

Sygn. akt I Ca 275/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Edward Panek</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSO Mariusz Sadecki (spr.)</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>SSO Marek Syrek</b> <b>sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz</b>

po rozpoznaniu w dniu 31 października 2013 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku E. K. (1)

przy uczestnictwie K. S., J. K. (1), E. K. (2), A. S., H. M., D. K. i B. J.

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawcy i uczestniczki E. K. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bochni

z dnia 4 kwietnia 2013 r., sygn. akt I Ns 102/12

**postanawia:**

1. **zmienić zaskarżone postanowienie w punktach: I, II, III, IV i VI w ten sposób, że:**
  - a) **punktowi I nadać brzmienie: „oddalić wnioszek”,**
  - b) **wyeliminować dotychczasowe punkty: II, III, IV i VI,**
  - c) **punktom: V i VII nadać odpowiednio numerację: II i III;**
2. **oddalić obie apelacje w pozostałym zakresie;**
3. **orzec, iż każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.**

Sygn. akt I Ca 275/13

## UZASADNIENIE

### **postanowienia Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 31 października 2013 r.**

E. K. (1) wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości, położonej w Ł., składającej się z działki nr (...) o pow. 800 m. kw. poprzez jej podział na dwie części, a następnie domagał się, aby część o pow. 600 m. kw. przyznać na współwłasność wnioskodawcy i jego małżonki E. K. (2), zaś działkę o pow. 200 m. kw. przyznać uczestnikom A. i. K. S. ze stosowanymi splatami.

Na uzasadnienie wskazał, że przedmiotowa działka stanowiła współwłasność wnioskodawcy i jego żony oraz J. K. (2), który zmarł w 1997 roku. Spadek po J. K. (2) nabyły jego dzieci i żona, a następnie połowę swych udziałów przekazali na rzecz A. S. i K. S.. Tak więc nieruchomość stanowi współwłasność wnioskodawcy i jego żony w 1/2 cz., zaś pozostałe udziały przysługują uczestnikom. Działka służyła jako dojazd do nieruchomości wnioskodawcy. Po wybudowaniu asfaltowej drogi gminnej ok. 15 lat temu droga przez przedmiotową działkę utraciła swoje znaczenie i od tej pory wnioskodawca korzysta z niej sporadycznie, tj. 2 razy w roku. W 2008 roku działka służyła „przejściowo” uczestnikom S. jako dojazd do placu budowy prowadzonej na działce nr (...). W trakcie tej budowy uczestnicy bez zgody wnioskodawcy i jego żony utwardzili część działki poprzez wysypanie żwiru rzecznego na odcinku ok. 300 m. W roku następnym utwardzenia te poprawili. Następnie zakończyli budowę i droga jest im niepotrzebna, gdyż na potrzeby budowy domu mają do dyspozycji drogę wewnętrzną, biegnącą wzdłuż działek o nr (...). W ocenie wnioskodawcy uczestnicy zaprzestali korzystania z działki, na której droga po opadach deszczu została rozmyta i działka utraciła wartość użytkową. Przedmiotowa nieruchomość nie jest zabudowana i nie nadaje się do tego rodzaju wykorzystania. Żaden ze współwłaścicieli nie prowadzi na niej jakiegokolwiek działalności. Uczestnicy S. nie przejawiają większego zainteresowania działką, a pozostali następcy prawni J. K. (2) nie korzystają gospodarczo ze swych udziałów. W tej sytuacji w ocenie wnioskodawcy podział fizyczny jest możliwy. W dalszym toku postępowania wnioskodawca wskazał, że współwłasność stanowi stan przejściowy, do którego ustania należy dążyć. Działka nie jest wykorzystywana na cele rolne lub leśne w rozumieniu art. 92 ustawy o gospodarce nieruchomościami, stąd też nie ma żadnych ograniczeń co do powierzchni nowopowstałych działek. Ponadto oświadczył, że wyraża zgodę na ustanowienie odpowiednich służebności. Ostatecznie wnioskodawca domagał się przyznania przedmiotowej nieruchomości na jego rzecz i jego żony na wyłączną własność na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej.

Uczestniczka E. K. (2) wyjaśniła, że wprawdzie jest żoną wnioskodawcy, ale ich małżeństwo w „praktyce dawno przestało istnieć”. W sprawie ma stanowisko odmienne od wnioskodawcy, a mianowicie nie jest zainteresowana własnością drogi nr (...), w żadnym jej aspekcie. W związku z tym „zrzekła się swojej części i przekazała na rzecz wnioskodawcy bez obowiązku spłaty ani dopłaty”. Twierdziła, że mieszka w domu położonym na działce sąsiedniej nr (...), która ma swobodny dostęp do drogi publicznej i dlatego nie interesuje jej droga nr (...), nie chce uczestniczyć w kłótniach związanych z tą nieruchomością. Nie korzysta z tej drogi, nie chce być jej współwłaścicielem, a nawet nie chce pieniędzy za swoją część. W trakcie postępowania zmieniła stanowisko, żądając przyznania nieruchomości na jej rzecz i jej męża, aby w przyszłości przekazać ją swym dzieciom oraz zlikwidować możliwość przejazdów po wschodniej stronie działki nr (...).

Uczestnicy K. S., A. S., J. K. (1), H. M., D. K. i B. J. sprzeciwili się zniesieniu współwłasności. Argumentowali, że działka jest potrzebna uczestnikom A. i. K. S. oraz B. J. w celu dojazdu do ich nieruchomości. Ostatecznie wymienieni uczestnicy, jako następcy prawni J. K. (2), wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez przyznanie jej na rzecz A. i. K. S. oraz B. J.. Na uzasadnienie swego stanowiska podali, że nieruchomość w terenie stanowi drogę dojazdową prowadzącą do domu uczestników A. i. K. S., którzy stale z niej korzystają i dbają o nią, a nawet dokonali utwardzeń drogi. Poza tym nieruchomość przylega do dwóch działek A. S. i nieruchomości uczestniczki B. J.. Ponadto A. S. domagała się rozliczenia nakładów na nieruchomość w kwocie 4200 zł w postaci urządzenia i utrzymania drogi żwirowej.

Sąd Rejonowy w Bochni postanowieniem z dnia 4 kwietnia 2013 r. ustalił, iż przedmiotem postępowania jest nieruchomość położona w Ł., składająca się z działki nr (...) o powierzchni 0,08 ha, obj. KW Nr (...) i dokonał zniesienia współwłasności w/w nieruchomości poprzez przysądzenie jej na współwłasność uczestnikom A. S. i K. S. w 1/2 części na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej i uczestniczce B. J. w 1/2 części. Nadto zasądził od uczestników

małż. S. na rzecz wnioskodawcy i jego małżonki solidarnie kwotę 4710 zł płatną w terminie sześćdziesięciu dni od uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od sześćdziesiątego pierwszego dnia do dnia zapłaty. Podobną kwotę i na podobnych zasadach zasądził od uczestniczki B. J. na rzecz małż. K. oraz oddalił żądanie ucz. A. S. o zasądzenie kwoty 4 200 zł tytułem rozliczenia nakładów i ustalił wartość przedmiotu postępowania na kwotę 18 840 zł, orzekając, iż każda ze stron ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie.

U podstaw takiego rozstrzygnięcia legły następujące ustalenie faktyczne:

Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Ł. gm. Ż.. Liczy ona 0,08 ha i objęta jest księgą wieczystą nr TR (...), w której jako współwłaściciele ujawniono:

- E. K. (1) i E. K. (2) w 2/4 cz. na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej,

- J. K. (2) w 1/4 cz.,

- A. S. i K. S. w 1/4 cz. na prawach ustawowej wspólności małżeńskiej.

J. K. (2) zmarł 7 listopada 1997 roku, zaś spadek po nim nabyli: żona M. K. w 4/16 cz., oraz dzieci: H. M., J. K. (1), B. J. i D. K. wraz z wchodzącym w skład spadku gospodarstwem rolnym. M. K. zmarła 11 czerwca 2010 roku, zaś spadek po niej nabyły dzieci: H. M., J. K. (1), B. J. i D. K. po 1/4 cz.

Cześć przedmiotowej nieruchomości A. i. K. S. w listopadzie 2008 roku utwardzili na odcinku ok. 200 – 300 m. żwirem rzeczny i wykorzystywali do przejazdów w celu budowy domu na działce nr (...). Utwardzeń dokonali bez zgody E. K. (1) i jego żony E. K. (2).

W powództwie z dnia 5 marca 2009 roku powodowie E. K. (1) i E. K. (2) domagali się nakazania pozwanym K. S. i A. S. usunięcia z przedmiotowej nieruchomości żwiru. Powództwo zostało prawomocnie oddalone. Sąd w uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia wyjaśnił, że pozwani przed dokonaniem utwardzeń powinni uzyskać zgodę pozostałych współwłaścicieli w tym powodów lub też zezwolenie sądu. Jednakże dokonując utwardzenia polnej drogi działali zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, gdyż droga nieutwardzona przy przejazdach sprzętem budowlanym zostałaby zniszczona. Ponadto uwzględnieniu powództwa sprzeciwiały się zasady współzycia społecznego, gdyż strony jako członkowie rodziny w czasie budowy domu mają obowiązek wzajemnej pomocy i wsparcia, a powodowie domagający się usunięcia utwardzeń przedsięwzięcie pozwanych „torpedują”.

Działka nr (...) graniczy od północy z działką nr (...) stanowiącą asfaltową drogę publiczną. W tym miejscu ma szerokość 6,35 m. Biegnie dalej pasem w kierunku południowym w górę (pod górę) łagodnego stoku w bezpośrednim sąsiedztwie następujących działek patrząc w kierunku południowym (kolejno):

1. działki nr (...) (...), stanowiącej własność E. i. E. K., po jej wschodniej stronie,
2. działki nr (...), stanowiącej własność E. i. E. K., po jej zachodniej stronie, rozdzielając dwie wskazane dotąd działki tj. (...) i (...),
3. pomiędzy działkami (...), stanowiącymi własność uczestników H. M., J. K. (1), B. J. i D. K.,
4. pomiędzy działkami (...), stanowiącymi własność E. i. E. K.,
5. pomiędzy działkami (...), stanowiącymi własność uczestników A. S. i K. S., z których pierwsza jest zabudowana domem mieszkalnym,
6. pomiędzy działkami (...), stanowiącymi własność uczestników H. M., J. K. (1), B. J. i D. K.,
7. pomiędzy działkami (...), stanowiącymi własność E. i. E. K. pomiędzy którymi działka skręca w kierunku południowo – zachodniej,

8. pomiędzy działkami (...), stanowiącymi współwłasność uczestników H. M., J. K. (1), B. J. i D. K..

Południowa część przedmiotowej działki kończy się w okolicach zabudowań zajmowanych przez B. J., stanowiąc fragment podwórka. Patrząc od południa działka stopniowo ulega zwężeniu aż do osiągnięcia 2,70 m. szerokości pomiędzy działkami nr (...). Następnie ulega poszerzeniu aż do 3 m. szerokości w południowej swej części. Łączna długość działki wynosi 272,15 m. (mierzona środkiem działki). Działka nr (...) na granicy północnej działki nr (...) urywa się i nie ma połączenia z drogą asfaltową urządzoną na działce nr (...).

W południowej części działki nr (...) brak jest utwardzeń. Pas gruntu porośnięty jest trawą i urządzona jest tam jedynie ścieżka. W części tego odcinka widoczną są wgłębienia przypominające koleiny.

Do działek nr (...) pas przedmiotowej działki zapewnia jedyny dostęp z dróg publicznych, natomiast działka nr (...) (...) przylega bezpośrednio do drogi publicznej.

Dom nr(...), przed którym kończy się przedmiotowy pas gruntu, jest zamieszkanym przez B. J. i K. J..

Działki nr (...) położone w Ł., stanowiące własność E. i E. K. mają połączenie z drogami publicznymi, gdyż druga z nich przylega do działki nr (...), na której utworzona jest asfaltowa droga, łącząca się z drogą nr (...).

Przedmiotowa działka wykorzystywana była przez poprzedników prawnych stron jako droga od kilku pokoleń.

Wnioskodawca E. K. (1) zamieszkuje w B.. Do Ł. przyjeżdża wnioskodawca sporadycznie zobaczyć co się dzieje w gospodarstwie, które prowadzi jego żona. W celu dojazdu do siedliska korzysta ona z drogi na działce nr (...). Z południowego odcinka przedmiotowej działki E. K. (2) korzysta z dwa razy w roku.

A. S. i K. S. zaczęli przejeżdżać do swej działki od 2006 roku odkąd rozpoczęli budowę domu na działce nr (...) położonej w Ł.. Tą działką dowozili wszystkie materiały budowlane. W czerwcu 2012 roku S. zamieszkali w nowym domu i od tego czasu drogę do swego domu na bieżąco utrzymują, odśnieżają i naprawiają. Aktualnie A. i K. S. przechodzą i przejeżdżają przedmiotową działką od drogi nr (...) stale w zależności od potrzeb, w celu dotarcia do swojego domu na działce nr (...) w którym mieszkają. Z górnej części drogi, a więc jej odcinka południowego, korzystają S. i B. J., która jest matką A. S.. Działka w tej części jest wykorzystywana do przechodzenia pomiędzy domami mieszkalnymi A. S. i jej matki B. J.. Ponadto B. J. wykorzystuje przedmiotową działkę w celu dojazdu do działek nr (...). Końcowo część przedmiotowej działki wykorzystywana jest przez B. J. jako podwórko.

Na tle współkorzystanie z przedmiotowej działki i wykorzystania jej pod urządzenia techniczne (media) biegnące nawet w jej poprzek pomiędzy wnioskodawcą i jego żoną a z drugiej strony B. J. oraz jej córką i zięciem dochodzi do licznych nieporozumień i kłótni. Przykładowo K. nie wyraził zgody na wkopanie w poprzek przedmiotowej działki przewodów kanalizacyjnych i elektrycznych.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości wynosi 18.840 złotych.

Działka nr (...) położona jest w Ł.. Jest objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie została umieszczona w terenie o symbolu (...), przeznaczonym pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych oraz ogrodniczych, leśnych i rybackich. W świetle ustaleń planu miejscowego działka nr (...) o pow. 0,08 ha nie może zostać podzielona na mniejsze działki, gdyż zgodnie z treścią tego planu przy nowych podziałach terenów na działki budowlane w budownictwie zagrodowym minimalna powierzchnia nowopowstałych działek wynosi 0,30 ha.

W rozważaniach prawnych wskazał Sąd I Instancji, iż stosownie do treści art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Jednym ze sposobów zniesienia współwłasności jest między innymi przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub niektórym współwłaścicielom. Podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest jednak podział rzeczy wspólnej na części odpowiadające udziałom współuprawnionych. Sposób ten nie jest możliwy do zastosowania tylko wówczas, gdy byłby:

- sprzeczny z przepisami ustawy,
- ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy,
- pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub zmniejszenie jej wartości (art. 211 K.c)

W odniesieniu do nieruchomości ich podział ewidencyjny (wyodrębnienie nowych działek) możliwy jest zasadniczo tylko wówczas, gdy jest zgodny z ustaleniami planu miejscowego (art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami).

W niniejszym przypadku przedmiotowa nieruchomość liczy zaledwie 8 arów, gdy tymczasem w świetle zapisów obowiązującego planu miejscowego w Ł. minimalna powierzchnia nowotworzonych działek w terenie budownictwa zagrodowego, w jakim się znajduje działka nr (...) wynosi 0,30 ha. W ocenie Sądu Rejonowego porównanie przytoczonych parametrów dotyczących powierzchni oznacza niedopuszczalność podziału przedmiotowej nieruchomości w oparciu o zapisy planu miejscowego. W tej sytuacji możliwość podziału jest uzależniona od istnienia szczególnych przesłanek podziału nieruchomości wymienionych wyczerpująco w art. 95 powołanej ustawy o gospodarce nieruchomościami. Przepisy tego artykułu przewidują, że niezależnie od ustaleń planu miejscowego, podział nieruchomości może nastąpić w celu:

- 1)** zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynków wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków;
- 2)** wydzielenia działki budowlanej, jeżeli budynek został wzniesiony na tej działce przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze;
- 3)** wydzielenia części nieruchomości, której własność lub użytkowanie wieczyste zostały nabyte z mocy prawa;
- 4)** realizacji roszczeń do części nieruchomości, wynikających z przepisów niniejszej ustawy lub z odrębnych ustaw;
- 5)** realizacji przepisów dotyczących przekształceń własnościowych albo likwidacji przedsiębiorstw państwowych lub samorządowych;
- 6)** wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji drogi publicznej;
- 6a)** wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej;
- 6b)** wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 12 lutego 2009 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie lotnisk użytku publicznego;
- 6c)** wydzielenia części nieruchomości objętej decyzją o pozwoleniu na realizację inwestycji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 8 lipca 2010 r. o szczególnych zasadach przygotowania do realizacji inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych;
- 7)** wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego;
- 8)** wydzielenia działek gruntu na terenach zamkniętych.

W ocenie Sądu I Instancji w rozpatrywanej sprawie nie zaszła żadna z wyżej wskazanych przesłanek, stąd też nie ma racji wnioskodawca, uważający, że art. 92 cytowanej ustawy umożliwia podział ewidencyjny (geodezyjny) przedmiotowej działki. Jest to wykluczone, dlatego że wskazany przepis w ustępie pierwszym przyjmuje zakres stosowania przepisów o podziale nieruchomości na zasadzie domniemania powszechności ich stosowania do

wszelkich nieruchomości, z wyraźnym zwróceniem uwagi na wykluczenie ich stosowania tylko wobec nieruchomości rolnych i leśnych, ale z ograniczeniem do takich podziałów które nie skutkują tworzeniem działek o powierzchni mniejszej niż 0,30 ha. Jeżeli ustalenia planu miejscowego dopuszczają jakikolwiek inny sposób zagospodarowania nieruchomości, obok przeznaczenia na cele rolne i leśne, to w takim przypadku nieruchomość ta nie może być traktowana jako przeznaczona jedynie na cele rolne i leśne, lecz także na inne cele, a wtedy jej podział ewidencyjny może być dokonany tylko na warunkach określonych w wyżej wskazanej ustawie. Nieruchomość opisana we wniosku jest przeznaczona dla potrzeb budownictwa zagrodowego, a więc nie tylko na cele rolne i leśne, a poza tym jej powierzchnia jest tak mała, że cały jej obszar dotychczasowy nie stwarza możliwości zachowania normy wielkościowej nowych działek wynoszącej min. po 30 arów. Każda z tych okoliczności z osobna uzasadnia stosowanie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami do oceny dopuszczalności podziału geodezyjnego. Nieruchomość składa się wyłącznie z jednej działki, stąd też podział prawny nie może nastąpić bez uprzedniego lub jednoczesnego dokonania podziału ewidencyjnego wyodrębniającego nowe działki.

Powyższe oznacza, że przepisy ustawy w rozumieniu art. 211 K.c. czynią niedopuszczalnym podział nieruchomości. W związku z tym zdaniem Sądu Rejonowego również i kryterium społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości sprzeciwiłoby się podziałowi przedmiotowej działki. Stanowi ona bowiem drogę. W przypadku podziału na kilka działek i przyznanie nowych działek właścicielom działek, do których części te przylegałyby, każdy z właścicieli utraciłby możliwość prawnego dojazdu do swej nieruchomości. Stąd też wszyscy mieli problemy komunikacyjne i należałoby ustanawiać rozliczne służebności. Nikt nie miałby prawnie zapewnionej możliwości komunikacji. Nawet osoby, którym droga aktualnie jest najbardziej potrzebna w wręcz konieczna pozbawione byłyby prawnego dojazdu do swych działek. Z tego punktu widzenia tworzenie wielu drobnych działek, tj. jeszcze mniejszych niż obecna, sprzeczne byłoby z przeznaczeniem nieruchomości, która ma kształt wąskiego pasa gruntu i w swej większości stanowi utwardzoną drogę.

Sąd I Instancji uznał, iż z tych wszystkich przyczyn zniesienie współwłasności poprzez podział działki nr (...) położonej w Ł. jest niemożliwe.

Sąd Rejonowy dodatkowo wyjaśnił, że nawet gdyby w sprawie dzielono działkę, to brak byłoby podstaw prawnych do ustanawiania służebności dla uregulowania prawnego dojazdu do nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie przedmiotowej działki. Sąd zaakcentował, że zgodnie z przyjętą w kodeksie cywilnym konstrukcją, współwłasność jest stanem tymczasowym, który na żądanie każdego ze współwłaścicieli - bez względu na wolę pozostałych – podlega zniesieniu w każdym czasie. Obowiązujące prawo nie przewiduje też zasadniczo możliwości oddalenia wniosku, traktując żądanie uprawnionej osoby jako impuls, który powinien doprowadzić do zniesienia współwłasności. W szczególności niemożliwość podziału rzeczy w naturze - nie uzasadnia oddalenia wniosku, lecz zobowiązuje Sąd do zastosowania innego sposobu zniesienia współwłasności. Z tego względu brak zgody uczestników postępowania na wybór jednego z wysuniętych przez biegłych wariantów zniesienia współwłasności nie może stanowić przeszkody do uwzględnienia wniosku w sposób najbardziej w konkretnej sytuacji celowy - nawet gdyby nie odpowiadało to w całości życzeniom wnioskodawcy. Zachodzą wprawdzie sytuacje uniemożliwiające dokonanie zniesienia współwłasności w konkretnym czasie, ale oddalenie wniosku mogłoby wtedy nastąpić jedynie z przyczyn przedwczesności i to wyłącznie w aspekcie art. 5 KC. Sąd zaznaczył, iż w judykaturze przyjęto też, że z uwagi na powyższy charakter współwłasności, to nawet gdy wspólna rzecz nie daje się podzielić, wchodzi w grę jedynie przyznanie jej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Sąd nie może tego odmówić tylko z uzasadnieniem, że inny współwłaściciel po takim zniesieniu współwłasności nie będzie mógł korzystać ze wspólnej rzeczy. Sąd Rejonowy wyjaśnił, że żądanie działu spadku i zniesienia współwłasności jest ustawowym prawem współwłaścicieli o tak podstawowym charakterze, iż co do zasady nie może być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem z samego założenia współwłasność jest nietrwała i każdy ze współwłaścicieli musi liczyć się z możliwością jej zniesienia także w sposób, który może pozbawić go prawa do rzeczy lub je ograniczyć. Dlatego też w zasadzie nie można oddalić wniosku o zniesienie współwłasności z powołaniem się na postanowienia art. 5 K.c. W ocenie Sądu nie można zmuszać osoby do pozostawania we współwłasności, jak ona takiego stosunku prawnego nie aprobuje w konkretnej sytuacji, nie chce w nim pozostawać, a nawet powołuje się na jego tymczasowość. Z tych przyczyn żądanie wnioskodawcy nie podlegało

oddaleniu na podstawie art. 5 K.c. Okoliczność bowiem że wnioskodawca nie będzie mógł korzystać nadal z rzeczy wspólnej nie stanowi wystarczającej przesłanki do stosowania instytucji nadużycia prawa. Zresztą owo nadużycie musiałoby zostać przypisane wnioskodawcy i jego małżonce, bo to oni żądają zniesienia współwłasności. Postąpienie takie jest niedopuszczalne.

Dalej Sąd zwrócił uwagę, iż przepisy normujące zniesienie współwłasności odmiennie, aniżeli art. 1044 k.c. dotyczący działu spadku, nie wspominają o możliwości zniesienia współwłasności przez przyznanie rzeczy wspólnej lub jej części na współwłasność kilku dotychczasowym współwłaścicielom. Taki jednak sposób zniesienia współwłasności może być uzasadniony z ekonomicznego i społecznego punktu widzenia. Praktyka dopuszcza więc możliwość takiego sposobu zniesienia współwłasności. W doktrynie podkreśla się, że jego dopuszczalność może być uzasadniona przez zastosowanie do zniesienia współwłasności w drodze analogii art. 1044 k.c. Sąd przy tym podkreślił, że warunkiem niezbędnym dopuszczalności takiego zniesienia współwłasności jest wyrażenie nań zgody przez wszystkich współwłaścicieli, którzy mają nadal pozostać w niepodzielności. Za tym stanowiskiem przemawia treść art. 210 k.c., zgodnie z którym każdy współwłaściciel ma prawo żądać całkowitej likwidacji w stosunku do niego węzła współwłasności, jak i treść art. 1044 k.c. zwłaszcza, że nie istnieje usprawiedliwiona racja prawna, która by przemawiała za odmiennym traktowaniem pod tym względem postępowania o zniesienie współwłasności i o dział spadku, szczególnie, że oba te postępowania zostały w znacznym stopniu zharmonizowane i mogą toczyć się łącznie.

Wnioskodawcy i jego żonie przysługuje udział w wysokości  $\frac{1}{2}$  cz. we współwłasności nieruchomości. Taki sam udział przysługuje łącznie uczestnikom, którzy są spadkobiercami J. K. (2). Skoro zainteresowane osoby mają analogiczny zakres praw, to o wyborze osoby, której rzecz należy przyznać decydują potrzeby współuprawnionych i dotychczasowy sposób korzystania z rzeczy wspólnej. Żona wnioskodawcy prowadząc gospodarstwo najwyższej kilka razy w roku korzysta z nieruchomości w celach komunikacyjnych. Zupełnie inna jest sytuacja uczestników A. i. K. S. oraz B. J.. Uczestnicy A. i. K. S. zamieszkując na działce nr (...) korzystają codziennie i na bieżąco z drogi po działce nr (...). Działka ta stanowi jedyny prawny dojazd do ich domu. W odniesieniu do B. J. część działki stanowi fragment jej podwórka. Poza tym działka umożliwia przejście pomiędzy domem B. J. i uczestników K. i. A. S.. W tej sytuacji najbardziej celowym rozwiązaniem – w ocenie Sądu I Instancji - jest przyznanie nieruchomości na współwłasność uczestnikom A. i. K. S. oraz B. J., ze splatą na rzecz wnioskodawcy i jego żony, zgodnie z dyspozycją art. 212 § 2 K.c.

Wartość nieruchomości wynosi 18840 zł, toteż wnioskodawca i jego żona otrzymują równowartość swego udziału pod postacią splaty w kwocie łącznej 9420 zł. Do splaty w równych częściach obowiązani są uczestnicy A. i K. S. oraz uczestniczka B. J., tj. w kwotach po 4710 zł.

Zasądzając wymienioną splatę sąd zgodnie z art. 212 § 3 orzekł także o sposobie i terminie uiszczania splat, a także o wysokości odsetek. Mając na uwadze wysokość splaty i warunki płatnicze uczestników oraz należało ustalić termin zapłaty na 60 dni licząc od prawomocności orzeczenia. W wyznaczonym okresie uczestnicy mają możliwość uiszczenia całości splat, bez poniesienia uszczerbku w swym utrzymaniu. Z tytułu opóźnienia zasądzono odsetki ustawowe liczone od daty przekroczenia terminu płatności.

Żądanie uczestniczki A. S. zasądzenia kwoty pieniężnej w wysokości 4200 zł z tytułu dokonania nakładów w postaci utwardzenia odcinka przedmiotowej nieruchomości podlegało oddaleniu, gdyż dokonujący owych nakładów nie uzyskali zgody wnioskodawcy i jego małżonki na swe czynności polegające na utwardzaniu wspólnej nieruchomości. Utwardzenia zostały dokonane tylko dla potrzeb rodziny uczestniczki w celu dojazdu do zbudowanego domu, w okolicach którego kończy się część utwardzana. Współwłaściciel dokonujący czynności bez zgody większości współuprawnionych, nie może skutecznie dochodzić od nich wydatkowanych środków, gdyż sam działa z naruszeniem prawa (art. 201 K.c.). Wyjątkiem jest podjęcie tylko czynności koniecznych dla zachowania wspólnego prawa w rozumieniu art. 209 K.c. Utwardzanie drogi polnej do kategorii takich czynności nie należy. Nadto uczestniczka nie wykazała, aby wskazane w jej żądaniu prace zwiększały wartość nieruchomości. Z mocy art. 6 K.c. to na uczestniczkę spoczywał ciężar wykazania obecnej wartości owych nakładów, stąd też zaniechanie podjęcia wskazanych czynności uniemożliwia zasądzenie jakiegokolwiek kwoty pieniężnej.

Rozstrzygając o kosztach postępowania Sąd Rejonowy kierował się wskazaniem art. 520 § 1 k.p.c., w myśl którego każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Jest to uzasadnione niezależnością i samodzielnością udziału w tym postępowaniu każdego jego uczestnika. Wobec faktu, iż w niniejszej sprawie nie zaistniały szczególne okoliczności dające podstawy do odejścia od wskazanej w cytowanym przepisie reguły, zasadnym było orzeczenie, iż każdą ze stron obciążają te koszty które wyłożyła w związku ze swoim udziałem w sprawie. Oto bowiem wszystkie czynności procesowe związane z wydatkami w tym opinie biegłych i oględziny sądowe były konieczne dla poczynienia istotnych ustaleń polegających na oszczędzeniu nieruchomości i jej identyfikacji. W niniejszej sprawie zarówno wnioskodawca, jak i uczestnicy byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania (mają łącznie analogiczny zakres udziałów), stąd też zasadnym było takie orzeczenie o kosztach postępowania.

Apelacje od tego orzeczenia wywiedli wnioskodawca E. K. (1) i uczestniczka E. K. (2).

Wnioskodawca w apelacji zaskarżył postanowienie w części, a mianowicie w punktach II, III i IV i wytknął Sądowi I Instancji naruszenie przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 5 k.c., art. 212 k.c., art. 93 ust. 2 a ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami Dz. U. 2010. 102.651 t.j. ze zm.) oraz naruszenie prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c.

Powołując się na takie zarzuty apelujący domagał się zmiany zaskarżonego orzeczenia poprzez przyznanie działki na własność jemu i uczestnicze na zasadach ustawowej wspólności małżeńskiej, albo przyznanie jej na współwłasność A. i K. S. na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej oraz wnioskodawcy i jego małżonce na zasadzie ustawowej wspólności małżeńskiej, ewentualnie dokonania podziału na dwie części i następnie żądał, aby część o pow. 600 m. kw. przyznać na współwłasność wnioskodawcy i jego małżonki E. K. (2), zaś działkę o pow. 200 m. kw. przyznać uczestnikom A. i K. S., a także domagał się zasądzenia na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania przed Sądem II Instancji, a w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Uczestniczka E. K. (2) zaskarżyła postanowienie w całości i domagała się jego uchylecia, wskazując, iż nie wyraża zgody na to, aby została pozbawiona współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem.

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

Apelacja uczestniczki E. K. (2) i częściowo wnioskodawcy zasługiwały na uwzględnienie, ale zupełnie z innych przyczyn niż to zostało naprowadzone w środkach odwoławczych.

Sąd Odwoławczy w obecnym modelu apelacji jest nie tylko instancją kontrolną, ale również i merytoryczną, w związku z czym nie mógł pominąć oceny żądania wniosku z uwzględnieniem okoliczności powołanych przez część uczestników przy zastosowaniu przepisu art. 5 k.c. Dokonując oceny prawnej wniosku Sąd II Instancji obowiązany jest wziąć pod uwagę wszystkie stwierdzone naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd I Instancji i to niezależnie od tego, czy zostały wytknięte w środkach odwoławczych stron ( por. uchwałę SN z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55, wyrok SN z dnia 11 kwietnia 2006 r. I PK 169/05, Wokanda 2006/11/23).

Sąd II Instancji uznał, iż na chwilę obecną dokonaniu zniesienia współwłasności sprzeciwiał się art. 5 k.c. Słusznie Sąd I Instancji zauważył, iż żądanie zniesienia współwłasności rzeczy wspólnej należy do podstawowych uprawnień współwłaściciela, które może realizować bez względu na wielkość przypadającego mu udziału oraz niezależnie od sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli. Zarówno w literaturze przedmiotu, jak i orzecznictwie Sądu Najwyższego można spotkać stanowiska, iż uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności jest tak intensywne, że przy jego ocenie niedopuszczalne jest stosowanie art. 5 k.c. Do tych poglądów odwołał się Sąd Rejonowy. Jednakże w orzecznictwie Sądu Najwyższego można też dostrzec stanowisko przeciwnie, które głosi, iż nie ma podstaw do czynienia jakichkolwiek włączeń w zakresie stosowania przepisu art. 5 k.c., a więc może być on stosowany również do zniesienia współwłasności nieruchomości ( uchwałę SN z dnia 15 grudnia 1969 r. III CZP 12/69, OSNC 1970/3/39, orzeczenie SN z dnia 9 października 1981 r. III CRN 202/81 – nie publikowane). Godzi się zauważyć, iż w zmienionych warunkach ustrojowych i społeczno – ekonomicznych, przy odmiennym podejściu do prawa



własności pogląd ten został podtrzymany. W szczególności Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, iż stosowanie art. 5 k.c. do żądania zniesienia współwłasności nieruchomości nie jest wyłączone ( por. uchwałę SN z dnia 24 stycznia 2007 r. III CZP 117/06, OSNC 2007/11/65). Z całą mocą należy jednak podkreślić, iż ochrona wynikająca z art. 5 k.c. jest wyjątkowa i tymczasowa. Wśród przykładów wypadków wyjątkowych, kiedy to wniosek o zniesienie współwłasności może ulec oddaleniu na podstawie art. 5 k.c. wymieniano przede wszystkim sytuacje, gdy żądanie zniesienia współwłasności dotyczy nieruchomości, które potrzebne są do wspólnego użytku ( por. M. Sychowicz „Postępowanie o zniesienie współwłasności” W. Prawnicze W- wa 1976 r. s. 26 -28 ). Z taką sytuacją miały do czynienia Sądy obu instancji, gdyż przedmiotem postępowania była nieruchomość o charakterze drogi, która została wydzielona w celu zapewnienia nieruchomościom położonym po obu jej stronach komunikacji z drogą publiczną. Z istoty współwłasności drogi, której zadaniem jest zaspokojenie potrzeb gospodarczych nieruchomości, wynika przymusowy jej charakter. Zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej drogę, która zapewnia odrębnym nieruchomościom, będącym własnością poszczególnych współwłaścicieli tej drogi odpowiedni dostęp do drogi publicznej jest – bez ich zgody - niedopuszczalne, dopóty, dopóki służy ona wszystkim współwłaścicielom ( por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 28 września 1978 r. III CRN 172/78, OSNC 1979/7-8/150). Podobne stanowisko zaprezentował też Sąd Okręgowy w Tarnowie w uzasadnieniu postanowienia z dnia 28 października 2010 r. ( sygn. akt I Ca 278/10), które Sąd Odwoławczy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę w całości podziela. Należy podkreślić, iż przedmiotowa działka nr (...) wykorzystywana jest zarówno przez wnioskodawcę, jak również uczestniczkę E. K. (2), która na co dzień zamieszkuje w gospodarstwie rolnym, do części którego prowadzi sporna nieruchomość, a przede wszystkim korzystają z niej uczestnicy mał. S. oraz ucz. B. J.. Niewątpliwie droga ta w dalszym ciągu służy potrzebom nieruchomości, których zainteresowani są właścicielami. Jest to więc sytuacja wyjątkowa, w której do oceny wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości znajdzie zastosowanie art. 5 k.c.

Warto jeszcze nadmienić, iż ewentualna zmiana okoliczności ( np. na skutek przekształceń własnościowych w ramach działek położonych po obu stronach spornej drogi ) pozwoli na nowo wystąpić z żądaniem zniesienia współwłasności nieruchomości.

Reasumując, należy stwierdzić, iż pomimo prawidłowych ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, które Sąd Odwoławczy podziela i przyjmuje za własne, Sąd I Instancji naruszył przepis prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 5 k.c. do oceny zasadności wniosku o zniesienie współwłasności rzeczy wspólnej. Wobec powyższego takiej korekty dokonał Sąd II Instancji, i uznał iż wniosek na podstawie powołanego przepisu nie zasługiwał na uwzględnienie. Skoro podstawą oddalenia wniosku jest art. 5 k.c., bezprzedmiotowe jest rozważanie zarzutów podniesionych w środkach odwoławczych stron.

Mając na uwadze powyższe względy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 520 § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji postanowienia. Ze względu na oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości przy zastosowaniu art. 5 k.c. Sąd II Instancji pomimo występującej sprzeczności interesów stron za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przyjął zasadę wynikającą z art. 520 § 1 k.p.c.