

Sygn. akt I Ca 196/13

POSTANOWIENIE

Dnia 6 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Adam Simoni (spr.)
Sędziowie:	SSO Barbara Chłędowska SSR del. do SO Piotr Pelc
Protokolant:	st. sekr. sąd. Edyta Rak

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2013 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z wniosku K. S.

z udziałem E. J.

o podział do użytkowania

na skutek apelacji uczestniczki

od postanowienia częściowego Sądu Rejonowego w Dębicy

z dnia 23 listopada 2012 r. sygn. akt I Ns 585/09

oddala apelację.

Sygn.akt: I Ca 196/13

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 6 września 2013 r

Postanowieniem częściowym z dnia 23 listopada 2012 r sygn..akt: I Ns 585/09 Sąd Rejonowy w Dębicy w sprawie z wniosku K. S. z udziałem E. J. dokonał podziału do użytkowania działki nr (...) o powierzchni 538 mkw położonej w D. obręb nr (...) objętej Kw nr (...) prowadzoną przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Dębicy, a stanowiącej współwłasność po 1/2 części E. J. i K. S. w ten sposób, że dokonał podziału wyżej opisanej działki na części oznaczone na mapie z projektem podziału stanowiącej załącznik graficzny do opinii uzupełniającej biegłego geodety W. D. z dnia 30.06.2008 r literą A i kolorem żółtym o pow. 222 mkw, literą B i kolorem zielonym o pow. 22 mkw oraz literą C i kolorem czerwonym o pow. 94 mkw (pkt I) oraz przydzielił wnioskodawczyni K. S. do wyłącznego użytkowania

działkę oznaczoną literą A o pow 222 mkw, uczestniczce E. J. do wyłącznego użytkowania działkę oznaczoną literą B o pow 222 mkw oraz wnioskodawczyni i uczestniczce do współużytkowania działkę oznaczoną literą C o pow 94 mkw.

Powyższe postanowienie zapadło w oparciu o ustalenia faktyczne i dokonane w oparciu o te ustalenia rozważania prawne wskazane w uzasadnieniu zalegającym na k. 520-525 akt sprawy.

Od powyższego postanowienia uczestniczka E. J. wniosła apelację /k.526-534 akt sprawy/ domagając się jego zmiany poprzez oddalenie wniosku wnioskodawczyni K. S. o dokonanie podziału do użytkowania działki nr (...) położonej w D. w całości i zasądzenie od wnioskodawczyni na swoją rzecz kosztów postępowania z uwzględnieniem kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa lub ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

Zaskarżonemu postanowieniu uczestniczka zarzuciła naruszenie prawa materialnego tj - art. 252 kc w zw z art. 33 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (Dz.U z 1994 r nr 89 poz 414) poprzez błędną ich wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przejawiające się w przyjęciu przez Sąd I Instancji, iż wydane postanowienie częściowe umożliwi wnioskodawczyni możliwość skutecznego ubiegania się o wydanie pozwolenia na budowę na dokonanie prac budowlanych na przedmiotowej nieruchomości

- art. 6 kc poprzez jego błędne zastosowanie, wyrażające się w uznaniu przez Sąd I Instancji, że wnioskodawczyni udowodniła, że dokonanie podziału do użytkowania jest konieczne dla uzyskania przez nią pozwolenia na budowę koniecznego do wykonania przez nią prac modernizacyjnych na nieruchomości

oraz naruszenie przepisów postępowania cywilnego a, to

- art. 317 § 1 kpc poprzez przyjęcie przez Sąd I Instancji, iż stan faktyczny sprawy uzasadniał jego zastosowanie na obecnym etapie postępowania

- art. 227 kpc w zw z art. 232 kpc w zw z art. 6 kc poprzez przyjęcie przez Sąd I Instancji, że dokonanie podziału do użytkowania jest konieczne dla uzyskania przez wnioskodawczynię pozwolenia na budowę koniecznego do wykonania przez nią prac modernizacyjnych na nieruchomości

a także błąd w ustalenia faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegający na przyjęciu przez Sąd Rejonowy, iż wnioskodawczyni uzyskała decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania nieruchomości, podczas gdy decyzja Burmistrza Miasta D. o warunkach zabudowy z dnia 30.03.2010 r nie jest ostateczna, co w świetle art. 130 kpa uzasadnia stwierdzenie, że nie może być wykonalna i nie skutkuje nabyciem przez wnioskodawczynię żadnych praw związanych z treścią tej decyzji.

W odpowiedzi na apelację (k. 554,555 akt sprawy), wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od uczestniczki na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przewidzianych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja uczestniczki jest bezzasadna.

Zarzuty podniesione w apelacji dotyczące naruszenia przepisów prawa materialnego, a to art. 252 kc w zw z art. 33 ust 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawo budowlane (Dz.U z 1994 r nr 89 poz 414), art. 6 kc , a także przepisów prawa procesowego tj art. 317 § 1 kpc, art. 227 kpc w zw z art. 232 kpc w zw z art. 6 kc oraz należało uznać za nietrafne, co skutkować musiało oddaleniem apelacji uczestniczki.

Przede wszystkim należy w pierwszej kolejności zauważyć, że zaskarżone postanowienie Sądu I Instancji zostało wydane w oparciu o wytyczne Sądu Okręgowego zawarte w uzasadnieniu postanowienia z dnia 9.06.2009 r sygn..akt: I Ca 211/09 mocą którego na skutek apelacji wnioskodawczyni od postanowienia Sądu Rejonowego w Dębicy

z dnia 19 lutego 2009 r sygn..akt: I Ns 60/08 Sąd Okręgowy w Rzeszowie uchylił zaskarżone postanowienie w całości przekazując sprawę Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania. Jak wynika to z uzasadniania w/ w postanowienia Sąd Okręgowy przesądził o możliwości podziału quoad usum przedmiotowej nieruchomości, przesądzając jednocześnie o zasadności wniosku w przedmiocie podziału nieruchomości do użytkowania co do zasady, wyjaśniając iż Sąd Rejonowy w oparciu o opinie biegłych W. D., W. W. i T. B. dokonał pozytywnych ustaleń co do technicznej możliwości podziału quoad usum, a mianowicie że możliwy jest podział działki nr (...) do użytkowania w taki sposób, aby jej część północna przypadła wnioskodawczyni, zaś południowa uczestnicze przy zapewnieniu każdej ze stron dostępu do elementów infrastruktury jak również, iż ze względów technicznych i przepisów prawa budowlanego możliwa jest realizacja prac adaptacyjnych obejmujących przebudowę istniejącego ganku i wejścia do budynku wraz z dobudową drugiego ganku. Sąd I Instancji w wykonaniu wytycznych zlecając biegłemu ds. budownictwa T. B. wydanie opinii w zakresie możliwości dobudowy ganku do budynku mieszkalnego ustalił, iż w tym zakresie musi być przeprowadzone postępowanie administracyjne i uzyskanie przez stronę zainteresowaną ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Wnioskodawczyni uzyskała decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania nieruchomości.

Ponad wszelką wątpliwość zatem co stwierdził Sąd I Instancji, dopuszczalne było na obecnym etapie postępowania wydanie postanowienia częściowego w zakresie podziału nieruchomości wspólnej do użytkowania. Wydaniu takiego postanowienia nie sprzeciwia się okoliczność, iż wnioskodawczyni będzie się starała o wydanie pozwolenia na budowę dodatkowego wejścia do budynku mieszkalnego. Taka decyzja będzie wydana w toku dalszego postępowania administracyjnego. Jak prawidłowo zauważył to Sąd Rejonowy z pisma Burmistrza Miasta D. z dnia 3.04.2012 r wynika, że dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy w zakresie decyzji dotyczącej określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy nie jest wymagane, aby inwestor wykazał tytuł prawny do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Taki tytuł prawny wymagany zaś jest na dalszym etapie postępowania administracyjnego tj w postępowaniu o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Za nietrafny należy uznać zarzut apelującej dotyczący nieprawomocności decyzji Burmistrza Miasta D. dotyczącej ustalenia warunków zabudowy nieruchomości, skoro to od organu administracyjnego będzie zależało, czy wnioskodawczyni będzie spełniała wszystkie niezbędne warunki do uzyskania pozwolenia na budowę.

Podkreślić należy, że podział quoad usum w rozumieniu art. 206 kc polega na tym, że każdy ze współwłaścicieli otrzymuje do wyłącznego użytku fizycznie wydzieloną część nieruchomości wspólnej. Z uwagi na to, że podział ten jest czynnością przekraczającą zwykły zarząd, w braku zgody na dokonanie podziału przez wszystkich współwłaścicieli, współwłaściciele, których udziały wynoszą co najmniej połowę, mogą na podstawie art. 199 kc żądać ustanowienia takowego podziału przez sąd. Dokonany podział bez wątpienia będzie spełniał swoją rolę tj będzie minimalizował wzajemną i niezbędną styczność stron niniejszego postępowania i zapewni im realną możliwość korzystania z nieruchomości w zakresie o jakim mowa w przepisie art. 206 kc. Wskazać jednocześnie należy, że po dokonaniu podziału quoad usum każdy ze współwłaścicieli posiada samodzielne prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w odniesieniu do przyznanej mu w tym podziale części nieruchomości (wyrok NSA z dnia 1 października 1991 r, sygn..akt: IV SA293/91, wyrok WSA w Gdańsku z dnia 2 grudnia 2010 r, sygn..akt: I SA/Gd 1064/10, Centralna Baza Orzeczeń Sądów Administracyjnych). Kwestia ewentualnych rozliczeń między stronami i innych żądań wnioskodawczyni będzie rozstrzygana zaś w postanowieniu końcowym przedmiotowego postępowania.

Mając powyższe na uwadze uznając apelację za bezzasadną, na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 13 § 2 kpc orzeczono jak w sentencji.