

Sygn. akt II Ca 368/18

POSTANOWIENIE

Dnia 17 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Cezary Klepacz (spr.)**

Sędziowie: **SO Magdalena Bajor-Nadolska**

SO Barbara Dziewięcka

Protokolant: protokolant sądowy Patrycja Bogdańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 8 kwietnia 2019 r. sprawy

z wniosku K. A.

z udziałem: D. C., J. N., B. N., E. M., S. M., A. P., E. T., A. B. (1) i Ł. C.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestniczki D. C. od postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 24 lipca 2017 r., sygn. akt I Ns 685/10

postanawia:

I zmienić zaskarżone postanowienie w punktach:

a) **1. (pierwszym) w całości i dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości o powierzchni 0,0450 ha położonej w K., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta nr (...), w ten sposób, że udziały we współwłasności należące do E. T. (poprzednio K.) i A. P. w wysokości po 10.082/214.578 (dziesięć tysięcy osiemdziesiąt dwa dwieście czternaście tysięcy pięćset siedemdziesiątych ósmych) części przyznać na rzecz K. A., ponad przysługujący już wnioskodawcy we współwłasności udział do 177.524/214.578 (sto siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset dwadzieścia cztery dwieście czternaście tysięcy pięćset siedemdziesiątych ósmych) części, a w pozostałym zakresie przyznać tę nieruchomość na współwłasność: E. i S. małżonkom M. w udziale do 6.129/214.578 (sześć tysięcy sto dwadzieścia dziewięć dwieście czternaście tysięcy pięćset siedemdziesiątych ósmych) części na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej, A. B. (1) w udziale do 679/214.578 (sześćset siedemdziesiąt dziewięć dwieście czternaście tysięcy pięćset siedemdziesiątych ósmych) części i Ł. C. w udziale do 10.082/214.578 (dziesięć tysięcy osiemdziesiąt dwa dwieście czternaście tysięcy pięćset siedemdziesiątych ósmych) części;**

b) **2. (drugim) w całości i zasądzić od K. A. na rzecz E. T. (poprzednio K.), tytułem spłaty, kwotę 11.185 (jedenaście tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) złotych, płatną w trzech ratach: pierwsza w kwocie 5.000 (pięć tysięcy) złotych do dnia 1 maja 2019 roku, druga w kwocie 5.000 (pięć tysięcy) złotych do dnia 17 czerwca 2019 roku, trzecia w kwocie 1.185 (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt pięć) złotych do dnia 17 sierpnia 2019 roku, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie którejkolwiek rat;**

c) **3. (trzecim) w całości i zasądzić od K. A. na rzecz A. P., tytułem spłaty, kwotę 11.185 (jedenaście tysięcy sto osiemdziesiąt pięć) złotych, płatną w trzech ratach: pierwsza w kwocie 5.000 (pięć tysięcy) złotych do dnia 1 maja 2019 roku, druga w kwocie 5.000 (pięć tysięcy) złotych do dnia 17 czerwca 2019 roku, trzecia w kwocie 1.185 (jeden tysiąc sto osiemdziesiąt pięć) złotych do dnia 17 sierpnia 2019 roku, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie którejkolwiek rat;**

d) **4. (czwartym), 5. (piątym) i 7. (siódmym) poprzez uchylene zawartych w nich rozstrzygnięć;**

II oddalić apelację wnioskodawcy w pozostałej części;

III orzec, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie;

IV nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach, tytułem kosztów sądowych: od K. A. kwotę 704,99 (siedemset cztery i 99/100) złotych, od Ł. C. kwotę 35,95 (trzydzieści pięć i 95/100) złotych, od E. i S. małżonków M. solidarnie kwotę 21,86 (dwadzieścia jeden i 86/100) złotych i od A. B. (1) kwotę 2,42 (dwa i 42/100) złotych.

Sygn. akt II Ca 368/18

UZASADNIENIE

K. A. domagał się zniesienia współwłasności niezabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej działkę nr (...), o powierzchni 450 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgę wieczystą nr (...), poprzez przyznanie jemu tej nieruchomości z obowiązkiem spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli.

W piśmie z dnia 28 lutego 2017 r. wnioskodawca zgłosił do rozliczenia nakłady poczynione na nieruchomość wspólną w okresie od 27 stycznia 2007 r. w łącznej kwocie 32.100,00 zł, precyzując należności poszczególnych współwłaścicieli w piśmie z dnia 4 maja 2017 r. Domagał się też zasadzenia wynagrodzenia w kwocie po 150 zł miesięcznie za sprawowanie nieformalnego zarządu nieruchomością w okresie od 1 maja 2007 r. do dnia wydania orzeczenia.

Uczestnicy postępowania nie uznali tych roszczeń, podnosząc że nakłady były użyteczne, a wnioskodawca zobowiązał się do pokrycia kosztów podziału geodezyjnego nieruchomości.

E. M. nie wyraził zgody na „sprzedaż” jego udziału, gdyż jest właścicielem lokalu użytkowego na działce nr (...), a na działce nr (...) codziennie parkuje samochód, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą.

S. M. przyłączyła się do tego stanowiska.

D. C. oponowała wnioskowi, powołując się na sprzeczność podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, ewentualnie wносиła o dokonanie fizycznego podziału i wydzielenie dla niej części odpowiadającej jej udziałowi w nieruchomości, podnosząc że służy ona jako parking mieszkańcom nieruchomości budynkowej nr (...), w tym jej synowi. Podniosła, że nabyła udział w nieruchomości w 2010 r., a zatem roszczenia wnioskodawcy dotyczące wcześniejszego okresu nie mogą być wobec niej uwzględnione.

Wezwana do udziału w sprawie jako uczestniczka A. B. (1), wносиła o pozostawienie jej we współwłasności, zgodnie z nabytym udziałem.

E. T., J. i B. małżonkowie N. oraz A. P. wносили o przyznanie nieruchomości wnioskodawcy i orzeczenie na ich rzecz spłat.

W toku postępowania małżonkowie N. sprzedali swój udział w nieruchomości wnioskodawcy, który cofnął wobec nich roszczenie procesowe, ale bez zrzeczenia się roszczenia, a uczestnicy nie wyrazili na to zgody.

Postanowieniem z dnia 24 lipca 2017 r., sygn. akt I Ns 685/10, Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K., oznaczonej nr(...) o powierzchni 0,0450 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), stanowiącej współwłasność (...) w 177524/214578 części, E. K. w 10082/214578 części, E. i S. małż. M. w 6129/214578 części, A. P. w 10082/214578 części, D. C. w 10082/214578, części, A. B. (1) w 679/214578 części, ten sposób, że udziały należące do E. K., A. P. i D. C. przyznał na własność K. A. (pkt 1.); zasądził od K. A. A., tytułem spłat, na rzecz: E. K., A. P. i D. C. kwoty po 15,881 zł, płatne w trzech ratach, pierwsza – w kwocie 5.000 zł w terminie 14 dni od uprawomocnienia postanowienia, druga – w kwocie 5.000 zł w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia postanowienia, trzecia – w kwocie 5,881 zł w terminie czterech miesięcy od uprawomocnienia postanowienia, z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności (pkt. 2., 3. i 4.); oddalił wniosek o zniesienie współwłasności w pozostałej części (pkt 5.); oddalił roszczenia procesowe(...) (pkt 6.), zobowiązał D. C. do wydania na rzecz(...) A. B. (1), E. i S. małż. M. współposiadania nieruchomości opisanej w punkcie 1 w terminie 14 dni od uprawomocnienia postanowienia (pkt 7.); orzekł, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt 8.).

Sąd ten dokonał następujących ustaleń:

Objęta wnioskiem nieruchomość, oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 450 m², położona jest w K. przy ul. (...), a ma urządzoną w tym Sądzie księgę wieczystą nr (...).

Działka ta została utworzona w wyniku podziału zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym nieruchomości nr (...), na podstawie decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 24 listopada 2008 r. Objęta wnioskiem nieruchomość ma regularny kształt prostokąta. Stanowi płaski, podmokły teren z lekkim spadkiem w kierunku wschodnim. Przy wschodniej granicy znajduje się na niej metalowy garaż, jest tam też kilka nasadzeń. Nieruchomość jest porośnięta trawą, od strony zachodniej jest niewielki obszar kostki brukowej o znacznym zużyciu. Działka nie ma dostępu do drogi, dojeżdżenie i dojazd zapewnione są nieformalnie przez działkę sąsiednią, wąską bramą o szerokości około 2,17 m.

W dniu złożenia wniosku współwłaścicielami nieruchomości byli: (...) w 135696/214578 części, J. i B. małż. N., na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, w 42507/214578 części, E. K., A. P. i D. C. w udziałach po 10082/214578 części, E. i S. małż. M., na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, w 6129/214578 części.

D. C. nabyła udział we współwłasności w dniu 21 maja 2010 r.

W dniu 26 października 2015 r. udział do 679/214578 części we współwłasności nabyła od wnioskodawcy A. B. (1).

Dla obu działek (nr (...)) nie obowiązuje i aktualnie nie jest też sporządzany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta K.”, zgodnie z uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w K. z dnia 26 października 2000 r., nieruchomości znajdują się na terenach zabudowy o głównej funkcji usług ogólnomiejskich metropolitalnych oraz mieszkaniowych.

Istnieje możliwość podziału nieruchomości, ale jedynie dla obsługi działki nr (...). Brak zapewnienia odpowiedniego dojazdu, który powinien mieć minimum 4,5 m szerokości, uniemożliwia prawidłową zabudowę działki, a w konsekwencji oznacza, że jej podział jest niezasadny. Nie jest możliwe wykorzystywanie tej działki jako ogólnodostępnego parkingu, z uwagi na wąski dojazd pod kamienicą na działce nr (...).

Wartość nieruchomości na dzień 22 października 2016 r. wynosiła 338.000 zł.

B. i J. małżonkowie N. zawarli z(...) w dniu 27 kwietnia 2017 r. umowę sprzedaży udziału do (...) części we współwłasności objętej wnioskiem nieruchomości.

Aktualnie współwłaścicielami działki nr (...) są:(...)w 177524/214578 części, E. K., A. P. i D. C. – po 10082/214578 części, E. i S. małżonkowie M., na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej, w 6129/214578 części i A. B. (1) w 679/214578 części.

Ł. C. i M. C. są współwłaścicielami lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w K. wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, m.in. działce (...).

Współwłaścicielami działki nr (...) są też m.in.: K. A. – właściciel lokali mieszkalnych o numerach: 1, 2, 4 i 5, A. B. (1) – właścicielka lokalu nr (...), E. i S. małżonkowie M. – współwłaściciele lokalu niemieszkalnego przy ul. (...) o powierzchni 20,43 m⁽²⁾.

Uchwałą nr(...)z dnia 19 lipca 2008 r. właściciele lokali w budynku przy ul. (...) w K. wyrazili zgodę na wyodrębnienie i sprzedaż nieruchomości oznaczonej nr (...) pod warunkiem, że koszty z tym związane poniesie wnioskodawca.

Wspólnota nieruchomości powstała w 2007 r. Jej zarządcą przez trzy lata był J. N.. Pobierał z tego tytułu wynagrodzenie. Po jego odwołaniu powołano profesjonalnego zarządcę J. P., który utrzymywał też porządek na działce nr (...). Również wnioskodawca sprzątał tę działkę. Wszelkie inicjatywy zagospodarowania nieruchomości pochodziły od wnioskodawcy. Przedstawiał je na zebraniach wspólnoty działki nr (...), a współwłaściciele wyrażali na to zgodę, pod warunkiem, że będą finansowane przez wnioskodawcę, który wykonał spawanie i opłacił wynajętego do tego człowieka. Dokonał rozbiórki drwalek, po poinformowaniu o tym zamiarze na zebraniu wspólnoty. Zapłacił za przyjazd samochodu i maszyn. Koszty rozbiórki drwalek poniosła w większości wspólnota nieruchomości nr (...). Wnioskodawca wyrównał i utwardził teren, wysypał gruz. Pozostali współwłaściciele korzystali z tych ulepszeń, ale nie chcieli wyłożyć pieniędzy, a wnioskodawca zdawał sobie z tego sprawę, nie upominał się o pieniądze. Kosił trawę, odśnieżał nieruchomość. Pozostali współwłaściciele wyrażali zgodę na pokrycie części kosztów poniesionych na polepszenie stanu działki nr (...) z funduszu remontowego wspólnoty działki nr (...). Niektórzy z nich uczestniczyli w należyтым utrzymaniu działki (...). Syn D. C. kosił trawę, a E. M. odśnieżał nieruchomość.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy uznał wniosek za częściowo zasadny, podnosząc, co następuje.

Podział fizyczny nieruchomości jest niemożliwy, albowiem nie ma ona dostępu do drogi publicznej (faktycznie wykonywana na działce nr (...)) służebność drogi koniecznej nie spełnia podstawowych wymagań, gdyż szerokość przejazdu – około 2,17 m pozostaje w sprzeczności z przepisami prawa budowlanego).

Wartość nieruchomości ustalono w oparciu o opinię rzeczoznawcy, wyjaśniając szczegółowo w uzasadnieniu orzeczenia, dlaczego podzielono wywody opinii głównej, jak pisemne i ustne wyjaśnienia biegłej.

Ostatecznie, zgodnie z art. 212 § 2 k.p.c., dokonano częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości w ten sposób, że udziały należące do E. T., A. P. i D. C. przyznano na rzecz K. A., uwzględniając zgodne stanowisko wnioskodawcy i uczestniczek E. T. i A. P., zasądzając spłaty, stosownie do treści art. 212 § 1 i § 3 k.c., które rozłożono na raty, gdyż wnioskodawca nie jest w stanie dokonać ich jednorazowo.

E. i S. małżonkowie M. są współwłaścicielami lokalu użytkowego w budynku na działce (...), a posiadanie udziału we współwłasności działki (...) pozwala im na prowadzenie działalności gospodarczej w tym lokalu. Zamieszkują bowiem w R. i codziennie przyjeżdżają samochodem, który parkują na działce objętej wnioskiem. Samochodem tym przywożą również towar potrzebny do prowadzonej działalności gospodarczej. Taka więc gospodarcza sprzeciwia się żądaniu zniesienia współwłasności w stosunku do nich.

Argument ten nie znajduje natomiast zastosowania wobec D. C., która nie jest współwłaścicielką działki (...). Zamiar uczestniczki udostępnienia miejsca parkingowego na działce nr (...) synowi, który jest właścicielem lokalu mieszkalnego w budynku na działce nr (...), nie może pozbawić innego wnioskodawcy ustawowego prawa żądania zniesienia współwłasności.

Oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności w pozostałej części uzasadnione jest zgodnym wnioskiem K. A. i A. B. (1), biorąc pod uwagę, że uczestniczka jest współwłaścicielką działki nr (...).

W ten sposób współwłaścicielami objętej wnioskiem nieruchomości pozostaną wyłącznie osoby, które mają udziały w działce (...), mogą zatem w sposób nieskrępowany korzystać z przejazdu i przechodu przez tę nieruchomość.

Ponieważ D. C. udostępniła korzystanie z nieruchomości synowi, to zobowiązano ją wydania na rzecz K. A., A. B. (1), E. i S. małżonków M. współposiadania nieruchomości opisanej w punkcie 1. postanowienia w terminie 14 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia.

Wnioskodawca z własnej inicjatywy podejmował czynności na działce nr (...), wiedział, że pozostali współwłaściciele nie mają zamiaru tego finansować, bo nie mają na to pieniędzy. Jak sam zeznał, współpracował w tym zakresie z zarządcami nieruchomości budynkowej. Osoby sprzątające nieruchomość budynkową utrzymywały również porządek na działce (...). Wnioskodawca nie upominał się o pieniądze, aby nie doprowadzać do konfliktu. Pozostali współwłaściciele zgadzali się na jego działania, byle za to nie płacić. Zarząd nieruchomością sprawowany przez wnioskodawcę był zatem bezpłatny.

Roszczenie o zwrot nakładów w stosunku do D. C. za okres, kiedy nie była ona współwłaścicielką nieruchomości, jest bezzasadne.

Wszystkie wydatki wskazane przez wnioskodawcę mają charakter użyteczny. Współwłaściciele zawarli porozumienie, że wnioskodawca może podejmować działania zmierzające do ulepszenia działki (...), ale na własny koszt i tylko dlatego zezwalali jemu na ponoszenie tych nakładów. Potwierdzeniem tej zasady jest wyjątek, kiedy wnioskodawca przedstawił kosztorys rozbiórki drwalek na zabranie wspólnoty działki (...) i prosił o częściowe ich pokrycie przez wspólnotę, a ta wyraziła na to zgodę. Jak zeznała A. B. (2), wspólnota dopiero powstała i nie miała środków na funduszu remontowym, więc wnioskodawca, chcąc przyspieszyć ulepszenie działki, decydował się na pokrycie kosztów z własnej kieszeni. Nie wszyscy współwłaściciele godzili się zresztą wyraźnie na jego działania, a byli stawiani przed faktem dokonanym, jak np. A. P..

Dlatego też oddalono roszczenia procesowe wnioskodawcy.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

K. A. zaskarżył to orzeczenie w zakresie: oddalającym wniosek o zniesienie współwłasności co do udziału E. i S. małż. M. (pkt 5.), zasądzającym spłaty w kwotach ponad 11.185 zł (pkt 2., 3. i 4.), oddalającym wniosek o rozłożenie spłat na sześć rat (pkt 5.) i oddalającym roszczenia procesowe względem E. i S. małż. M., D. C., E. K. i A. P. (pkt 6.).

Wnioskodawca zgłosił szereg zarzutów wobec opinii biegłej A. O. (1), ale ostatecznie oświadczył, że ich nie popiera (k.1188v.).

Ponadto zarzucił on w apelacji naruszenie:

1. art. 233 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez:

- dowolną ocenę materiału dowodowego i ustalenie, że E. i S. małżonkowie M. prowadzą działalność gospodarczą w nieruchomości lokalowej na działce nr (...), podczas gdy nie wynika to z żadnego dowodu, a w (...) widnieje informacja, że E. M. zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej w dniu (...) r., co skutkowało błędnym uznaniem, iż zniesienie współwłasności co do udziału tych uczestników jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości;

- dowolną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, w wyniku której błędnie ustalono, jakoby pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami istniało porozumienie o sprawowaniu nieodpłatnego zarządu nieruchomością oraz porozumienie o ponoszeniu przez wnioskodawcę wydatków na własny koszt, a w uzasadnieniu skarżonego postanowienia nie podano dowodów, z których takie wnioski wyciągnięto, co skutkowało bezzasadnym oddaleniem roszczeń wnioskodawcy;

2. art. 211 i art. 212 § 2 w zw. z art. 5 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że żądanie zniesienia współwłasności co do udziału E. i S. małżonków M. jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, z uwagi na rzecką więź gospodarczą nieruchomości z sąsiadującą z nią nieruchomością lokalową tych uczestników, w sytuacji gdy więź taka nie występuje;

3. art. 212 § 3 w zw. z art. 5 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i błędne ustalenie wysokości spłat, z uwzględnieniem wartości nakładów poczynionych przez wnioskodawcę, co doprowadziło do bezpodstawnego wzbogacenia uczestników postępowania, w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego;

4. art. 212 § 3 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i nieproporcjonalne wyważenie interesów wnioskodawcy i uczestników przy ustalaniu terminu i sposobu uiszczenia spłat;

5. art. 207 i art. 2015 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i bezpodstawne oddalenie żądania wnioskodawcy rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomość i wynagrodzenia za sprawowanie nieformalnego zarządu nieruchomością.

Wskazując na to, K. A. wniosł o:

1. dopuszczenie dowodu z wydruku (...) E. M. w celu ustalenia, że uczestnik zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej w dniu 30 września 2016 r.;

2. zmianę postanowienia w zaskarżonym zakresie poprzez:

a) zniesienie współwłasności nieruchomości w ten sposób, że udział E. i S. małżonków M. przyznać na własność wnioskodawcy, z obowiązkiem spłaty na rzecz tych uczestników, którą rozłożyć na sześć równych rat, płatnych w odstępach dwumiesięcznych, począwszy od czternastego dnia od uprawomocnienia się postanowienia;

b) zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz D. C., E. K. i A. P., tytułem spłat, kwot po 11.185 zł, zamiast po 15.881 zł, płatnych w sześciu ratach, pierwsza – 1.800 zł, a ostatnia – 2.185 zł, w odstępach dwumiesięcznych, począwszy od czternastego dnia od uprawomocnienia się postanowienia;

c) zasądzenie od D. C., E. K. i A. P. na rzecz K. A. kwot po 1.623,28 zł, a od E. i S. małżonków M. – kwoty 986,81 zł, tytułem nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na nieruchomość i wynagrodzenia za sprawowanie przez niego nieformalnego zarządu nieruchomością za okres od 1 maja 2007 r. do dnia wydania zaskarżonego postanowienia;

d) zasądzenie w częściach równych od E. i S. małżonków M., D. C., E. K. i A. P. na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania za drugą instancję (art. 520 § 2 k.p.c.).

Uczestniczka A. B. (1) przyłączyła się do tej apelacji, a pozostali uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie.

Apelację wniosła też D. C., zaskarżając postanowienie w całości i zarzucając obrazę art. 210 § 1 w zw. z art. 211 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że fakt, iż uczestniczka ta nie jest właścicielką udziałów w działce nr (...), które należą do jej syna Ł. C., nie uzasadnia pozostawienia jej we współwłasności działki nr (...), jak w przypadku A. B. (1) oraz E. i S. małżonków M..

Wskazując na to, apelująca wniosła o zmianę orzeczenia poprzez uchylenie jego pkt 4. i 7. w całości oraz zmianę pkt 1. poprzez uchylenie rozstrzygnięcia o przekazaniu na własność wnioskodawcy udziałów należących do D. C..

Wezwany do udziału w sprawie w charakterze uczestnika postępowania Ł. C., przyłączył się do tej apelacji.

K. A. wniosł o odrzucenie apelacji uczestniczki, podnosząc że D. C. nie jest właścicielką nieruchomości objętej postępowaniem.

Pozostali uczestnicy wnieśli o oddalenie tej apelacji.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Wartość objętej wnioskiem nieruchomości nie jest wyższa od wskazywanej przez K. A. w oparciu o opinie rzeczoznawców E. F. i A. L. (dowód: opinia biegłej A. O. (1) – k.1080-1115, 1145-1146).

Z wydruku z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, wygenerowanego dnia 23 sierpnia 2017 r., wynika że E. M. zaprzestał prowadzenia przy ul. (...) w K. działalności gospodarczej polegającej na produkcji odzieży skórzanej w dniu 30 września 2016 r. (k.1019), a z wydruku z dnia 20 czerwca 2018 r. wynika, że od 3 października 2016 r. taką działalność gospodarczą prowadzi w tym miejscu S. M. (k.1184).

Umową darowizny z dnia 4 października 2017 r., zawartą przed notariuszem G. A. za nr rep.(...) D. C. przekazała udział do (...) części we współwłasności objętej wnioskiem nieruchomości na rzecz swojego syna Ł. C. (dowód: wypis aktu notarialnego – k.1048-1051), który obecnie jest wpisany w tej księdze jako współwłaściciel (dowód: wydruk księgi wieczystej stanowiący załącznik do opinii biegłej A. O. – k.1102-1106).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki postępowania zasługuje na uwzględnienie.

Nie ulega wątpliwości, że D. C. była uprawniona do wniesienia w dniu 4 września 2017 r. apelacji, albowiem wówczas pozostawała współwłaścicielką udziału do (...) części w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...). W toku postępowania apelacyjnego nie została ona pozbawiona takiego statusu, a rozpoznanie wniesionego przez nią środka odwoławczego było uzasadnione koniecznością rozstrzygnięcia odnośnie do tego udziału, w związku z jego zbyciem i wezwaniem do udziału w sprawie jako uczestnika Ł. C., który przyłączył się do tej apelacji.

Objęta wnioskiem nieruchomość, jakkolwiek stanowi odrębny przedmiot własności, to pozostaje w związku gospodarczym z działką nr (...), powstałą w wyniku podziału zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym nieruchomości oznaczonej pierwotnie numerem 145, albowiem znajduje się ona w drugiej linii zabudowy, nie ma dostępu do drogi publicznej innego, niż przez działkę sąsiednią (...), wąską bramą o szerokości około 2,17 m, która nie spełnia wymogu odpowiedniego dojazdu, ten bowiem powinien mieć minimum 4,5 m szerokości, wobec czego nie jest możliwe wykorzystywanie działki nr (...) jako ogólnodostępnego parkingu; nie ma możliwości dokonania jej prawidłowej zabudowy, niemożliwy jest też jej podział.

Nie uwzględniono wniosku uczestników o zawieszenie postępowania apelacyjnego na podstawie art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.) do czasu prawomocnego zakończenia postępowania administracyjnego, mającego na celu, jak wynika z pisma z dnia 19 lutego 2019 r. (k.1165-1166), wyeliminowanie w trybie art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. z obiegu prawnego decyzji Prezydenta Miasta K. z dnia 24 listopada 2008 r., znak: (...) o zatwierdzeniu podziału nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), jako wydanej z rażącym naruszeniem prawa, w szczególności art. 94 ust. 1 pkt 1, art. 96 ust. 1 i 4 oraz art. 99 ustawy o gospodarce nieruchomościami, albowiem działka nr (...) nie może mieć dostępu do drogi publicznej przez działkę nr (...), co ustalono w rozpoznawanej sprawie.

Powołany przepis art. 156 § 1 pkt 2 k.p.a. stanowi, że organ administracji publicznej stwierdza nieważność decyzji, która wydana została bez podstawy prawnej lub z rażącym naruszeniem prawa.

Z treści art. 156 § 2 k.p.a. wynika jednak, że nie stwierdza się nieważności decyzji z przyczyn wymienionych w § 1 pkt 1, 3, 4 i 7, jeżeli od dnia jej doręczenia lub ogłoszenia upłynęło dziesięć lat, a także gdy decyzja wywołała nieodwracalne skutki prawne, co oznacza dwie negatywne przesłanki stwierdzania nieważności decyzji: upływ czasu i nieodwracalne skutki prawne.

Przez nieodwracalne skutki prawne rozumie się m.in. zbycie nieruchomości w formie aktu notarialnego na rzecz osób trzecich chronionych rękojmią wiary publicznej ksiąg wieczystych (por. wyroki NSA z dnia 8 maja 2008 r.,

I OSK 739/07, LEX nr 505304 i z dnia 26 sierpnia 2016 r., I OSK 1801/15, LEX nr 2142143), albowiem organ administracji publicznej nie ma kompetencji do podważania legalności czynności cywilnoprawnych, gdyż to należy do sądu powszechnego (por. wyroki NSA z 19 stycznia 2018 r., I OSK 1740/17, LEX nr 2466901 i z dnia 23 marca 2018 r., I OSK 978/16, LEX nr 2482952).

Biorąc pod uwagę, że po wydzieleniu nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) doszło do jej zmian własnościowych (w dniu 21 maja 2010 roku udział we współwłasności kupiła D. C., a w dniu 26 października 2015 roku – A. B. (1), dnia 27 kwietnia 2017 r. B. i J. małżonkowie N. sprzedali K. A. swój udział we współwłasności, zaś w dniu 4 października 2017 r. D. C. darowała swój udział Ł. C.), niemożliwe byłoby stwierdzenie nieważności decyzji o podziale nieruchomości oznaczonej pierwotnie jako działka nr (...), skoro decyzja ta wywołała takie nieodwracalne skutki prawne, a jedynie stwierdzenie przez organ administracji wydania zaskarżonej decyzji z naruszeniem prawa, które nie będzie miało wpływu na rozstrzygnięcie w rozpoznawanej sprawie.

Wadliwe przyjął Sąd Rejonowy, że należy dokonać częściowego zniesienia współwłasności.

Co prawda, przepisy normujące zniesienie współwłasności, odmiennie aniżeli art. 1044 k.c., dotyczący działu spadku, nie wspominają o możliwości zniesienia współwłasności przez przyznanie rzeczy wspólnej lub jej części na współwłasność kilku dotychczasowym współwłaścicielom, ale taki sposób zniesienia współwłasności może być uzasadniony z ekonomicznego i społecznego punktu widzenia, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 16 listopada 1993 r., I CRN 176/93, LEX nr 158139, wskazując że praktyka dopuszcza możliwość takiego sposobu zniesienia współwłasności, a w doktrynie podkreśla się, że jego dopuszczalność może być uzasadniona przez zastosowanie do zniesienia współwłasności w drodze analogii art. 1044 k.c.

Warunkiem niezbędnym dopuszczalności takiego zniesienia współwłasności jest wyrażenie nań zgody przez wszystkich współwłaścicieli, którzy mają nadal pozostać w niepodzielności, za czym przemawia treść art. 210 k.c., zgodnie z którym każdy współwłaściciel ma prawo żądać całkowitej likwidacji w stosunku do niego wężła współwłasności, jak i treść art. 1044 k.c., zwłaszcza że nie istnieje usprawiedliwiona racja prawna, która by przemawiała za odmiennym traktowaniem pod tym względem postępowania o zniesienie współwłasności i o dział spadku, szczególnie, że oba te postępowania zostały w znacznym stopniu zharmonizowane i mogą toczyć się łącznie.

E. i S. małżonkowie M. są współwłaścicielami lokalu użytkowego w budynku na działce (...), zamieszkują zaś w R. i codziennie przyjeżdżają samochodem, który parkują na działce objętej wnioskiem. Z kolei Ł. C. jest współwłaścicielem, razem z żoną, lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku na działce nr (...), a działkę nr (...) chce wykorzystywać do parkowania samochodu.

Skoro zatem aktualnie współwłaścicielami działki nr (...) są m.in. K. A. jako właściciel lokali mieszkalnych o numerach:(...), A. B. (1) – właścicielka lokalu nr (...), E. i S. małżonkowie M. oraz Ł. C., to zasadne jest zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) poprzez przyznanie na rzecz K. A. udziałów we współwłasności w wysokości po 10.082/214.578 części należących do E. T. (poprzednio K.) i A. P., które nie są współwłaścicielkami działki nr (...), ponad przysługujący już wnioskodawcy udział do 177.524/214.578 części, a w pozostałym zakresie przyznanie tej nieruchomości na współwłasność: E. i S. małżonkom M., na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej, w udziale do 6.129/214.578 części, A. B. (1) w udziale do 679/214.578 części i Ł. C. w udziale do 10.082/214.578 części, skoro osoby te wyraziły zgodę na taki sposób zniesienia współwłasności.

Ponieważ operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, zgodnie z art. 156 § 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 2204), zobowiązano biegłą A. O. (1) do podania, czy pozostaje aktualny jej operat z października 2016 r. dotyczący działki nr (...), a jeżeli nie – sporządzenia aktualnego operatu (k.1069v.-1070).

W operacie szacunkowym z września 2018 r. biegłą określiła aktualną wartość nieruchomości na kwotę 221.000 zł, po zastosowaniu podejścia porównawczego, metody porównywania parami, czego celowość szczegółowo uzasadniła

(k.1091-1093). Jak wynika z opinii, w okresie ostatnich dwóch lat zawarto pięć transakcji nieruchomości porównywalnych z szacowaną pod względem położenia (strefa śródmiejska), uzbrojenia, przeznaczenia, spełniających wymagania art. 4 pkt 16 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Do porównania przyjęto trzy nieruchomości, jako najbardziej podobne pod względem cech rynkowych, takich jak: kształt działki, dostęp do drogi publicznej, możliwość zagospodarowania nieruchomości, sąsiedztwo i otoczenie. Po porównaniu tych nieruchomości (k.1094-1098), biegła określiła wartość rynkową 1 m² powierzchni niezabudowanej działki nr (...) na kwotę 490,55 zł.

Odnosząc się do zarzutów wobec opinii zgłoszonych przez uczestników (k.1131-1132, 1137-1138), biegła wyjaśniła na rozprawie w dniu 21 grudnia 2018 r. (k.1145v.-1146), że przez ostatnie lata nie było w ogóle transakcji tego typu nieruchomości, jak objęta opinią, a te transakcje, które były aktualne w dacie wydania poprzedniej opinii, zdezaktualizowały się. Biegła przyjęła, że szacowana nieruchomość nie ma prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej, a jedynie grzecznościowo udostępniony jest przejazd do niej przez bramę na działce nr (...). Wyjaśniła, że przyjęta do porównania nieruchomość przy ul. (...) jest zlokalizowana pomiędzy ulicami: Ż. i C., a przeznaczona jest pod parking, z dostępem do drogi publicznej. Z kolei niezabudowana nieruchomość przy ul. (...) znajduje się w części przy ul. (...), nie ma zapewnionego dostępu do drogi, jest najbardziej podobna do szacowanej nieruchomości. Z kolei nieruchomość przy ul. (...) znajduje się blisko ul. (...), w strefie śródmiejskiej. Nieruchomość przy ul. (...) nie mogła być traktowana jako podobna, bo z szacowaną łączy ją jedynie położenie, a ostatnia z wymienionych w opinii nieruchomości znajduje się poza obszarem śródmiejskim. Przy przyjęciu wskazanej metody szacowania, wystarczające było porównanie z trzema nieruchomościami, które pochodzą z bazy kilkudziesięciu nieruchomości branych przez biegłą pod uwagę i analizowanych w celu wyodrębnienia nieruchomości podobnych. Biegła wyjaśniła, że różnica wartości nieruchomości w porównaniu do poprzedniej opinii wynika z faktu, że w ciągu ostatnich lat pojawiły się transakcje w takich cenach, jakie wskazała. Te nieruchomości, które zostały przyjęte obecnie do porównania są bliższe do szacowanej, jeżeli chodzi o podobieństwo w zakresie powierzchni i przeznaczenia.

W piśmie z dnia 10 stycznia 2019 r. biegła podała (k.1147-1147v.), że do porównania mogłaby zostać przyjęta umowa sprzedaży z dnia (...), zawarta przed notariuszem M. W., nr rep.(...) na mocy której B. i J. małżonkowie N. sprzedali K. A. udział do 42.507/214.578 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) za cenę 53.400 zł. Uwzględniając cenę jednostkową tej nieruchomości w kwocie 599,04 zł/m⁽²⁾, cechy identyczne z nieruchomością szacowaną i przyjmując ją do analizy w parach porównawczych, dałoby to wartość jednostkową nieruchomości szacowanej na poziomie 517,52 zł/m⁽²⁾, czyli ogólną wartość 232.884 zł.

Opinia zasługuje na uwzględnienie, albowiem w sposób wyczerpujący wyjaśnia wszelkie kwestie objęte zleceniem. W istocie ustalenie wartości objętej wnioskiem nieruchomości sprowadza się do określenia odpowiednich nieruchomości do porównania, biorąc pod uwagę specyfikę szacowanej działki, czyli z jednej strony to, że położona jest ona w strefie śródmiejskiej na terenach zabudowy o głównej funkcji usług ogólnomiejskich, metropolitalnych oraz mieszkaniowej, ale również to, że działka nr (...) nie ma prawnie zapewnionego dostępu do drogi publicznej, a jedynie grzecznościowo udostępniony przejazd przez bramę na działce nr (...). Biegła uwzględniła te okoliczności, przyjmując do porównania z bazy kilkudziesięciu nieruchomości trzy najbardziej podobne pod względem określonych cech rynkowych do szacowanej działki, które są jej bliższe niż nieruchomości z poprzedniej opinii.

Ponieważ wartość nieruchomości jest niższa od przyjętej przez Sąd pierwszej instancji, to zmianie podlega orzeczenie zawarte w punktach 2. i 3. Przyjmując wartości wskazane w apelacji wnioskodawcy, które są wyższe od wynikających z opinii biegłej A. O., nawet gdyby przyjąć wartość nieruchomości wskazaną w piśmie biegłej z 10 stycznia 2019 r., należało zasądzić od K. A. na rzecz E. T. (poprzednio K.) i A. P., tytułem spłat, kwoty po 11.185 zł, płatne na warunkach określonych w zaskarżonym orzeczeniu, z modyfikacją wynikającą ze zmniejszenia ich wartości, tj. w trzech ratach: pierwsza w kwocie po 5.000 zł do dnia 1 maja 2019 r., druga w kwocie po 5.000 zł do dnia 17 czerwca 2019 r., a trzecia w kwocie po 1.185 zł do dnia 17 sierpnia 2019 roku, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w zapłacie którejkolwiek rat.

Konsekwencją tego jest zmiana zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie rozstrzygnięć zawartych w punktach: 4. (co do spłaty na rzecz D. C.), 5. (w zakresie oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności) i 7. (zobowiązania D. C. do wydania na rzecz K. A. A. B. (1), E. i S. małżonków M. współposiadania nieruchomości opisanej w punkcie 1.).

Orzeczenie w tym zakresie zapadło na podstawie art. 386 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W pozostałej części oddalono apelację wnioskodawcy na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Nie zasługuje na uwzględnienie, z przyczyn już wskazanych, wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie K. A. udziałów we współwłasności należących do E. i S. małżonków M. oraz Ł. C..

Z kolei zasądzenie od wnioskodawcy spłat jedynie na rzecz E. T. i A. P., w łącznej kwocie przeszło dwukrotnie mniejszej od zasądzonej w zaskarżonym postanowieniu, czyni bezprzedmiotowym wniosek o rozłożenie tej należności na sześć rat, płatnych w odstępach dwumiesięcznych, tym bardziej, że od wydania orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji upłynął już tak długi czas, że możliwe było odpowiednie przygotowanie się do zapłaty.

Odnosząc się do żądania zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość, podnieść należy, co następuje.

K. A. A. zgłosił to żądanie w piśmie procesowym z dnia 28 lutego 2017 r., przy czym jedynie wymienił określone czynności i podał ich wartość: spawanie elementów ogrodzenia – 900 zł, likwidacja i rozbiórka drwalek, wywóz nieczystości i uporządkowanie terenu – 1.000 zł, wyrównanie i utwardzenie terenu – 700 zł, koszenie trawy, wycinka krzewów, porządkowanie terenu – 4.800 zł (trzy razy w roku po 2-3 dni, tj. 600 zł rocznie), odśnieżanie – 3.200 zł (400 zł rocznie), koszty geodezyjnego podziału nieruchomości – 3.500 zł (k.723-724), a w piśmie procesowym z dnia 8 maja 2017 r. określił kwoty, jakich domaga się z tego tytułu od poszczególnych współwłaścicieli (k.820-821).

Zgodnie z art. 207 k.c., współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną w stosunku do wielkości udziałów.

Wydatki są związane z rzeczą wspólną, gdy potrzeba ich poniesienia wynika z normalnej eksploatacji i zasad prawidłowej gospodarki, jeżeli uzgodniono je przy zachowaniu reguł zarządu rzeczą wspólną, a zatem za zgodą większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Nie można jednak wykluczyć wydatków nadzwyczajnych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowanych za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Chodzi tu zarówno o wydatki konieczne, jak i użyteczne, chyba że te ostatnie służą tylko dla wygody jednego lub kilku współwłaścicieli i zostały poniesione tylko w jego (ich) interesie. Jedynie inwestycje podnoszące wartość rzeczy i mające zwiększyć osiągnięte z niej korzyści i przychody należą do wydatków, które obciążają wszystkich współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów, chociażby nie były niezbędne.

Powołany przepis ma charakter dyspozytywny, w związku z czym współwłaściciele mogą w umowie dowolnie określić rozkład ciężarów i wydatków oraz przypadające poszczególnym współwłaścicielom części korzyści i innych przychodów. Może to nastąpić w szczególności wtedy, gdy korzyści i przychody są wynikiem pracy i starań tylko niektórych współwłaścicieli, w związku z czym wskazane jest, ażeby przypadły współwłaścicielom w innym stosunku niż określonym przez wielkość udziałów.

Roszczenia współwłaściciela wynikające z art. 207 k.c. sąd rozstrzyga na żądanie każdego z uczestników postępowania o zniesienie współwłasności (art. 618 § 1 k.p.c.), zgłoszone we wniosku inicjującym postępowanie (art. 617 w zw. z art. 511 k.p.c.) oraz na podstawie wniosków składanych w trakcie postępowania w pismach procesowych (art. 126 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Ponieważ roszczenie takie ma charakter procesowy, to powinno być wykazane, także co do wysokości, a tego wnioskodawca nie udowodnił, ograniczając się do wskazania określonych kwot z tytułu poniesionych wydatków.

Prawidłowe są ustalenia Sądu Rejonowego, poczynione na podstawie dowodów wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia (k.984), że uchwałą (...)z dnia 19 lipca 2008 r. właściciele lokali w budynku na nieruchomości

przy ul. (...) w K. wyrazili zgodę na wyodrębnienie i sprzedaż nieruchomości oznaczonej nr (...) pod warunkiem, że koszty z tym związane poniesie wnioskodawca. Niezrozumiałe jest zatem domaganie się przez K. A. zwrotu kosztów geodezyjnego podziału nieruchomości.

Z dowodów tych wynika także, iż wszelkie inicjatywy zagospodarowania nieruchomości pochodziły od wnioskodawcy, który przedstawiał je na zebraniach wspólnoty zabudowanej nieruchomości przy ul. (...), a pozostali współwłaściciele wyrażali na to zgodę, pod warunkiem, że będą finansowane przez K. A. bądź pokrywane z funduszu remontowego tej wspólnoty, która poniosła większość kosztów rozbiórki drwalek. Należy zatem uznać, że w tym zakresie współwłaściciele zawarli porozumienie, zgodnie z którym wnioskodawca ponosił wydatki związane z rzeczą wspólną, regulując stosunki w tym zakresie odmiennie niż przewiduje to art. 207 k.c. Potwierdzeniem tej zasady jest wyjątek, gdy wnioskodawca przedstawił kosztorys rozbiórki drwalek na zabranie wspólnoty i prosił o częściowe ich pokrycie przez wspólnotę, która wyraziła na to zgodę.

Wnioskodawca domagał się też zasądzenia od uczestników postępowania odpowiednich kwot tytułem wynagrodzenia za sprawowanie zarządu nieruchomością w okresie od 1 maja 2007 r. do dnia wygania orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, według miesięcznej stawki w kwocie 150 zł.

W odniesieniu do tego żądania, podobnie jak roszczenia o zwrot wydatków na nieruchomość, uznać należy, iż nie została udowodniona jego wysokość, nie wiadomo bowiem na jakiej podstawie przyjęto taką stawkę.

Niezależnie od tego zauważyć należy, iż charakter działki nr (...), tj. pozostawanie w ścisłym związku gospodarczym z działką nr (...), determinuje sposób zarządzania nią, który, jak wynika z działań samego wnioskodawcy, ogranicza się w istocie do utrzymywania na niej porządku, co czynił zresztą zarządzający zabudowaną nieruchomością przy ul. (...) J. P.. W tej sytuacji domaganie się przez K. A. wynagrodzenia z tego tytułu jest bezzasadne. Jeżeli bowiem przyjąć, że w takim zakresie sprawował on zarząd, niezależnie od zarządu działką nr (...), to trafne jest uznanie, że odbywało się to bezpłatnie.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2013 r., II CZ 28/13, LEX nr 1353173 i powołane w jego uzasadnieniu orzecznictwo).

Zgodnie z art. 113 ust. 1 i ust. 2 pkt 1) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2018 r., poz. 300 z późn. zm.), nakazano pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach koszty sądowe tytułem wydatków na opinię biegłej A. O. (k.1116), stosownie do udziałów we współwłasności osób, którym została przyznana działka nr (...).

SSO Magdalena Bajor-Nadolska SSO Cezary Klepacz SSO Barbara Dziewięcka