

Sygn. akt II Ca 687/16

POSTANOWIENIE

Dnia 31 stycznia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędzia Sądu Rejonowego Krzysztof Niezgoda (del.)

Protokolant Maciej Bielak

po rozpoznaniu w dniu 19 stycznia 2017 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z wniosku E. C. (1), G. S. i Ł. S.

z udziałem A. S., B. S., S. W. i A. K. (1)

o podział majątku wspólnego, dział spadków i zniesienie współwłasności na skutek apelacji wnioskodawców od postanowienia Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku z dnia 21 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I Ns 115/16

postanawia uchylić zaskarżone postanowienie w całości i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 687/16

UZASADNIENIE

We wniosku z dnia 18 stycznia 2012 roku E. C. (1), G. S., Ł. S. i K. S. wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości i dokonanie podziału nieruchomości do korzystania w odniesieniu do:

a) działki nr (...) o powierzchni 0,0295 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...),

b) działki nr (...) o powierzchni 0,0089 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...),

poprzez ustanowienie odrębnej własności czterech samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi i przyznanie tak wyodrębnionych lokali na wyłączną własność uczestników w sposób wskazany we wniosku, a także o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości P., gmina P., złożonej z działek: nr (...) o powierzchni 1,09 ha oraz nr (...) o powierzchni 1,10 ha, dla których jest prowadzona księga wieczysta nr (...); ponadto wnioskodawcy wnieśli o dokonanie podziału do korzystania nieruchomości położonej przy ul. (...) w miejscowości P., w postaci działki nr (...) o powierzchni 0,1172 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...).

W toku postępowania wnioskodawcy wnieśli o dokonanie podziału majątku wspólnego M. W. i W. W. (1) oraz działu spadku po M. W. i W. W. (1), w skład którego wchodzi wyżej wskazane nieruchomości: działka nr (...), działka nr (...), działka nr (...), a po śmierci K. S. wnieśli również o częściowy podział majątku wspólnego G. S. i K. S. i częściowy dział spadku po K. S., w skład których wchodzi wyżej opisana działka nr (...) oraz działka nr (...) o powierzchni 0,0222

ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...), poprzez przyznanie własności tych nieruchomości na własność G. S. bez orzekania o spłacie na rzecz Ł. S.

*

Postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku:

I. usunął niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) oraz w księdze wieczystej (...) z rzeczywistym stanem prawnym, w ten sposób, że w dziale I-o księgi wieczystej nr (...) wykreślił działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,089 ha, w dziale II tej księgi wieczystej wykreślił jako właścicieli działki nr (...): K. S. i G. S. na zasadzie wspólności ustawowej i wpisał działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,089 ha do działu I-o księgi wieczystej nr (...), zaś w dziale II tej księgi jako współwłaścicieli działki nr (...) wpisał współwłaścicieli: A. K. (1), córkę W. i M., której przysługuje udział w wysokości 1/3, S. W., córkę W. i E., której przysługuje udział w wysokości 1/12, E. C. (1), córkę P. i S., której przysługuje udział w wysokości 1/12, B. S., córkę P. i S., której przysługuje udział w wysokości 1/12, A. S., córkę P. i S., której przysługuje udział w wysokości 1/12 i G. S., której przysługuje udział w wysokości 1/3;

II. dokonał podziału majątku wspólnego W. W. (1) i M. W., w skład którego wchodzi: nieruchomość gruntowa położona w P. przy ulicy (...), oznaczona jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,0295 ha, objęta księgą wieczystą nr (...), nieruchomość gruntowa położona w P. przy ulicy (...), oznaczona jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,1172 ha, objęta księgą wieczystą nr (...), nieruchomość gruntowa położona w miejscowości P. oznaczona jako działki gruntu: nr (...) o powierzchni 1,09 ha oraz nr (...) o powierzchni 1,10 ha, objęta księgą wieczystą nr (...) oraz działu spadku po W. W. (1), w skład którego wchodzi udział w wysokości 1/2 we współwłasności wymienionych nieruchomości i M. W., w skład którego wchodzi udział w wysokości 1/2 we współwłasności wymienionych nieruchomości oraz działu spadku po P. W., w skład którego wchodzi udział w wysokości 7/24 we współwłasności wymienionych nieruchomości, a nadto zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,0295 ha oraz działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,089 ha i częściowego działu spadku po K. S., w skład którego wchodzi udział w wysokości 1/2 we współwłasności nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,222 ha objętej księgą wieczystą (...), w ten sposób, że:

a. w budynku murowanym przy ulicy (...) posadowionym na działkach: nr (...) o powierzchni 0,0295 ha, objętej księgą wieczystą nr (...) o powierzchni 0,089 ha wyodrębnić samodzielne lokale mieszkalne według inwentaryzacji opracowanej w dniu 20 stycznia 2014 roku przez biegłego A. M. (k. 177-180), to jest lokalu mieszkalnego nr (...), oznaczonego jako (...), o powierzchni użytkowej 94,03 m⁽²⁾, usytuowanego na parterze i piętrze budynku, składającego się z pomieszczeń: nr (...) – przedpokoju o powierzchni 8,51 m⁽²⁾, nr (...) – łazienki o powierzchni 2,33 m⁽²⁾, nr (...) – WC o powierzchni 1,07 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 21,01 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 15,52 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 11,83 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 10,62 m⁽²⁾, nr (...) – kuchni o powierzchni 10,83 m⁽²⁾ i nr (...) – pokoju o powierzchni 12,31 m⁽²⁾, wraz z pomieszczeniem przynależnym nr (...) garażem o powierzchni 7,43 m⁽²⁾, łącznie o powierzchni 101,46 m⁽²⁾ wraz z udziałem w wysokości 10146/35886 części we współwłasności nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, na którym posadowiony jest budynek oraz częściami budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali; lokalu mieszkalnego nr (...), oznaczonego jako (...), o powierzchni użytkowej 70,06 m⁽²⁾, usytuowanego na piętrze budynku, składającego się z pomieszczeń: nr (...) – spiżarni o powierzchni 3,01 m⁽²⁾, nr (...) – przedpokoju o powierzchni 6,14 m⁽²⁾, nr (...) – łazienki o powierzchni 3,04 m⁽²⁾, nr (...) – łazienki o powierzchni 3,42 m⁽²⁾, nr (...) – holu o powierzchni 1,38 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 15,78 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 15,88 m⁽²⁾, nr (...) – holu o powierzchni 2,36 m⁽²⁾, nr (...) – kuchni o powierzchni 6,58 m⁽²⁾ i nr (...) – pokoju o powierzchni 12,47 m⁽²⁾, wraz z pomieszczeniem przynależnym nr (...) – piwnicą o powierzchni 3,06 m⁽²⁾, łącznie o powierzchni 73,12 m⁽²⁾ wraz z udziałem w wysokości 7312/35886 części we współwłasności nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, na którym posadowiony jest budynek oraz częściami budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali; lokalu mieszkalnego nr (...), oznaczonego jako (...), o

powierzchni użytkowej 60,81 m⁽²⁾, usytuowanego na piętrze budynku, składającego się z pomieszczeń: nr (...) – kuchni o powierzchni 11,71 m⁽²⁾, nr (...) – holu o powierzchni 6,12 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 7,77 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 16,74 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 13,11 m⁽²⁾ i nr (...) – łazienki o powierzchni 5,36 m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniami przynależnymi: nr S01- łazienką o powierzchni 2,98 m⁽²⁾ i nr S02 – pokojem o powierzchni 42,82 m⁽²⁾, łącznie o powierzchni: 106,61 m⁽²⁾ wraz z udziałem w wysokości 10661/35886 części we współwłasności nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, na którym posadowiony jest budynek oraz częściami budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali; lokalu mieszkalnego nr (...), oznaczonego jako (...), o powierzchni użytkowej 62,05 m⁽²⁾, usytuowanego na parterze budynku, składającego się z pomieszczeń: nr (...) – pokoju z aneksem kuchennym o powierzchni 27,10 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 13,05 m⁽²⁾, nr (...) – pokoju o powierzchni 17,67 m⁽²⁾ i nr (...) – łazienki o powierzchni 4,23 m⁽²⁾, wraz z pomieszczeniami przynależnymi: nr (...) – schowkiem o powierzchni 1,25 m⁽²⁾, nr (...) – garażem o powierzchni 8,07 m⁽²⁾, nr (...) – piwnicą o powierzchni 5,03 m⁽²⁾ i nr (...) – piwnicą o powierzchni 1,27 m⁽²⁾, łącznie o powierzchni 77,67 m⁽²⁾ wraz z udziałem w wysokości 7767/35886 części we współwłasności nieruchomości wspólnej stanowiącej grunt, na którym posadowiony jest budynek oraz częściami budynku, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali i przyznał tak wyodrębnione lokale:

- lokal mieszkalny nr I E. C. (1),

- lokal mieszkalny nr (...) A. K. (2),

- lokal mieszkalny nr (...) G. S.,

- lokal mieszkalny nr (...) G. S.,

b. dokonał podziału nieruchomości położonej w P., przy ulicy (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,1172 ha, zgodnie z projektem podziału nieruchomości opracowanym przez biegłego geodetę M. D. w dniu 22 października 2015 roku, zaewidencjonowanym w zasobie geodezyjno-kartograficznym prowadzonym przez Starostę (...) pod nr (...) na działki:

- nr (...) o powierzchni 0,0964 ha, którą przyznał E. C. (1), A. K. (2) i G. S. na współwłasność po 1/3 części,

- nr (...) o powierzchni 0,0208 ha, którą przyznał G. S.,

c. dokonał podziału nieruchomości położonej w P., gmina P., oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 1,0876 ha, zgodnie z projektem podziału nieruchomości opracowanym przez biegłego geodetę M. D. w dniu 20 października 2015 roku, zaewidencjonowanym w zasobie geodezyjno-kartograficznym prowadzonym przez Starostę (...) pod nr (...) na działki:

- nr (...) o powierzchni 0,5438 ha, którą przyznał E. C. (1),

- nr (...) o powierzchni 0,5438 ha, którą przyznał A. K. (2),

d. nieruchomość położoną w P., gmina P., oznaczoną jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 1,10 ha, przyznał Ł. S.,

e. ustalił, że pomieszczenia znajdujące się w budynku murowanym przy ulicy (...), posadowionym na działkach nr (...) o powierzchni 0,0295 ha, objętej księgą wieczystą LU11/00159113/2 i nr (...) o powierzchni 0,089 ha, zaznaczone w inwentaryzacji opracowanej w dniu 20 stycznia 2014 roku przez biegłego A. M. (k. 177-180) oznaczone nr (...) – piwnica w części pomiędzy literami (...) i C znajduje się w korzystaniu uczestniczki A. K. (1) w związku z przysługującym jej prawem do lokalu mieszkalnego nr (...) oraz pomieszczenie oznaczone nr (...) – piwnica, w części, w której znajduje się piec opałowy, naprzeciwko wejścia do tego pomieszczenia, znajduje się w korzystaniu wnioskodawczynie E. C. (1) w związku z przysługującym jej prawem do lokalu mieszkalnego nr I;

III. dokonał podziału do użytkowania nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., oznaczonej jako działka gruntu nr (...), w ten sposób, że:

a. część tej nieruchomości, znajdującą się na północ od działki nr (...) do kolejnego istniejącego ogrodzenia znajdującego się w kierunku północnym na całej szerokości działki przyznał do użytkowania E. C. (1);

b. następną część tej nieruchomości, znajdującą się na północ od części działki oznaczonej w pkt III lit a, znajdującą się za ogrodzeniem aż do ogrodzenia przy budynku gospodarczym przyznał do użytkowania A. K. (2),

c. pomieszczenia znajdujące się w budynku gospodarczym oznaczone nr (...) i nr (...) na mapie podziału nieruchomości nr (...) opracowanej przez biegłego M. R. w dniu 26 lutego 2013 roku (k. 109) przyznał do użytkowania E. C. (1),

d. pomieszczenie znajdujące się w budynku gospodarczym oznaczone nr (...) na mapie podziału nieruchomości nr (...) opracowanej przez biegłego M. R. w dniu 26 lutego 2013 roku (k. 109) przyznał do użytkowania A. K. (2),

e. pomieszczenie znajdujące się w budynku gospodarczym oznaczone nr (...) na mapie podziału nieruchomości nr (...) opracowanej przez biegłego M. R. w dniu 26 lutego 2013 roku (k. 109) przyznał do użytkowania G. S.,

f. część tej nieruchomości, znajdującą się na północ od budynku gospodarczego przyznał do użytkowania E. C. (1);

IV. ustanowił na nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą (...), służebność przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowego właściciela lub współwłaściciela nieruchomości położonej w P., oznaczonej jako działka gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą (...) oraz nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działka gruntu nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...);

V. zasądził tytułem spłaty na rzecz uczestniczki A. K. (1) od uczestnika Ł. S. kwotę 4166,67 zł oraz od wnioskodawczyni E. C. (1) kwotę 4166,66 zł, płatne w terminie miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności;

VI. zasądził tytułem spłaty na rzecz uczestniczki A. K. (1) od wnioskodawczyni E. C. (1) kwotę 36692,50 zł oraz od wnioskodawczyni G. S. kwotę 36692,50 zł, płatne w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi zapłaty;

VII. ściągnął na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku) od wnioskodawczyni E. C. (1) kwotę 3789,69 zł, G. S. kwotę 4789,69 zł oraz z zasądzonych w punkcie VII. postanowienia od wnioskodawczyni G. S. na rzecz A. K. (1) świadczenia kwotę 5789,69 zł tytułem różnicy pomiędzy wydatkami wymagalnymi a wydatkami poniesionymi.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 28 stycznia 1982 roku zmarła M. W.. Spadek po niej na podstawie ustawy nabył mąż W. W. (1) oraz dzieci T. M., A. K. (2) i P. W. po 1/4 części. W dniu 24 maja 1983 roku zmarł W. W. (1), a spadek po nim na podstawie ustawy nabyły dzieci: T. M., A. K. (2) i P. W. po 1/3 części każde z nich.

W dniu 15 czerwca 1984 roku zmarł P. W., spadek po nim na podstawie ustawy nabyli: żona S. W. oraz dzieci: E. C. (1), B. W. i A. W. po 1/4 części każde z nich.

Postanowieniem z dnia 22 maja 1959 roku, II Ns 1325/57, Sąd Powiatowy w L. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez przedawnienie tytuł własności majątku opuszczonego w postaci nieruchomości o powierzchni około 1300 m², położonej w P. w granicach następujących: od północy S. Zespołu (...), od południa ulica (...), od wschodu działka W. J., od zachodu spadkodawcy J. G..

W 1959 roku został wykonany nowy pomiar i wówczas nieruchomość ta została oznaczona jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 1231 m².

W dniu 20 stycznia 1971 roku Skarb Państwa zawarł z W. W. (1) i E. C. (2) umowę sprzedaży, na mocy której sprzedał W. W. (1) działkę nr (...) o powierzchni 8 arów 52 m², stanowiącą plac budowlany wraz ze stodołą W. W. (1) za cenę 3067 zł. Działka nr (...) powstała z podziału działki nr (...) o powierzchni 12 arów 31 m².

Decyzją z dnia 30 listopada 1994 roku, znak (...), Wojewoda L. stwierdził, że z dniem 27 maja 1990 roku G. P. nabyła z mocy prawa nieodpłatnie własność nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o powierzchni 300 m⁽²⁾, uregulowanej w księdze wieczystej nr (...), stanowiącej drogę.

W dniu 19 lutego 1996 roku G. P. zawarła z K. S. umowę sprzedaży na podstawie której sprzedała mu nieruchomości oznaczone jako działki gruntu nr (...) o powierzchni 1 ara oraz nr (...) o powierzchni 3 arów, łącznego obszaru 311 m² za cenę 2301,40 zł, zaś K. S. nabył je za fundusze dorobkowe z żoną G. S..

Postanowieniem z dnia 14 listopada 1996 roku, II Ns 692/96, Sąd Rejonowy w Lublinie stwierdził, że M. i W. małżonkowie W. stali się z dniem 16 listopada 1966 roku współwłaścicielami na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej na mapie geodezyjnej Urzędu Gminy w P. nr (...) o powierzchni 0,03 ha.

W dniu 28 września 2009 roku T. M. zawarła ze swoim mężem M. M. (2) umowę darowizny, na mocy której podarowała mu przysługujący jej na podstawie nabycia spadku po M. W. oraz po W. W. (1) udział w nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...) o obszarze 295 m², postanawiając, że przedmiot darowizny objęty będzie wspólnością ustawową jej i obdarowanego.

W dniu 19 kwietnia 2011 roku T. M., M. M. (3) oraz ich córka G. S. zawarli umowę darowizny i umowę nieodpłatnego przeniesienia posiadania, na mocy której T. i M. małżonkowie M. podarowali G. S. przysługujący im udział wynoszący 1/3 części w zabudowanej działce nr (...) obszaru 295 m² oraz przysługujący T. M. udział 1/3 części w zabudowanej działce oznaczonej nr (...) obszaru 1172 m².

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości składającej się z działki oznaczonej w rejestrze gruntów nr (...) o powierzchni 0,0089 ha, położonej przy ul. (...) w miejscowości P., gmina P., oraz dla nieruchomości składającej się z działki oznaczonej w rejestrze gruntów nr (...) o powierzchni 0,222 ha, położonej przy ul. (...) w miejscowości P., gmina P.. W dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciele wpisani są małżonkowie K. S. oraz G. S. na prawie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku prowadzi księgę wieczystą nr (...), dla nieruchomości składającej się z działki oznaczonej w rejestrze gruntów nr(...) o powierzchni 0,0295 ha, położonej przy ul. (...) w miejscowości P., gmina P.. W dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciele wpisani są: A. K. (2) w udziale 1/3 części, S. W. w udziale 1/12 części, E. C. (1) w udziale 1/12 części, B. S. w udziale 1/12 części, A. S. w udziale 1/12 części i G. S. w udziale 1/3 części.

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku prowadzi także księgę wieczystą nr (...) dla nieruchomości gruntowej położonej w P. przy ulicy (...), oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 0,1172 ha oraz księgę wieczystą o nr (...) dla nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości P. oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 1,09 ha oraz nr (...) o powierzchni 1,10 ha.

W dziale II księgi wieczystej nr (...) jako współwłaściciele wpisani są: A. K. (2) w udziale 4/12 części, S. W. w udziale 1/12 części, E. C. (1) w udziale 1/12 części, B. S. w udziale 1/12 części, A. S. w udziale 1/12 części, G. S. w udziale 4/12 części.

W dziale II księgi wieczystej nr (...) jako współwłaściciele wpisani są: A. K. (2) w udziale 4/12 części, S. W. w udziale 1/12 części, E. C. (1) w udziale 1/12 części, B. S. w udziale 1/12 części, A. S. w udziale 1/12 części, G. S. w udziale 4/12 części.

Na nieruchomości położonej przy ulicy (...), tj. na działkach nr (...) o powierzchni 0,0295 ha objętej i nr (...) o powierzchni 0,089 ha, posadowiony jest budynek murowany piętrowy z poddaszem. Budynek ten został wzniesiony w latach pięćdziesiątych dwudziestego wieku przez W. i M. małżonków W.. W 1973 roku do budynku tego została dobudowana klatka schodowa i pomieszczenie z tyłu budynku. W. i M. małżonkowie W. władali również działką nr (...), zabudowaną budynkami gospodarczymi. W części południowej, bezpośrednio przy ulicy (...) w P. znajduje się niewielki murowany budynek mieszkalny, w którym jest pokój i kuchnia. Obecnie budynek ten nie jest zamieszkały. Za budynkiem mieszkalnym jest ogrodzenie z siatki oddalone od ulicy (...) o 18,51 m, dalej w kierunku północnym jest ogród zagrodzony siatką w odległości 7,65 m oraz ogród zagrodzony siatką w odległości 14,10 m. Dalej w kierunku północnym są garaże, które powstały po przerobieniu stodoły. W budynku tym jest 5 murowanych pomieszczeń, przylegających do siebie. Obok tego budynku jest drewniana wiata. Za garażami są pozostałości po szklarniach. Pomiędzy działkami o numerach (...) znajduje się działka nr (...), która była traktowana jako droga wiodąca aż do rzeki. Obecnie działka nr (...) traktowana jest jako droga dojazdowa do budynku mieszkalnego znajdującego się na działkach o numerach (...) oraz do budynków gospodarczych znajdujących się na działce nr (...). K. S. wykonał utwardzenie tej drogi płytami betonowymi.

Budynek mieszkalny znajdujący się na działkach o numerach (...) pochodzi z pierwszej połowy XX wieku, wykonany w technologii tradycyjnej. W budynku tym znajdują się dwa lokale mieszkalne na parterze i dwa lokale mieszkalne na piętrze. Na poddaszu znajdują się dwa pomieszczenia. Wejścia do wszystkich tych lokali prowadzą od klatki schodowej usytuowanej od strony północnej budynku. Znajdujące się w tym budynku lokale mieszkalne, opisane szczegółowo w sentencji postanowienia, spełniają wymogi samodzielności wynikające z ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W budynku tym na poddaszu znajdują się dwa pomieszczenia strychowe S01 oraz S02, które mogą być pomieszczeniami przynależnymi. Po drugiej stronie znajduje się pomieszczenie S03 o powierzchni 33,32 m⁽²⁾, które nie może być przynależne do dowolnego lokalu mieszkalnego bez jego podziału ściankami wewnętrznymi. W piwnicy tego budynku znajdują się pomieszczenia: oddzielone ścianami: (...) – schowek, (...) – garaż, (...) – piwnica i (...) – piwnica, będące we władaniu G. S.. Ponadto na tej kondygnacji budynku znajduje się oddzielne pomieszczenie nr P07 – garaż, będący we władaniu E. C. (1) oraz pomieszczenie (...) – piwnica, będąca we władaniu A. K. (1). Pozostałe pomieszczenia piwniczne nie są wyodrębnione od innych. Wejście do pomieszczeń prowadzi od klatki schodowej do pomieszczeń P01 – holu, skąd jest dostęp do pomieszczenia (...) – schowka, (...) – garażu, (...) – garażu oraz piwnic (...) i (...) oraz piwnicy (...), przez którą prowadzi przejście do kolejnych pomieszczeń: (...) – holu, z którego prowadzi przejście do pomieszczenia (...) – piwnicy, z której prowadzi przejście do piwnicy (...) Garaże (...) mają osobne bramy wjazdowe od strony północnej budynku. W piwnicy w pomieszczeniu P06 znajduje się piec ogrzewający lokal mieszkalny A. K. (1). Obok pieca składowany jest opał. W pomieszczeniu piwnicznym (...), po prawej stronie, naprzeciwko wejścia, znajduje się piec ogrzewający lokal E. C. (1). Po przeciwnej stronie w tym pomieszczeniu składowane jest drewno opałowe. W pomieszczeniu piwnicznym (...) znajdują się regały z przetworami; ponadto w pomieszczeniu tym znajduje się okienko do zsypywania węgla, które nie jest aktualnie używane.

W dniu 4 lipca 2015 roku zmarł K. S.. Spadek po nim na mocy ustawy nabyli żona G. S. i syn Ł. S. po 1/2 części.

Grunt – działka nr (...) ma wartość 29500 zł, natomiast grunt – działka nr (...) ma wartość 8900 zł. Działka gruntu nr (...) ma wartość 96400 zł, działka gruntu nr (...) ma wartość 20800 zł. Działka nr (...) ma wartość 25000 zł. Działka nr (...) ma wartość 50000 zł.

Z kolei lokale wyodrębniane w budynku przy ul. (...) w P. mają wartość:

a) (...) wraz z pokojem oznaczonym nr (...) – 282090 zł,

b) (...) – 245210 zł,

c) (...) – 212835 zł,

d) (...) – 186150 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, dodając, że w zakresie faktów był on niesporny.

Sąd Rejonowy dodał, że ustalił okoliczności nabycia prawa własności przez W. i M. małżonków W. oraz nabycia własności nieruchomości przez Skarb Państwa, a następnie G. P., która następnie prawa te sprzedała K. S.. Było to niezbędne z uwagi na niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w treści ksiąg wieczystych a rzeczywistym stanem prawnym.

Sąd Rejonowy podzielił wnioski opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa i wyceny nieruchomości A. M. w zakresie możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...) oraz opinię biegłego geodety M. D. będącą projektem podziału działek nr (...), a także opinię biegłego geodety M. R. w zakresie podziału do korzystania działki nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że wniosek o podział majątku wspólnego W. W. (1) i M. W., dział spadku po M. W. i W. W. (1), dział spadku po P. W. oraz częściowy dział spadku po K. S., jak również o zniesienie współwłasności nieruchomości, zasługiwał na uwzględnienie.

Wnioskodawcy i uczestnicy nabyli tytuły własności nieruchomości położonych w P. i P. na skutek dziedziczenia, zaś w zakresie nieruchomości oznaczonych jako działki gruntu nr (...) G. i K. małżonkowie S. nabyli je na podstawie umowy sprzedaży zawartej z G. P..

W ocenie Sądu Rejonowego istnieje jednak niezgodność pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w treści ksiąg wieczystych nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym w zakresie nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ul. (...). W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, iż piętrowy, murowany budynek mieszkalny posadowiony jest na działkach nr (...). Stan taki istniał jeszcze przed nabyciem własności tych nieruchomości przez Skarb Państwa oraz W. i M. małżonków W..

Zgodnie z art. 46 § 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności. Tym samym, poza nielicznymi wyjątkami, nie jest dopuszczalna sytuacja, aby budynek stanowił odrębny przedmiot własności od własności gruntu, na którym się znajduje.

Z trudnych do wy tłumaczenia przyczyn nieruchomość ujawniona na mapie z 1970 roku jako jedna działka przypisana M. i W. W. (1) została podzielona w wyniku odnowienia ewidencji gruntów przeprowadzonej w latach 1993 – 1995 na dwie działki o numerach (...). Tytuł własności pierwszej z tych działek nabyła G. P., zaś drugiej M. i W. małżonkowie W. na skutek zasiedzenia stwierdzonego postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 roku, II Ns 692/96. W postępowaniu tamtym najprawdopodobniej niedostatecznie zweryfikowano przedmiot zasiedzenia objęty wnioskiem.

Zdaniem Sądu Rejonowego umowa sprzedaży działki nr (...) zawarta pomiędzy G. P. a K. i A. małżonkami S. nie mogła jednak prowadzić do podziału nieruchomości ani powstania stanu jej współwłasności. W skład spadku po M. W. i W. W. (1) wchodziła zatem cała nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym położonym w P. przy ul. (...). W ten sposób Sąd Rejonowy uzasadnił rozstrzygnięcie zawarte w punkcie I. sentencji zaskarżonego postanowienia.

Stosownie do art. 684 k.p.c. w związku z art. 567 § 2 k.p.c. w postępowaniu o podział majątku wspólnego, skład i wartość tego majątku ustala sąd. Według zaś art. 212 § 1 k.c. podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy wspólnej między jej właścicieli. Zasada ta, na podstawie odwołania zawartego w art. 1035 k.c. w zw. z

art. 46 k.r.io., znajduje zastosowanie również w przypadku podziału majątku wspólnego, z tym jednak zastrzeżeniem, że chodzi o przyznanie poszczególnych rzeczy każdemu z małżonków. Przy rozstrzygnięciu o podziale majątku sąd obowiązany jest w pierwszym rzędzie kierować się treścią zgodnego wniosku uczestników co do sposobu podziału (art. 687 k.p.c., art. 622 § 2 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c. i w zw. z art. 567 § 3 k.p.c.). W przeciwnym razie podział powinien uwzględniać wartość udziałów współwłaścicieli oraz wszelkie okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym (art. 623 k.p.c.). W sprawie o dział spadku jego stan ustala się według otwarcia spadku, zaś jego wartość według cen z chwili dokonania działu.

Zgodnie zaś z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Zniesienie współwłasności może nastąpić w drodze umowy pomiędzy właścicielami bądź na skutek postanowienia sądu. Przepisy art. 211 k.c. oraz art. 212 § 2 k.c. przewidują trzy sposoby zniesienia współwłasności: podział rzeczy wspólnej, przyznanie jej jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych bądź sprzedaż rzeczy stosownie do przepisów k.p.c.. Należy przy tym podkreślić, że ustawodawca preferuje podział fizyczny rzeczy jako podstawowy i pierwszy sposób zniesienia współwłasności. Dopiero bowiem, gdy rzeczy nie da się podzielić ze względu na jej właściwości, bądź też podział ten byłby sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 k.c.), zniesienie współwłasności może nastąpić poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych (por. art. 212 § 2 k.c.). Szczególnym sposobem podziału zabudowanej nieruchomości jest ustanowienie odrębnej własności lokali. W myśl art. 7 ust. 1 ustawy o własności lokali odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność.

W niniejszej sprawie skład majątku wspólnego W. i M. małżonków W. nie budził kontrowersji. Wnioskodawcy i uczestnicy w zasadzie zgłosili zgodne żądania co do sposobu dokonania podziału majątku wspólnego i działu spadku poprzez wyodrębnienie lokali mieszkalnych w budynku wielorodzinnym położonym w P. przy ul. (...), podziału nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkami gospodarczymi oraz podziału nieruchomości położonej w P.. Różnice stanowisk dotyczyły przyznania pomieszczenia oznaczonego w inwentaryzacji jako pokój nr (...), znajdujący się w dobudowanej od strony północnej części budynku oraz kwestii podziału do używania części wspólnych oraz podziału do używania działki gruntu nr (...).

Odnosząc się do pierwszej ze wskazanych kwestii Sąd Rejonowy wskazał, że według art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali samodzielnym lokalem mieszkalnym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne.

Lokal posiada cechę samodzielności, o ile funkcjonalnie nie stanowi on części składowej innego lokalu a korzystanie z niego nie wiąże się z koniecznością korzystania z pomieszczeń znajdujących się w innym lokalu. Do lokalu mogą przynależeć jako jego części składowe pomieszczenia, choćby nawet do niego bezpośrednio do niego nie przylegały lub były położone w granicach nieruchomości gruntowej poza budynkiem, w którym wyodrębniono dany lokal, a w szczególności piwnica, strych, komórka, garaż.

W przedmiotowym budynku położonym w P. przy ulicy (...) znajdują się cztery lokale mieszkalne, które spełniają wymogi samodzielności. Podlegały one wyodrębnieniu i przyznaniu współwłaścicielom: E. C. (1), A. K. (2) i G. S.. W budynku tym na najniższej i najwyższej kondygnacji znajdują się pomieszczenia, z których część spełniała wymogi pomieszczeń przynależnych. Są to pomieszczenia oznaczone numerami P02, P03, P04 łącznie z P05 i P08. Pomieszczenia te są oddzielone ścianami od pozostałych pomieszczeń i ciągów komunikacyjnych z dostępem ograniczonym drzwiami i bramami garażowymi. Jednocześnie istnieje swobodny dostęp do tych pomieszczeń z zewnątrz. Pozostałe pomieszczenia znajdujące się w podpiwniczeniu nie spełniają tych wymogów: pomieszczenia o numerach P06, P09, P10 znajdują się w ciągu komunikacyjnym, zaś pomieszczenie nr P11 nie jest ograniczone od pozostałych drzwiami. Dlatego nie zachodziły podstawy do ich wydzielenia jako pomieszczeń przynależnych do poszczególnych lokali. Bezprzedmiotowe jest także dokonywanie podziału takich pomieszczeń quoad usum, gdyż przy

braku ścian orzeczenie w tym zakresie nie byłoby możliwe do wykonania. Wyjątkiem są te części pomieszczeń w postaci piwnic o numerach P06 i P10, w których znajdują się piece ogrzewające lokale mieszkalne. Te same uwagi należy odnieść do żądania podziału do korzystania pomieszczenia na poddaszu oznaczonego nr SO3. Pomieszczeniami przynależnymi są natomiast pomieszczenia na poddaszu oznaczone numerami SO1 i SO2, zaadaptowane na łazienkę i pokój.

Uwzględniając stanowiska wnioskodawców i uczestników Sąd Rejonowy przyznał lokal mieszkalny (...) E. C. (1), lokal mieszkalny (...) – A. K. (2), lokale mieszkalne (...) – G. S.. Rozstrzygnięcie to wymagało korekty przez zasądzenie stosownej dopłaty na rzecz uczestniczki A. K. (1), która – w przeciwieństwie do pozostałych uczestników – nie złożyła oświadczenia o rezygnacji z dopłat wynikających z różnicy wartości jej udziału w odniesieniu do wartości przyznanego jej lokalu. Łączna wartość lokali po wyodrębnieniu zamyka się kwotą 926285 zł, wartość lokali wraz z wartością gruntu – działki nr (...) zł to 955785 zł, zaś łączna wartość lokali oraz obu działek zabudowanych budynkiem mieszkalnym przy ul. (...) to 964685 zł. Wartość udziału A. K. (1) wynosi 318595 zł, udziałów S. W., E. C. (1), B. S. i A. S. po 79658,75 zł, zaś G. S. – 327485 zł, z uwzględnieniem wartości gruntu działki, co do której K. S. zawarł umowę z G. P.. W wyniku podziału A. K. (2) otrzymała lokal mieszkalny o wartości 245210 zł, a więc o kwotę 73385 zł niższą niż wartość jej udziału, E. C. (1) otrzymała lokal o wartości 282090 zł, a więc o kwotę 202441,25 zł wyższą niż wartość jej udziału, zaś G. S. lokale o łącznej wartości 398985 zł, a więc o kwotę 71500 zł wyższą niż wartość jej udziału (z uwzględnieniem udziału jej syna). Dlatego zasądzeniu od E. C. (1) i G. S. na rzecz uczestniczki A. K. (1) podlegały kwoty po 36692,50 zł tytułem spłaty zmierzającej do wyrównania wartości jej udziału.

Nadto wnioskodawcy i uczestnicy wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działki gruntu: nr (...) o powierzchni 1,0876 ha i nr (...) o powierzchni 1,10 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), poprzez podział działki nr (...) na dwie równe części oraz przyznanie poszczególnych działek współwłaścicielom. Wnioskodawczyni wносиła o przyznanie działki nr (...) na własność E. C. (1), zaś działki nr (...) – Ł. S., działki nr (...) na własność Ł. S., natomiast uczestniczka A. K. (2) wносиła o przyznanie jej jednej z działek powstałych z podziału działki nr (...). To ostatnie żądanie zasługiwało na uwzględnienie. Z uwagi na wysokość udziału A. K. (1) we współwłasności tej nieruchomości (4/12 części) nie było podstaw, aby 2/3 tej nieruchomości przyznać Ł. S.. Nieruchomość ta ma łączną wartość 100000 zł, stąd wartość udziałów poszczególnych współwłaścicieli kształtowała się w sposób następujący: A. K. (2) – 33333,33 zł, S. W., E. C. (1), A. S. i B. S. – po 8333,33 zł, Ł. S. – 8333,33 zł. Ł. S. otrzymał nieruchomość o wartości 50000 zł, A. K. (2) o wartości 25000 zł i E. C. (1) o wartości 25000 zł. Przysługująca A. K. (2) spłata wyniosła zatem 8333,33 zł, którą należało w połowie zasądzić od Ł. S. i E. C. (1).

Zgodnie z art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Przy podziale gruntu sąd może obciążyć poszczególne części potrzebnymi służebnościami gruntowymi. Wyodrębnienie poszczególnych lokali mieszkalnych w budynku przy ul. (...) w P. wymagało zapewnienia mieszkańcom tego budynku dostępu do drogi publicznej. Dostęp ten odbywa się przez sąsiednią działkę nr (...), objętą księgą wieczystą (...), która w całości wykorzystywana jest jako droga dojazdowa do budynku mieszkalnego i budynków gospodarczych na sąsiednich działkach. Poprzez sprzedaż tej nieruchomości K. G. P. pozbawiła współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. (...) dostępu do drogi publicznej. Z uwagi na usytuowanie budynku na działkach nr (...) nie jest możliwy dostęp do wejścia i bram garażowych budynku, znajdujących się po północnej stronie, do drogi publicznej w inny sposób aniżeli przez działkę nr (...). Uzasadniało to ustanowienie służebności przechodu i przejazdu na rzecz współwłaścicieli nieruchomości zabudowanej przy ul. (...) oraz nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...).

Wnioskodawcy zgłosili również żądanie dokonania podziału nieruchomości powstałej na skutek podziału działki nr (...) do używania (quoad usum). W zakresie czynności zwykłego zarządu nieruchomością wspólną współwłaściciele mogą w drodze umowy dokonać jej podziału na części przeznaczone do wyłącznego korzystania przez każdego z nich. Zgodnie bowiem z art. 206 k.c., każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Współwłaściciele mogą jednak ustalić w odmienny sposób zakres korzystania z rzeczy wspólnej. Orzeczenie o sposobie korzystania z rzeczy wspólnej może, między innymi, polegać na podziale

rzeczy wspólnej do korzystania przez określenie części rzeczy wspólnej, z których poszczególni współwłaściciele będą korzystać wyłącznie. Podział taki nie jest definitywny i w zależności od okoliczności może on ulec stosownej zmianie. W tym zakresie Sąd Rejonowy usankcjonował istniejący na gruncie sposób korzystania z nieruchomości przez współwłaścicieli.

Z uwagi na podział działki nr (...) na dwie części oraz ustanowienie służebności przechodu i przejazdu po działce nr (...) nie zachodziła potrzeba wydzielenia dodatkowej drogi dojazdowej.

Rozstrzygnięcie o wydatkach postępowania Sąd Rejonowy uzasadnił art. 87 ust. 2 w związku z art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w związku z art. 520 § 1 k.p.c. Wydatki postępowania w niniejszej sprawie zamknęły się w kwocie 17369,07 zł, z czego z sum budżetowych Skarbu Państwa zostało wydane 16369,07 zł. Dotychczas zaliczki na poczet wydatków postępowania uiścili E. C. (1) w kwocie 2000 zł i K. S. w kwocie 1000 zł. Stosownie do wyników postępowania wydatki postępowania powinny obciążać w częściach równych E. C. (1), A. K. (1) i G. S., to jest w kwotach po 5789,69 zł.

*

Od tego postanowienia apelację wnieśli wnioskodawcy E. C. (1), G. S. i Ł. S., zaskarżając postanowienie Sądu Rejonowego w całości.

Wnioskodawcy zarzucili zaskarżonemu postanowieniu:

1. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 58 § 2 k.c., poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i w konsekwencji uznanie, że umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w P., oznaczonej nr (...), zawarta między K. i G. małżonkami S. oraz G. P. jest nieważna, bez uprzedniego zbadania, czy zachodzą przyczyny nieważności tej czynności prawnej;

2. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 48 k.c., poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że w przedmiotowej sprawie budynek mieszkalny wzniesiony na działkach nr (...) położonych przy ul. (...) w P. został przyporządkowany pod względem reżimu prawnego jedynie do działki nr (...), co stoi w sprzeczności z zasadą, że budynki trwale związane z gruntem są częściami składowymi gruntu;

3. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 10 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece poprzez nakazanie dokonania zmian w księdze wieczystej nr (...) oraz w księdze wieczystej nr (...) pomimo, iż stan prawny ujawniony w tych księgach wieczystych nie jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym;

4. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. przepisu art. 618 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 roku o księgach wieczystych i hipotece w zw. z art. 58 § 2 k.c., polegające na przekroczeniu granic swobodnej oceny dowodów i niezasadnym przyjęciu, że nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr (...) oraz nieruchomość stanowiąca działkę gruntu nr (...), położone przy ul. (...) w P., stanowiły składnik majątku wspólnego W. i M. małżonków W., co skutkowało nieuprawnionym usunięciem przez Sąd niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) oraz w księdze wieczystej nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym, podczas gdy z prawidłowo ocenionych dowodów znajdujących się w aktach sprawy w sposób niewątpliwy wynika, że nieruchomość stanowiąca zabudowaną działkę gruntu nr (...) stanowi składnik majątku wspólnego G. S. oraz K. S. nabyty od G. P. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 19 lutego 1996 roku, a tym samym nie wchodzi w skład majątku wspólnego W. i M. małżonków W.;

5. naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 365 § 1 k.p.c., poprzez uzgodnienie treści ksiąg wieczystych nr (...) z rzeczywistym stanem prawnym z naruszeniem zasady związania prawomocnym i nie uchylonym postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 roku, II Ns 692/96, o stwierdzeniu na rzecz M. i W. małżonków W. zasiedzenia wyłącznie nieruchomości położonej w P., stanowiącej działkę gruntu nr (...);

6. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przejawiającą się w przyjęciu, że:

- nieruchomości stanowiąca działkę gruntu nr (...) powstała z podziału jednej nieruchomości ujawnionej na mapie z 1970 roku oraz przypisanej M. i W. małżonkom W. na dwie działki o numerach (...), co nastąpiło w wyniku odnowienia ewidencji gruntów przeprowadzonej w latach 1993 – 1995, podczas gdy właścicielem działki nr (...) stała się G. P. już w dniu 2 lipca 1991 roku na podstawie decyzji Wojewody L.;

- umowa sprzedaży działki nr (...) z dnia 19 lutego 1996 roku, zawarta między K. i G. małżonkami S. oraz G. P., skutkowałą nieuprawnionym podziałem zabudowanej nieruchomości obejmującej działki nr (...) oraz posadowionego na nich budynku, co powoduje jej nieważność, w sytuacji gdy działki nr (...) w dacie zawarcia umowy sprzedaży stanowiły już odrębne nieruchomości i posiadały odrębne księgi wieczyste, a zatem umowa przeniesienia własności zabudowanej działki gruntu nr (...) nie skutkowałą żadnym podziałem,

- działka gruntu nr (...) oraz działka gruntu nr (...) położone przy ul. (...) w P. jako jedna nieruchomość weszły w skład majątku wspólnego W. i M. małżonków W. w drodze zasiedzenia stwierdzonego postanowieniem Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 roku, II Ns 692/96, podczas gdy z treści tegoż orzeczenia wynika, że W. i M. małżonkowie W. nabyli przez zasiedzenie wyłącznie własność działki nr (...), zaś postanowienie w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia nie dotyczyło nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...);

7. naruszenie przepisów postępowania, tj. przepisu art. 622 § 2 k.p.c., polegające na orzeczeniu przez Sąd o wzajemnych splatach, tj. o zasądzeniu na rzecz uczestniczki A. K. (1): kwoty 4166,67 zł od E. C. (1), kwoty 4166,66 zł od Ł. S., kwoty 36692,50 zł od E. C. (1) i kwoty 36692,50 zł od G. S., w sytuacji gdy współwłaściciele złożyli zgodny wniosek co do podziału nieruchomości i ostatecznie zgodnie wyrazili stanowisko, by różnic między wartością przyznanych części nieruchomości a wartością przysługujących udziałów nie wyrównywać przez dopłaty pieniężne;

8. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 145 § 1 k.c., polegające na zaniechaniu zasądzenia od A. K. (1) na rzecz G. S. wynagrodzenia za ustanowienie na nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu nr (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...), służebności przejazdu i przechodu na rzecz kaźdoczesnego właściciela nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działki gruntu nr (...) oraz nieruchomości położonej w P. oznaczonej jako działka gruntu nr (...) – pomimo zgłoszenia takiego wniosku przez G. S..

Wnioskodawcy wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego.

Uczestniczka A. K. (2) w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od wnioskodawców na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawców jest zasadna, gdyż konieczne jest uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie przez ten Sąd istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd Rejonowy było następstwem błędnie dokonanego przez ten Sąd usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej nr (...) oraz w księdze wieczystej nr (...) a rzeczywistym stanem prawnym w zakresie stanu prawnego działki nr (...), będącego następstwem wadliwej oceny prawnej zdarzeń prawnych kształtujących ten stan prawny, przy jednoczesnym naruszeniu przepisów prawa procesowego w zakresie tego rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 618 § 1 k.p.c. (stosowanym w sprawach działowych odpowiednio z mocy art. 688 k.p.c. i art. 567 § 3 k.p.c.) w sprawie działowej sąd rozstrzyga również spory o prawo własności (w tym o to, czy dany przedmiot wchodzi

w skład spadku bądź majątku wspólnego), a w toku sprawy działowej odrębne postępowanie w tym przedmiocie jest niedopuszczalne (art. 618 § 2 k.p.c.), oczywiście o ile miałyby toczyć się z udziałem uczestników postępowania działowego a nie na rzecz lub przeciwko osobie trzeciej. Do tego rodzaju postępowań należy również postępowanie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym w odniesieniu do nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, aczkolwiek rozstrzygnięcie o takim żądaniu powinno mieć miejsce tylko w przypadku jego zgłoszenia w sposób odpowiadający wymogom pozwu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 roku, I CSK 323/11, Lex nr 1164719) i pamiętać należy, że w sprawie o usunięcie niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym sąd jest związany żądaniem, toteż nie może orzec w braku żądania albo niezgodnie ze zgłoszonym żądaniem (art. 321 § 1 k.p.c., por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2010 roku, III CZP 134/09, OSNC 2010/10/131). Mimo braku żądania wywodzonego z art. 10 ust. 1 u.k.w.ih., możliwe jest ustalenie przesłankowo, że dana nieruchomość wchodzi lub nie wchodzi w skład majątku objętego działem (o ile jest to spór wyłącznie pomiędzy uczestnikami postępowania), np. sąd może ustalić, że nieruchomość, co do której ujawniony jako właściciel pozostawał jeden z małżonków, w rzeczywistości należy do ich majątku wspólnego, albo że jeden ze spadkobierców zasiedział nieruchomość będącą niegdyś własnością spadkodawcy. Nie ma jednak podstaw, aby – tak jak uczynił to w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy – orzekać wówczas odrębnym rozstrzygnięciem o usunięciu niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, pomimo braku takiego żądania.

Po drugie, zgodnie z art. 48 k.c. budynki trwale z gruntem związane stanowią co do zasady części składowe nieruchomości, a mogą być one odrębną nieruchomością z mocy przepisów szczególnych (art. 46 § 1 k.c.). Niewątpliwie, nie można uznać za właściwą sytuację, w których trwale posadowiony budynek wzniesiony jest na dwóch różnych nieruchomościach mających odmienny stan prawny. Tym niemniej z różnych przyczyn występują tego rodzaju przypadki i nie daje to samo w sobie podstaw do stwierdzenia, że budynek jest częścią składową tylko jednej z nieruchomości, albo, że istnieje wówczas tylko jedna nieruchomość o określonym stanie prawnym. Rozstrzygnięcie tych zagadnień nie jest jednolite i zależy od okoliczności danego stanu faktycznego. Pamiętać przy tym należy, że stanowiące własność tej samej osoby grunty, nawet jeżeli graniczą ze sobą, ale są objęte oddzielnymi księgami wieczystymi, są odrębnymi nieruchomościami w rozumieniu art. 46 § 1 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2003 roku, IV CK 114/02, OSNC 2004/12/201). Umowa przenosząca własność jednej z takich nieruchomości, nawet w przypadku gdy na obu znajduje się jeden budynek mieszkalny, nie jest tylko z tej przyczyny nieważna z uwagi na to, że nastąpiła bez podziału budynku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2012 roku, IV CSK 278/11, OSNC 2013/3/35).

Innym zagadnieniem zaś pozostaje to, że fizyczny podział nieruchomości zabudowanej trwale związanym z gruntem budynkiem jest możliwy, jeżeli budynek może zostać podzielony płaszczyzną pionową po istniejącej ścianie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 1970 roku, I CR 5/71, Lex nr 6643), a umowa przenosząca własność części nieruchomości (np. jednej z działek gruntu objętych jedną księgą wieczystą), bez jednoczesnego podziału znajdującego się na niej budynku, jest nieważna (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2007 roku, III CZP 27/07, OSNC 2010/10/131).

Na podstawie dotychczas poczynionych ustaleń faktycznych nie ma podstaw do przyjęcia, że umowa sprzedaży działki nr (...) z dnia 19 lutego 1996 roku, zawarta między K. i G. małżonkami S. oraz G. P., była nieważna, a gdyby nawet tak miało być – nie jest to równoznaczne ze stwierdzeniem, że stanowiła ona własność M. i W. małżonków W.. Sąd Rejonowy prowadząc dalsze postępowanie w celu wyjaśnienia, w jaki sposób doszło do ukształtowania się obecnego stanu w zakresie istnienia dwóch nieruchomości będzie mieć na uwadze, że z dotychczas znanych faktów wynika, iż było to następstwem prawomocnych orzeczeń sądowych i ostatecznej decyzji administracyjnej, którymi sąd powszechny jest związany, a nie następstwem czynności prawnej rozporządzającej częścią zabudowanej nieruchomości. Nic też nie wskazuje, aby postanowienie Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 14 listopada 1996 roku, II Ns 692/96, miało za przedmiot grunt stanowiący działkę ewidencyjną o numerze (...).

W przypadku, gdy z poczynionych przy ponownym rozpoznaniu sprawy ustaleń faktycznych będzie wynikało, że istnieją dwie nieruchomości: jedna złożona z działki nr (...) i druga złożona z działki nr (...), objętych odrębnymi księgami wieczystymi i o odmiennym stanie prawnym wywodzonym z różnych zdarzeń prawnych, postępowanie w sprawie wyjścia z ich wspólności co do zasady powinno toczyć się rozdzielnie, co oczywiście nie wyklucza możliwości połączenia tych postępowań do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia na podstawie art. 219 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Niezależnie od tego, w tej sytuacji nie byłoby dopuszczalne wyjście ze wspólności którejkolwiek z tych nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku posadowionym na obu nieruchomościach, chyba, że możliwe byłoby wykonanie trwałej ściany w budynku odpowiadającej przebiegowi granicy między nieruchomościami i tworzone lokale istniałyby tylko w przestrzeni jednej z tych nieruchomości. Ustanowienie odrębnej własności lokali stałoby się też możliwe wtedy, gdyby obie nieruchomości miały ten sam stan prawny i możliwe było ich połączenie w celu ustanowienia odrębnej własności lokali (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 1997 roku, III CKU 30/97, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2009 roku, III CZP 95/09, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 14 maja 1996 roku, III CZP 37/96, OSNC 1996/9/116). Zaznaczyć przy tym należy, że o ile możliwe jest umowne (w tym ugodą sądową) doprowadzenie obu nieruchomości do tożsamesgo stanu prawnego, o tyle nie może to nastąpić orzeczeniem działowym, jeżeli nie ma podstawy prawnej w określonym zdarzeniu prawnym (np. zasiedzenie jednej z nieruchomości).

Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie w ogóle nie rozważał, czy możliwe jest wyjście ze wspólności poprzez podział samej działki nr (...) polegający na ustanowieniu odrębnej własności lokali, a na obecnym etapie postępowania nie można przyjąć, aby stan własności działek: nr (...) był tożsamy. Nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) jest najistotniejszym składnikiem majątku wspólnego M. i W. małżonków W. oraz spadków po nich, a rozstrzygnięcie o jej podziale determinuje rozstrzygnięcia o podziale innych nieruchomości oraz rozstrzygnięcia o spłatach bądź dopłatach. Tym samym wyżej opisane uchybienia Sądu pierwszej instancji należy uznać za równoznaczne z nierozpoznaniem istoty sprawy, gdyż Sąd Rejonowy nie ustalił, czy możliwy jest podział tej rzeczy wspólnej, a w konsekwencji wadliwe są również pozostałe rozstrzygnięcia działowe. Zbędne zatem jest na obecnym etapie postępowania szczegółowe odnoszenie się do ich poprawności oraz do poprawności rozliczeń z tytułu spłat bądź dopłat.

Jedynie na marginesie należy zwrócić uwagę Sądowi Rejonowemu, że w zaskarżonym postanowieniu dopuścił się również innych poważnych uchybień:

1. nie negując tego, że ustalenie wartości przedmiotów podlegających działowi może nastąpić również na podstawie zgodnych twierdzeń uczestników postępowania, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości (art. 229 k.p.c.), przy ustanowieniu odrębnej własności lokali istotne są wartości tworzonych lokali (uwzględniające w sobie związane z lokalami udziały w nieruchomości wspólnej), natomiast nie uwzględnia się dodatkowo (odrębnie) wartości samego gruntu;
2. w postępowaniu o podział majątku wspólnego M. i W. małżonków W. a także o dział spadków po nich i częściowy dział spadków po ich następcach nie jest możliwe ustanowienie służebności gruntowej obciążającej nieruchomość nie będącą przedmiotem tego postępowania (art. 212 § 1 k.c.); z dotychczasowych ustaleń wynika, że działka nr (...) stanowiła własność K. S. i G. S. na zasadzie wspólności ustawowej, a zatem podział majątku wspólnego K. S. i G. S. oraz dział spadku po K. S. w zakresie tej nieruchomości powinien mieć miejsce wyłącznie pomiędzy G. S. i Ł. S. i wyłącznie na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości przyznawanej jednej z tych osób w ramach tego postępowania (a nie w ramach postępowania dotyczącego majątku W. i M. małżonków W.) możliwe byłoby ustanowienie służebności gruntowej; wniosek o ustanowienia służebności drogi koniecznej może natomiast być rozpoznawany w odrębnym postępowaniu;
3. skoro jedna ze spadkobierczyń M. i W. małżonków W. – T. M. nie rozporządziła swoim udziałem w spadkach po nich, a tylko udziałami w przedmiotach należących do spadku (por. art. 1036 k.c.), postępowanie działowe powinno toczyć się z jej udziałem.

Rozstrzygając sprawę ponownie Sąd pierwszej instancji rozstrzygnie również o kosztach instancji odwoławczej (art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.).

Z tych względów na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji postanowienia.

1 Sąd Rejonowy omyłkowo oznaczał w dalszej części postanowienia tę działkę i działki tworzone z jej podziału nr (...) zamiast (...).