

Sygn. akt IX Ca 1361/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 27 sierpnia 2020 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	Agnieszka Żegarska Ewa Dobrzyńska-Murawka
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2020 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku M. C.

z udziałem M. B.

o zniesienie współwłasności i współużytkowania wieczystego

na skutek apelacji uczestnika od postanowienia Sądu Rejonowego w Giżycku

z dnia 27 czerwca 2019 r., sygn. akt I Ns 52/18,

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację;

II. stwierdzić, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego każdy w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Agnieszka Żegarska Bożena Charukiewicz Ewa Dobrzyńska-Murawka

**Sygn. akt IX Ca 1361/19**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca M. C. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w G. o powierzchni 0,0012 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), niezabudowanej, zapisanej w księdze wieczystej nr (...), pozostającej we współwłasności wnioskodawcy do 7/8 części oraz uczestnika postępowania M. B. do 1/8 części, poprzez przyznanie tej nieruchomości na wyłączną rzecz wnioskodawcy. Nadto domagał się zniesienia współużytkowania wieczystego nieruchomości położonej w G. o powierzchni 0,0946 ha, oznaczonej numerami geodezyjnymi (...), niezabudowanej, zapisanej w księdze wieczystej nr (...), pozostającej we współużytkowaniu wnioskodawcy do 3/4 części oraz uczestnika postępowania M. B. do 1/4 części, poprzez przyznanie tej nieruchomości na wyłączną rzecz wnioskodawcy.

W uzasadnieniu wskazał, że powyższe nieruchomości nie mają dostępu do drogi publicznej, przylegają zaś do nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) pozostających przedmiotem wyłącznej własności wnioskodawcy oraz do zabudowanych domem mieszkalnym nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), w których wnioskodawca posiada udziały do 6/8 części. W takiej sytuacji przedmiotowe nieruchomości winny przyspaść wnioskodawcy.

Uczestnik postępowania M. B. wniósł o dokonanie podziału nieruchomości wspólnych na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli.

W uzasadnieniu wskazał, że prowadzi działalność gospodarczą wraz z właścicielem działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...), a wobec rozwoju zakresu tej działalności potrzebuje dodatkowej powierzchni parkingowo-magazynowej. Stąd też najlepszym rozwiązaniem byłaby zamiana nieruchomości pomiędzy stronami, a – w braku porozumienia – dokonanie podziału fizycznego nieruchomości objętych niniejszym postępowaniem.

Postanowieniem z dnia 27 czerwca 2019 r. Sąd Rejonowy w Giżycku zniósł: 1. współwłasność nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0012 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w G. ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) pozostającej we współwłasności wnioskodawcy M. C. do 7/8 części oraz uczestnika postępowania M. B. do 1/8 części o wartości 1.632 zł; 2. współużytkowanie wieczyste do dnia 14.02.2039r. nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0006 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w G. ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) pozostającej we współużytkowaniu wieczystym wnioskodawcy M. C. do 3/4 części oraz uczestnika postępowania M. B. do 1/4 części o wartości 318 zł; 3. współużytkowanie wieczyste do dnia 14.02.2039r. nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,0940 ha, oznaczonej numerem geodezyjnym (...), położonej w G. ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej nr (...) pozostającej we współużytkowaniu wieczystym wnioskodawcy M. C. do 3/4 części oraz uczestnika postępowania M. B. do 1/4 części o wartości 49.858 zł w ten sposób, że własność opisanej powyżej nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...) oraz użytkowanie wieczyste opisanych powyżej nieruchomości zapisanych w księdze wieczystej nr (...) przyznał na wyłączną rzecz wnioskodawcy M. C.. Zasądził od wnioskodawcy M. C. na rzecz uczestnika postępowania M. B. kwotę 12.748 złotych tytułem spłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek zwłoki w płatności. Ustalił wartość przedmiotu zniesienia współwłasności i współużytkowania wieczystego na kwotę 51.808 zł. Ustalił, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania we własnym zakresie.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość położona w G. przy ul. (...), oznaczona numerem geodezyjnym (...), o powierzchni 0,0012 ha, zapisana w księdze wieczystej nr (...) pozostaje we współwłasności M. C. do 7/8 części i M. B. do 1/8 części. Nieruchomość ta nie jest zabudowana. Nie posiada też dostępu do drogi publicznej. Graniczy z działką oznaczoną numerem geodezyjnym (...), której jedynym właścicielem pozostaje wnioskodawca M. C. oraz działką oznaczoną numerem geodezyjnym (...), zabudowanej domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, której właścicielami pozostają wnioskodawca M. C. do 6/8 części, Ż. K. do (...) części i L. K. do (...) części.

Nieruchomość położona w G. przy ul. (...), oznaczona numerami geodezyjnymi (...) (o powierzchni 0,0006 ha) i (...) (o powierzchni 0,0940 ha), zapisana w księdze wieczystej nr (...) pozostaje we współużytkowaniu wieczystym do dnia 14.02.2039r. M. C. do 3/4 części i M. B. do 1/4 części. Nieruchomość ta nie jest zabudowana. Nie posiada też dostępu do drogi publicznej. Graniczy z działkami oznaczonymi numerami geodezyjnymi (...), których jedynym właścicielem pozostaje wnioskodawca M. C. oraz działką oznaczoną numerem geodezyjnym (...), zabudowanej domem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi, której właścicielami pozostają wnioskodawca M. C. do 6/8 części, Ż. K. do (...) części i L. K. do (...) części. Nieruchomość ta graniczy również z działką oznaczoną numerem geodezyjnym (...), zabudowaną ciągiem garażowym i działką oznaczoną numerem geodezyjnym (...), zabudowaną również ciągiem budynków gospodarczych. Ukształtowanie terenu przedmiotowej nieruchomości oraz działek sąsiednich sprawia, że jedyny dostęp do tej nieruchomości prowadzi od strony działek nr (...).

Wnioskodawca M. C. zamieszkuje w domu mieszkalnym położonym na działce nr (...). Z uwagi na wiek oraz chorobę matki zamierza rozbudować dom mieszkalny tak, by mogła w nim zamieszkać matka wnioskodawcy. W dniu 11.12.2018r. Burmistrz Miasta G. wydał decyzję nr (...) o warunkach zabudowy, ustalając warunki zabudowy dla działek

nr (...). W decyzji wskazano inwestora – wnioskodawcę M. C. oraz przedmiot inwestycji – przebudowa i rozbudowa budynku mieszkalnego.

Uczestnik postępowania M. B. prowadzi wraz ze świadkiem K. S. działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej. Świadek K. S. jest właścicielem działek nr (...)/. Uczestnik postępowania wraz ze świadkiem K. S. planują budowę, na działce nr (...) magazynu, mroźni oraz parkingu.

W ocenie Sądu Rejonowego niezasadne było zniesienie współwłasności przedmiotowych działek przez ich fizyczny podział. Sprzeciwiało się temu nie tylko żądanie wnioskodawcy, który domagał się zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości jemu w zamian za spłatę, ale i również inne okoliczności. Dwie z trzech działek geodezyjnych, będących przedmiotem sprawy posiada powierzchnię kolejno 6 m<sup>2</sup> i 12 m<sup>2</sup>, co już samo w sobie zdaje się wykluczać możliwość dokonania ich podziału. Dodatkowo działka nr (...), w kształcie spłaszczonego trójkąta, otoczona jest ze wszystkich stron nieruchomościami, należącymi w całości bądź zdecydowanej części do M. C., co nakazuje – działając w zgodzie z elementarną logiką – przyznać ją na rzecz wnioskodawcy M. C.. Działka nr (...) posiada wprawdzie kształt trapezu, ale jej powierzchnia i usytuowanie widoczne na mapie jednoznacznie eliminują możliwość jej podziału, a odwrotnie - nakazują przyznanie je na rzecz wnioskodawcy, chociażby w celu poprawy możliwości korzystania z zabudowań gospodarczych, położonych na działce nr (...).

Zdaniem Sądu Rejonowego dokonywanie podziału działki nr (...) z przewidywalną koniecznością ustanowienia służebności drogi koniecznej poprzez działki nr (...) sprzeczne jest z elementarnymi zasadami racjonalizmu, logiki, zdrowego rozsądku, ekonomii i doświadczenia życiowego, wobec czego koncepcję taką, jako li tylko prowadzącą do powstania nierozwiązywalnego konfliktu sąsiedzkiego, Sąd odrzucił.

Orzekając jak w pkt I postanowienia Sąd Rejonowy przyznał na rzecz uczestnika postępowania stosowną spłatę. Wysokość tej spłaty Sąd określił na podstawie wartości nieruchomości, określonej przez biegłego J. O., a która to wartość nie była przez zainteresowanych podważana.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł po myśli art. 520 § 1 k.p.c.

Powyższe postanowienie w całości zaskarżył uczestnik postępowania. W apelacji zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie art. 177 §1 pkt 1 k.p.c. poprzez odmowę zawieszenia przedmiotowego postępowania do czasu rozstrzygnięcia i zakończenia innej sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku pod sygn. I Ns 1/18 dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej na działkach ozn. nr(...) których współwłaścicielem jest M. C., mimo zgłoszenia takiego wniosku przez pełnomocnika uczestnika na rozprawie i wskazania, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy zależy od wyniku innego postępowania, co doprowadziło do wydania orzeczenia bez rozpoznania istoty sprawy polegającego na całkowitym pominięciu merytorycznych zarzutów zgłaszanych przez uczestnika postępowania jak i nie uwzględnieniu (nie rozważeniu) wszystkich zarzutów M. B. dotyczących kwestii faktycznych, prawnych rzutujących na zasadność roszczenia, a tym samym niewniknięciu w ogóle w całokształt okoliczności sprawy;

2/ naruszenie przepisów postępowania, mającą wpływ na treść wyroku, a mianowicie:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez czynienie dowolnych ustaleń faktycznych w sprzeczności z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego z pominięciem wniosków wynikających z materiału dowodowego i w konsekwencji tego uznanie, iż niemożliwy jest podział fizyczny działki nr (...) i dokonanie zniesienia współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości jednemu z zainteresowanych, kiedy to analiza materiału, w szczególności zeznań słuchanych w sprawie świadków winna prowadzić do wniosku, że możliwe jest dokonanie podziału fizycznego przynajmniej działki ozn. nr (...)

b/ art. 328 § 2 k.p.c. przez brak odniesienia się w uzasadnieniu wydanego orzeczenie do twierdzeń uczestnika składanych na rozprawie dotyczących tego, że pomiędzy stronami toczy się inne postępowanie pod sygn. I Ns

52/18, którego przedmiotem jest ustanowienie służebności drogi koniecznej i które to postępowanie, jak wskazał Sąd Okręgowy w Olsztynie w postanowieniu z dnia 20 marca 2019 roku sygn. IX Cz 114/19 będzie miało wpływ na treść zapadłego w sprawie o zniesienie współwłasności orzeczenia, co winno obligować Sąd do wnikliwego zbadania sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty uczestnik wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestnika zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, o ile nie zostanie przedłożony spis kosztów.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca domagał się oddalenia apelacji, wskazując w uzasadnieniu na trafność orzeczenia Sądu Rejonowego.

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

Apelacja nie jest zasadna.

Przede wszystkim należy wskazać, iż w sprawie nie zachodziły przesłanki do uwzględnienia wniosku apelacji o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Nierozpoznanie przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy oznacza, że sąd ten nie zbadał podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia. Tego rodzaju sytuacje nie zachodziły w niniejszej sprawie. Nie wskazuje także na nie uczestnik postępowania w apelacji. Nie ma zatem podstaw do uwzględnienia wniosku apelacji o uchylenie postanowienia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwał na uwzględnienie żaden z zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Za nietrafny uznał Sąd Okręgowy zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez odmowę zawieszenia przedmiotowego postępowania do czasu rozstrzygnięcia i zakończenia innej sprawy prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, dotyczącej ustanowienia służebności drogi koniecznej na działkach nr (...), których współwłaścicielem jest M. C..

Zgodnie z art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. Sąd może zawiesić postępowanie z urzędu jeżeli rozstrzygnięcie sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego. Istotą zawieszenia postępowania jest zależność rozstrzygnięcia sprawy zawisłej od innego sporu, przez co należy rozumieć sytuację, gdy przedmiot innego sporu stanowi element podstawy faktycznej rozpoznawanej sprawy. Oznacza to, że nie jest możliwe rozstrzygnięcie sprawy w toczącym się postępowaniu cywilnym bez wcześniejszego rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnych (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 października 2005 r., V CK 197/05, LEX nr 186933).

Zasadność wniosku o ustanowienie służebności drogi koniecznej na działkach będących przedmiotem niniejszej sprawy nie jest kwestią, której rozstrzygnięcie jest konieczne do wydania postanowienia w przedmiocie zniesienia współwłasności i współużytkowania wieczystego tych działek. Możliwe jest bowiem rozstrzygnięcie niniejszej sprawy bez oczekiwania na rozstrzygnięcie w przedmiocie ustanowienia służebności drogi koniecznej.

W uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia Sąd Rejonowy wyjaśnił dlaczego w niniejszej sprawie nie zachodziły przesłanki zniesienia współwłasności przez podział rzeczy wspólnych. Stały temu na przeszkodzie przede wszystkim małe powierzchnie działek (...). W odniesieniu do działki nr (...) brak możliwości zapewnienia dojazdu do tej działki oraz brak możliwości racjonalnego jej zagospodarowania przemawiał za innym niż podział fizyczny zniesieniem współwłasności. Sąd Rejonowy wskazał także na nierozwiązywalny konflikt sąsiedzki, który powstałby w wyniku zniesienia współwłasności przez podział.

Sąd I instancji odniósł się do proponowanego przez uczestnika wariantu zniesienia wspólności użytkowania wieczystego z zapewnieniem dojazdu do działki (...). Z uwagi na chęć prowadzenia przez uczestnika działalności gospodarczej ustanowiona droga konieczna na działce (...) doprowadziłaby do praktycznie likwidacji możliwości jakiegokolwiek racjonalnego zagospodarowania działki (...) - poza drogą dojazdową do działki (...). Taki podział nieruchomości sprzeciwiałby się niewątpliwie społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu sąsiedniej działki (...).

Negatywne przesłanki zniesienia współwłasności przez podział nieruchomości wynikają z art. 211 k.c., który stanowi, 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.

W orzecznictwie wskazuje się, że wymaganiom zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia, dzielenie małej działki linią wielokrotnie łamaną, tworzenie niewielkich enklaw usytuowanych wewnątrz innych działek, tworzenie odrębnych nieruchomości z niewielkiego gruntu zajętego bezpośrednio przez sam budynek (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 24 maja 1974 r., III CRN 373/73).

Sąd Rejonowy uwzględnił w rozstrzygnięciu nie tylko treść art. 211 k.c., ale także utrwalone orzecznictwo dotyczące zniesienia współwłasności przez podział. Przesłanki te rzeczywiście w niniejszej sprawie wystąpiły. Z tego względu niezasadny był zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c., gdyż ustalenia Sądu I instancji nie były, wbrew twierdzeniom uczestnika postępowania, dowolne i stojące w sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

W tej sytuacji należało przyjąć, iż wynik postępowania w sprawie o ustanowienie służebności drogi koniecznej nie będzie miał wpływu na niniejszą sprawę. Nie było tym samym zasadne zawieszenie niniejszego postępowania.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., wskazać należy, w ślad za utrwalonym poglądem judykatury, że sporządzenie uzasadnienia w sposób nie w pełni odpowiadający stawianym mu wymaganiom może stanowić usprawiedliwioną podstawę zaskarżenia jedynie wtedy, gdy przedstawione w nim motywy nie pozwalają na przeprowadzenie kontroli zaskarżonego orzeczenia z uwagi na brak wszystkich koniecznych jego elementów lub inne kardynalne braki, a więc gdy treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny wyводу, który doprowadził do wydania postanowienia. Tylko w takim przypadku obraza art. 328 § 2 k.p.c. może być uznana za mogącą mieć wpływ na wynik sprawy. Uzasadnienie zaskarżonego postanowienia w niniejszej sprawie w żadnej mierze nie jest dotknięte tego rodzaju brakami i jego kontrola nie nastęrcza trudności.

Mając na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzekł, jak w postanowieniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że w sprawie nie zachodziły przesłanki odstąpienia od zasady orzekania o kosztach w postępowaniu nieprocesowym.

Agnieszka Żęgarska Bożena Charukiewicz Ewa Dobrzyńska – Murawka