyzowała, że domaga się zniesienia współwłasności w drodze fizycznego podziału, tj. wyodrębnienia trzech odrębnych i samodzielnych działek gruntu – dwóch niezabudowanych i zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Nadto wniosła o przyznanie jej prawa własności działki zabudowanej, a pozostałym uczestnikom postępowania działek niezabudowanych oraz zasądzenia od nich na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Uczestnicy postępowania J. Ż. i M. Ż. (1) wstępnie poparli wniosek, przy czym w dniu 24 maja 2013 roku M. Ż. (1) złożył nowy projekt podziału nieruchomości, który nie uwzględnia podziału nieruchomości na trzy działki odpowiednio do ilości współwłaścicieli i jednocześnie przewiduje ustanowienie działki drogowej sąsiadującej bezpośrednio z tą częścią nieruchomości, która według pierwotnego projektu miała zostać przyznana wnioskodawczyni.

Postanowieniem wstępnym z dnia 31 maja 2013 roku Sąd Rejonowy w Łęborku VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w B. uznał za usprawiedliwione żądanie wnioskodawczyni E. C. dotyczące zniesienia współwłasności nieruchomości, zabudowanej jednokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, położonej w B. przy ul. (...), o powierzchni 6,1242 ha, oznaczonej nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Łęborku IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych

w B. prowadzi księgę wieczysta nr (...), której współwłaścicielami są w udziałach wynoszących po 1/3 części wnioskodawczyni oraz uczestnicy postępowania J. Ż. i M. Ż. (1), poprzez fizyczny podział tejże nieruchomości na trzy odrębne, samodzielne działki gruntu – w tym dwie niezabudowane i jedną zabudowaną: (...) (...) – zgodnie ze wstępnym projektem zniesienia współwłasności sporządzonym przez geodetę Z. L., a następnie przyznanie działki (...) E. C., działki (...) – J. Ż., a działki (...) – M. Ż. (1).

Sąd I instancji oparł powyższe orzeczenie na następujących ustaleniach. Współwłaścicielami w części zabudowanej nieruchomości położonej w B. o powierzchni 6,1242 ha, składającej się z działki oznaczonej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Łęborku IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w B. powadzi księgę wieczystą KW nr (...) są wnioskodawczyni E. C. oraz uczestnicy postępowania J. Ż. i M. Ż. (1) w udziale po 1/3 części każdy z nich.

W dniu 22 grudnia 2010 roku strony postępowania zawarły przed notariuszem umowę przedwstępną zniesienia współwłasności, w ramach której postanowiły, że zniesienie współwłasności ww. działki gruntu nastąpi poprzez jej fizyczny podział na trzy działki o powierzchni 2,0414 ha, z tego dwie działki niezabudowane miały zostać przyznane uczestnikom postępowania, zaś działka zabudowana wnioskodawczyni. Ponadto strony upoważniły wnioskodawczynię do przeprowadzenia wszelkich remontów budynku położonego na w/w działce.

Na zlecenie wnioskodawczyni geodeta Z. L. sporządził propozycję zniesienia współwłasności działki nr (...), poprzez jej podział na trzy równe działki gruntu oznaczając je kolejno numerami (...), przy czym działki o nr (...) były działkami niezabudowanymi, zaś działka (...) działką zabudowaną. Wnioskodawczyni uporządkowała teren na nowo projektowanej działce nr (...), dokonała remontu posadowionego na niej budynku, ma zamiar prowadzić działalność rolniczą na pozostałej części tej działki. Uczestnik postępowania prowadzi działalność rolniczą na pozostałym obszarze działki nr (...) tj. na nowo projektowanych działkach (...) poprzez uprawę zbóż, zaś w przyszłości na jednej z tych działek ma zamiar postawić dom. Nowo projektowane działki o nr (...) bezpośrednio graniczą z działką drogową - drogą publiczną o nr (...), tj. ulicą (...), w rezultacie każda z tych działek ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Oceniając ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy podniósł, że zgodnie z treścią art. 618 § 1 k.p.c., rozstrzygając spór o prawo żądania zniesienia współwłasności może wydać postanowienie wstępne. Wskazał, że w przedmiotowej sprawie, z uwagi między innymi na zmienność stanowisk uczestników postępowania, niezbędne było rozstrzygnięcie istniejącego pomiędzy współwłaścicielami sporu co do zniesienia współwłasności. Zauważył przy tym, że uczestnik postępowania M. Ż. (1) w początkowym etapie postępowania wnosił o przyznanie mu nowo projektowanej działki o nr (...) z wyłączeniem obszaru zabudowanego wskazując, że prowadzi gospodarstwo rolne na terenie działki (...). Nie przedłożył jednakże żadnych wniosków dowodowych, w oparciu o które możliwym byłoby ustalenie, że w istocie na działce (...) prowadzi on gospodarstwo rolne i w konsekwencji winna zostać mu przyznana działka o nr (...), tak by gospodarstwo to stanowiło jedną całość. W przedmiocie tego twierdzenia uczestnika postępowania, wnioskodawczyni złożyła szereg wniosków dowodowych, w tym także z materiału fotograficznego, z którego wynika, że uczestnik postępowania na działce (...) wprawdzie trzyma zwierzęta, w tym kuca, dwie świnki wietnamki, 2 kozy i 8 kur, ale ich hodowla nie ma charakteru produkcji rolnej. Nadto bezspornym było, że uczestnik postępowania prowadzi działalność rolniczą w postaci uprawy zbóż, przy czym działalność ta jest prowadzona na nowo projektowanych działkach (...). Oceniając propozycję zniesienia współwłasności złożoną przez uczestnika postępowania M. Ż. (2) po dniu 23 maja 2013 roku, Sąd I instancji stwierdził, że projekt ten został przedstawiony już po upływie wyznaczonego terminu i obejmuje zniesienie współwłasności działki (...) poprzez jej podział wyłącznie na dwie działki, czego uczestnik postępowania w żaden sposób nie uzasadnił. Nadto projekt ów nie uwzględnia przyznania uczestniczce postępowania J. Ż. tej części wspólnej nieruchomości, o którą wносиła. Zasadnicza jednak nieprawidłowość propozycji uczestnika postępowania M. Ż. (1) polega także na tym, że projekt ten zakłada ustanowienie działki drogowej o nr (...) podczas gdy każda z nowo projektowanych działek według propozycji wnioskodawczyni jest we właściwy sposób skomunikowana z drogą publiczną - działką nr (...).

Powołując się na treść art. 211 k.c., Sąd I instancji zauważył, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Jest przy tym z reguły najbardziej sprawiedliwy i pożądanym zwłaszcza dla niezamożnych współwłaścicieli dlatego, iż unika się w ten sposób obciążania ich wysokimi, częstokroć nierealnymi splatami.

Stwierdził, że na gruncie niniejszej sprawy nie ma przeszkód, które uniemożliwiałyby dokonanie zniesienia współwłasności przez podział fizyczny rzeczy.

Sąd Rejonowy podniósł, że na gruncie przedmiotowej sprawy współwłaściciele w zasadzie ostatecznie zgodnie wskazali sposób podziału, przy czym stanowiska uczestników postępowania były stosunkowo zmienne, dlatego konieczne okazało się wydanie postanowienie wstępnego, by ostatecznie rozstrzygnąć spór.

Wyjaśnił sąd, że rozstrzygając na podstawie art. 618 § 1 in fine k.p.c. w zw. z art. 211 k.c. o tym, w jaki sposób dokonać podziału nieruchomości pomiędzy współwłaścicieli, miał na uwadze usprawiedliwione interesy wszystkich uprawnionych, to w jaki sposób i w jakim zakresie korzystają oni dotychczas z nieruchomości, ich sytuację rodzinną i majątkową. Uwzględnił, iż każda z nowopowstałych nieruchomości musi mieć dostęp do drogi publicznej. Wziął pod uwagę również wielkość udziałów przypadających współwłaścicielom w przedmiotowej nieruchomości.

Uczestnik postępowania M. Ż. (1) zaskarżył powyższe orzeczenie apelacją, domagając się jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił błędne ustalenie, że zniesienie współwłasności w sposób zaproponowany przez wnioskodawczynię jest zgodne z usprawiedliwionymi interesami wszystkich współwłaścicieli; błędne przyjęcie, że uczestnik nie przedstawił swojego projektu podziału nieruchomości w czasie wyznaczonym przez Sąd; pominięcie projektu podziału przedstawionego przez skarżącego; nieprzeprowadzenie dowodu z opinii geodety, który sporządziłby projekt podziału satysfakcjonujący wszystkich uczestników; niewskazanie w uzasadnieniu przyczyn pominięcia projektu podziału złożonego przez M. Ż. (1).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Na wstępie zauważyć należy, że mając na uwadze treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zdaniem sądu rozpoznającego apelację wydane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie nie jest prawidłowe.

Zauważyć przede wszystkim należy, że art. 618 k.p.c. przewiduje możliwość wydania postanowienia wstępnego w postępowaniu o zniesienie współwłasności, jednakże szczegółowo określa, zakres w jakim można takie orzeczenie wydać. Jest to możliwe jedynie w przypadku rozstrzygnięcia sporu o prawo do żądania zniesienia współwłasności albo sporu o to, komu przysługuje prawo własności rzeczy, której postępowanie dotyczy. Tym samym niedopuszczalnym jest wydanie w postępowaniu o zniesienie współwłasności postanowienia wstępnego, które swoim zakresem wykraczałoby poza tak określone ramy.

Przyjmuje się co prawda także, że w ramach postępowania o zniesienie współwłasności możliwe jest odpowiednie zastosowanie art. 318 k.p.c. regulującego zasady wydania wyroku wstępnego w procesie. Jest to jednak dopuszczalne jedynie w sytuacjach odpowiadających hipotezie tego przepisu, tj. wówczas, gdy w sprawie rozpoznawanej w trybie nieprocesowym Sąd musi najpierw ustalić istnienie określonego stosunku prawnego lub prawa i dopiero później zasądzić roszczenie, sporna jest przy tym zarówno zasada, jak i wysokość roszczenia (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2007r., IIICZP 17/07 - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Zgodnie natomiast ze stanowiskiem Sądu Najwyższego (uzasadnienie postanowienia z dnia 25 listopada 1999 r, II CKN 750/98 - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex), w sprawie o zniesienie współwłasności nie jest dopuszczalne wydanie postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie niedopuszczalnym było wydanie postanowienia wstępnego w takiej formie, jak to uczynił Sąd I instancji. Sąd Rejonowy bezsprzecznie bowiem wykroczył poza nakreślone wyżej ramy prawne i rozstrzygnął de facto nie o zasadności żądania zniesienia między uczestnikami postępowania współwłasności nieruchomości lecz o sposobie i zasadach jego przeprowadzenia. Z przyczyn oczywistych postanowienie takie nie może się ostać w obrocie prawnym.

Sąd w postanowieniu wstępnym przesądził już bowiem to, że dokonuje fizycznego podziału nieruchomości wspólnej, zdecydował także o tym, że podział dokonany będzie w oparciu o wstępny projekt zniesienia współwłasności sporządzony przez geodetę Z. L., wskazał sąd także komu i jaka działka przypadnie w wyniku zniesienia współwłasności. Nie może więc być wątpliwości co do tego, że Sąd Rejonowy postanowieniem wstępnym określił sposób zniesienia współwłasności – czego takim postanowieniem nie mógł uczynić.

Na marginesie jedynie należy dodać, że orzeczenie sądu o podziale nieruchomości powinno być wydano w oparciu o sporządzoną przez biegłego sądowego mapę z projektem podziału nieruchomości, odpowiadającą wymogom, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (Dz. U. Nr 268, poz. 2663), a nie w oparciu o wstępny projekt podziału, o którym mowa w § 3 tego rozporządzenia. Dodać także należy, że zgodnie z § 139 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 23 lutego 2007r. regulaminu urzędowania sądów powszechnych (Dz. U. Nr 38, poz. 249, z późn. zm.) projektowany sposób podziału nieruchomości powinien być zaznaczony na mapie sporządzonej według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Zasady zaś, o których mowa wyżej wynikają z przepisów art. 26 ust. 1 i art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 6 lipca 1982r. o księgach wieczystych i hipotece, z art. 21 ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne – Dz. U. z 2010r, nr 193, poz. 1287, z późn. zm.) oraz przepisu § 28 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów.

Mając na uwadze powyższe, zaskarżone orzeczenie nie mogło się ostać, wobec czego na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., uchylono je – eliminując je z obrotu prawnego.