

Sygn. akt IX Ca 83/17

POSTANOWIENIE

Dnia 19 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SO Bożena Charukiewicz SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku S. D.

z udziałem T. D., M. D. i K. D.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy od postanowienia Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 8 kwietnia 2016 r., sygn. akt I Ns 83/16

p o s t a n a w i a:

uchylić zaskarżone postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Mrągowie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo

Sygn. akt IX Ca 83/17

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2016r. Sąd Rejonowy w Mrągowie oddalił zgodny wniosek wnioskodawcy i uczestników o zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej o powierzchni 0,5040 ha położonej w Z., dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...). Stwierdził nadto, że koszty postępowania strony ponoszą we własnym zakresie.

Uzasadnienie postanowienia nie zostało sporządzone z uwagi na długotrwałe zwolnienie lekarskie sędziego sprawozdawcy.

Apelację od całości postanowienia złożył wnioskodawca zarzucając:

1. niewłaściwe zastosowanie art. 210 i 211 k.c. przez ich niezastosowanie mimo zgodnego wniosku współwłaścicieli w sytuacji, gdy wnioskowany sposób podziału nie jest sprzeczny z przepisami prawa, społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy ani nie sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego,
2. niewłaściwe zastosowanie art. 210 i 211 k.c. w zw. z art. 92 ust. 1 i 2 oraz art. 93 ust. 2 a ustawy o gospodarce nieruchomościami przez błędne przyjęcie, że sąd związany jest treścią art. 92 ust. 1 i 2 tejże ustawy i na tej podstawie zgodny wniosek współwłaścicieli należy oddalić,
3. niewłaściwe zastosowanie art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego niezastosowanie i niezbadanie okoliczności, czy na obszarze, na którym znajduje się nieruchomość uchwalony jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
4. niewłaściwe zastosowanie art. 95 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez jego pominięcie podczas gdy na podstawie ustalonego stanu faktycznego należało uznać, że uczestnicy postępowania realizowali swoje roszczenia co do części nieruchomości, o której stanowi ww. przepis.

W związku z powyższym apelujący wniósł o zmianę postanowienia przez zniesienie współwłasności zgodnie z wnioskiem na podstawie załączonego projektu sporządzonego przez uprawnionego geodetę. Ewentualnie żądał uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była zasadna co skutkowało uchyleniem zaskarżonego orzeczenia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji.

Co prawda brak uzasadnienia postanowienia nie jest bezwarunkowym powodem do jego uchylenia, jednak w realiach niniejszej sprawy uniemożliwia merytoryczne badanie przyczyn oddalenia wniosku.

Można jedynie domniemywać, iż Sąd Rejonowy przyjął, że proponowany przez strony sposób zniesienia współwłasności jest sprzeczny z prawem. Niewątpliwym jest bowiem, że w księdze wieczystej nieruchomość będąca przedmiotem wniosku figuruje jako rolna. Prawdą jest również, iż przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwalają na podział działek przeznaczonych lub wykorzystywanych na cele rolne na działki mniejsze niż 3000 m² w ściśle określonych sytuacjach. Sąd prawdopodobnie doszedł do przekonania, że w realiach niniejszej sprawy nie zachodzi żaden przypadek przewidziany w art. 95 ustawy o gospodarce nieruchomościami pozwalający na podział wskazanej we wniosku nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie podziela powyższego poglądu. Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego zostało przedstawione inne stanowisko (np. postanowienia Sądu Najwyższego z 21 stycznia 2015r., IV CSK 177/14 i 20 września 2012r., IV CSK 10/12), które podziela Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie, iż podstawą prawną dokonania podziału działek o charakterze rolnym na mniejsze niż 3000 m², niezależnie od ustaleń planu miejscowego, czy ewentualnie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowi art. 95 pkt. 4 ustawy z 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z tym przepisem podział nieruchomości może nastąpić także w celu realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami lub z odrębnych ustaw. Takim roszczeniem w odniesieniu do części nieruchomości jest roszczenie wynikające z art. 211 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może żądać aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej. Każde zniesienie współwłasności następuje w wyniku realizacji roszczenia z art. 211 k.c. Jest to zatem podział, który może nastąpić z pominięciem przesłanki ustalonej w art. 93 ust. 2a ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz pominięciem ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu, niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dopuszczalność podziału nieruchomości wspólnej niezależnie od ustaleń planu bądź ewentualnie decyzji nie zwalnia oczywiście od rozważenia, czy projektowany podział odpowiada przesłankom określonym w art. 211 k.c. Z przepisu

tego wynika, że podział fizyczny nie może nastąpić, jeżeli byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy albo znaczne zmniejszenie jej wartości. Takiej oceny Sąd Rejonowy nie przeprowadził.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżone postanowienie celem ponownego rozważenia wniosku o zniesienie współwłasności i dokonania oceny jego zgodności z prawem i zasadami współżycia społecznego.

Dla wykonania powyższego obowiązku przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy zobowiązany będzie do ustalenia, czy nieruchomości położona jest na terenie, dla którego uchwalono miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Nadto dopuści dowód z przesłuchania wnioskodawcy i uczestników na okoliczność ustalenia przyczyn, dla których żądają zniesienia współwłasności. Winien również rozważyć dopuszczalność podziału nieruchomości rolnej w świetle przepisów ustawy z 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego przy uwzględnieniu faktu, że wniosek złożono przed wejściem w życie fundamentalnych zmian tegoż aktu prawnego, które obowiązują od 30 kwietnia 2016 r.

Bożena Charukiewicz Jacek Barczewski Krystyna Skiepmo