

Sygn. akt II Ca 296/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 26 czerwca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Paweł Hochman (spr.)
Sędziowie:	SSO Stanisław Łęgosz SSR del. Wioletta Krawczyk
Protokolant:	stażysta Agnieszka Misterkiewicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 czerwca 2014 roku

sprawy z wniosku S. P.

z udziałem O. K. (1) , A. K. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczek

od postanowienia Sądu Rejonowego w Radomsku

z dnia 13 lutego 2014 roku, sygn. akt I Ns 870/11

**postanawia: oddalić apelację i zasądzić od uczestniczek postępowania O. K. (1), A. K. (1) solidarnie na rzecz wnioskodawcy S. P. kwotę 1 200 złotych (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.**

Sygn. akt II Ca 296/14

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Radomsku w sprawie z wniosku S. P. z udziałem O. K. (1) i A. K. (1) o zniesienie współwłasności postanowieniem z dnia 13 lutego 2014 roku dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w R., o powierzchni 1,7118 ha, składającej się z działki oznaczonej w jednostce ewidencyjnej (...)R., obręb (...)numerem (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona księga wieczysta przez Sąd Rejonowy w Radomsku Nr (...), w ten sposób, że: własność wyżej opisanej nieruchomości przyznał na rzecz S. P.; zasądził od S. P. na rzecz O. K. (1) i A. K. (1) kwoty po 16.816 złotych tytułem spłaty płatne w terminie trzydziestu dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty; nakazał ściągnąć od A. K. (2) kwotę 475.00 oraz od O. K. (1) kwotę 1.475,00 złotych na rzecz Skarbu Państwa tytułem zwrotu wydatków poniesionych na wynagrodzenie biegłego; u znał, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane z jego udziałem w własnym zakresie.

W uzasadnieniu powyższego postanowienia Sąd Rejonowy wyjaśnił, że we wniosku z dnia 16 września 2011 roku S. P. domagał się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w R. dla, której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Radomsku prowadzi księgę wieczystą (...), o powierzchni 1.7118 ha w ten sposób, że własność nieruchomości przyznać wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty na rzecz uczestników proporcjonalnie do ich udziału w nieruchomości. Pełnomocnik uczestników postępowania wnosił o podział fizyczny nieruchomości i przyznanie na ich rzecz działki wyodrębnionej po podziale stosownie do posiadanych udziałów we współwłasności.

Na rozprawie w dniu 28 lutego 2012 roku uczestnik M. O. zrzekła się swojego udziału na rzecz córek O. K. (1) i A. K. (1).

Na ostatniej rozprawie w dniu 30 stycznia 2014 roku pełnomocnik O. K. (1) i A. K. (1) wnosił o przyznanie na ich rzecz własności wydzielonej działki o powierzchni 0.2853 ha oznaczonej na mapie podziału numerem działki (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że uczestnicy postępowania są współwłaścicielami nieruchomości położonej w R. sku o powierzchni 1.7118 ha składającej się z działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Radomsku - V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Udział we współwłasności wnioskodawcy S. P. wynosi 15/18 części, natomiast udziały M. O., O. K. (1) i A. K. (1) wynoszą po 1/18 części dla każdej z nich.

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w części peryferyjnej miasta R., przy ulicy (...), w odległości około 3,5 km od centrum. Działka kształtem zbliżona jest do prostokąta o średniej szerokości około 30 m i głębokości 558 m. Teren działki w części ok. 0.39 ha jest porośnięty zróżnicowanym drzewostanem mieszanym o nienajlepszej jakości bonitacyjnej z niepełnym zwarciem. Pozostała część działki stanowią łąki i nieużytki odłogowane, teren w dużym stopniu jest zakrzaczony o nienajlepszych warunkach hydrogeologicznych. W pobliżu działki w części frontowej znajduje się zabudowa mieszkaniowa o małej intensywności. W odległości ok. 170 m od tyłu działki znajduje się linia magistrali kolejowej W. - K.. W pobliżu części frontowej działki przebiega sieć energetyczna i wodociągowa. Wartość przedmiotowej nieruchomości w całości opiewa na kwotę 201800 zł. ( dwieście jeden tysięcy osiemset ) złotych.

Przedmiotowa nieruchomość została podzielona fizycznie w trzech wariantach przez wyznaczenie działki dla uczestników postępowania w jej części frontowej. Według wariantu pierwszego i trzeciego zaprojektowany został dojazd do tylnej części nieruchomości o szerokości 4 m. Stosownie do sposobu podziału według wariantu trzeciego przedmiotowa nieruchomość składałaby się z działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 1,4265 ha oraz z działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0.2853 ha

Wartość nieruchomości po podziale opiewa na kwotę 135800 złotych, a wartość poszczególnych działek przedstawia się następująco: działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 1,4265 ha oszacowana została na kwotę 90300 złotych, działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 0.2853 ha oszacowana została na kwotę 45500 złotych.

Wobec powyższych ustaleń Sąd Rejonowy uznał, że wniosek jest uzasadniony. W ocenie Sądu pierwszej instancji, żądanie podziału fizycznego przedmiotowej nieruchomości i przyznanie na rzecz uczestników postępowania działki oznaczonej numerem (...) o powierzchni 0.2853 ha nie znajduje podstaw prawnych i faktycznych. Stosownie do treści art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. W niniejszej sprawie ustalony niespornie stan faktyczny wskazuje, że podział przedmiotowej nieruchomości byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, a także pociągałby znaczne zmniejszenie jej wartości. Podział nieruchomości według wariantu trzeciego doprowadziłoby do sytuacji, w której wnioskodawca dysponując udziałem we współwłasności wynoszącym 5/6 części otrzymałby działkę oddaloną od ulicy oraz sieci energetycznej i wodociągowej oraz byłby narażony na konieczność dojeżdżania drogą o szerokości 4 metrów. Natomiast uczestnicy postępowania dysponując łącznym udziałem wynoszącym 1/6 część otrzymaliby działkę we frontowej części nieruchomości bezpośrednio leżącą przy ulicy i mediach o szerokości około 26 metrów. Taki

podział nieruchomości byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy oraz w sposób oczywisty naruszałby istotny interes wnioskodawcy.

Drugą równie istotną, zdaniem Sądu pierwszej instancji okolicznością uniemożliwiającą uwzględnienie wniosku o podział wspólnej nieruchomości stron jest to, że podział według wariantu proponowanego przez uczestników postępowania pociągałby znaczne zmniejszenie jej wartości. Z niekwestionowanych opinii biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości M. R. wynika, że wartość nieruchomości przed podziałem oszacowana została na kwotę 201.800 zł. ( dwieście jeden tysięcy osiemset ) złotych. Wartość tej nieruchomości po podziale biegły oszacował na kwotę 135.800 zł. ( sto trzydzieści pięć tysięcy ) złotych. Z porównania tych szacunków wynika w sposób jednoznaczny, że wartość nieruchomości po podziale zmniejszyła się w sposób znaczny bo opiewający na kwotę 66.000 złotych co stanowi blisko o jedną trzecią część wartości przed podziałem. W tej sytuacji zasadny jest wniosek, że wartość nieruchomości jest duża niższa od wartości przed podziałem.

Wyżej wskazane okoliczności sprawiły, że wniosek uczestników postępowania o podział rzeczy wspólnej nie mógł zostać uwzględniony. Konsekwencją takiego stanowiska jest uwzględnienie żądania wnioskodawcy i przyznanie na jego rzecz własności całej nieruchomości oraz zasądzenie na podstawie art. 212 § 2 k.c. na rzecz uczestników postępowania spłat stosownie do ich udziałów we współwłasności nieruchomości.

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

Apelację od powyższego postanowienia wniosły uczestniczki postępowania i zarzucając Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów prawa materialnego:

- a) poprzez prowadzenie postępowania i wydanie orzeczenia na podstawie przepisów o zniesieniu współwłasności (Księga Druga, tytuł I, dział IV k.c.) podczas, gdy postępowanie powinno być prowadzone na podstawie przepisów o dziale spadku (Księga Czwarta, tytuł VIII k.c.),
- b) poprzez błędną wykładnię i zastosowanie art. 212 k.c., czego skutkiem było przyznanie na wyłączną własność całości przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy,
- c) poprzez błędną wykładnię i zastosowanie art. 211 k.c., czego skutkiem było uznanie, iż zostały spełnione przesłanki uniemożliwiające dokonanie fizycznego podziału nieruchomości.

Wskazując na powyższe skarżące wnosili o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Jako żądanie ewentualnie skarżący zgłosili wniosek o jego zmianę poprzez przyznanie własności działki wydzielonej z przedmiotowej nieruchomości przez E. Z.w sporządzonej przez niego mapie, zaewidencjonowanej w dniu 14 listopada 2013 r. w Ośrodku (...)w R.za nr (...), oznaczonej numerem (...)o powierzchni 14265 m (...)rzech S. P., przyznanie współwłasności działki wydzielonej z przedmiotowej nieruchomości przez E. Z.w sporządzonej przez niego mapie, zaewidencjonowanej w dniu 14.11.2013r. w (...)w R.za nr (...), oznaczonej numerem (...)o powierzchni 2853 m<sup>2</sup> w równych udziałach wynoszących po 1/2 na rzecz uczestniczek O. K. (1) i A. K. (1), oraz zasądzenie od O. K. (2) i A. K. (1) na rzecz S. P. kwoty po 11433 zł tytułem dopłaty, której termin płatności powinien nastąpić w ciągu trzydziestu dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia.

Pełnomocnik skarżących wniosł również o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczek składających apelację kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; oraz zgłosił wniosek o przeprowadzenie następujących dowodów:

- z akt sprawy, która toczyła się przed Sądem Rejonowym w Radomsku o stwierdzenie nabycia spadku po C. O., sygn. akt Ns 292/78 na okoliczność ustalenia kręgu spadkobierców po spadkodawcy C. O.,

- z informacji z rejestru gruntów dotyczącej działek oznaczonych jednostką ewidencyjną(...) położonych w obrębie (...)o numerach działek (...)i położonej w obrębie (...)działki o numerze (...), na okoliczność tego, że przedmiotowe nieruchomości wchodzi również w skład masy spadkowej po C. O..

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Odniesienie się do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy poprzedzić stwierdzeniem, że Sąd Okręgowy dopuścił wnioskowane przez pełnomocnika uczestniczek postępowania dowody dokonując jednocześnie ich skonkretyzowania. Powyższa czynność wynikała z przyjęcia, że zaproponowania przez pełnomocnika skarżących formuła dopuszczenia dowodu z akt sprawy w oceni Sądu Okręgowego jest niewłaściwa; prawidłowo zakreślona teza dowodowa winna odnosić się do zawartych w aktach sprawy dokumentów. Dopuszczenie zgłoszonych w skardze apelacyjnej dowodów pozostaje w związku z treścią postawionych zarzutów, dla których rozpoznania ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji uznać należy za niewystarczające.

W wyniku uzupełnienia ustaleń Sądu pierwszej instancji stwierdzić należy, że wnioskodawca S. P. udział we współwłasności nieruchomości, który jest przedmiotem zniesienia nabył na skutek umowy darowizny zawartej z E. O. i K. O.. Prawo wyżej wymienionych do nieruchomości objętej wnioskiem o zniesienie współwłasności wynika również z dziedziczenia. Okoliczności powyższe uznać należy za niesporne.

E. O. i K. O. nabyły w drodze dziedziczenia spadek po C. O., który był mężem pierwszej a ojcem drugiej z wyżej wymienionych. Prócz E. i K. O. spadek nabyli H. O. i G. R.; wszyscy wyżej wymienieni w częściach po 1/4.

( dowód : odpis postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku – k. 190 )

Z kolei spadek po H. O. nabyły jego żona M. O. oraz córki O. O. ( obecnie K. ) i A. O. ( obecnie K. ) w częściach po 1/3.

( dowód : odpis postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku k. 191 )

Objęta wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości była jednym ze składników majątku objętego spadkobranie po C. O. i H. O.. Spadek po wymienionych wyżej obejmował również udziały w innych działkach.

( dowód : informacje z rejestru gruntów k. 170, 171 )

Powyższe ustalenia, zgodne z informacją zawartą w skardze apelacyjnej i nie zakwestionowaną przez wnioskodawcę nie upoważniają do uwzględnienia zarzutu pominięcia przepisów o dziale spadku (Księga Czwarta, tytuł VIII k.c.). Pełnomocnik skarżących formułując powyższy zarzut zdaje się nie dostrzegać, że stosownie do treści art. 689 k.p.c. jeżeli cały majątek spadkowy lub poszczególne rzeczy wchodzące w jego skład stanowią współwłasność z innego tytułu niż dziedziczenie, dział spadku i zniesienie współwłasności mogą być połączone w jednym postępowaniu. Powyższa regulacja oznacza, że zniesienie współwłasności, w której udziały wynikają również ze spadkobrania nie jest uzależnione od przeprowadzenia postępowania o dział spadku. Postępowanie powyższe może być oczywiście przeprowadzone łącznie ze zniesieniem współwłasności. Niezbędny dla jego zainicjowania jest jednak stosowny wniosek któregoś ze spadkobierców, tymczasem w przedmiotowej sprawie wniosek taki nie został złożony.

W tym miejscu należy się również odnieść do zagadnienia nie podnoszonego w skardze apelacyjnej, ale w ocenie Sądu Okręgowego istotnego z punktu widzenia rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. To, że wnioskodawca nabył udział w przedmiocie wchodzącym w skład spadku bez zgody pozostałych spadkobierców nie oznacza, że czynności ta jest nieważna. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 stycznia 2002 r. ( sygn. akt IV CKN 595/00 ) brak zgody współspadkobiercy na rozporządzenie przez spadkobiercę jego udziałem w przedmiocie należącym do spadku nie pociąga za sobą nieważności tej czynności prawnej, lecz jedynie i to w ograniczonym zakresie względnej jej bezskuteczność ustalaną na etapie działu spadku. Stanowiska Sądu Okręgowego o prawidłowym zastosowaniu w omawianej sprawie przez Sąd pierwszej instancji przepisów o zniesieniu współwłasności nie mogą zmienić

hipotetyczne rozważania pełnomocnika uczestniczek postępowania, o sposobie ewentualnego działu spadku w przyszłym postępowaniu. Treść powyższego rozstrzygnięcia będzie stanowiła z pewnością element stanu faktycznego mający znaczenie na podział pozostałych objętych spadkobranie nieruchomości.

W tym miejscu wskazać należy na treść postanowienia Sadu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2012 r. ( sygn. akt I CSK 297/11 ), zgodnie z którym nabywca udziału w przedmiocie spadkowym nie ma legitymacji do wystąpienia z wnioskiem o dział spadku po poprzednim właścicielu tego przedmiotu, natomiast może on żądać zniesienia współwłasności, w której pozostaje.

Za nieuzasadniony należy uznać również wywiedziony przez skarżącego zarzut naruszenia przepisów art. 212 i art. 211 k.c.

Odnosząc się do powyższego zarzutu w pierwszej kolejności należy przypomnieć, że współwłasność to stan przejściowy. Jednym ze sposobów wyjścia z niego jest - jeśli wspólna rzecz, wspólna nieruchomość nie daje się podzielić - przyznanie jej jednemu z współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych.

W ocenie Sądu drugiej instancji ustalony stan faktyczny daje podstawy do zniesienia współwłasności nieruchomości wskazanej we wniosku, niemniej jednak zaproponowany przez uczestniczki postępowania sposób podziału byłby sprzeczny z interesem społeczno – gospodarczym wnioskodawcy, który dysponując największym udziałem w nieruchomości ma prawo oczekiwać, że to jego interes będzie w pierwszej kolejności uwzględniony. Podkreślić należy, że zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 listopada 2001 r. ( sygn. akt III CKN 1439/00 ) zniesienie współwłasności przez podział nieruchomości jest niedopuszczalne, choć fizyczny jej podział byłby możliwy w sytuacji gdy podział nieruchomości doprowadziłby do powstania dwóch działek, z których jedna byłaby znacznie mniej użyteczna i znacznie mniej wartościowa niż druga, a nadto nie miałyby dostępu do drogi publicznej, a ustanowienie dla niej służebności takiej drogi przez drugą działkę byłoby praktycznie niemożliwe z uwagi na ostry konflikt stron. Stan faktyczny ustalony dla potrzeb rozpoznania przedmiotowej sprawy, jest zbliżony do przedstawionego w powołanym powyżej orzeczeniu Sądu Najwyższego. Uwzględnienie wniosku uczestniczek postępowania spowodowałoby powstanie dwóch działek, z tym że użyteczność jednej z nich należy uznać za co najmniej wątpliwą. Jednocześnie uczestniczki w swoim wniosku wyraziły gotowość przejęcia tylko działki mającej zdecydowanie większy walor użytkowy. Uwzględnienie tak sformułowanego wniosku, pomimo tego, że wołą ustawodawcy jest w pierwszej kolejności dokonanie podziału fizycznego nieruchomości naruszałoby w sposób istotny usprawiedliwiony wnioskodawcy interes gospodarczy, który otrzymałby działkę o utrudnionym dostępie do infrastruktury niezbędnej dla jej wykorzystania dla celów budowlanych ( energia elektryczna, woda ).

Przeciwko uwzględnieniu zaproponowanego przez uczestniczki sposobu podziału nieruchomości przemawia również słusznie podkreślona przez Sąd pierwszej instancji okoliczność, że zaproponowany podział w sposób istotny, bo sięgający 30 % pierwotnej wartości obniży wartości nieruchomości wspólnej. Okoliczność ta wynika wprost z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości i nie była przez uczestniczki postępowania kwestionowana, a obowiązek jej uwzględnienia nakłada na Sąd norma art. 211 k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie przepisu art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu apelacji.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie przepisu art. 520 § 3 k.p.c. uwzględniając wniosek pełnomocnika wnioskodawcy o zwrot kosztów zastępstwa adwokackiego.