

UZASADNIENIE

Postanowieniem z 8 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach oddalił wniosek L. D. i H. D. z udziałem J. S. i P. S. o zniesienie współwłasności.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach, że nieruchomości położona w K. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), jest zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi. Nieruchomość była przedmiotem współwłasności wnioskodawców i uczestników postępowania.

Postanowieniem z dnia 6 października 2014r., sygn. akt I Ns 1034/12, Sąd Rejonowy w Pabianicach zniósł współwłasność nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali znajdujących się na poszczególnych kondygnacjach budynku mieszkalnego, i przyznanie ich na własność małżonkom D. i małżonkom S., oraz pozostawił we współwłasności grunt oraz części budynku i urządzenia nie służące do wyłącznego użytku właścicielom wyodrębnionych lokali. Rozstrzygnięcie tej treści zapadło na zgodny wniosek współwłaścicieli.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy K. dopuszcza podział nieruchomości dla terenu, na którym położona jest nieruchomość stron, jeżeli w wyniku podziału powstaną działki o minimalnej powierzchni 1.000m² i minimalnej szerokości od frontu 20 mb. Sposób podziału nieruchomości wspólnej zaproponowany przez wnioskodawców jest niezgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W rozważanych prawnych Sąd Rejonowy podnosił, że w oparciu o art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Na podstawie art. 211 k.c. 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.

Powyższe reguły znoszenia współwłasności doznają ograniczeń w przypadku nieruchomości, na których wyodrębniono własność lokali mieszkalnych. Przepis art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, t.j. Dz.U. z 2000r., nr 80, poz. 903 ze zm., stanowi, że w razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Wyjątek od zasady przymusu pozostawiania w stosunku współwłasności został ustanowiony w art. 5 powołanej ustawy, w myśl którego jeżeli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości (ust. 1). Jeżeli na nieruchomości gruntowej jest położony więcej niż jeden budynek, a przynajmniej w jednym z nich wyodrębniono własność lokalu, współwłaściciele mogą dokonać podziału tej nieruchomości polegającego na wydzieleniu z dotychczasowej nieruchomości dwóch lub więcej działek budowlanych (ust. 2). Przy dokonywaniu podziału, o którym mowa w ust. 1 i 2, stosuje się przepisy o gospodarce nieruchomościami (ust. 3). Artykuł 5 pkt 3a określa, że przez działkę budowlaną należy rozumieć zabudowaną działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej umożliwiają prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynków i urządzeń położonych na tej działce. Biorąc pod uwagę wielkość nieruchomości wspólnej, a przede wszystkim zabudowanie części gruntu budynkami gospodarczymi stanowiącymi pomieszczenia przynależne jednego z wydzielonych lokali mieszkalnych, należy stwierdzić, że powierzchnia gruntu pozostawionego we współwłasności pokrywa się z powierzchnią działki budowlanej. Przepis art. 5 nie znajduje zatem zastosowania w niniejszej sprawie.

Przymus pozostawiania w stosunku współwłasności jest akceptowany powszechnie w orzecznictwie. W uchwale z dnia 3.10.2003 r., III CZP 65/03 (OSNC 2004, nr 12, poz. 189) Sąd Najwyższy zwrócił jednak uwagę, że w skład nieruchomości wspólnej mogą wchodzić elementy o zróżnicowanym stopniu związania z wyodrębnionymi lokalami.

W pierwszym rzędzie należą do niej te części budynku i gruntu pod budynkiem, które są niezbędne do korzystania przez wszystkich właścicieli lokali, takie jak wspólna klatka schodowa, ściany zewnętrzne lub dach. Tworzą one współwłasność konieczną lub przymusową. Do nieruchomości mogą jednak należeć także elementy, o nie tak ścisłym związku funkcjonalnym ze wszystkimi lokalami, stanowiące pomieszczenia przynależne, np. piwnice lub strych.

Zakaz znoszenia współwłasności nieruchomości wspólnej dotyczy tylko współwłasności koniecznej, a nie współwłasności pomieszczeń przynależnych. Także Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 5 marca 2002 r., SK 22/00 (OTK-A 2002, nr 2, poz.12) wyjaśnił, że istnienie współwłasności nieruchomości wspólnej i składników majątkowych, niezbędnie w nią wchodzących, nie może być wyłączone ani w drodze umowy, ani tym bardziej w drodze orzeczenia sądu. Podzielając ten pogląd, sąd rozpoznający niniejszą sprawę, zmuszony był dokonać oceny, czy cały grunt objęty współwłasnością jest niezbędny do korzystania z nieruchomości lokalowych. Bez wątplenia we współwłasności musi pozostać grunt pod budynkiem, grunt pozwalający na swobodny dostęp do budynku oraz grunt zajęty pod budynki gospodarcze stanowiące pomieszczenia przynależne do jednego z lokali i pozwalający na dostęp do tych budynków. Po wydzieleniu tej części pozostałby jedynie niewielki pas gruntu pozbawiony znaczenia dla właścicieli poszczególnych lokali. Wobec tego należy stwierdzić, że cały grunt jest niezbędny do korzystania z nieruchomości lokalowych, objęty jest współwłasnością przymusową, której zniesienie jest niedopuszczalne. Powyższa konstatacja uzasadnia oddalenie wniosku.

Jednak nawet gdyby poglądu tego nie podzielić, to należałoby stwierdzić, że przeszkodą do zniesienia współwłasności nieruchomości w sposób proponowany przez wnioskodawców jest niespełnienie wymogów ustanowionych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, t.j. Dz.U. z 2015r., poz. 782. Przepis art. 93 ust. 1 zd. 1 powołanej ustawy stanowi, że podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Z opinii biegłego geodety wynika, że wydzielenie działek w sposób przedstawiony przez wnioskodawców jest niezgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – działki nie spełniają wymogu dotyczącego minimalnej powierzchni, jak również wymogu minimalnej szerokości od frontu. Ponadto podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej, tymczasem działka oznaczona w projekcie wnioskodawców numerem 2 nie miałaby zapewnionego dostępu do drogi publicznej.

Podział fizyczny nieruchomości, jak również jakikolwiek inny sposób zniesienia współwłasności, byłoby sprzeczne ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i pociągnęłyby za sobą znaczne zmniejszenie jej wartości. Istnienie stosunkowo dużej nieruchomości wspólnej zapewnia właścicielom lokali mieszkalnych możliwość korzystania z pomieszczeń gospodarczych oraz części rekreacyjnej działki. Podział fizyczny doprowadziłby do powstania karykaturalnych nieruchomości, które nie zaspokajałyby potrzeb właścicieli lokali. Przede wszystkim jednak taki podział negatywnie rzutowałby na wartość nieruchomości. Wydzielona niezabudowana nieruchomość o bardzo małej powierzchni miałaby znikomą wartość a w praktyce byłaby niemal niezbywalna.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyli wnioskodawcy, zarzucając mu naruszenie:

- art. 5 ust. 1 ustawy o własności lokali poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że sporny grunt objęty jest przymusem pozostawiania w stosunku współwłasności z uwagi na tożsamą powierzchnię gruntu pozostawionego we współwłasności z powierzchnią działki budowlanej;
- art. 93 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami – poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, że podział fizyczny nieruchomości jest niedopuszczalny z uwagi na sprzeczność z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego, podczas gdy podział taki jest zgodny z w/w planem – co wynika wprost z jego § 7 ust. 7;
- art. 211 k.c. – poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i ustalenie, że podział fizyczny nieruchomości byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i pociągałby za sobą zmniejszenie jej wartości;

- art. 233 § 1 k.p.c. – poprzez newszechstronną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i pominięcie okoliczności, iż:

- wnioskodawcy zapewнили uczestników o umożliwieniu im korzystania z dojazdu do drogi publicznej, co miało znaczenie dla ustalenia, że projektowane do wydzielenia działki nie mają dostępu do drogi publicznej;

- między sąsiadami dochodzi do notorycznych sporów, znieważania, utrudniania korzystania z nieruchomości na tle obecnego wydzielenia działek w obrębie nieruchomości, co skutkuje notorycznymi interwencjami policji;

- powyższe – oraz fakt obecnego rozczłonkowania i wzajemnego przeplatania się aż pięciu działek w obrębie jednej posesji należących naprzemiennie do dwóch grup właścicieli – uniemożliwia zbycie nieruchomości przez którąkolwiek ze stron i wyłącza jakąkolwiek atrakcyjność z punktu widzenia ewentualnego nabywcy, które to okoliczności miały znaczenie dla oceny czy podział fizyczny nieruchomości jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i pociągałby za sobą zmniejszenie wartości nieruchomości.

W oparciu o powyższe zarzuty, apelujący wniesli o uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu celem ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie prawidłowo zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Chybiony jest podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji brak ustalenia wzajemnych relacji wnioskodawców i uczestników postępowania na tle korzystania ze współwłasności nieruchomości. Przy ocenie materiału dowodowego sądowi przysługuje swoboda zastrzeżona treścią powołanego wyżej przepisu. W razie tylko pogwałcenia reguł logicznego rozumowania bądź sprzeniewierzenia się zasadom doświadczenia życiowego, może mieć miejsce skuteczne kwestionowanie tej swobody oceny dowodów. Tego rodzaju uchybień nie sposób się dopatrzeć w stanowisku Sądu I instancji. Co więcej, okoliczności wskazane przez apelujących jako nieustalone nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem spór sprowadzał się w istocie do oceny prawnej możliwości przeprowadzenia podziału, w tym do zgodności proponowanego podziału z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Po dokonaniu analizy pozostałych zarzutów apelacji, Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego o niedopuszczalności zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Przede wszystkim, nie można uznać, jak chcą apelujący, że w ramach tej nieruchomości jest pięć miniaturowych działek, które można scalić i podzielić następnie na dwie. Nieruchomość ta stanowi jedną działkę, której cała powierzchnia (grunt „pod budynkiem” oraz grunt niezbędny do korzystania z budynku, czyli będący tzw. koniecznym „obejściem”) jest niezbędna do prawidłowego i racjonalnego korzystania z budynku i znajdujących się w nim lokali.

Ta okoliczność nie pozwala dokonać zgodnego z prawem podziału nieruchomości, gdyż podział taki (w przypadku nieruchomości, na których wyodrębniono własność lokali mieszkalnych) jest możliwy tylko, jak stanowi art. 5 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), jeśli powierzchnia nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, w którym wyodrębniono własność lokali, jest większa niż powierzchnia działki budowlanej, w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, niezbędnej do korzystania z niego. Taka sytuacja w niniejszej sprawie, jak wskazano powyżej, nie występuje.

Nadto, podział nieruchomości wspólnej - w przypadkach, o których mowa w komentowanym przepisie - musi pozostawać w zgodzie z właściwymi przepisami regulującymi podziały nieruchomości. Zgodnie z art. 93, ust. 1 ustawy

z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774), podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego.

Sąd Rejonowy słusznie wskazał, że wydzielenie działek w sposób przedstawiony przez wnioskodawców jest niezgodny z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy K. uchwalonego uchwałą nr XXXVI/296/05 Rady Gminy K. z dnia 20 października 2005 r. Nie są w tym zakresie zasadne uwagi apelujących, że podział taki jest zgodny z w/w planem – co wynika wprost z jego § 7 ust. 7, stanowiącym, że parametry działek budowlanych określone w przedmiotowym planie nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej oraz podziałów powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lecz dla poprawy warunków istniejącego

zagospodarowania.

Należy wskazać, wbrew stanowisku apelujących, że celem proponowanego przez nich podziału nie jest poprawa warunków zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, skoro przedmiotowa nieruchomość w całości zapewnia prawidłowe korzystanie z budynków i lokali. Trzeba mieć na względzie, że na nieruchomości znajdują się budynki gospodarcze, które są pomieszczeniami przynależnymi do lokalu mieszkalnego i ta część działki, która zapewnia swobodny dostęp do tychże budynków jest niezbędna do korzystania z budynku i nie może być przedmiotem wyodrębnienia. Trzeba mieć na względzie, że nowo powstałe działki, które uzyskałyby samodzielny byt, byłyby niewielkich rozmiarów i zachodziłaby konieczność zapewnienia im dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie stosownej służebności na jednej z nich lub zapewnienia udziału w drodze wewnętrznej. Taki podział nieruchomości w żaden sposób nie poprawi warunków istniejącego zagospodarowania, a stanie się zarzewiem nowych konfliktów.

Mając wszystko powyższe na uwadze, uznać należy, że podział przedmiotowej nieruchomości w okolicznościach niniejszej sprawy byłby sprzeczny z przepisami ustawy, tj. art. 5 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. z 2015 r. poz. 1892), art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2015 r. poz. 1774), co powoduje niedopuszczalność żądania zniesienia współwłasności (art. 211 k.c.).

Przy czym nie bez racji jest również argument Sądu Rejonowego o sprzeczności tego podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i znacznym zmniejszeniem jej wartości wskutek jego dokonania. Przedmiotowa nieruchomość w całości znacznie lepiej zapewnia współwłaścicielom możliwość korzystania z budynku i znajdujących się w nim lokali, pomieszczeń gospodarczych oraz części rekreacyjnej niż w przypadku jej podziału.

Zdaniem Sądu Okręgowego w wyniku przeprowadzonego podziału powstałaby nieruchomość o bardzo małej powierzchni, a jak wskazano wyżej, jedynie w całości przedmiotowa nieruchomość zapewnia prawidłowe i racjonalne korzystanie z budynku i znajdujących się w nim lokali i pomieszczeń przynależnych.

A zatem nawet okoliczność konfliktów współwłaścicieli na tle korzystania z nieruchomości nie może być podstawą rozstrzygnięcia zgodnie z wnioskiem, skoro jakkolwiek podział nieruchomości w tej sprawie byłby sprzeczny z przepisami prawa, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i znacznym zmniejszeniem jej wartości.

W związku z powyższym, na podstawie art. 385 k.p.c., Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 §1 k.p.c. jako generalną regułę postępowania nieprocesowego. W sprawie niniejszej nie występuje bowiem sprzeczność interesów, o której mowa w art. 520 § 2 i 3 k.p.c., niezależnie od stanowiska stron i zgłaszanych przez nie twierdzeń i wniosków.