

Sygn. akt VI Ca 241/17

POSTANOWIENIE

Dnia 19 kwietnia 2017r.

Sąd Okręgowy w Częstochowie VI Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący-Sędzia SSO Janina Ignasiak

Sędziowie SSO Halina Garus (spr.)

SSO Leszek Mazur

Protokolant Ilona Idzikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 kwietnia 2017r.

sprawy z wniosku B. C. , J. C.

z udziałem T. J. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawców

od postanowienia Sądu Rejonowego w Lublińcu z dnia 21 grudnia 2016r.

sygn. akt I Ns 386/14

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **ustalić, że każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn.akt VI Ca 241/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 21 grudnia 2016 roku wydanym w sprawie I Ns 386/14 Sąd Rejonowy w Lublińcu zniósł współwłasność nieruchomości położonej w K. , gmina L. , oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0604 ha dla której Sąd Rejonowy w Lublińcu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) w ten sposób ,że dokonał jej fizycznego podziału na dwie działki o numerze (...) o pow. 0,0302 ha i o nr (...) o pow. 0,0302 ha zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego sądowego z zakresu geodezji i kartografii M. P. załączonym do opinii z dnia 10 lutego 2015 roku wariant II , przyjętym do zasobu geodezyjnego Starosty L. w dniu 16 lipca 2015 roku i działkę nr (...) przyznała na współwłasność J. C. i B. C. , a działkę nr (...) T. J. (1) . W pkt 2 orzeczenia nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa –Sądu Rejonowego w Lublińcu od wnioskodawców solidarnie kwotę 5540,33 złotych ,a od uczestnika postępowania kwotę 1582,99 złotych tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa , a w pkt 3 orzekł, że każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie .

Sąd ustalił, że przedmiot postępowania stanowi nieruchomość położona w K., gmina L., oznaczona numerem działki (...), obręb K. o powierzchni 0,0604 ha dla której Sąd Rejonowy w Lublińcu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) w której jako współwłaściciele wpisani są wnioskodawcy J. C. i B. C. na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej w 1/2 części oraz uczestnik postępowania T. J. (2) w 1/2 części. T. J. (1) nabył swój udział w 1/2 części na podstawie umowy przeniesienia udziałów we współwłasności z dnia 26 marca 2015 roku zawartej w formie aktu notarialnego rep A nr (...). Wcześniej współwłaścicielami udziału byli matka i ojczym uczestnika postępowania - T. i J. B. na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Nieruchomość oznaczona numerem (...) w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rekreacyjnym. Od 20 lat jest podzielona do użytkowania na dwie części przedzielone na całej długości ogrodzeniem wzdłuż którego rośnie żywopłot. Do każdej części dostać się można przez oddzielne bramy wjazdowe do drogi oznaczonej nr (...). Bramy te zamykane są na klucz. Uczestnik postępowania posiada wyłącznie klucz umożliwiający mu dostęp do części działki bezpośrednio graniczącej z działką oznaczoną nr (...), a wnioskodawcy do drugiej części. Ogrodzenie postawione zostało przez J. B.. Taki podział do użytkowania istniał w dacie objęcia spornej działki we władanie przez wnioskodawców oraz uczestnika postępowania przez cały okres użytkowania ani wnioskodawcy ani uczestnicy postępowania nie korzystali z części użytkowanej przez współwłaścicieli. Uczestnik postępowania jest również współwłaścicielem działki o nr (...). Na tej nieruchomości posadowiony jest dom całoroczny należący do T. J. (1), który obecnie jest remontowany. Część działki o nr (...) wykorzystuje on jako drogę dojazdową do domu położonego na działce (...). Część nieruchomości wykorzystywana przez wnioskodawców nie jest zabudowana. Wnioskodawcy zakupili dom letniskowy, który zamierzają na niej postawić po podziale nieruchomości. Jest możliwy podział działki o numerze (...), po połowie - granica biegnąca w kierunku z południa na północ wzdłuż istniejącego płotu i żywopłotu.

Sąd dokonał zniesienia współwłasności poprzez fizyczny jej podział na dwie równe części, co czyniło zbędnym zasądzenie spłat. Nieruchomości powstałe w wyniku podziału mają taką samą powierzchnię - 0,0302 ha. Sąd podniósł, że podział nieruchomości zgodnie z obecnym podziałem do użytkowania jest najlepszym rozwiązaniem. W ocenie Sądu Rejonowego strony nabywając udziały w spornej nieruchomości zdawały sobie sprawę z faktu jej podziału do użytkowania i godziły się na taki podział. Przez cały okres władania sporną działką ani wnioskodawcy, ani też uczestnik postępowania, nie naruszali faktycznych granic działki, nie przeszkadzali współwłaścicielom we władaniu, nie korzystali z części użytkowanych przez współwłaścicieli. Sąd podniósł, że co prawda tymczasowy podział rzeczy wspólnej nie wiąże w toku późniejszego postępowania o zniesienie współwłasności jednakże obrazuje wolę współwłaścicieli i ugruntowany od lat sposób użytkowania nieruchomości. Po drugie podział taki nie wymaga żadnych prac albowiem stosowne prace tj. postawienie ogrodzenia strony już wykonały. Po trzecie umożliwia on korzystanie ze spornej nieruchomości przez każdego ze współwłaścicieli zgodnie z przeznaczeniem dla nich najdogodniejszym. Umożliwia bowiem wnioskodawcom posadowienie już zakupionego domu, natomiast uczestnikowi postępowania swobodny przejazd do nieruchomości.

Wnioskodawcy J. C. i B. C. wnieśli apelację zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w Lublińcu w zakresie pkt 1 i 2. Wnosili o zmianę orzeczenia poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Lublińcu prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) w ten sposób, że dokonać jej fizycznego podziału na dwie działki o pow. 0,0301 ha zgodnie z wariantem projektu biegłego sądowego M. P. załączonego do opinii z dnia 8 stycznia 2016 roku, bądź wariantu VB; ewentualnie uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu przez Sąd I instancji założenia, że ustalony sposób podziału nieruchomości umożliwia wnioskodawcom posadowienie zakupionego już domu; naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik postępowania tj. art. 233 par 1 kpc poprzez dowolną, w miejsce swobodnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego polegającej na: przyjęciu, że wskazany sposób podziału nieruchomości zapewnia, iż tymczasowy podział rzeczy wspólnej obrazuje wolę współwłaścicieli co do sposobu użytkowania nieruchomości; przyjęciu, że przyjęty sposób podziału nieruchomości umożliwia korzystania z niej w sposób zgodny z przeznaczeniem i dla nich najdogodniejszym.

Uczestnik postępowania wniósł o oddalenie apelacji wraz z zasądzeniem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje :

Stosownie do art. 211 i 212 kc zniesienie współwłasności może nastąpić przez podział rzeczy wspólnej (podział fizyczny), przez przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, przez sprzedaż rzeczy wspólnej. Z przepisów tych oraz z art. 623 kpc wynika, że podział fizyczny, jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Podział rzeczy wspólnej w ramach zniesienia współwłasności powinien, co do zasady nastąpić stosowanie do wielkości udziałów, a wydzielone części tej rzeczy powinny wartością odpowiadać wielkości udziałów.

Wszystkie te założenia ustawodawcy zaskarżone orzeczenie wypełnia, a nadto uwzględnia utrwalony upływem ponad dwudziestu lat sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości, co również nie jest w sprawie bez znaczenia. Ważne w sprawie jest bowiem, że strony niejako weszły w ustalony przez ich poprzedników prawnych sposób korzystania z nieruchomości, a wnioskodawcy nie dożyli do jego zmiany, aż do czasu wszczęcia postępowania w przedmiotowej sprawie. Wbrew stanowisku skarżących, wydane w sprawie orzeczenie w żadnym razie nie zapadło z pokrzywdzeniem wnioskodawców i to w sposób rażący. Nie budzi bowiem wątpliwości, że w przypadku braku zgody stron, co do sposobu zniesienia współwłasności Sąd Rejonowy prawidłowo sięgnął do istniejącego na gruncie stanu faktycznego, dotyczącego zakresu posiadania przez strony przedmiotowej nieruchomości od ponad 20 lat. Nie broni się bowiem stanowisko skarżących, że wydane w sprawie orzeczenie nie jest zgodne z interesem wnioskodawców dlatego, że nie mogą oni na przyznanej im części nieruchomości posadowić zakupionego domu letniskowego. Podjęcie przez wnioskodawców decyzji o zakupie domku, jeszcze przed zniesieniem współwłasności nieruchomości, należy przypisać jedynie ryzyku, które podjęli. Ta okoliczność bowiem sama przez się, jako kluczowa i zasadnicza w mniemaniu wnioskodawców, nie może wpłynąć na sposób zniesienia współwłasności nieruchomości w sytuacji, gdy strony nie są w stanie uzgodnić stanowiska w tym przedmiocie, a z licznych propozycji podziału na które zgadzał się uczestnik postępowania wnioskodawcy pozostawali o opozycji, lansując jedynie swój sposób zniesienia współwłasności. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że uczestnik postępowania wyrażał zgodę na zniesienie współwłasności według wariantów 2, 5, 5a lub 5c ze wskazaniem na wariant II natomiast wnioskodawcy wnosili o wybranie skrajnego wariantu 4 lub 5 b projektu podziału nieruchomości biegłego sądowego (patrz wnioski apelacji).

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy nie sposób nie dostrzec tego, że Sąd Rejonowy uważnie wsłuchiwał się w argumenty stron, w szczególności wnioskodawców i uwzględniał ich wniosku w przedmiocie konieczności dopuszczenia dowodu z uzupełniających opinii biegłego, dla ustalenia możliwości podziału nieruchomości według wersji przez nich wskazanych. Wnioskodawcy mieli czas i możliwość zajęcia stanowisko odnośnie każdego przeprowadzonego w sprawie dowodu, a ich nieobecność na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku nie wpłynęła na wynik sprawy. Wbrew stanowisku skarżących wariant zniesienia współwłasności przyjęty przez Sąd Rejonowy, potwierdza istniejący na gruncie stan posiadania, a powstałe w wyniku podziału działki są identyczne, co do powierzchni i wynikają z zapisów treści księgi wieczystej prowadzonej dla spornej nieruchomości; objęta zniesieniem współwłasności działka nr (...) ma powierzchnię 0,0604 ha (vide: opinia biegłego M. P. k; 56-59). Wnioskodawcy w piśmie z dnia 30 marca 2015 roku akceptowali także sposób zniesienia współwłasności według wariantu II, choć z pewnymi zastrzeżeniami (pismo wnioskodawców k-74). Ostatecznie Sąd Rejonowy, dokonał zniesienia współwłasności należącej do stron nieruchomości według właśnie tego wariantu (zgodnego ze stanem użytkowania).

Dlatego też orzeczenie Sądu Rejonowego również w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, które powstały w związku z przedłożonym przez biegłego kolejnym projektem podziału, a które zobowiązani są ponieść wnioskodawcy nie jest wadliwe również dlatego, że wnioskodawcy zobowiązali się do ich poniesienia osobiście poprzez swego pełnomocnika (vide: protokół rozprawy z dnia 21 grudnia 2015 roku). Pozostałymi kosztami postępowania prawidłowo Sąd obciążył strony po połowie.

W tych okolicznościach Sad Okręgowy doszedł do przekonania ,że wydane orzeczenie nie narusza wymienionych w apelacji przepisów prawa i o oddaleniu apelacji orzekł na podstawie art. 385 kpc , a o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z art. 520 par 1 kpc.