

Sygn. akt II Ca 668/16

POSTANOWIENIE

Dnia 28 listopada 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jarosław Gołębiowski (spr.)
Sędziowie:	SSO Dariusz Mizera SSA w SO Grzegorz Ślęzak
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Owczarska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 listopada 2016 roku

sprawy z wniosku R. G.

z udziałem W. W. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim z dnia 29 stycznia 2016 roku, sygn. akt I Ns 1364/14

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie w całości i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Tomaszowie Mazowieckim, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za instancję odwoławczą.

SSO Jarosław Gołębiowski

SSO Dariusz Mizera SSA w SO Grzegorz Ślęzak

Sygn. akt II Ca 668/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 29 stycznia 2016 roku Sąd Rejonowy w Tomaszowie Mazowieckim po rozpoznaniu sprawy z wniosku R. G. z udziałem W. W. (1) o zniesienie współwłasności postanowił:

I. ustalić, że przedmiotem współwłasności pomiędzy R. G. i W. W. (1) po 1/2 (jednej drugiej) części są następujące składniki majątkowe:

1. lokal mieszkalny numer (...) ((...)), o łącznej powierzchni użytkowej 51,87 m (pięćdziesiąt jeden i osiemdziesiąt siedem setnych metra kwadratowego), znajdujący się na piątym piętrze budynku położonego w T. przy ul. (...), stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie

Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta numer (...), wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony, wynoszącym (...);

2. nieruchomość rolna położona w miejscowości G., gminie G., województwie (...), składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...), o łącznej powierzchni 4,22 ha (cztery hektary dwadzieścia dwa ary), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Przysusze prowadzona jest księga wieczysta numer (...);

II. znieść współwłasność nieruchomości opisanych w punkcie I. (pierwszym) postanowienia w ten sposób, że:

1 przyznać na wyłączną własność R. G., córce W. i J., lokal mieszkalny numer (...), o łącznej powierzchni użytkowej 51,87 m², znajdujący się na piątym piętrze budynku położonego w T. przy ul. (...), stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie Mazowieckim prowadzona jest księga wieczysta numer (...), wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony, wynoszącym (...) - opisany w punkcie 1. (pierwszym) postanowienia podpunkt 1 (jeden);

2. przyznać na wyłączną własność W. W. (1), synowi J. i S., nieruchomość rolną położoną w miejscowości G., gminie G., województwie (...), składającą się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...), o łącznej powierzchni 4,22 ha, dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Przysusze prowadzona jest księga wieczysta numer (...) - opisaną w punkcie I. (pierwszym) postanowienia podpunkt 2 (dwa);

3. zasądzić od R. G. na rzecz W. W. (1) tytułem dopłaty kwotę 14.900 zł, płatną w dwóch ratach w kwotach po 7.450 zł każda, pierwsza rata płatna w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, a druga w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie' w przypadku uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat;

III. nakazać uczestnikowi W. W. (1) wydanie na rzecz wnioskodawczyni R. G. lokalu mieszkalnego numer (...), położonego w T. przy ul. (...), opisanego w punkcie I. (pierwszym) postanowienia podpunkt 1 (jeden) w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia;

IV. nakazać ściąganie od uczestnika W. W. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Tomaszowie Mazowieckim kwotę 1745,94 zł (tysiąc siedemset czterdzieści pięć złotych dziewięćdziesiąt cztery grosze) tytułem połowy wydatków poniesionych przez Skarb Państwa, odstępując od obciążania uczestnika nieuiszczonymi kosztami sądowymi w pozostałym zakresie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego:

Nieruchomość rolna położona w miejscowości G., gminie G., województwie (...), składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami: (...) o łącznej powierzchni 4,22 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Przysusze prowadzona jest księga wieczysta nr (...) była własnością S. W..

W dniu 26 lipca 2006 roku S. W. umową darowizny darowała opisaną powyżej nieruchomość na współwłasność po 1/2 części synowi W. W. (1) i wnuczce R. G. postanawiając, że przedmiot darowizny będzie stanowił ich majątek osobisty.

Lokal mieszkalny numer (...) o łącznej powierzchni użytkowej 51,87 m², znajdujący się na piątym piętrze budynku położonego w T. M. przy ul. (...), stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Tomaszowie M. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony, wynoszącym (...) był własnością małżonków W. W. (1) i J. W..

Postanowieniem z dnia 28 grudnia 2007 roku Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. w sprawie I Ns 103/07 ubezwłasnowolnił całkowicie J. W. z powodu choroby psychicznej.

W dniu 10 kwietnia 2014 roku opiekun prawny ubezwłasnowolnionej całkowicie J. T. W. umową darowizny darował R. G. przysługujący J. W. udział w wysokości 1/2 we współwłasności części przedmiotowego lokalu mieszkalnego oraz części wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek się znajduje.

W dniu 20 czerwca 2014 roku uczestnik W. W. (1), jako wynajmujący, zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego z najemcą B. C. na czas określony od dnia 1 sierpnia 2015 roku do 31 stycznia 2015 roku, ustalając opłatę czynszu na kwotę 565 zł. Uczestnik zamieszkiwał wówczas w domu położonym w G.. Obecnie W. W. (1) zamieszkuje w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w T. M..

Od kwietnia 2015 roku wnioskodawczyni płaci połowę opłat związanych z lokalem mieszkalnym w T. przy ul. (...). Obecnie R. G. mieszka w wynajętym mieszkaniu.

Aktualna wartość wartości lokalu mieszkalnego położonego w T. M.. przy ul. (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek ten jest posadowiony wynosi 112.700 zł.

Aktualna wartość wartości działek w obrębie miejscowości G. wynosi:

- działka nr (...) - 41 400 zł,

- działka nr (...) - 7 600 zł,

- nieruchomości rolne, leśne i do zalesienia:

- działka nr (...) - 1 800 zł;

- działka nr (...) - 1 100 zł;

- działka nr (...) - 3 800 zł;

- działka nr (...) - 400 zł;

- działka nr (...) - 1 600 zł;

- działka nr (...) - 1 600 zł;

- działka nr (...) - 300 zł;

- działka nr (...) - 600 zł;

- działka nr (...) - 2 300 zł;

- działka nr (...) - 8 000 zł;

- działka nr (...) - 5 200 zł;

- działka nr (...) - 200 zł;

- działka nr (...) - 1 100 zł;

- działka nr (...) - 5 900 zł;

Łączna wartość działek wynosi 82 900 zł.

Ogółem wartość nieruchomości wynosi 195.600 zł, w tym wartość nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) wynosi 112.700 zł, a wartość nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) wynosi 82.900 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wyżej powołane dowody. Niesobowy materiał dowodowy nie był w toku postępowania kwestionowany i jako taki zasługuje na pełen walor wiarygodności. Sporządzona na potrzeby niniejszego postępowania opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości była jasna i rzetelna, a wyprowadzone przez biegłego wnioski są logiczne i naukowo uzasadnione. Sąd nie znalazł także podstaw by kwestionować zeznania wnioskodawczyni i uczestnika postępowania.

Sąd Rejonowy zważył, iż zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. W myśl powyższego przepisu ustawodawca przyznaje każdemu ze współwłaścicieli roszczenie o zniesienie współwłasności, którego zaspokojenie może nastąpić w trybie umownego zniesienia współwłasności lub na drodze orzeczenia sądowego. Zniesienie współwłasności (zarówno umowne, jak i sądowe) może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych sposobów, w Kodeksie cywilnym (art. 211-212 k.c.) oraz w Kodeksie postępowania cywilnego (art. 621-625 k.p.c.) wyróżniono i uregulowano - na użytek postępowania sądowego - trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie: 1). podział fizyczny rzeczy wspólnej, 2). przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli oraz 3). sprzedaż rzeczy wspólnej. Wskazane uszeregowanie sposobów zniesienia współwłasności świadczy o wyraźnej preferencji ustawodawcy, który bez wątplenia traktuje jako pierwszorzędny sposób podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.), w dalszej kolejności aprobuje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (art. 212 § 2 in principio k.c.), zaś ostatecznością jest sprzedaż rzeczy wspólnej (art. 212 § 2 in fine k.c.). W treści przytoczonego art. 211 k.c. przewidziano, że 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.

Przechodząc na grunt niniejszej sprawy bezspornym było, iż nieruchomość rolna położona w miejscowości G., gminie G., województwie (...), składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) o łącznej powierzchni 4,22 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Przysusze prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz lokal mieszkalny numer (...) o łącznej powierzchni użytkowej 51,87 m⁽²⁾, znajdujący się na piątym piętrze budynku położonego w T. przy ul. (...), stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w T. prowadzona jest księga wieczysta nr (...), wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony, wynoszącym (...) stanowią współwłasność R. G. i W. W. (1) po 1/2 części.

W. domagała się zniesienia współwłasności przedmiotowych nieruchomości, w ten sposób, aby przyznać na jej wyłączną, własność lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku wielomieszkaniowym znajdującym się w T. M. przy ul. (...) jej, zaś aby nieruchomości w G. przyznać na wyłączną własność uczestnikowi.

Uczestnik nie wyrażał zgody na zniesienie współwłasności. Kwestia ta nie ma jednak żadnego znaczenia. Z przytoczonych powyżej przepisów wynika, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności, niezależnie od tego jakie jest w tej materii stanowisko pozostałych współwłaścicieli. Żądanie zniesienia współwłasności stanowi wyraz realizacji prawa podmiotowego, służącego każdemu współwłaścicielowi z mocy art. 210 k.c. Każdy ze współwłaścicieli ma również prawo wskazania sądowi określonego sposobu zniesienia współwłasności oraz formułowania takich wniosków procesowych, które odpowiadają jego interesom.

Mając na względzie rozważane przepisy oraz cytowane powyżej okoliczności, przy uwzględnieniu stanowisk zajętych przez strony w toku postępowania, Sąd dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości w ten sposób, iż przyznał na wyłączną własność oraz lokal mieszkalny numer (...) o łącznej powierzchni użytkowej 51,87 m⁽²⁾, znajdujący się na piątym piętrze budynku położonego w T. przy ul. (...), stanowiący odrębny od gruntu przedmiot własności, dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w T. prowadzona jest księga wieczysta numer (...), wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku oraz prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony, wynoszącym

(...) wnioskodawczym R. G., a W. W. (1) na wyłączną własność nieruchomości rolną położoną w miejscowości G., gminie G., województwie (...), składająca się z działek oznaczonych w ewidencji gruntów numerami (...) o łącznej powierzchni 4,22 ha, dla którego to lokalu w Sądzie Rejonowym w Przysusze prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Sąd kierował się przede wszystkim faktem, iż uczestnik wiele lat mieszkał na przedmiotowej nieruchomości w G. i tam koncentrowało się jego życie, natomiast lokal mieszkalny przy ul. (...) wynajmował. Ponadto Sąd wziął pod uwagę, iż wnioskodawczyni i uczestnik nie mogą razem mieszkać, bowiem wspólne zamieszkiwanie kończyło się awanturami i interwencją policji. Przyznanie lokalu mieszkalnego wnioskodawczyni jest tym bardziej uzasadnione, że w chwili obecnej zmuszona jest ona do wynajmowania mieszkania i ponoszenia w związku z tym zwiększonych kosztów. W ocenie Sądu zniesienie współwłasności w wyżej wymieniony sposób jest najlepszym rozwiązaniem.

Wobec tego, iż łączna wartość nieruchomości należących do R. G. i W. W. (1) to 195.600 zł, a udziały współwłaścicieli były równe, wartość udziałów wnioskodawczyni i uczestnika wynosi po 97.800 zł (196.600 zł : 2), a uczestnik otrzymał na wyłączną własność nieruchomości o wartości 82.900 zł, stosownie do treści art. 212 § 2 k.c. Sąd zasądził od wnioskodawczyni R. G. na rzecz W. W. (1) dopłatę w kwocie 14.900 zł.

Jednocześnie z treści art. 212 § 3 k.c. wynika, że jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek. Oznaczenie sposobu i terminu uiszczenia spłat oraz odsetek powinno być dokonane przez sąd z urzędu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1974 r., sygn. akt III CRN 2/74 - LEX nr 7431 oraz uchwała Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., sygn. akt III CZP 12/69, publ. OSNCP 1970/3/39 - LEX nr 970). Sąd Rejonowy określił, iż wnioskodawczym winna jest uiścić stosowną kwotę do rąk uczestnika w dwóch ratach w kwotach po 7 450 zł każda, pierwsza płatna w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, a druga w terminie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, a dodatkowo zastrzeżone zostały ustawowe odsetki w przypadku opóźnienia w płatności powyższej kwoty.

Uczestnik W. W. (1) twierdził, że ponosił opłaty związane ze wspólnym lokalem mieszkalnym od 2003 roku. Pamiętać jednak trzeba, że wnioskodawczyni udział we współwłasności lokalu nabyła 10 kwietnia 2014 roku i nie była zobowiązana do ponoszenia żadnych opłat związanych z mieszkaniem zanim stała się jego współwłaścicielką. Dlatego też uczestnik nie może domagać się rozliczenia tych kosztów pomiędzy nim, a wnioskodawczynią. Nadmienić też trzeba, że w czasie, gdy R. G. była już współwłaścicielką mieszkania W. W. (1) bez jej zgody mieszkanie to wynajmował.

Wobec tego, że uczestnik obecnie włada lokalem, a wnioskodawczyni jest tego pozbawiona, na podstawie art. 624 k.c. orzeczono o obowiązku wydania przez W. W. (1) na rzecz wnioskodawczyni R. G. przyznanego jej na wyłączną własność lokalu w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

O kosztach postępowania orzeczono natomiast na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) i na tej podstawie Sąd nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od uczestnika W. W. (1) kwotę 1.745,94 zł tytułem połowy wydatków na opinię biegłego poniesionych przez Skarb Państwa, odstępując od obciążania uczestnika nieziszczonymi kosztami sądowymi w pozostałym zakresie.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł uczestnik, zaskarżając je w całość.

Podniósł, że wydane rozstrzygnięcie jest dla niego krzywdzące. Podał, że z uwagi na wiek nie jest w stanie prowadzić gospodarstwa rolnego.

Wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie mu na wyłączną własność lokalu mieszkalnego, zaś wnioskodawczyni pozostałego składnika.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Wniesiona apelacja skutkuje uchyleniem zaskarżonego postanowienia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania sądowi rejonowemu.

Poza sporem jest, że przedmiotem współwłasności jest areal rolny położony w miejscowości G., składający się z szeregu działek o łącznej powierzchni 4,22 ha. Twierdzenie Sądu, iż jest to jedynie nieruchomości rolne nie zostało poparte żadnymi dowodami. Treść aktu notarialnego z dnia 26 lipca 2006 roku (por. k. 23 i n.) wątpliwości w tym zakresie nie rozstrzyga. To samo dotyczy wpisu w dziale I w księdze wieczystej załączonej do akt sprawy. Pojęcie „nieruchomość rolne” nie jest tożsama z „gospodarstwem rolnym”. Definicję ustawową obu pojęć znajdujemy w przepisach art. 46¹ k.c. i art. 55³ k.c. Rozpoznając sprawę sąd I instancji pominął obydwie normy prawne nie ustalając czy w/w działki gruntu stanowią część składową gospodarstwa rolnego.

Kwestia ta w realiach niniejszej sprawy ma znaczenie pierwszorzędne.

W przypadku przyjęcia, iż przedstawiony areal rolny stanowi gospodarstwo rolne inaczej będzie przedstawiać się sposób zniesienia współwłasności.

O ile w zakresie lokalu mieszkalnego znajdują zastosowanie przepisy art. 208-212 k.c., o tyle zniesienie współwłasności unormowane jest w art. 213 k.c. i następnych. Rozwinięcie zniesienia w/w składnika majątkowego jest zawarte w przepisie art. 214 k.c. W paragrafie czwartym tegoż przepisu ustanowiona została reguła, że sprzedaż gospodarstwa rolnego sąd zarządzi również w przypadku niewyrażenia zgody przez żadnego ze współwłaścicieli na przyznanie mu gospodarstwa.

Współwłasność rzeczy z natury rzeczy jest stanem przejściowym, w tym względzie, że każdy ze współwłaścicieli może w każdym czasie domagać się sądowego zniesienia współwłasności. Roszczenie to nie jest przedawnialne.

Składając wniosek R. G. zainicjowała postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności. Obowiązkiem Sądu było natomiast rozstrzygnąć sprawę uprzednio ustalając charakter poszczególnych składników stanowiących przedmiot wspólności.

Jak wcześniej podniesiono kluczowym było ustalenie czy wymieniony w punkcie drugim składnikiem jest gospodarstwo rolne. W przypadku odpowiedzi twierdzącej wymagane było zastosowanie właściwego prawa materialnego, uwzględniając ograniczenia jakie zachodzą w przypadku zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego.

Jak wynika z akt sprawy zarówno wnioskodawczyni, jak też uczestnik stanowczo oświadczyli, że nie wyrażają zgody na przyznanie składnika majątkowego wymienionego w punkcie drugim zaskarżonego postanowienia. Jeżeli uczestnicy nadal będą podtrzymywali swoje stanowisko, że nie chcą otrzymać w wyniku zniesienia współwłasności składnika wyżej wymienionego, zajdzie konieczność jego sprzedaży w drodze licytacji. Rzeczą Sądu jest poinformowanie uczestników o skutkach prawnych takiego rozwiązania. Nie można wykluczyć, iż wniosek zostanie ograniczony do zniesienia współwłasności jedynie lokalu mieszkalnego.

W takiej sytuacji, biorąc pod uwagę stanowisko obu stron będzie zachodził przypadek częściowego zniesienia współwłasności.

Skoro – co przedstawiono wyżej – istota sprawy nie została rozpoznana na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. należało orzec jak w postanowieniu.

JG/AOw

SSO Jarosław Gołębiowski

SSO Dariusz Mizera SSA w SO Grzegorz Ślęzak