

Sygn. akt II Ca 873/13

POSTANOWIENIE

Dnia 14 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: **SSO Teresa Kołbuc**

Sędziowie: **SO Monika Kośka (spr.)**

SO Beata Piwko

Protokolant: protokolant sądowy Agnieszka Baran

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 października 2013 r.

sprawy z wniosku A. G.

z udziałem B. P., W. G. i T. P.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika T. P.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Końskich

z dnia 5 marca 2013 r., sygn. akt I Ns 948/10

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie.

II Ca 873/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z 5 III 2013 Sąd Rejonowy w Końskich dokonał działu spadku po R. P. i zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K. objętej księgą wieczystą (...) w ten sposób, że przyznał ją na własność A. G..

Rozstrzygnięcie to sąd oparł o następujące ustalenia:

R. P. i K. P. byli właścicielami nieruchomości położonej w K., przy ul (...), zamieszkali w 1964r na parterze w budynku piętrowym wraz z dziećmi. Piętro domu nie było wykończony W 1973r T. P. ożenił się i początkowo zamieszkiwał z żoną na parterze, następnie w uzgodnieniu rodzicami i częściowo z ich pomocą przystąpił do wykańczania pomieszczeń na górze, gdzie ostatecznie zamieszkał i zamieszkuje do dnia dzisiejszego.

R. P. zmarł w 1981r. Po wyprowadzeniu się córki, K. P. zamieszkuje na parterze sama. Jest skłócona z synem.

W sprawie I Ns 243/88 Sąd Rejonowy w Końskich stwierdził, że spadek po R. P. zmarłym w 1981 r na podstawie ustawy nabyli żona K. P. i dzieci T. P., W. G., B. P. po 1/4 części.

Aktem Notarialnym z dnia 22.07 2010r A. (...)K. P. podarowała córce B. P. udział 2/8 części oraz wnukowi A. G. udział 3/8 części w przedmiotowej nieruchomości.

Budynek mieszkalny jest budynkiem wolnostojącym, dwukondygnacyjnym, całkowicie podpiwniczonym z poddaszem mieszkalnym. Na działce poza tym budynkiem przy północnej granicy stoi budynek gospodarczy parterowy z dachem jednospadowym. Na parterze i piętrze budynku mieszkalnego są dwa samodzielne lokale mieszkalne. Każdy z lokali składa się z przedpokoju, kuchni, łazienki i trzech pokoi. Powierzchnia użytkowa każdego z lokali jest jednakowa i wynosi 92,5m. W północno – zachodnim narożniku budynku wykonana jest klatka schodowa, z której wchodzi się do lokali mieszkalnych na parterze i na piętrze oraz do piwnicy i na poddasze. Każdy z lokali ma zainstalowane oddzielne urządzenia rejestrujące zużycie gazu, energii elektrycznej i wody. Każdy z lokali ma oddzielną instalację CO, zasilaną z oddzielnego pieca.

W niniejszej sprawie zasadniczą kwestią jest sposób zniesienia współwłasności.

Zgodnie z art. 211kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, by zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej. Wg. opinii biegłego, nie ma przeszkód, aby ustanowić odrębną własność lokali a właściwie układ budynku jest taki, że myślą inwestora było, aby mieszkały tam dwie rodziny. Ustanowienie odrębnych lokali nie wymaga żadnych dodatkowych prac. Jest to właściwie jedyny sposób wyjścia ze współwłasności, na który wyraził zgodę uczestnik T. P.. Przy przyjęciu tego wariantu, lokal na parterze – wobec braku zgody pozostałych współwłaścicieli na objęcie jego własności musiałby być sprzedany w drodze licytacji. Zdaniem Sądu realna szansa na sprzedaż takiego lokalu byłaby minimalna. Lokal taki ma części wspólne, w tym działkę, na której znajdują się budynki gospodarcze, w całości wykorzystywane przez T. P.. T. P. „czuje się” gospodarzem całej nieruchomości, stąd nieporozumienia z matką, zatem trudno by było znaleźć nabywcę lokalu. Nadto wyodrębnienie i przyznanie lokalu na piętrze na rzecz T. P. i nakazanie sprzedaży drugiego lokalu wiązało by się ze spłatami przez uczestnika na rzecz pozostałych współwłaścicieli, a tej spłaty nie byłby w stanie dokonać. Udział T. P. we współwłasności całej nieruchomości wynosi tylko 1/8.

Wnioskodawca godził się, aby cała nieruchomość została sprzedana lub przyznana na rzecz jednego współwłaściciela, w tym dla T. P.. Uczestnik również na tą propozycję nie wyrażał zgody, z uwagi na brak środków finansowych na spłatę. W tej sytuacji jedynym racjonalnym sposobem zniesienia współwłasności było przyznanie całej nieruchomości dla wnioskodawcy.

Jeżeli w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości uczestnicy postępowania nie wyrażają zgody na żaden z przeprowadzonych przez wnioskodawcę wariantów podziału, to dopuszczalne jest wydanie na podstawie art. 618 §1 w zw. z art. 13§2 kpc postanowienia wstępnego (OSN z dnia 07 sierpnia 2003r IV CKN 384/01). Dlatego też Sąd takie postanowienie wydał.

W apelacji uczestnika T. P. domagał się uchylecia postanowienia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, zarzucając:

1. mającą wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia obrazę prawa procesowego, a mianowicie art. 618 § 1 kpc, poprzez orzeczenie co do meritum, w postanowieniu wstępnym – sprzecznie z treścią powołanego przepisu i intencją ustawodawcy, o możliwości wydania postanowienia wstępnego;
2. niezależnie od powołanego powyżej zarzutu, obrazę materialnego, a mianowicie art. 211 kc, poprzez nieuwzględnienie żądania zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości i ustanowienie odrębnej własności lokalu, sytuacji gdy na możliwość i zasadność takiego właśnie podziału wskazywał materiał dowodowy zgromadzony obszernie przez Sąd;
3. mającą wpływ na treść zaskarżonego postanowienia obrazę prawa procesowego, a mianowicie art. 623 kpc, poprzez nieuprawnione rozstrzygnięcie co do sposobu wyjścia ze współwłasności, poprzez przyznanie własności nieruchomości objętej wnioskiem, na wyłączną własność wnioskodawcy w sytuacji, gdy światło zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego, podział fizyczny nieruchomości był możliwy, a z uwagi na fakt, iż nieruchomość objęta wnioskiem jest jedynym miejscem dotychczasowego zamieszkania uczestnika, jego centrum życia, w którą inwestował, dostosowywał do swych potrzeb bytowych – także społecznie oczekiwany;

4. mającą wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia obrazę prawa procesowego, a mianowicie art. 328 § 2 kpc, poprzez sporządzenie uzasadnienia orzeczenia w sposób nie odpowiadający przepisom prawa, uniemożliwiający kontrolę instancyjną orzeczenia, co do prawidłowości bądź nieprawidłowości przyjętej przez Sąd Pierwszej Instancji podstawy prawnej rozstrzygnięcia, w szczególności poprzez nie wskazanie przez Sąd faktów, które uznał za udowodnione, dowodów na których oparł swe rozstrzygnięcie, nie wyjaśnienia jakich przyczyn postanowił Sąd przyznać nieruchomości wnioskodawcy, pominięcia w uzasadnieniu faktu kompleksowego zebrania materiału dowodowego, pozwalającego na wydanie rozstrzygnięcia całościowego;

5. w konsekwencji powyższych zarzutów – nie rozpoznanie przez Sąd Pierwszej instancji istoty sprawy, jaką było w niniejszym postępowaniu rozstrzygnięcie o wszystkich zgłoszonych w toku postępowania żądaniach stron, rozważenie ich stanowisk, co do sposobu wyjścia ze współwłasności, przy jednoczesnym zastosowaniu reguł rządzących tego rodzaju postępowaniem, jak: możliwość podziału rzeczy naturze, dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, zaspakajanie potrzeb bytowych i mieszkaniowych przez uczestnika T. P. w przedmiotowej nieruchomości i wola pozostałych: wnioskodawcy i uczestniczek, co do sprzedaży tej nieruchomości;

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna.

Dopuszczalność wydania w postępowaniu o zniesienie współwłasności postanowienia wstępnego w kwestiach innych niż rozstrzygnięcie sporu o prawo żądania zniesienia współwłasności lub sporu o własność jest kontrowersyjna.

W postanowieniu z dnia 25 listopada 1999 r. II CKN 750/98 Sąd Najwyższy stwierdził, że w sprawie o zniesienie współwłasności nie jest dopuszczalne wydanie postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności. Z kolei w postanowieniu z dnia 7 sierpnia 2003 r. IV CKN 384/01 przyjął, że wyraźne wskazanie w art. 618 § 1 k.p.c., iż sąd może wydać postanowienie wstępne w razie rozstrzygnięcia sporu o prawo żądania zniesienia współwłasności lub sporu o prawo własności nie oznacza, że wyłączone jest wydanie postanowienia wstępnego, gdy zachodzi potrzeba prejudycjalnego przesądzenia jako zasady innej kwestii. Podstawą orzekania stanowi wówczas art. 318 § 1 k.p.c. stosowany odpowiednio (art. 13 § 2 k.p.c.); istotne zaś jest tylko żeby kwestia ta dotyczyła prawa lub stosunku prawnego, nie zaś sytuacji faktycznej lub poglądu prawnego. Wskazał przy tym, że orzeczenie o konkretnym usytuowaniu, kształcie i powierzchni części nieruchomości mających powstać w następstwie podziału wymaga rozstrzygnięcia czy konkretny podział nie byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości lub czy nie pociąga za sobą istotnej zmiany lub znacznego obniżenia wartości nieruchomości. W razie, gdy istnieje kilka propozycji zrealizowania podziału nieruchomości, a część uczestników postępowania nie zgadza się na żadną z nich zarzucając, że z powodu przeszkód wymienionych w art. 211 k.c. nieruchomość w ogóle nie może zostać podzielona, przesądzenie przez sąd o dopuszczalności podziału stanowi rozstrzygnięcie o zasadzie obejmującej prawo żądania podziału i rozstrzygnięcie takie może na podstawie art. 318 § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przybrać formę postanowienia wstępnego. W takiej sytuacji do osądzenia w postanowieniu końcowym pozostaje wybór konkretnej propozycji podziału.

Rozstrzygnięcie tej kontrowersji nie jest w niniejszej sprawie konieczne, ponieważ w zaskarżonym postanowieniu Sąd Rejonowy przywołując orzeczenie Sądu Najwyższego z 25 listopada 1999 r. II CKN 750/98, a jednocześnie przyznając przedmiotową nieruchomość na własność wnioskodawcy dokonał w istocie zniesienia współwłasności i działu spadku w sposób ostateczny, co także w myśl tego postanowienia Sądu Najwyższego jest niedopuszczalne (Sąd Najwyższy znajduje uzasadnienie jedynie dla przesądzenia postanowieniem wstępnym samego sposobu wyjścia ze współwłasności, bez przyznania na tym etapie konkretnych części dzielonej nieruchomości na rzecz poszczególnych osób).

Sytuacja analogiczna do rozpoznawanej w niniejszej sprawie miała miejsce w sprawie zakończonej postanowieniem Sądu Najwyższego z 23 X 2001r I CKN 680/99, w której Sąd Rejonowy postanowieniem wstępnym dokonał podziału

nieruchomości i nowoutworzone nieruchomości przyznał uczestnikom postępowania, a Sąd Najwyższy uchylił to postanowienie (oraz postanowienie oddalające apelację) i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Niewątpliwie nie jest postanowieniem wstępnym orzeczenie prowadzące bezpośrednio do wyjścia ze współwłasności. Takie orzeczenie rozstrzyga bowiem nie tylko „zasadę” w rozumieniu art. 318§1kpc, ale całą istotę sprawy. Jest ono przy tym niezupełne, bo nie zawiera rozstrzygnięcia o spłatach na rzecz pozostałych współwłaścicieli, ani o zgłoszonych przez skarżącego do rozliczenia nakładach na nieruchomość wspólną.

Wobec powyższego zaskarżone postanowienie podlega uchyleniu (art. 386§4kpc) jako wydane bez podstawy prawnej.

Rozpoznając sprawę w dalszym ciągu Sąd będzie miał na uwadze przepis art. 211kc ustanawiający zasadę zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej fizyczny podział. Uwzględni Sąd wysokość udziałów we współwłasności i możliwości dokonania spłat (dopłat) przez osobę (osoby), którym nieruchomość przypadnie, rozpozna żądanie rozliczenia nakładów T. P. na nieruchomość.

SSO. M. Końska SSO T. Kołbuc SSO B. Piwko