

Sygn. akt III Ca 508/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 19 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia: SO Mieczysław H. Kamiński

Sędzia SO Zofia Klisiewicz (sprawozdawca)

Sędzia SO Urszula Kapustka

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2013r.

na rozprawie

sprawy z wniosku A. B., M. D.

przy uczestnictwie J. K., P. K., R. P., E.K., M. G., D. P., W. P.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczynie A. B. i uczestnika W. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 11 kwietnia 2013r. sygn. akt I Ns 266/11

***p o s t a n a w i a :***

***1. w uwzględnieniu apelacji wnioskodawczynie:***

***- uchylić pkt III i VII zaskarżonego postanowienia,***

***- pkt VI nadać treść „nakazać ściągnąć od wnioskodawczynie A. B. na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sadu Rejonowego w Zakopanem) kwotę 805 zł tytułem kosztów postępowania”,***

***2. oddalić apelację uczestnika,***

***3. orzec, że wnioskodawczynie i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.***

Sygn. akt III Ca 508/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11.04.2013r. Sąd Rejonowy w Zakopanem w sprawie z wniosku A. B., M. D. przy uczestnictwie J. K., P. K., R. P., E.K., M. G., D. P., W. P. o zniesienie współwłasności nieruchomości:

- uwidocznili zgodnie z opracowaniem dla celów prawnych - projektem podziału dz. ewid. nr (...) – wersja 1 – sporządzonym przez biegłego B. H. nr upr. (...), zam. 13s/2011, że w/w działka położona w obr. 5 Miasta Z., zapisana

w Kw nr (...) dzieli się na dz. ewid. nr: (...) o pow. 0,0156 ha, (...) o pow. 0,0058 ha i (...) o pow. 0,0058 ha (pkt I sentencji),

- przyznał na współwłasność W. P. s. H. i M. w 7/9 częściach, D. P. c. H. i M. w 1/9 części, R. P. w 1/9 części – prawo współwłasności dz. ewid. nr (...) (pkt II a sentencji),

- przyznał A. B.c. R. i S. w 4/7 częściach, M. D. c. E. i A. w 3/7 częściach prawo współwłasności dz. ewid. nr (...) (pkt II b sentencji),

- prawo współwłasności dz. ewid. nr (...) pozostawił w dotychczasowych udziałach, wynikających z treści Kw nr (...) (pkt II c sentencji),

- tytułem spłaty zasądził:

a). na rzecz E. K. od M. D. kwotę 6 133 zł,

b). na rzecz M. G. od M. D. kwotę 4 381 zł oraz od A. B. kwotę 1 752 zł,

c). na rzecz J. K. od A. B. kwotę 6 133 zł,

d). na rzecz P. K. od A. B. kwotę 6 133 zł (pkt III sentencji),

- nakazał W. P. wydanie na rzecz A. B. oraz M. D. dz. ewid. nr (...) (pkt IV sentencji),

- zasądził na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Zakopanem) od W. P. kwotę 3 424 zł oraz od D. P. i R. P. kwoty po 489 zł (pkt V sentencji),

- nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Zakopanem) od J. K., P. K., M. G. kwoty po 245 zł i od E. K. kwotę 70 zł (pkt VI sentencji),

- zasądził od E. K. na rzecz wnioskodawczyń solidarnie kwotę 175 zł (pkt VII sentencji).

Sąd Rejonowy ustalił, że dz. ewid. nr (...) zabudowana była w części budynkiem wielomieszkańkowym, w którym zostały wyodrębnione lokale. Lokal nr (...) stanowi współwłasność W. P. w 7/9 częściach, D. P. w 1/9 części i R. P. w 1/9 części. Z własnością tego lokalu związany jest udział w 1/2 części w dz. ewid. nr (...). Lokal nr (...) stanowi współwłasność A. B. w 2/3 częściach oraz następców prawnych R. K. tj. E. K., M. G., J. K. i P. K. po 1/12 części. Z własnością tego lokalu związany jest udział w dz. ewid. nr (...) wynoszący 1/3 część. Lokal (...) stanowi własność M. D., a z własnością tego lokalu związany jest udział w dz. ewid. nr (...) wynoszący 1/6 część. W/w lokale zostały wyodrębnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności, które toczyło się przed tamt. Sądem do sygn. akt Ns 140/90. Cała dz. ewid. nr (...) ma pow. 0,0272 ha, a niezabudowany teren to 116 m<sup>((2))</sup>. Część niezabudowana działki podzielona jest do użytkowania w ten sposób, że obszar o pow. 76 m<sup>((2))</sup> na którym znajduje się garaż blaszak i jest ogrodzony, jest w posiadaniu W. P., a pozostały obszar poza ogrodzeniem o pow. 40 m<sup>((2))</sup> w terenie stanowi część drogi dojazdowej. Projekt podziału według wnioskodawczyń przewiduje powstanie dwóch równych powierzchniowo działek po 58 m<sup>((2))</sup> każda, zaś projekt podziału według uczestnika W. P. przewiduje powstanie działki w kształcie i o powierzchni dotychczas przez niego posiadanej oraz drugiej mniejszej działki. Według opinii biegłej A. B. oraz opinii Burmistrza Miasta Z. podział dz. ewid. nr (...), zgodnie z wersją 1 (wskazywaną przez wnioskodawczynię), jest bardziej racjonalny i zgodny z art. 212 kc.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy dokonał podziału dz. ewid. nr (...) na dwie równe powierzchniowo i równe wartościowo działki i zgodnie z dotychczasowym ich częściowym zagospodarowaniem, przyznał część północną uczestnikom P., a część południową wnioskodawczyniom, zaś uczestnikom K. zasądził dopłaty od wnioskodawczyń

stosownie do wielkości ich udziałów i wartości wyliczonej przez biegłą I. M.. Ponieważ przyznana wnioskodawczyniom dz. ewid. nr (...) jest w znacznej części w posiadaniu W. P., Sąd nakazał mu ją wydać.

Sąd nie podzielił zarzutu uczestnika W. P. co do zasiedzenia części przedmiotu sporu podając, że stan współwłasności nieruchomości objętej postępowaniem powstał w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości, które toczyło się przed tamt. Sądem w 1990r.

Powyższe postanowienie zaskarżyli :wnioskodawczyni A. B.i uczestnik W. P. apelacjami.

Wnioskodawczyni zaskarżyła pkt III w/w postanowienia i zarzuciła naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 235 i następnne kpc przez nierozpatrzenie wniosku wnioskodawczyń zawartych w piśmie z dnia 3.04.2013r. o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego na okoliczność wyceny nieruchomości,

- art. 233 kpc przez przekroczenie granic oceny wiarygodności i mocy dowodu z opinii biegłej sądowej mgr inż. I. M.z dnia 8.01.2013r. i z dnia 22.03.2013r. oraz przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego.

W toku postępowania apelacyjnego wnioskodawczyni A. B.nabyła aktem notarialnym z dnia 16.07.2013r. Rep. A. (...), sporządzonym w Kancelarii Notarialnej w K., udziały w lokalu i w nieruchomości wspólnej od uczestników: J. K., P. K., E. K., M. G. i w związku z tym wniosła o zmianę postanowienia przez uchylenie pkt III, zrzekając się jednocześnie spłaty na jej rzecz od wnioskodawczyni M. K., a nadto zmianę pkt VI przez obciążenie ją kosztami oraz uchylenie pkt VII. Jednocześnie cofnęła zarzuty co do opinii biegłej I. M., jako bezprzedmiotowe.

Uczestnik W. P. zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności błędną wykładnię art. 172 kc w zw. z art. 123 kc i art. 618 kpc przez niewłaściwe przyjęcie, że nieskutecznie podniósł zarzut zasiedzenia, w sytuacji gdy postępowanie toczące się w 1990r. dotyczyło jedynie częściowego zniesienia współwłasności tj. nieruchomości budynkowej poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali, natomiast nieruchomość gruntowa nie była przedmiotem orzekania Sądu, a jej stan współwłasności istniał nie od 1990r. a od uprawomocnienia się postanowienia z dnia 16.01.1962r. w sprawie do sygn. akt Ns 676/60,

2. naruszenie przepisów prawa procesowego w zakresie mającym istotny wpływ na treść zapadłego orzeczenia tj. art. 328 § 2 kpc przez niewłaściwe uzasadnienie orzeczenia tj. braku ustaleń faktycznych niezbędnych do stwierdzenia braku zasiedzenia nieruchomości, jak również wyjaśnienia podstawy prawnej,

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności niewłaściwe zastosowanie art. 211 kc przez dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr (...) obr. 5 Miasta Z. przez jej podział, który, zdaniem skarżącego jest sprzeczny z przepisami prawa, a w szczególności: art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z uwagi na brak dostępu do drogi publicznej dla projektowanej wg wersji 1 dz. ewid. nr (...), z treścią przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2012r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a w szczególności § 14, sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem przedmiotowej nieruchomości, a w szczególności, że uniemożliwia wykorzystanie istniejącego na gruncie murowanego garażu zgodnie z jego przeznaczeniem i uniemożliwia wykorzystanie niezabudowanego terenu na wschód od budynku i garażu zgodnie z jego przeznaczeniem, jako miejsca parkingowego z uwagi na brak możliwości dojazdu do tej działki, nadto pociąga za sobą istotną zmianę rzeczy i znaczne zmniejszenie jej wartości,

4. naruszenie przepisów prawa procesowego w zakresie mającym istotny wpływ na treść zapadłego orzeczenia, a mianowicie art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc przez niewłaściwą ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, nierozważenie go w sposób wszechstronny oraz pominięcie okoliczności mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, w szczególności oparcie się na opinii biegłej A. B., która nie jest biegłym w zakresie drogownictwa przez brak prawidłowego rozważenia dowodów z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy o sygn. akt Ns 676/60,

a mianowicie postanowienia Sądu Powiatowego w N. z dnia 16.01.1962r., które dotyczyło zniesienia współwłasności przedmiotowych nieruchomości oraz usytuowania, zgodnie z pkt V w/w postanowienia, ogrodzenia znajdującego się we wschodniej części działki (...), a co za tym idzie pominięcia okoliczności, iż przedmiotowa działka została przyznana w wyłączne posiadanie matki W. P. oraz jej siostry z wyłączeniem spadkobierców po F. K., R. K. i S. K., a więc z wyłączeniem wnioskodawczyń z niniejszego postępowania, co doprowadziło jego zdaniem do nabycia własności tej części nieruchomości ponad przysługujący mu udział - przez zasiedzenie.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący uczestnik wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez zniesienie współwłasności wg wersji 2 przy uwzględnieniu zarzutu zasiedzenia, nadto zasądzenie od wnioskodawczyń na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Zakopanem przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Wnioskodawczynie wniosły o oddalenie apelacji w/w uczestnika.

Uczestnicy D. P. i R. P. wnieśli o uwzględnienie apelacji uczestnika W. P..

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja wnioskodawczyni A. B. odniosła ten skutek, że Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylił pkt III odnośnie spłat na rzecz uczestników: E. K., M. G., P. K. i J. K. oraz pkt VII w zakresie obciążenia uczestniczki E. K. kosztami na rzecz wnioskodawczyń, a nadto zmienił pkt VI odnośnie obciążenia w/w uczestników kosztami na rzecz Skarbu Państwa, obciążając nimi wnioskodawczynię A. B. zgodnie z jej wnioskiem. Przyczyną zmiany orzeczenia nie były jednak zarzuty podniesione w apelacji wnioskodawczyni (cofnięte na rozprawie apelacyjnej), ale zmiana stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem postępowania w toku postępowania międzyinstancyjnego.

Stosownie do treści art. 381 kpc (a contrario) i art. 382 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc, sąd II instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w I instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym, uwzględniając nowe fakty i dowody na które strona powołuje się.

Z przedłożonego przez apelującą wnioskodawczynię aktu notarialnego z dnia 16.07.2013r. zawartego w Kancelarii Notarialnej w K. Rep. A. nr (...), wynika, że wnioskodawczyni nabyła od uczestników E. K., M. G., J. K. i P. K. (spadkobierców R. K.), udziały w odrębnym lokalu położonym w Z. przy ul. (...) oraz udziały w częściach wspólnych nieruchomości tj. w dz. ewid. nr (...).

Z treści powyższego dokumentu wynika, że w/w uczestnicy nie są już współwłaścicielami dz. ewid. nr (...), a w związku z tym utracili prawo do otrzymania spłaty z tytułu odjęcia im udziału w toku postępowania sądowego, co skutkowało uchyleniem orzeczenia w tym zakresie. Nadto zgodnie z wnioskiem wnioskodawczyni, Sąd Okręgowy zmienił wyrzeczenia o kosztach postępowania między w/w i na rzecz Skarbu Państwa, obciążając nimi wnioskodawczynię.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uwzględniając apelację wnioskodawczyni w całości, orzekł jak w pkt 1 na zasadzie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Odnosząc się do apelacji uczestnika W. P. stwierdzić należy, że jest niezasadna.

Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe.

Sąd Okręgowy akceptuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz wnioski prawne wyciągnięte na ich podstawie zarówno co do sposobu podziału przedmiotu wniosku jak i orzeczenia o wydaniu na rzecz wnioskodawczyń przyznanej im działki i przyjmuje je za własne.

Nie zachodzą zarzuty powołane w apelacji ani uchybienia które Sąd Okręgowy bierze pod rozwagę z urzędu stosownie do treści art. 378 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc – nieważność postępowania.

Niezasadny jest zarzut w przedmiocie zasiedzenia przez uczestnika części dz. ewid. nr (...). Uczestnik nie legitymuje się bowiem samoistnym posiadaniem przedmiotu wniosku w okresie prowadzącym do zasiedzenia. Odwoływanie się przez skarżącego w tym zakresie do treści postanowienia z dnia 16.01.1962r., sygn. akt Ns 676/60 Sądu Powiatowego Wydział Zamiejskowy w Z., jest nieskuteczne. W tym postanowieniu w pkt V na który powołuje się skarżący, Sąd Powiatowy zezwolił poprzednikom prawnym W. P. na ogrodzenie części parceli l.kat (...) celem wyłącznego używania tego pasa z wyłączeniem R. K., S. K. i spadkobierców po F. K. (poprzednika prawnego wnioskodawców). Jeżeli część w/w parceli odpowiada części aktualnej dz. ewid. nr (...), to uczestnik W. P. takiego zezwolenia nie może traktować jako samoistnego posiadania. W tym orzeczeniu, jak wynika z jego treści, Sąd dokonał podziału działki do użytkowania quoad usum, a korzystanie z działki na takiej podstawie nie jest samoistnym posiadaniem w rozumieniu art. 336 kc, prowadzącym do zasiedzenia. Liczenie zatem okresu posiadania od daty postanowienia z 1962r. było nieuprawnione i nie mogło prowadzić do zasiedzenia. Również po 1990r. brak jest podstaw do przyjęcia samoistnego posiadania jakiegokolwiek części nieruchomości po stronie W. P.. Postanowieniem z dnia 15.03.1990r., sygn. akt I Ns 140/90, tamt. Sąd dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości wyodrębnił lokale mieszkalne i użytkowe w budynku znajdującym się na dz. ewid. nr (...), a dla części wspólnych budynku i dz. ewid. nr (...) oraz pgr l.kat (...) ustanowił zarząd uczestnika W. P.. Uczestnik będąc zarządcą całej dz. ewid. nr (...), nie mógł być jej posiadaczem samoistnym w rozumieniu art. 336 kc.

Stosownie do treści w/w przepisu ustawy, samoistnym posiadaczem rzeczy jest ten kto faktycznie włada nią jak właściciel z wyłączeniem innych osób. Obowiązki i uprawnienia zarządcy wyznaczonego przez sąd regulują przepisy art. 201 kc i następne oraz art. 611 kpc i następne. Z treści tych uregulowań jednoznacznie wynika, że zarządca działa w interesie i na rzecz wszystkich współwłaścicieli rzeczy, a nie wyłącznie na swoją rzecz. Nawet jeżeli zarząd ten nie jest sprawowany prawidłowo, to nie oznacza, że korzystanie z rzeczy wspólnej jest samoistnym posiadaniem prowadzącym do zasiedzenia nieruchomości.

Reasumując stwierdzić należy, że brak było podstaw do uwzględnienia wniosku o zasiedzenie części dz. ewid. nr (...).

Odnosząc się do zarzutów w przedmiocie podziału dz. ewid. nr (...), stwierdzić należy, że także są niezasadne. Nie zachodzi naruszenie art. 93 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ani też naruszenie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2012r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Wbrew zarzutom apelującego wydzielone działki nr (...) i (...) według wersji 1 (wskazywanej przez wnioskodawczynię), posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną jako dz. ewid. nr (...) współwłasności m.in. skarżącego uczestnika (k.110, 254). Podział ten nie jest niezgodny również z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania, a jak wynika z opinii biegłej A. B.(1)(k.160-162, 191) oraz informacji Burmistrza Miasta Z. (k.132, 140-141), podział dz. ewid. nr (...) według wersji 1 przedstawia najbardziej optymalne rozwiązanie dla obu stron pod kątem możliwości zagospodarowania wydzielonych działek przez każdego z właścicieli.

Twierdzenie skarżącego, iż sposób podziału według wersji 1 uniemożliwia wykorzystanie istniejącego na gruncie murowanego garażu zgodnie z jego przeznaczeniem, jest nieuprawnione. Przede wszystkim budynek, który znajduje się na dz. ewid. nr (...), przybudowany do budynku mieszkalnego, jest w istocie rzeczy blaszakiem na podmurówce i jak wynika z twierdzeń skarżącego pełni on rolę pomieszczenia gospodarczego do składowania m.in. butli gazowych. Okoliczność, że drzwi tego garażu wychodzą na część przyznaną wnioskodawczyniom, nie jest żadną przeszkodą do podziału według wersji 1. Drzwi od garażu blaszaka mogą być przebudowane, a poza tym jak wynika z opinii biegłej (k.162), w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest zakaz realizacji obiektów blaszanych i taki budynek nie powinien się tam znajdować.

Zarzut dotyczący opinii biegłej A. B.(1), sprowadzający się do kwestionowania jej uprawnień w zakresie w jakim wydawała opinię, jest także niezasadny. Przede wszystkim dla sporządzenia opinii w przedmiocie oceny sposobu podziału nieruchomości potrzebny był biegły z zakresu budownictwa ogólnego, a biegła A. B.(1) jest biegłym sądowym nie tylko z zakresu architektury ale również budownictwa ogólnego. Ponadto po sporządzeniu przez biegłą opinii i odniesieniu się przez nią do zarzutów uczestnika (k.189-191), apelujący uczestnik nie wnosił o opinię innego biegłego w tym zakresie. Podnoszenie dopiero w apelacji zarzutów w tym przedmiocie, należy uznać za spóźnione i nieuzasadnione.

Zarzuty uczestnika, iż podział dz. ewid. nr (...) według wersji 1 spowoduje znaczne zmniejszenie wartości dz. ewid. nr (...), są niezasadne. Z treści opinii biegłej I. M. jednoznacznie wynika, że obydwie nowo powstałe działki mają taką samą wartość, a w tym zakresie uczestnik nie podnosił żadnych zarzutów do w/w opinii. Twierdzenie skarżącego, iż wskutek podziału dz. ewid. nr (...) według wersji 1, wartość jego lokalu mieszkalnego usytuowanego w budynku na dz. ewid. nr (...), także ulegnie znacznemu zmniejszeniu, bowiem powstanie brak możliwości zapewnienia temu lokalowi przynależnych miejsc parkingowych, uznać należy za chybione. Jeżeli z lokalem mieszkalnym współwłasności uczestnika W. P. związany jest udział wynoszący 1/2 w działce nr (...), a powierzchnia niezabudowana wynosi 116 m<sup>((2))</sup>, to pretensje uczestnika, iż na połowie tej działki winien mieć garaż, budynek gospodarczy i parking, należy uznać za pozbawione jakichkolwiek podstaw. Okoliczność, że uczestnik dotychczas w taki sposób zarządzał wspólną nieruchomością, że w gruncie rzeczy w większości sam korzystał ze wspólnej działki, nie oznacza, iż doprowadzenie orzeczeniem sądowym do zmiany tej sytuacji narusza prawa uczestnika, jak zdaje się wynikać z treści jego apelacji.

Reasumując Sąd Okręgowy uznał, iż apelację uczestnika W. P. należało w całości oddalić i orzekł jak w pkt 2 sentencji na zasadzie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 kpc, uznając, że brak w niniejszej sprawie podstaw do odstąpienia od zasady w tym przepisie wyrażonej.

Na marginesie Sąd Okręgowy zauważa, że w uzasadnieniu postanowienia Sądu Rejonowego podano, iż została ustanowiona służebność okapu, jednakże w treści zaskarżonego postanowienia takie wyrzeczenie nie zostało zawarte, ale ponieważ nie było to przedmiotem apelacji, Sąd Okręgowy nie mógł się merytorycznie w tej kwestii wypowiedzieć.

(...)

Wyk. EK