

Sygn. akt XV Ca 893/22

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Joanna Andrzejak-Kruk

sędzia Andrzej Adamczuk

sędzia Paweł Soliński

Protokolant: st. prot. sąd. Marta Okrzyńska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 stycznia 2023 r. w Poznaniu

sprawy z wniosku M. R.

przy udziale M. A. i L. B.

o zniesienie współużytkowania wieczystego i współwłasności

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawcę i przez uczestników postępowania

od postanowienia częściowego Sądu Rejonowego Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu

z dnia 3 marca 2022 r.

sygn. akt I Ns 2798/08

postanawia:

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Andrzej Adamczuk Joanna Andrzejak-Kruk Paweł Soliński

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym 17.07.2008r. wnioskodawca M. R. wystąpił o zniesienie współużytkowania wieczystego gruntu stanowiącego działkę nr (...) położoną w L. przy ul. (...), zapisaną w księdze wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego (...), oraz współwłasności budynków handlowo-usługowych znajdujących się na tym gruncie. Początkowo wnioskodawca domagał się przyznania nieruchomości wyłącznie na swoją rzecz, w toku postępowania modyfikował to stanowisko, a ostatecznie wniósł o wyodrębnienie lokali użytkowych w budynkach i przyznanie dwóch lokali na jego własność oraz jednego lokalu na współwłasność uczestników postępowania z pozostawieniem gruntu we współużytkowaniu wieczystym, ewentualnie podział gruntu poza powierzchnią zabudowy do korzystania według jednego z wariantów opinii biegłego z 31.03.2020r., domagał się nadto oddalenia wniosku uczestników o zasądzenie dopłaty (pismo z 26.10.2021r. – k.1580).

Uczestnicy postępowania M. A. i L. B. nie sprzeciwili się żądaniu zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynków, natomiast od początku wnosili o podział fizyczny nieruchomości na dwie części

według linii podziału wyznaczonej przez budynki i przyznanie części nieruchomości, na której znajduje się budynek dwukondygnacyjny użytkowany przez wnioskodawcę na jego rzecz, zaś części nieruchomości, na której znajduje się budynek użytkowany przez uczestników na ich rzecz w udziałach wynoszących po 1/2 części, a w związku z tym zasądzenie od wnioskodawcy dopłat wynikających z różnicy wartości działek (np. oświadczenia uczestników na rozprawie 22.09.2011r. – k.281 oraz pisma uczestników z 26.10.2021r. – k.1584 i z 25.10.2021r. – k.1589).

Wnioskodawca zgłosił w toku postępowania roszczenie o zasądzenie od uczestników kwot po 125.000,-zł z tytułu zwrotu poczynionych przez niego nakładów na nieruchomość (pismo z 27.09.2011r. – k.286 i oświadczenie na rozprawie 23.02.2012r. – k.568). Postanowieniem częściowym z dnia 26.06.2014r. roszczenie to zostało oddalone (k.687).

Pozwem złożonym 26.05.2008r. M. A. i L. B. wystąpili o zasądzenie od M. R. kwoty 20.641,87zł z ustawowymi odsetkami z opóźnienie z tytułu – jak to ujęto – „pożytków i przychodów pomniejszonych o koszty i ciężary” uzyskiwane przez M. R. w związku z posiadaniem budynku dwukondygnacyjnego. Postanowieniem z dnia 12.05.2009r., sygn. akt (...) sprawę przekazano do rozpoznania w niniejszym postępowaniu. Uczestnicy ostatecznie określili swe roszczenie jako dotyczące korzystania przez wnioskodawcę ze wspólnej nieruchomości „ponad swój udział”, jako jego podstawę wskazali przepisy art. 206 k.c. i art. 224-225 k.c. (pismo uczestniczki z 23.09.2013r. – k.623), przy czym po rozszerzeniu żądania domagali się zasądzenia od wnioskodawcy: uczestniczka – kwoty 143.400,-zł z odsetkami za opóźnienie, roszczenie obejmuje okres od 1.04.2008r. do 30.09.2019r. (pismo z 11.06.2021r. – k.1551); uczestnik – kwoty 143.400,-zł z odsetkami za opóźnienie, roszczenie obejmuje okres od 1.04.2008r. do 30.09.2019r., oraz kwot po 1.050,-zł miesięcznie począwszy od 1.10.2019r. do dnia wydania postanowienia z odsetkami za opóźnienie (pismo z 11.06.2021r. – k.1553).

Postanowieniem częściowym z dnia 3.03.2022r., sygn. akt I.Ns.2798/08 Sąd Rejonowy Poznań-Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu:

1) dokonał zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu położonego w miejscowości L. przy ulicy (...), działka nr (...), obręb ewidencyjny (...), o pow. (...)ha wraz z przybytkiem (...) ha powstałym w wyniku nowego obliczenia powierzchni oraz zniesienia współwłasności budynku – pawilonu handlowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, zapisanych w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy (...), w ten sposób, że:

a) użytkowanie wieczyste działki gruntu o powierzchni (...) ha z prawem własności budynku – pawilonu handlowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, oznaczonej na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego mgr inż. J. M. (1) do opinii z dnia 28.02.2015r. (k.784 akt sprawy), a stanowiącym załącznik do niniejszego postanowienia, nr (...) przyznał do współużytkowania wieczystego gruntu i do współwłasności budynku M. A. i L. B., każdemu z nich w 1/2 części,

b) użytkowanie wieczyste działki gruntu o powierzchni (...) ha z prawem własności budynku – pawilonu handlowego stanowiącego odrębny od gruntu przedmiot własności, oznaczonej na projekcie podziału sporządzonym przez biegłego mgr inż. J. M. (1) do opinii z dnia 28.02.2015r. (k.784 akt sprawy), a stanowiącym załącznik do niniejszego postanowienia, nr (...) przyznał M. R.,

2) oddalił wnioski uczestników postępowania o zasądzenie dopłat.

Apelacje od postanowienia częściowego złożyli wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania.

Wnioskodawca zaskarżył postanowienie w pkt 1., zarzucając:

1) naruszenie art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 1 zd. 1 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i dokonanie zniesienia współużytkowania wieczystego przez podział nieruchomości, kiedy taki podział jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i uniemożliwia wnioskodawcy korzystanie z części przypadającego mu prawa użytkowania wieczystego;

2) sprzeczność ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia z materiałem dowodowym, polegającą na:

a) błędnym przyjęciu, że od ul. (...) znajduje się wyłącznie brama wjazdowa służąca dostarczaniu towaru do pawilonu wnioskodawcy, a także znajdują się tam wszystkie przyłącza (gazowe, wodociągowe i kanalizacja), gdy brama wjazdowa służąca dostarczaniu towaru do pawilonu wnioskodawcy, a także wszystkie przyłącza (gazowe, wodociągowe i kanalizacja) znajdują się, podobnie jak wjazd na wspólny parking, od ul. (...);

b) bezpodstawnym uznaniu, że możliwe jest stworzenie drogi dojazdowej od ul. (...) w miejscu bramy wjazdowej służącej dostarczaniu towaru do pawilonu wnioskodawcy podczas, gdy brama wjazdowa służąca dostarczaniu towaru do pawilonu wnioskodawcy znajduje się od strony ul. (...), a nadto żaden dokument nie potwierdza, że możliwe będzie utworzenie wjazdu na oznaczoną w projekcie podziału sporządzonym przez biegłego J. M. (1) do opinii z 28.02.2015r. działkę nr (...) od strony ul. (...).

W oparciu o te zarzuty wnioskodawca wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt 1. poprzez wyodrębnienie lokali użytkowych i przyznanie wnioskodawcy na własność lokali użytkowych nr (...), a uczestnikom postępowania współwłasności lokalu użytkowego nr (...) oraz pozostawienie nieruchomości gruntowej (użytkowania wieczystego) bez jej fizycznego podziału (pozostawienie współużytkowania wieczystego). Wnioskodawca wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania za postępowanie apelacyjne.

W odpowiedzi na apelację uczestniczka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania przed Sądem II instancj, według norm przepisanych.

Uczestniczka zaskarżyła postanowienie w pkt 2., zarzucając:

1) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz dokonanie w sposób wadliwy oceny zgromadzonego materiału dowodowego, a przez to nieprawidłowe przyjęciu, że:

- między wnioskodawcą a T. A. istniał podział quoad usum w zakresie korzystania z budynków znajdujących się na spornej nieruchomości,

- między wnioskodawcą a uczestnikami istnieje podział quoad usum w zakresie korzystania z przedmiotowej nieruchomości,

- uczestnicy nabywając udział w przedmiotowej nieruchomości wiedzieli o istnieniu podziału quoad usum,

- wnioskodawca swój udział w użytkowaniu wieczystym zakupił od T. A.,

- T. A. i wnioskodawca zgodnie korzystali z nieruchomości,

- nie dochodziło między T. A. a wnioskodawcą do rozliczeń z tytułu nakładów i uzyskiwanych pożytków z przedmiotowej nieruchomości,

- T. A. wyraził zgodę na nadbudowę piętra przez wnioskodawcę,

- zeznania wnioskodawcy są wiarygodne w zakresie, w jakim zeznał on, że uczestnicy nie kwestionowali zakresu posiadanych przez strony budynków i nie wnosili o zmianę dotychczasowego stanu posiadania, między stronami istniał podział quoad usum oraz że podmioty, które sprzedawały udział wnioskodawcy i T. A. miały ustalony sposób korzystania z nieruchomości;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 623 k.p.c. w zw. z art. 212 k.c. przez jego błędne zastosowanie i dokonanie podziału nieruchomości bez zasądzenia dopłaty pieniężnej z tytułu różnicy w wartości przyznanego uczestnicze budynku;

3) naruszenie prawa materialnego:

a) art. 221 § k.c. - przez jego zastosowanie i uznanie, że umowa quoad usum zawarta przez poprzednika prawnego - T. A. z wnioskodawcą odnosi także skutek względem uczestniczki postępowania;

b) art. 5 k.c. - przez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że domaganie się przez uczestniczkę dopłaty z tytułu różnicy w wartości przyznanego jej budynku jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, a także przez pominięcie postawy wnioskodawcy, który sam zachowuje się w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

W oparciu o te zarzuty uczestniczka wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez zasądzenie od wnioskodawcy na jej rzecz dopłaty pieniężnej w wysokości 157.950,-zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od uprawomocnienia się postanowienia, a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Wniosła także o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od uczestniczki kosztów postępowania według norm przepisanych.

Uczestnik zaskarżył postanowienie w pkt 2., zarzucając:

1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na wadliwym ustaleniu, że uczestnik jako nabywca udziału w prawie współwłasności budynku wszedł w prawa i obowiązki poprzednika (T. A.) wynikające z rzekomo zgodnego, utrwalonego faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości;

2) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na wadliwym ustaleniu, że w zakresie faktycznego korzystania z nieruchomości objętej współwłasnością istniał znany i akceptowany - w chwili dokonania nabycia udziału w prawie - wiążący sposób zgodnego, faktycznego korzystania z nieruchomości jako taki oraz obejmujący zgodę na brak wzajemnych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami na wypadek zniesienia współwłasności przez podział rzeczy;

3) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieustaleniu, że zarówno poprzednik prawny uczestnika, jak i uczestnicy - w przebiegu współwłasności, byli adresatami lub występowali w stosunku do wnioskodawcy z roszczeniami dot. nakładów lub o zwrot pożytków uzyskiwanych przez wnioskodawcę ponad przypadający mu udział w prawie własności budynku (ze skutkiem podważającym istnienie faktycznego podziału zarządu i korzystania z nieruchomości również w sferze zgody na brak dokonywania spłat, dopłat oraz innych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami lub stanowiącego uzasadnienie dla braku takich rozliczeń);

4) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieustaleniu, że uczestnik (wspólnie z uczestniczką) - występował w przebiegu współwłasności o ustanowienie zarządcy w zakresie współwłasności budynku (ze skutkiem podważającym istnienie faktycznego podziału zarządu i korzystania z nieruchomości również w sferze zgody na brak dokonywania spłat, dopłat oraz innych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami lub stanowiącego uzasadnienie dla braku takich rozliczeń);

5) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieustaleniu, że wnioskodawca - występował w toku postępowania z żądaniem zasądzenia na jego rzecz od uczestników zwrotu wydatków/nakładów dokonanych na objęty współwłasnością budynek (ze skutkiem podważającym istnienie faktycznego podziału zarządu i korzystania z nieruchomości również w sferze zgody na brak dokonywania spłat, dopłat oraz innych rozliczeń pomiędzy współwłaścicielami lub stanowiącego uzasadnienie dla braku takich rozliczeń);

6) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na wadliwym ustaleniu, że sformułowane przez uczestnika żądanie w zakresie zasądzenia dopłat wynikających z różnic wartościowych fizycznych części dzielonej nieruchomości jest sprzeczne z elementarnymi zasadami współzycia społecznego;

7) naruszenie art. 327¹ § 1 pkt 1 i 2 k.p.c poprzez jego błędną wykładnię w zakresie, w jakim - niezwykle lapidarne uzasadnienie orzeczenia w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia o żądaniu dopłat - uniemożliwia zrozumienie podstaw faktycznych orzeczenia min. w zakresie obowiązywania i treści quod usum, przesłanek niemożności dochodzenia przez wnioskodawcę nakładów, niezidentyfikowanych (elementarnych) zasad współzycia społecznego, które naruszać ma roszczenie o zasądzenia dopłat od wzbogaconego współwłaściciela, jak również wyjaśnienia podstaw prawnych rozstrzygnięcia o żądaniu uczestnika;

8) naruszenie art. 227 k.p.c w zw. z art. 212 §1 k.c, art. 623 k.p.c oraz art. 195 k.c. poprzez jego błędną wykładnię w zakresie, w jakim (niezależnie od kwestionowania istnienia takich faktów przez uczestnika) ew. istnienie faktycznego podziału do korzystania, zostało uznane przez Sąd za okoliczność relewantną z punktu widzenia prawa uzyskania przez współwłaściciela dopłat art. 623 k.p.c w zw. z art. 212 § 1 k.c;

9) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c poprzez jego błędną wykładnię w zakresie, w jakim z naruszeniem zasad oceny materiału dowodowego - sprzecznie z treścią depozycji źródeł osobowych oraz niekwestionowanymi dokumentami w tym faktami postępowania, Sąd doszedł do wniosku w zakresie istnienia oraz zakresie elementu treści ew. faktycznego sposobu korzystania z nieruchomości - obejmującego (a priori) zgodę na brak spłat lub dopłat między współwłaścicielami - na wypadek zniesienia współwłasności;

10) naruszenie art. 195 k.c. poprzez jego błędną wykładnię w zakresie, w jakim własność rzeczy w sposób niepodzielny może przysługiwać więcej niż jednemu podmiotowi;

11) naruszenie art. 212 § 1 k.c poprzez jego błędną wykładnię w zakresie, w jakim prawo do dopłaty związane z ew. różnicą wartości części przedmiotu prawa powstającej w wyniku podziału a udziałem w prawie - jest uprawnieniem każdego współwłaściciela;

12) naruszenie art. 623 k.p.c poprzez brak zastosowania, w zakresie jakim orzeczenie o dopłatach w celu wyrównania różnic pomiędzy wartością przyznanych rzeczy lub jej części, a partycypacją idealną w prawie - jest obowiązkiem Sądu;

13) naruszenie art. 221 k.c. poprzez jego błędną wykładnię w zakresie, w jakim doszło do bezzasadnego przypisania przez orzecznika - quod usum kształtowanego przez poprzednika prawnego - charakteru czynności prawnej w rozumieniu tego przepisu, ze skutkiem kreacji mocy wiążącej sukcesora, jak również bezzasadnego przypisania uczestnikowi znajomości faktu określenia sposobu korzystania i zarządu nieruchomością w tym ich treści, w chwili nabycia udziału;

14) naruszenie art. 5 k.c poprzez jego błędną wykładnię - z uwagi na brak zdefiniowania zasad współzycia społecznego oraz brak uzasadnienia podstawy do zastosowania klauzuli w realiach sprawy.

W oparciu o te zarzuty uczestnik wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie od wnioskodawcy na jego rzecz kwoty 158.050,-zł z tytułu dopłaty wynikającej ze zniesienia współwłasności budynku z odsetkami ustawowymi od dnia wydania postanowienia do dnia zapłaty. Wniósł także o zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od uczestnika kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy zasługiwała na uwzględnienie, przy czym zaskarżone postanowienie w pkt 1. podlegało uchyleniu, nie zaś zmianie, której domagał się wnioskodawca, a w konsekwencji straciły na znaczeniu zarzuty podniesione w apelacjach uczestników postępowania. Rozstrzygnięcie zawarte w pkt 2. zaskarżonego postanowienia nie mogło się bowiem ostać już przez sam fakt, że nie doszło do zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynków. Pomiędzy tymi orzeczeniami zachodzi ścisły związek w tym sensie, że zasądzenie dopłaty

z tytułu wyrównania różnicy pomiędzy wartością udziałów w rzeczy wspólnej i wartością przyznaną w wyniku podziału części rzeczy (art. 212 § 1 k.c.) czy też spłaty w związku z przyznaniem rzeczy jednemu ze współuprawnionych (art. 212 § 2 k.c.) wchodzi w grę dopiero przy dokonaniu zniesienia współwłasności – w zależności od przyjętego sposobu tego zniesienia.

W rozpoznawanym przypadku wnioskodawcy oraz uczestnikom postępowania przysługuje prawo użytkowania wieczystego gruntu Skarbu Państwa stanowiącego działkę nr (...) położoną w L. pod adresem ul. (...), zapisaną w księdze wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego (...) – udział wnioskodawcy wynosi 1/2, zaś udziały uczestników po 1/4. Prawo użytkowania wieczystego wpisane zostało do księgi wieczystej na podstawie decyzji Wojewody (...) z dnia 29.04.1991r. na okres do 5.12.2089r., przy czym wnioskodawca nabył przysługujący mu udział w latach 90-tych na podstawie umowy sprzedaży zawartej z firmą (...), zaś uczestnicy nabyli przysługujące im udziały na podstawie umowy sprzedaży z 28.03.2008r. zawartej z T. A., który wcześniej w latach 90-tych nabył udział od firmy (...) (wpisy w elektronicznej księdze wieczystej – k.1767-1768, umowa sprzedaży z 28.03.2008r. – k.651-659; w apelacji uczestniczki zasadnie zakwestionowano ustalenie Sądu Rejonowego, zgodnie z którym wnioskodawca nabył udział w nieruchomości od T. A.). Nieruchomość znajduje się na narożniku ulic (...) w L.. Wybudowane zostały na niej przez pierwotnych użytkowników wieczystych dwa przylegające do siebie budynki handlowo-usługowe, z których jeden rozbudował i nadbudował wnioskodawca. Uczestnicy korzystają z budynku o powierzchni użytkowej (...) m⁽²⁾, usytuowanego jako pierwszy od strony ul. (...), zaś wnioskodawca korzysta z rozbudowanego budynku o powierzchni użytkowej wynoszącej (...) m⁽²⁾ usytuowanego za nim. Oba budynki posiadają wspólny parking, na który prowadzi wjazd od strony ul. (...) i z którego korzystają klienci dojeżdżający do pawilonów (niekwestionowane ustalenia Sądu Rejonowego na s. 6 uzasadnienia postanowienia). Do tyłu budynku zajmowanego przez wnioskodawcę prowadzi także osobny dojazd od strony ul. (...), który jest wykorzystywany w celu dostawy towarów do pawilonu (opis, zdjęcia i mapa w opinii biegłego J. A. – k.1492,1495,1520; wnioskodawca w apelacji zasadnie zakwestionował ustalenie Sądu Rejonowego, według którego dojazd ten prowadzi od stron ul. (...)). Od strony ul. (...) możliwe jest dojście do nieruchomości, natomiast aktualnie wjazd na nią możliwy jest jedynie od strony ul. (...) (opis w opinii biegłego J. A. – k.1495).

Wnioskodawca i uczestnicy są współuprawnieni z tytułu użytkowania wieczystego gruntu, przysługuje im także własność budynków i urządzeń wzniesionych na tym gruncie (art. 235 § 1 k.c.), która jest prawem związanym z użytkowaniem wieczystym (art. 235 § 2 k.c.). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, użytkowanie wieczyste jest prawem pośrednim między własnością a prawami rzeczowymi ograniczonymi, zaś wypełniając luki w przepisach normujących użytkowanie wieczyste stosuje się per analogiam przepisy dotyczące własności, zakres bowiem uprawnień użytkownika wieczystego do korzystania z gruntu (art. 233 k.c.) jest znacznie szerszy od korzystania z cudzego gruntu przez uprawnionego z jakiegokolwiek innego prawa rzeczowego, poza prawem własności (art. 140 k.c.). Do zniesienia wspólności użytkowania wieczystego stosuje się więc przepisy art. 210-212 k.c., regulujące zniesienie współwłasności. Przyjmuje się także, że dopuszczalne jest zniesienie współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynków przez: podział fizyczny nieruchomości i nie jest w tym zakresie konieczna zgoda właściciela gruntu ani też jego udział w postępowaniu sądowym w charakterze uczestnika (por. uchwałę SN z 9.12.1969r., III CZP 85/69, publ. OSNC 1970/10/172 oraz uzasadnienie uchwały SN z 19.10.2018r., III CZP 115/17, publ. OSNC 2019/6/65); ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku położonym na gruncie stanowiącym przedmiot współużytkowania wieczystego (por. np. uzasadnienie uchwały (7) SN z 29.10.2002r., III CZP 47/02). Ustanowienie nieruchomości lokalowych, o których mowa w art. 46 § 1 k.c., jest zaś także formą preferowanego przez ustawodawcę podziału w naturze (art. 211 k.c.), wbrew odmiennemu stanowisku prezentowanemu przez uczestniczkę w odpowiedzi na apelację wnioskodawcy.

Wnioskodawca i uczestnicy nie przedstawili zgodnego wniosku w zakresie sposobu zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynków, który byłby wiążący dla sądu (art. 622 § 2 k.p.c.). Istnieje zgoda co do tego, że nastąpić ma podział w naturze, natomiast rozbieżność stanowisk dotyczy formuły podziału, gdyż wnioskodawca domaga się wyodrębnienia lokali użytkowych w budynkach (art. 11 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, t.j. Dz.U. 2021/1048), natomiast uczestnicy żądają podziału nieruchomości na dwie odrębne

działki według linii podziału wyznaczonej przez budynki (art. 92 i nast. ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. 2021/1899). Rzeczą Sądu Rejonowego było zatem dokonanie wyboru sposobu zniesienia wspólnego prawa przy uwzględnieniu kryteriów, o których mowa w art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. Podział nie może być mianowicie sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągać za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości (art. 211 k.c.). Podział powinien nadto nastąpić, o ile jest to możliwe, na części odpowiadające wartością udziałom współuprawnionych – z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym (art. 623 k.p.c.).

Przyjmując w zaskarżonym postanowieniu wariant podziału odpowiadający stanowisku uczestników Sąd Rejonowy nie odniósł się do tych przesłanek. Sąd Rejonowy odwołał się wyłącznie do opinii biegłego z dziedziny geodezji i wyceny nieruchomości J. A. z dnia 31.03.2020r., wskazując, że ostatecznie nie była ona kwestionowana przez wnioskodawcę i uczestników, a nadto że powierzchnia gruntu przydzielona poszczególnym uprawnionym odpowiada w proporcji ich dotychczasowym udziałom (s. 15 uzasadnienia postanowienia). W art. 623 k.p.c. mowa jest jednak o częściach odpowiadającym wartością udziałom współuprawnionych. Okoliczność zaś, że opinia biegłego nie jest kwestionowana nie zwalnia sądu od obowiązku własnej analizy prawnej rozpoznawanej kwestii.

Sąd Rejonowy nie poczynił rozważań odnoszących się do zgodności przyjętego sposobu podziału z ustawą. W tym wypadku wchodzi w grę przede wszystkim zgodność z przepisami wspomnianej już wyżej ustawy o gospodarce nieruchomościami, która zawiera w art. 92 i nast. szczegółowe regulacje w tym przedmiocie. W art. 93 u.g.n. określono warunki dopuszczalności podziału nieruchomości w przypadku, gdy znajduje się ona na terenie objętym planem miejscowym (zaś z opinii biegłego J. A. wynika, że przedmiotowa działka jest objęta aktualnie obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta L. – (...) zatwierdzonym uchwałą z 26.03.2009r. – k.1500), przewidując m.in. że podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (ust. 3) oraz że jeżeli przedmiotem podziału jest nieruchomość zabudowana, a proponowany jej podział powoduje także podział budynku, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany oddzielenia przeciwpożarowego usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, zaś w budynkach, w których nie ma ścian oddzielenia przeciwpożarowego, granice projektowanych do wydzielenia działek gruntu powinny przebiegać wzdłuż pionowych płaszczyzn, które tworzone są przez ściany usytuowane na całej wysokości budynku od fundamentu do przekrycia dachu, wyraźnie dzielące budynek na dwie odrębnie wykorzystywane części. (ust. 3b).

W przyjętym przez Sąd Rejonowy wariantcie podziału wydzielone zostały działki o nr (...) (mające równą powierzchnię po 663 m²), przy czym na działkę nr (...) przyznana wnioskodawcy istnieje wprawdzie możliwość wjazdu, ale tylko od strony ul. (...), a więc na jej niewielką część znajdującą się na tyłach budynku, co zapewnia dostęp do budynku dla samochodów dowożących towar (mapa biegłego J. M. – k.784 i zdjęcia w opinii biegłego J. A. – k.1495). Działka ta obejmuje jednak także część wspólnego parkingu znajdującą się od frontu budynku, a po podziale nie ma możliwości wjazdu na niego od strony ul. (...), wjazd zostaje bowiem „odcięty” przez wydzielenie działki nr (...), która przypada uczestnikom. Sąd Rejonowy ustalił, że istnieje możliwość utworzenia dojazdu do nowopowstałej działki nr (...) od strony ul. (...) (s.6 uzasadnienia postanowienia), natomiast ustalenie to zostało zakwestionowane w apelacji wnioskodawcy jako nie znajdujące żadnego potwierdzenia w materiale sprawy. Zarzut musi być uznany za skuteczny, gdyż Sąd Rejonowy nie wskazał, na jakiej podstawie ustalenia tego dokonał. W rezultacie nie zostało zbadane, czy nowoutworzona działka nr (...) ma odpowiedni dostęp do drogi publicznej. Sugestia Sądu Rejonowego, że wnioskodawca w razie takiej potrzeby może zawrzeć z uczestnikami umowę dotyczącą możliwości korzystania z przyznanego im terenu przed pawilonem handlowym o tyle jest natomiast niezasadna, że zgodnie z art. 93 ust. 3 w zw. z art. 99 u.g.n. zapewnienie projektowanym do wydzielenia działkom odpowiedniego dostępu do drogi publicznej powinno nastąpić już przy samym podziale – poprzez wydzielenie drogi wewnętrznej wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienie dla tych działek innych służebności drogowych, jeżeli nie ma możliwości wydzielenia drogi wewnętrznej z nieruchomości objętej podziałem. Nie została także należycie zbadana kwestia przyłączy. Sąd Rejonowy ustalił, że wszystkie przyłącza (gazowe, wodociągowe, kanalizacyjne) znajdują się „od ul. (...)” (s. 6 uzasadnienia postanowieni), natomiast nie jest jasne,

na której z nowopowstałych działek przyłącza te się znajdują (obie działki graniczą bowiem z ul. (...), zaś biegły J. A. w opinii pisemnej z 31.03.2020r. wskazał jedynie, że do obecnie istniejącej działki nr (...) doprowadzone są sieci elektroenergetyczna, wodociągowa, gazowa i teletechniczna oraz kanalizacja deszczowa, a odprowadzanie ścieków odbywa się do zbiornika bezodpływowego – k.1495). Tymczasem wydzielonym nieruchomościom należy zapewnić także dostęp do mediów (przy zastosowaniu art. 145 § 2 k.c., por. uchwałę SN z 30.08.1991r., III CZP 73/91, publ. OSNC 1992/4/53).

W przyjętym przez Sąd Rejonowy wariantcie podziału granica między działkami nr (...) biegnie po ścianie przylegających do siebie budynków. Sąd Rejonowy ustalił, że budynki są rozdzielone ścianą przeciwpożarową (s. 6 uzasadnienia postanowienia), z tym że ustalenie to nie znajduje potwierdzenia w materiale sprawy. Sąd Rejonowy powołał się w tym zakresie – jedynie ogólnie – na opinie biegłych z dziedziny geodezji i wyceny nieruchomości J. M. (1) i J. A., natomiast takie stwierdzenia w tych opiniach nie zostały zawarte. Biegły A. w opinii pisemnej z 31.03.2020r. analizował dopuszczalność podziału fizycznego tylko pod kątem przewidzianej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego minimalnej wielkości działek (k.1500), natomiast biegły M. w opinii pisemnej z 28.01.2015r. zwrócił uwagę, że nie zostały wykonane wszystkie prace adaptacyjne, od których biegły z dziedziny budownictwa B. H. we wcześniejszej opinii uzależnił możliwość podziału nieruchomości na odrębne działki (k.742). W rezultacie nie można uznać, aby została zbadana przez Sąd Rejonowy dopuszczalność podziału z punktu widzenia wymogów z art. 93 ust. 3b u.g.n.

Sąd Rejonowy nie odniósł się nadto do kryterium podziału nieruchomości, jakim jest społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, co zostało zasadnie wytknięte w apelacji w ramach zarzutu naruszenia art. 211 k.c. Nie może być uznana za równoznaczną z analizą tej kwestii ogólna uwaga Sądu Rejonowego, że podział nieruchomości pozwoli na wyeliminowanie sporów w zakresie korzystania z gruntu (s. 16 uzasadnienia postanowienia). Z ustaleń Sądu Rejonowego nie wynika zresztą, aby pomiędzy wnioskodawcą i uczestnikami istniały spory dotyczące korzystania z gruntu, gdyż Sąd ustalił wprawdzie, że powstał spor na tle korzystania z nieruchomości, ale dotyczył on budynków (wnioskodawca nie chciał mianowicie wyrazić zgody na rozbudowę budynku zajmowanego przez uczestników i nie chciał ich dopuścić do posiadania budynku dwukondygnacyjnego) oraz nakładów w postaci położenia nowej nawierzchni parkingu, w czym wnioskodawca nie chciał finansowo partycypować (s. 7-8 uzasadnienia postanowienia).

W orzecznictwie zwraca się uwagę, że ewentualną sprzeczność podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości należy oceniać przy uwzględnieniu okoliczności konkretnego przypadku, natomiast może ona wystąpić np. w razie podziału nieruchomości gruntowej na działki zbyt małe, pozbawione znaczenia funkcjonalnego czy zajęte bezpośrednio przez sam budynek, bez odpowiedniego otoczenia, aby można je racjonalnie wykorzystać (por. np. postanowienie SN z 21.01.2015r., IV CSK 177/14 i dalsze powołane w jego uzasadnieniu orzeczenia). Sąd Rejonowy dokonując wyboru formy sposobu podziału odwołał się do opinii biegłego J. A., który przyjął, że jest on dopuszczalny z punktu widzenia postanowień planu miejscowego – a w razie przyjęcia tego wariantu jego podstawę powinien stanowić projekt podziału sporządzony przez biegłego J. M. (1) w jego opinii z 28.02.2015r. (k.1500,1514). Biegły jednocześnie podkreślił natomiast, że bardziej racjonalnym rozwiązaniem jest wyodrębnienie własności lokali użytkowych w budynkach znajdujących się na nieruchomości i podział do korzystania gruntu poza budynkami według możliwych wariantów ujętych we wstępnych projektach zaproponowanych w opinii – i w tym wypadku podstawą ustanowienia odrębnej własności lokali powinna być dokumentacja inwentaryzacyjna zawarta w opinii biegłego B. H. z 25/07.2017r. (k.1519). Biegły A. był w swych wnioskach zgodny z biegłym geodetą S. S., który już w opinii pisemnej z 15.07.2009r. zwracał uwagę, że kształt i sposób zagospodarowania działki (wspólny wjazd i parking) przemawia przeciwko jej podziałowi (k.69 i nast.), które to stanowisko podtrzymał na rozprawie 30.10.2019r. (k.110-111). Opinii tej nie może natomiast dyskwalifikować jedynie podany przez Sąd Rejonowy fakt, że była ona kwestionowana przez zainteresowanych (s. 11 uzasadnienia postanowienia). Wnioskodawca w piśmie procesowym z 26.10.2021r. przedstawił argumenty przemawiające za wyborem sposobu podziału przez wyodrębnienie własności lokali (k.1580v-1581), do czego Sąd Rejonowy w żadnym stopniu się nie ustosunkował.

Jak już zaznaczono na wstępie, nie było potrzeby odnoszenia się do zarzutów zgłoszonych w apelacjach uczestników postępowania, podważających orzeczenie w przedmiocie dopłaty zawarte w pkt 2. zaskarżonego postanowienia. Sąd Okręgowy zwraca jedynie uwagę na pewne zagadnienia o charakterze ogólnym.

Dopłaty mają na celu wyrównanie różnicy pomiędzy wartością udziału w rzeczy wspólnej przysługującego uprawnionemu i wartością przyznanej mu w wyniku podziału części rzeczy (art. 212 § 1 k.c., art. 623 k.p.c.). Wspólnym prawem jest w niniejszej sprawie użytkowanie wieczyste gruntu, z którym związane jest prawo własności budynków i urządzeń (art. 235 k.c.). Ustalenie dopłaty nie może się więc odbywać poprzez porównanie wartości osobno gruntu i osobno budynków (jak czynił to dotychczas Sąd Rejonowy – s. 16 i 17 uzasadnienia postanowienia), chodzi także o wartość a nie powierzchnię wydzielonych działek gruntu.

Sąd Rejonowy oddalił żądanie zasądzenia dopłaty – jak to ujął – „z tytułu nierównej wartości budynków” znajdujących się na dzielonej nieruchomości, gdyż przyjął, że każda ze stron czyniła nakłady na zajmowaną część nieruchomości, a w konsekwencji wzrost wartości pawilonu piętrowego wynika z nakładów poczynionych z własnych środków wyłącznie przez wnioskodawcę i zasądzenie od niego na rzecz uczestników dopłat byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, gdyż uczestnicy byłiby w ten sposób beneficjentem wzrostu wartości nieruchomości, do której się nie przyczynili (s. 17-18 uzasadnienia postanowienia). Jako podstawę rozstrzygnięcia w pkt 2. Sąd Rejonowy wskazał art. 5 k.c., natomiast jego argumentacja raczej nawiązywała do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.). Wprawdzie roszczenie wnioskodawcy o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość zostało oddalone postanowieniem częściowym Sądu Rejonowego z dnia 26.06.2014r., z tym że przyczyną był brak legitymacji biernej uczestników. Sąd ustalił mianowicie, że rozbudowa budynku zajmowanego przez wnioskodawcę została przez niego wykonana w latach 1997-2001, a w tym czasie współużytkownikiem wieczystym nieruchomości i współwłaścicielem budynków był T. A. i to w stosunku do niego wnioskodawca powinien był dochodzić roszczenia z art. 207 k.c. (uzasadnienie postanowienia częściowego – k.695-700). Z ustaleń poczynionych wówczas przez Sąd Rejonowy wynika, że uczestnicy nabyli udział w nieruchomości już po dokonanej przez wnioskodawcę rozbudowie, a obecnie Sąd Rejonowy ustalił, że inwestycje czynione przez wnioskodawcę na zajmowanej części nieruchomości wynikały z przyjętego między nimi zgodnego sposobu korzystania polegającego na tym, że każdy ze współużytkowników korzystał z jednego pawilonu i nie miał dostępu do drugiego, a wspólnie użytkowano jedynie kotłownię i szambo (s. 5 uzasadnienia postanowienia). W takim układzie stosunków, a więc jeżeli dojdzie do tzw. podziału quoad usum (do korzystania), współwłaściciel dokonana nakładów na przyznaną mu do wyłącznego korzystania część nieruchomości, a inny współwłaściciel dokona zbycia przysługującego mu udziału w nieruchomości za cenę nieuwzględniającą tych nakładów, w orzecznictwie przyjmuje się, że ma to znaczenie przy ustalaniu wysokości dopłaty w razie zniesienia współwłasności (art. 405 k.c. i art. 407 k.c.). Podziału quoad usum uchyla bowiem ustawowy model zarządu nieruchomością i związany z nim sposób rozliczeń wydatków i nakładów. W przypadku gdy nakład poczyniony był nie w ramach zarządu rzeczą wspólną lecz jako nakład jednego współwłaściciela dokonany tylko na tę część rzeczy wspólnej, z której korzystał on samodzielnie, z wyłączeniem innych współuprawnionych, to do rozliczenia takiego nakładu nie ma zastosowania art. 207 k.c. Różnice, jakie w związku z dokonanymi przez poszczególnych współwłaścicieli nakładami mogą powstać w wartości całej rzeczy powinny być zaś uwzględnione w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Pozostali współwłaściciele, którzy nakładów tych nie dokonali i nie pokryli ich w cenie nabycia udziałów, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, nie mogą być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogaceni kosztem ponoszącego nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów i tak określona została wysokość dopłat wyrównujących nakłady. Rozliczenie takich nakładów następuje na podstawie art. 405 i nast. k.c. (por. postanowienie SN z 17.03.2017r., III CSK 137/16 i postanowienie SN z 17.01.2018r., IV CSK 163/17, publ. OSN-ZD 2019/1/4).

Sąd Rejonowy pomimo przeprowadzenia postępowania dowodowego nie poczynił ustaleń i rozważań prawnych odnoszących się do okoliczności kluczowych dla prawidłowego zastosowania art. 211 k.c., który stanowi materialnoprawną podstawę żadanego przez wszystkich zainteresowanych zniesienia współużytkowania wieczystego gruntu i współwłasności budynków. Wyczerpuje to przesłankę nierozpoznania istoty sprawy, o której mowa w art. 386 § 4 k.p.c. (w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), i uzasadniało uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie

sprawy do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem Sądowi Rejonowemu rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej (art. 108 § 2 k.p.c.).

/-/ Andrzej Adamczuk /-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Paweł Soliński