

Sygn. akt I Ca 418/14

POSTANOWIENIE

Dnia 18 grudnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Edward Panek
Sędziowie:	SSO Andrzej Bosak
Protokolant:	SSO Marek Syrek (spr.) st. sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2014 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z wniosku J. I.

przy uczestnictwie A. I. (1), K. I. (1), K. I. (2) i A. I. (2)

o dział spadku po L. I.

na skutek apelacji uczestniczki A. I. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie – XII Zamiejscowego Wydziału Cywilnego z siedzibą w Dąbrowie Tarnowskiej

z dnia 3 czerwca 2014 r., sygn. akt XII Ns 456/13

postanawia:

oddalić apelację.

Sygn. akt: I Ca 418/14

UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. I. domagał się dokonania działu spadku po L. I. zmarłej w dniu 7 listopada 2009 r. Wniósł o ustalenie, że w skład spadku wchodzi nieruchomości utworzona z działki ewidencyjnej nr (...) o pow. 0,0588 ha, położona w D., zabudowana budynkiem mieszkalnym oznaczonym numerem porządkowym (...), położonym przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dąbrowie Tarnowskiej prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). J. I. wniósł o dokonanie działu opisanego majątku spadkowego poprzez sprzedaż nieruchomości i podział uzyskanej sumy pomiędzy spadkobierców.

Wnioskodawca i reprezentowana przez niego uczestniczka K. I. (2) wyrazili ponadto zgodę na przyznanie w naturze przedmiotu działu na własność któregoś z pozostałych uczestników, o ile wyrażą oni w toku sprawy wolę na przejęcie nieruchomości. W takim zaś przypadku wnioskodawca i uczestniczka K. I. (2) wnieśli o zasądzenie na ich rzecz należnych im, stosownych spłat w wysokości wynikającej ze zleconej przez Sąd wyceny nieruchomości.

Uczestniczka A. I. (2) wyraziła zgodę na przyznanie jej nieruchomości spadkowej i wniosła o uwzględnienie w rozliczeniach wartości dokonanych nakładów w kwocie około 20.000 zł.

Uczestnicy A. I. (1) i K. I. (1) nie zgłosili wniosku co do sposobu dokonania działu spadku.

Postanowieniem z 3 czerwca 2014 r. Sąd Rejonowy w Tarnowie dokonał działu spadku po L. I. w ten sposób, że nieruchomość objętą KW (...) przyznał na rzecz A. I. (2) zasądzając od niej na rzecz pozostałych uczestników spłaty w kwotach po 31.789,20 zł.

Wydanie postanowienia poprzedziły następujące ustalenia faktyczne.

Postanowieniem z dnia 9 czerwca 2010r., sygn. akt I Ns 241/10 Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej stwierdził, że spadek po L. I. zmarłej w dniu 7 listopada 2009 roku w D. i tam ostatnio przed śmiercią stale zamieszkałej nabyły na podstawie ustawy, wprost, dzieci spadkodawcy: A. I. (2), K. I. (2), A. I. (1), J. I., K. I. (1) – po 1/5 części.

L. I. nie sporządziła testamentu.

Przedmiotem działu spadku po L. I. jest nieruchomość położona w D. składająca się z działki nr (...) o powierzchni 588 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ulicy (...), objęta KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie XV Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dąbrowie Tarnowskiej.

Działka Nr (...) o powierzchni 588 m² położona jest w miejscowości D., w odległości około 250 m od centrum miasta (ryнку). Działka położona jest na terenie o charakterze mieszkaniowo - usługowym, pomiędzy działkami zabudowanymi budynkami wielomieszkaniowymi oraz budynkami handlowymi. Działka nie posiada bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, posiada jedynie dojście szlakiem pieszym. Działka jest w pełni uzbrojona, dodatkowo aktualnie na terenie działki znajduje się odwodnienie zapewniające prawidłowe odprowadzenie wód opadowych, dotychczas powodujących miejscowe podtopienia (na dzień otwarcia spadku po L. I. - brak było powyższego odprowadzenia). Kształt działki jest nieregularny. Niezabudowany teren działki stanowi grunt zagospodarowany na przydomowy ogródek, posiadający liczne nasadzenia, obejście wokół budynku aktualnie wykonane z kostki brukowej (na dzień otwarcia spadku po L. I. - obejście wokół budynku betonowe, wymagające renowacji). Znajdujący się na działce budynek mieszkalny bezpośrednio graniczy z budynkiem nieczynnego młyna - przylega wschodnią ścianą. Teren działki jest terenem ogrodzonym (siatką na słupkach stalowych).

Znajdujący się na działce budynek jest murowany, parterowy, częściowo podpiwniczony, z częściowym poddaszem użytkowym. W skład budynku wchodzi 2 pomieszczenia piwniczne, pomieszczenia parteru: przedpokój, dwa pokoje, kuchnia, ganek, łazienka, WC, pomieszczenia poddasza: pokój, przedpokój, 2 pomieszczenia strychu. Budynek posiada powierzchnię użytkową 91,89m² (w tym pomieszczenia parteru 67,17m², pomieszczenia poddasza 24,72m²).

Konstrukcja dachowa budynku jest typowa drewniana kryta dachówką ceramiczną - po dniu otwarcia spadku dokonano licznych zmian: miejscowe wymiany dachówek oraz renowacja gzymsu - ze względu na liczne pęknięcia oraz ubytki.

Stolarka okienna w budynku jest drewniana skrzynkowa, stolarka drzwiowa jest typowa drewniana. Orynnowanie w budynku jest stalowe. Budynek nie posiada wykonanego ocieplenia ścian zewnętrznych, elewacja budynku jest wykonana tynkiem cementowo - wapiennym. Budynek ogrzewany jest za pomocą pieców kaflowych znajdujących się w pokojach na parterze oraz w kuchni (piec kaflowy z płytą) oraz za pomocą grzejników aluminiowych zasilanych ciepłą wodą z podkwy zlokalizowanej w kuchni. Ciepła woda zapewniona jest dzięki piecowi gazowemu zlokalizowanemu

w łazience. Ściany wewnętrzne budynku są otynkowane wymagające poprawek (po dniu otwarcia spadku po L. I. - dokonano najważniejszych napraw poprzez zatynkowanie oraz zaciągnięcie siatką i tynkiem lub miejscowo gipsem największych ubytków i pęknięć). Pomieszczenia piwniczne posiadają wysokość około 1,90 m, aktualnie nie otynkowane ze względu na prowadzone roboty renowacyjne (stare zawilgocone i pękające tynki - skute), posadzka w pomieszczeniach piwnicznych betonowa, odizolowana od gruntu oraz ścian (na dzień otwarcia spadku po L. I. posadzka popękana i zawilgocona wymagająca wymiany).

Wartość rynkowa prawa własności nieruchomości obejmującej działkę nr (...) położoną w mieście D. zabudowanej murem murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 91,89 m (wg stanu na dzień 07-11-2009 r.) wynosi: 158 946 zł.

Budynek mieszkalny posadowiony na działce nr (...) nie posiada pionowej ściany dzielącej ten budynek na dwie części na wszystkich kondygnacjach i nie ma możliwości jego podziału na dwa budynki, czy wydzielenia odrębnych lokali w tym budynku.

A. I. (2) po śmierci L. I. poniosła na budynek posadowiony na działce nr (...) nakłady w postaci remontów, wykonane zostało odwodnienie wokół domu i w piwnicy wraz ze studzienkami odprowadzającymi. Uczestniczka zleciła położenie kostki brukowej wokół budynku, skute zostały zagrzybione ściany w kuchni i w piwnicy oraz w łazience, wymieniła część starych ciekących kaloryferów na nowe, dokonała również naprawy pokrycia dachu poprzez wymienienie części dachówek, zleciła naprawę gzymsu popękanego wskutek przeciekania wody przez dachówki.

Wartości nakładów poniesionych przez A. I. (2) na nieruchomość obejmującą zabudowaną działkę nr (...) od dnia 07-11-2009 r. do dnia 20-09-2013 r. wynosi: 14 978 zł.

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości obejmującej działkę nr (...) położoną w mieście D., gmina D., zabudowanej murem murowanym budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej 91,89 m (wg stanu aktualnego na dzień wyceny) wynosi: 173 924 zł.

A. I. (2) jest w posiadaniu nieruchomości będącej przedmiotem działu spadku. Opłaca ogrzewanie, płaci podatki i korzysta z domu. A. I. (2) pokrywa koszty związane z utrzymaniem tego domu.

J. I. utrzymuje się z renty w wysokości 1000 zł miesięcznie, pozostaje w związku małżeńskim, nie otrzymuje żadnego zasiłku, jego żona jest osobą bezrobotną. J. I. posiada dom mieszkalny położony w D., nie posiada innego majątku ruchomego i nieruchomego.

K. I. (2) utrzymuje się z emerytury, jest lekarzem, nie pozostaje w związku małżeńskim, posiada mieszkanie w K..

A. I. (2) utrzymuje się z dorywczych tłumaczeń oraz korepetycji z j. angielskiego, jej miesięczne dochody wynoszą około 1.000 zł. A. I. (2) jest właścicielem mieszkania w K., w którym mieszka, jest panną, nie ma nikogo na utrzymaniu, posiada oszczędności.

A. I. (2) zajmowała się L. I. w ostatnich latach jej życia.

W rozważaniach prawnych Sąd wskazał następujące okoliczności.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 9 czerwca 2010r. Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej stwierdził, że spadek po L. I. zmarłej w dniu 7 listopada 2009 roku w D. i tam ostatnio przed śmiercią stale zamieszkałej nabyły na podstawie ustawy, wprost, dzieci spadkodawczyni: A. I. (2), K. I. (2), A. I. (1), J. I., K. I. (1) – po 1/5 części.

Sąd jest związany prawomocnym postanowieniem o stwierdzeniu nabycia spadku, a domniemanie wynikające z art. 1025 § 2 k. c. może zostać obalone wyłącznie w postępowaniu o jego uchylenie lub zmianę uregulowanym w art. 679 k. p. c.

Zgodnie z art. 684 k. p. c. skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd.

Ustalenie składu i stanu spadku przez sąd następuje według chwili jego otwarcia (art. 924 k.c.).

W niniejszym postępowaniu ustalono, że przedmiotem działu spadku po L. I. jest nieruchomości położona w D. składająca się z działki nr (...) o powierzchni 588 m² zabudowanej budynkiem mieszkalnym przy ulicy (...), objęta KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Tarnowie XV Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w Dąbrowie Tarnowskiej.

Stosownie do przepisu art. 1035 k. c. jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów poświęconych wspólności majątku wspólnego i działowi spadku. Przepis ten zawiera zatem odesłanie do odpowiednich norm regulujących współwłasność w częściach ułamkowych zawartych w art. 195-221 k. c. Zgodnie z dyspozycją art. 210 zdanie pierwsze k. c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Kodeks cywilny jak i kodeks postępowania cywilnego przewidują trzy sposoby zniesienia współwłasności, a to fizyczny podział rzeczy objętej współwłasnością, przyznanie na wyłączną własność rzeczy jednemu lub kilku ze współwłaścicieli bądź też sprzedaż w drodze publicznej licytacji. Przepisy dotyczące działu spadku modyfikują nieznacznie opisane warianty wprowadzając obok możliwości przyznania na wyłączną własność rzeczy jednemu ze spadkobierców także kilku spadkobiercom na współwłasność (art. 1044 k. c.).

W ocenie Sądu podział nieruchomości byłby niecelowy z uwagi na małą powierzchnię działki i posadowionego na niej budynku, który posiada powierzchnię użytkową 91,89m². Podział budynku na pięć części jest w zasadzie gospodarczo niemożliwy powodowałby znaczne zmniejszenie wartości nieruchomości wskutek podziału co daje podstawę do odstąpienia od podziału w naturze. Budynek mieszkalny posadowiony na działce nr (...) nie posiada pionowej ściany dzielącej ten budynek na dwie części na wszystkich kondygnacjach i nie ma możliwości jego podziału na dwa budynki, czy wydzielenia odrębnych lokali w tym budynku.

Stosownie do stanowiska procesowego uczestniczki A. I. (2), wnioskodawcy J. I. i uczestniczki K. I. (2) Sąd w wyniku działu spadku po L. I. przyznał na wyłączną własność uczestniczce A. I. (2) nieruchomości położoną w D. składająca się z działki nr (...).

Sąd ustalił wartość przedmiotu postępowania na kwotę 158.946,00 zł.

Mając na uwadze prawomocne postanowienie Sądu Rejonowego w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 9 czerwca 2010r., sygn. akt I Ns 241/10, na mocy którego spadkobiercy: A. I. (2), K. I. (2), A. I. (1), J. I., K. I. (1) dziedziczą spadek po L. I. zmarłej w dniu 7 listopada 2009 roku w D. po 1/5 części Sąd ustalił wartość udziału każdego ze spadkobierców na kwotę 31.789,20 zł.

Zważywszy, że to A. I. (2) przyznano na wyłączną własność nieruchomości położoną w D. składającą się z działki nr (...) zatem Sąd zasądził od niej na rzecz wnioskodawcy J. I. i uczestników: K. I. (2), A. I. (1) i K. I. (1) kwoty po 31.789,20 zł tytułem spłat, płatne na rzecz:

- J. I. i K. I. (2) w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia,

a na rzecz:

- A. I. (1) i K. I. (1) płatne w terminie 1 roku od uprawomocnienia się postanowienia,

z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności powyższej kwoty w terminie.

Sąd ustalając termin dokonania spłat miał na uwadze wyważone interesy wnioskodawcy i uczestników, ich sytuację materialną, rodzinną, mieszkaniową, możliwości zarobkowe i finansowe.

Sąd nie uwzględnił wniosku uczestniczki A. I. (2) o obniżenie spłat o co najmniej 1/3 niż wynika to z wykonanej przez biegłego wyceny, bowiem ustawodawca przewidział obniżenie przysługujących współwłaścicielom spłat z gospodarstwa rolnego (art. 216 § 2 k. c.), zaś przedmiotem działu spadku w niniejszej sprawie nie jest gospodarstwo rolne.

Nadto Sąd nie zgodził się ze stanowiskiem uczestniczki A. I. (2), że wycena dokonana przez biegłego jest zawyżona, bowiem biegły szczegółowo wyjaśnił wszystkie zagadnienia i wątpliwości w opinii uzupełniającej, a pozostali uczestnicy i wnioskodawca nie wnieśli do opinii uzupełniającej zarzutów.

Sąd uznał, również że niezasadne byłoby obniżenie należnych wnioskodawcy i uczestnikom: K. I. (2), K. I. (1) i A. I. (1) należnych spłat z uwagi na nieuprawnione pokrzywdzenie ich interesów z jednoczesnym wzbogaceniem się uczestniczki A. I. (2) kosztem pozostałych uczestników i wnioskodawcy.

Sąd uznał, że sytuacja dochodowa i majątkowa uczestniczki A. I. (2) pozwala na dokonanie spłat, jej miesięczne dochody wynoszą około 1.000 zł., ponadto jest właścicielem mieszkania w K. i posiada oszczędności. Zatem w sytuacji braku wystarczających środków finansowych uczestniczka A. I. (2) ma możliwość zaciągnięcia kredytu hipotecznego, czy pożyczki w celu uzyskania pieniędzy na poczynienie spłat.

Sąd uznał, że roczny termin na dokonanie przez uczestniczkę spłat uczestnikom K. I. (1) i A. I. (1) będzie odpowiedni, gdyż w tym czasie może ona pozyskać środki finansowe.

Sąd wyważając interesy uczestniczki A. I. (2) i uczestniczki K. I. (2) i wnioskodawcy J. I., którzy wnieśli o spłatę w terminie 3 do 4 miesięcy od prawomocnego zakończenia postępowania uznał, że 6 miesięczny termin na dokonanie przez uczestniczkę spłat będzie odpowiedni.

Poniesione przez uczestniczkę A. I. (2) po śmierci spadkodawczyni nakłady na remont budynku wynoszące 14.978 zł zwiększyły o tę kwotę aktualną wartość nieruchomości, która przypadła na wyłączną własność tej uczestniczce, a zatem brak było podstaw do rozliczenia tych nakładów, bowiem wartość nieruchomości będącej przedmiotem działu spadku stanowiącą podstawę wyliczenia wartości udziałów spadkobierców L. I. i należnych im spłat sąd ustalił wg stanu tej nieruchomości z dnia otwarcia spadku czyli sprzed daty poczynienia tych nakładów.

Uczestniczka A. I. (2) nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność wysokości poniesionych przez nią nakładów na opłacanie podatku od nieruchomości będącej przedmiotem działu spadku i koszty ubezpieczenia tej nieruchomości, a zatem nie wykazała i nie udowodniła poniesionych przez nią z tego tytułu nakładów na tę nieruchomość. Dlatego jej żądanie rozliczenia nakładów z tego tytułu nie mogło zostać uwzględnione.

Na podstawie art. 520 § 1 k. p. c. Sąd koszty postępowania między stronami wzajemnie zniósł.

Z powyższych rozstrzygnięciem nie zgodziła się uczestniczka A. I. (2) wnosząc apelację.

Sądowi I instancji zarzuciła naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść orzeczenia, polegające na dokonaniu dowolnej oceny dowodów i wydanie orzeczenia na podstawie błędnego ustalenia wartości nieruchomości.

Wskazała, że wycena dokonana przez biegłego jest nieprawidłowa. Biegły nie wziął bowiem pod uwagę, że budynek mieszkalny pozbawiony jest wschodniej ściany. Zachodnia ściana budynku młyna znajdującego się na nieruchomości sąsiedniej, która jest jednocześnie wschodnią ścianą budynku mieszkalnego objętego postępowaniem nie należy do spadku i stanowi przedmiot własności innej osoby.

Ten aspekt nie został wyjaśniony przez Sąd I instancji.

W konsekwencji domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez ustalenie wartości nieruchomości na kwotę niższą o 1/3 od przyjętej przez Sąd, a tym samym obniżenie splat w tym stosunku.

J. I. i K. I. (2) wniosli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja uczestniczki nie jest uzasadniona.

Przedmiotem zarzutu apelacyjnego jest naruszenie przez sąd I instancji przepisów postępowania polegające na poczynieniu ustaleń faktycznych na podstawie opinii biegłego inż. K. D.. Z poglądem tym nie można się zgodzić.

Dowód z opinii biegłego jest szczególnym środkiem dowodowym. Pozwala na ustalenie okoliczności faktycznych przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych, a więc takich, którymi nie dysponuje sąd orzekający. Szczególny charakter tego środka dowodowego wyraża się w tym, że jego kontrola przez sąd orzekający ma charakter ograniczony. Wskazać należy, że sąd negatywnie oceniający moc dowodową opinii biegłego nie może poczynić ustaleń sprzecznych z tą opinią, a w sytuacji takiej zobowiązany jest do zasięgnięcia opinii innego biegłego, czy też instytutu naukowego (art. 286 kpc, art. 290 kpc – por. w tej kwestii np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 24 czerwca 2014 r. III AUa 841/13, Lex 1496079).

Dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego jest uzasadnione w sytuacji, gdy przedłożona w sprawie opinia zawiera istotne luki, jest nieprzekonująca, niekompletna, pomija lub wadliwie przedstawia istotne okoliczności, nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 21 maja 2014 r. II CSK 441/13, Lex 1504552). W judykaturze utrwalil się ponadto pogląd, iż sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowód z opinii kolejnego biegłego, czy też opinii instytutu tylko z tej przyczyny, że dotychczasowa opinia była dla strony niekorzystna (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 14 marca 2007 r., I CSK 465/06, OSP 2008, Nr 11, poz. 123; z dnia 27 lipca 2010 r., II CSK 119/10, nie publ. i z dnia 20 marca 2014 r., II CSK 296/13, nie publ.).

Wymienionych wyżej wad opinia przygotowana przez inż. K. D. nie zawiera. Biegły, który sporządził opinię, dysponuje niezbędną wiedzą i doświadczeniem. Opinia w pełni odpowiada na pytania sądu i nie zawiera wewnętrznych sprzeczności. Jest jasna, przedstawia proces myślowy biegłego, który doprowadził go do przedstawionych konkluzji. Biegły zastosował metodę wyceny dopuszczalną przez prawo – podejście porównawcze przy zastosowaniu metody porównania parami (§ 4 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, Dz. U. Nr 207, poz. 2109 z późn. zm.). Opinia zawiera niezbędne elementy operatu szacunkowego, o których mowa w § 56 i 57 cytowanego rozporządzenia.

Nie można zgodzić się z poglądem apelującej, jakoby biegły pominął szczególną cechę szacowanej nieruchomości, a wynikającą z faktu dobudowania budynku mieszkalnego do istniejącego uprzednio młyna. Okoliczność ta była znana biegłemu, który dokonał oględzin nieruchomości. Zadaniem biegłego było ustalenie wartości nieruchomości wg stanu na dzień otwarcia spadku. W tamtej dacie jak i w chwili obecnej budynek mieszkalny posiadał wszystkie niezbędne elementy, od których uzależniona jest jego eksploatacja, w tym ściany zewnętrzne. Okoliczność, czy wschodnia ściana budynku mieszkalnego znajduje się w całości na działce nr (...), czy też w jakimś fragmencie lub też w całości znajduje się na działce sąsiedniej, mogłaby zostać ustalona z daleko posuniętą precyzją jedynie na podstawie opinii biegłego geodety. Wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu nie zgłosił jednak żaden z uczestników postępowania. Z dołączonego do opinii wyrysu z mapy ewidencyjnej wynika, że ściana ta w swym przebiegu pokrywa się z linią graniczną. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, że znajduje się na nieruchomości sąsiedniej.

Istnienie tzw. wspólnej ściany dla dwóch budynków jest okolicznością, która może mieć wpływ na wartość rynkową nieruchomości. Biegły okoliczność tą wziął pod uwagę, co wynika z opinii uzupełniającej z 12 lutego 2014 r., w której stwierdził, iż fakt ten był jedną z przyczyn określenia stanu technicznego budynku jako „słaby”. W opinii uzupełniającej

biegły odniósł się także do kolejnego zarzutu uczestniczki dotyczącego braku bezpośredniego dostępu nieruchomości do drogi publicznej.

Dodatkowo wskazać należy, iż zgodnie z art. 144 kc właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych. Ponadto zgodnie z art. 147 kc właścicielowi nie wolno dokonywać robót ziemnych w taki sposób, żeby to groziło nieruchomościom sąsiednim utratą oparcia. Te przepisy prawa materialnego zapewnią będą ochronę aktualnej właścicielki nieruchomości przed działaniami właściciela nieruchomości sąsiedniej, które mogłyby uniemożliwić właściwą eksploatację budynku mieszkalnego znajdującego się na działce nr (...).

Na koniec dodać trzeba, że ustalenie ceny jednego metra kwadratowego budynku na kwotę 1.729,74 zł w świetle zasad doświadczenia życiowego nie może prowadzić do wniosku o zawyżeniu wartości nieruchomości.

W tej sytuacji apelacja musiała zostać uznana za nieuzasadnioną, a tym samym za podlegającą oddaleniu, o czym orzeczono na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 kpc.