

# POSTANOWIENIE

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSR Bartłomiej Rajca

Protokolant: Mirosława Mękarska

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 roku w Środzie Śląskiej na rozprawie

w sprawie z wniosku M. M.

przy udziale S. Z.

o zniesienie współwłasności

postanawia :

I. ustalić, że wnioskodawczyni M. M. i uczestnik S. Z. są współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części nieruchomości gruntowej, położonej w W., gm. M., składającej się z działki gruntu nr (...), oraz z działki nr (...), o łącznej powierzchni 0,2925 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...);

II. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej opisanej w pkt I w następujący sposób:

1. działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0.1425 ha, o wartości 517.000 zł (pięćset siedemnaście tysięcy złotych) przyznać na własność uczestnikowi S. Z.;

2. zarządzić sprzedaż działki gruntu nr (...) o wartości 165.000 zł (sto sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych) stosownie do przepisów postępowania cywilnego oraz podział sumy uzyskanej ze sprzedaży tej nieruchomości pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikiem stosownie do ich udziałów w dotychczasowym przedmiocie współwłasności;

III. zasądzić od uczestnika S. Z. na rzecz wnioskodawczyni M. M. kwotę 258.500 zł (dwieście pięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset złotych) tytułem spłaty wartości jej udziału w przedmiocie dotychczasowej współwłasności w zakresie dotyczącym działki nr (...), płatną w terminie roku od dnia prawomocności niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności;

IV. oddalić wniosek wnioskodawczyni o zasądzenie od uczestnika na jej rzecz kosztów postępowania w niniejszej sprawie.

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni M. M. wniosła do tutejszego Sądu w dniu 11.10.2013 r. wniosek pierwotnie o podział majątku wspólnego poprzez ustalenie, że w skład majątku dorobkowego wnioskodawczyni oraz uczestnika postępowania S. Z. wynikającego z ich małżeństwa, wchodzi nieruchomość położona w W., gminie M., przy ulicy (...), składająca się z działki numer (...) oraz działki numer (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), a której wartość wnioskodawczyni oceniła na kwotę 800.000 zł. Nadto wniosła o dokonanie podziału ww. majątku wspólnego stron poprzez przyznanie ww. składnika majątkowego na wyłączną własność uczestnikowi postępowania z jednoczesnym zasądzeniem na jej rzecz od uczestnika postępowania kwoty 400.000 zł tytułem obowiązku spłaty jej udziału w majątku wspólnym. Wnioskodawczyni domagała się również zasądzenia od uczestnika na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że w dniu 14 czerwca 2011r. uprawomocnił się wyrok Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 23 maja 2011r., mocą którego orzeczono rozwód pomiędzy nią, a uczestnikiem

postępowania. Natomiast w dniu 12 września 2012r. wnioskodawczyni zawarła nowy związek małżeński i zmieniła nazwisko na obecne nazwisko (...). Podała, iż w czasie trwania małżeństwa strony nabyły do majątku wspólnego dwie nieruchomości, położone w miejscowości W., na jednej z nich podjęli budowę domu jednorodzinnego. Wnioskodawczyni w przypadku kwestionowania przez uczestnika wartości nieruchomości, wniosła o ustalenie wartości nieruchomości przez biegłego.

W odpowiedzi na wniosek (k. 22-24) uczestnik postępowania oświadczył, że kwestionuje wszystkie twierdzenia i żądania wniosku, za wyjątkiem tych, które sam wyraźnie przyzna. Zakwestionował twierdzenia wnioskodawczyni, aby wymienione we wniosku nieruchomości położone w W. przy ul. (...), oznaczone jako działki numer (...), stanowiły majątek dorobkowy stron. Podniósł, iż przedmiotowe nieruchomości zostały zakupione przed zawarciem związku małżeńskiego (strony zawarły związek małżeński w dniu 24 lutego 2007r.), a to w dniu 16 grudnia 2003r. (...) te strony zakupiły na zasadach współwłasności z udziałami po 1/2 dla każdej ze stron, zaś strony nie zawierały umowy małżeńskiej majątkowej rozszerzającej wspólność ustawową majątkową małżeńską na majątki odrębne. Uczestnik zakwestionował również wartość nieruchomości określoną we wniosku na kwotę 800.000 zł. Twierdził, iż przedmiotowe działki są działkami rolnymi, a strony zakupiły je w 2003 roku za kwotę 31.000 zł. Zdaniem uczestnika od czasu zakupu do chwili obecnej ceny nieruchomości rolnych na terenie gminy M. nie wzrosły do tak rażąco wygórowanych kwot. Z ostrożności procesowej wskazał, że nie jest w stanie ponieść spłat na rzecz wnioskodawczyni całego jego udziału we współwłasności i w związku z tym wnosi o dokonanie zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny w następujący sposób: przyznanie wnioskodawcy na wyłączną własność działki numer (...) zaś uczestnikowi postępowania działki numer (...). Z daleko idącej ostrożności wniosł o ustalenie, że udziały w majątku dorobkowym są równe. Odnosząc się do żądania wnioskodawczyni zwrotu kosztów procesu, podniósł, że żądaniu temu sprzeciwia się przepis art. 520 § 1 Kpc.

Na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014r. wnioskodawczyni oświadczyła, że stronom nie udało zawrzeć ugody w sprawie zgodnego sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości. Wobec tego wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości na okoliczność jej wartości. Uczestnik postępowania wniosł jak w odpowiedzi na wniosek oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości z zastrzeżeniem dokonania wyceny osobno dwóch działek, wchodzących w skład nieruchomości.

Pismem procesowym z dnia 07 lutego 2014r. (k. 37) wnioskodawczyni sprecyzowała stanowisko w sprawie, wnosząc o dokonanie podziału majątku stron, na który składają się nieruchomości położona w W., gminie M. przy ulicy (...) oznaczona jako działka numer (...) oraz działka numer (...) dla których Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...) w następujący sposób: przyznanie ww. składników majątku na wyłączną własność uczestnikowi oraz zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni odpowiedniej kwoty, wynikającej z ustalenia wartości wskazanych nieruchomości tytułem obowiązku spłaty. W uzasadnieniu wnioskodawczyni wskazała, że wnioskiem z dnia 11 października 2013r. domaga się zniesienia współwłasności, jednakże mylnie wskazała przynależność tego składnika do majątku dorobkowego stron. Wobec powyższego wnioskodawczyni wniosła o zastosowanie w niniejszym postępowaniu przepisów dotyczących zniesienia współwłasności, a nie podziału majątku dorobkowego. Oświadczyła, że pomiędzy stronami nie ma sporu co do stanu prawnego nieruchomości oraz istnieje zgodność co do konieczności zniesienia stanu współwłasności. Nie ma natomiast jednomyślności, co do sposobu zniesienia współwłasności oraz co do wartości nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 12 lutego 2014r. wnioskodawczyni wniosła, jak w zmodyfikowanym wniosku z dnia 07 lutego 2014r. Uczestnik oświadczył, że nie sprzeciwia się zmodyfikowanemu przez wnioskodawczynię wnioskowi. Jednocześnie wniosł o przyznanie uczestnikowi działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym, zaś działki niezabudowanej wnioskodawczyni za odpowiednią dopłatą.

Pismem procesowym z dnia 13 sierpnia 2014r. (k. 89-90), w ustosunkowaniu się do opinii biegłego z dnia 09 czerwca 2014r., uczestnik podał, że z uwagi na zmodyfikowany wniosek wnioskodawczyni z dnia 07 lutego 2014r. zasadnym jest ustalenie przez biegłego wartości nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) na dzień 24 lutego 2007r., tj. na dzień zawarcia związku małżeńskiego stron.

Na rozprawie w dniu 03 grudnia 2014r. uczestnik złożył do akt zaświadczenia dotyczące zaciągniętego kredytu, na okoliczność poczynienia przez uczestnika nakładów z majątku osobistego na przedmiot współwłasności w kwocie łącznej 50.700 zł. W związku z powyższym wniósł o rozliczenie połowy tych nakładów na poczet ewentualnej spłaty od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni oświadczyła, że nie wyrażała zgody na jakiegokolwiek nakłady i zaprzeczyła pismem z dnia 17 grudnia 2014r. ich poniesieniu przez uczestnika i podtrzymała swoje żądania domagając się: przyznania nieruchomości uczestnikowi na wyłączną własność i zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni odpowiedniej kwoty, wynikającej z ustalenia wartości wskazanej nieruchomości, tytułem obowiązku spłaty jej udziału we współwłasności.

Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015r. uczestnicy zgodnie wnieśli o zawieszenie postępowania. Wnioskodawczyni i uczestnik oświadczyli, że widzą możliwość sprzedaży działki niezabudowanej stanowiącej część nieruchomości wspólnej. Postanowieniem wydanym w dniu 14 stycznia 2015r. na rozprawie Sąd zawiesił postępowanie w sprawie na zgodny wniosek uczestników.

Postanowieniem z dnia 11 stycznia 2016r. na wniosek wnioskodawczyni Sąd podjął postępowanie w niniejszej sprawie.

Na rozprawie w dniu 11 maja 2016r. wnioskodawczyni oświadczyła, że w związku z nie dojściem do porozumienia z uczestnikiem postępowania odnośnie zgodnej sprzedaży nieruchomości, zmienia swoje dotychczasowe stanowisko w sprawie o tyle, że w miejsce wniosku o przyznanie uczestnikowi całej nieruchomości na wyłączną własność, wnosi o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej sprzedaż licytacyjną w całości. Nadto wniosła o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Uczestnik postępowania oświadczył, że podtrzymuje dotychczasowe stanowisko w sprawie i wnosi o zniesienie współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem wniosku poprzez przyznanie uczestnikowi na wyłączną własność działki zbudowanej budynkiem mieszkalnym o numerze (...) z przyjęciem stanu nieruchomości i jej wartości na dzień orzekania rozwodu uczestników postępowania oraz zniesienie współwłasności pozostałej części nieruchomości tj. działki niezabudowanej o numerze 399/2 poprzez jej sprzedaż licytacyjną. Odnosząc się do wniosku wnioskodawczyni o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego uczestnik oświadczył, że żądanie jest bezzasadne z uwagi na treść przepisu art. 520 § 1 Kpc.

Sąd ustalił ponadto następujący stan faktyczny:

Uczestnicy są współwłaścicielami po 1/2 części prawa współwłasności nieruchomości rolnej położonej w miejscowości W., gminie M., stanowiącej działki gruntu o numerach 399/2 i 399/3 o powierzchni łącznej 0,2925 ha, dla której Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer (...), którą nabyli umową przeniesienia własności w dniu 16 grudnia 2003r. zawartą przed notariuszem mgr E. C. z Kancelarii Notarialnej w Ś. przy ul. (...) (Repertorium A numer (...)). Jedna z działek numer (...) wchodzących w skład ww. nieruchomości, została zabudowana budynkiem mieszkalnym, niewykończonym, uzbrojonym w infrastrukturę techniczną o podstawowym standardzie wyposażenia pomieszczeń. Nieruchomość została nabyta przed zawarciem związku małżeńskiego uczestników i nie wchodzi w skład majątku dorobkowego małżeńskiego stron.

Bezsporne a nadto tak : - odpis księgi wieczystej nieruchomości (...) k. 10-11, - umowa przeniesienia własności akt notarialny Repertorium A numer (...) z dnia 16.12.2003r. k. 25-27

W dniu 24 lutego 2007r. uczestnicy postępowania M. M. (z domu R.) i S. Z. zawarli związek małżeński, przed Kierownikiem USC w Ś. (nr aktu małżeństwa 18/2007). Małżeństwo stron zostało rozwiązane wyrokiem rozwodowym Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 23 maja 2011r., w sprawie sygn. akt XIII RC 2931/10 przez rozwód bez orzekania o winie. Wyrok rozwodowy uprawomocnił się w dniu 14 czerwca 2012r. W dniu 12 września 2012r. wnioskodawczyni zawarła nowy związek małżeński z A. M., przed Kierownikiem USC w Ś. (numer aktu 86/2012).

Bezsporne a nadto tak: - wyrok SO we Wrocławiu z dnia 23.05.2011r., sygn. akt XIII RC2931/10 k. 8, - odpis skrócony aktu małżeństwa nr 86/2012 k. 9

W trakcie trwania małżeństwa uczestnicy postępowania nie zawierali majątkowych umów małżeńskich, rozszerzających, czy ograniczających ich wspólność majątkową małżeńską.

Bezsporne

Działka numer (...) jest działką niezabudowaną o powierzchni 0,1425 ha. Wartość rynkowa działki na dzień 23 maja 2014r. wynosiła 165.000 zł.

Działka numer (...) jest działką o powierzchni 0,1425 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, usytuowanym przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 150,05m<sup>2</sup>. Budynek znajdujący się na działce jest parterowy, z użytkowanym poddaszem, z dachem stromym dwu spadowym konstrukcji drewnianej, pokrytym dachówką ceramiczną. Budynek znajduje się w dobrym stanie technicznym, do wykończenia, w pełni uzbrojony w urządzenia infrastruktury technicznej o podstawowym standardzie wyposażenia pomieszczeń. Wartość rynkowa działki nr (...) na dzień 14 czerwca 2011r. wynosiła 434.000 zł, zaś na dzień 23 maja 2014r. 517.000 zł.

Wartość rynkowa działek o numerach (...) jest aktualna na dzień 07 kwietnia 2016r. W okresie od 2014-2016 roku z uwagi na to, że rynek lokalny nieruchomości w W. jest rynkiem stabilnym, nie odnotowano zmiany cen ustalonych na dzień 23 maja 2014r.

Dowód: - wypis z rejestru gruntów Starosty (...) w Ś. z dnia 13.03.2014r. k. 47,

- opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości mgr inż. A. G. (1) z dnia 09.06.2014r. i dokumentacja fotograficzna k. 60-75, 78,

- potwierdzenia aktualizacji opinii biegłego z dnia 09.06.2014r. - k. 169

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył, co następuje:

Wniosek podlegał co do zasady uwzględnieniu.

Dokonując ustaleń faktycznych Sąd dał w pełnym zakresie wiarę opinii biegłego sądowego – rzeczoznawcy majątkowego dopuszczonej jako dowód w niniejsze sprawie na okoliczność wyceny wartości działek wchodzących w skład nieruchomości, której dotyczył wniosek. Wiarygodność opinii biegłego wynikała z faktu, że w granicach możliwej dla Sądu oceny tejże opinii, nie było podstaw do uznania jej choć w pewnych elementach za błędną lub chociaż wadliwą przez pryzmat logiki, wiedzy powszechnej i zasad oświadczenia życiowego, co uzasadniałyby konieczność sporządzenia nowej opinii, a właśnie pod tymi względami należy oceniać opinię biegłych. Zgodnie bowiem z poglądem wyrażonym w orzecznictwie sądowym ( wyrok SN z 7.04.2005 r. w sprawie II CK 572/04, opubl. w LEX nr 151656) specyfika oceny dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych, w istocie w zakresie zgodności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej.

Nadto w ocenie Sądu w pisemnych wyjaśnieniach do opinii w niniejszej sprawie (k. 107-113) biegły podtrzymując konkluzję swojej opinii przekonywująco odniósł się do zastrzeżeń składanych zarówno przez uczestnika oraz przez wnioskodawczynię oraz szeroko wyjaśnił podnoszone przez tę drugą stronę wątpliwości. W szczególności biegły odnosząc się do zastrzeżeń uczestnika wskazał, że wyjaśnił, że fakt nie odebrania budynku nie wpływa na zmianę ceny sprzedaży nieruchomości. Odnosząc się do zarzutów wnioskodawczyni biegły wskazał, że wypisy i wyrisy oraz odpis z księgi wieczystej dla wycenianej nieruchomości znajdują się w aktach sprawy, w związku z tym powielanie ich nie byłoby celowe, i wymagały jedynie weryfikacji na podstawie powszechnie dostępnych źródeł, co też biegły uczynił. Brak było też potrzeby szczegółowego opisywania w opinii przeznaczenia działki nr (...), gdyż oczywiste i bezsporne było przeznaczenie wycenionej nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wobec bezspornego faktu, iż w działach III i IV księgi wieczystej nieruchomości będącej przedmiotem wniosku brak jest wpisów o obciążeniu tej nieruchomości biegły przyjął, że nieruchomość ta jest wolna od obciążeń i ograniczeń, taki zapis zawarł w opinii i tak też wycenił tę nieruchomość, a rzeczoznawcom majątkowym nie są znane i udostępniane ewentualne faktyczne obciążenia danej nieruchomości. Biegły też szczegółowo wskazał, z jakiego okresu przyjął transakcje stanowiące podstawę do porównania, oraz że okres ten mieści się w przyjętych standardach. Biegły wskazał na zgodność dokonanej przez siebie wyceny z krajowymi przepisami branżowymi dotyczącymi standardów wykonywania opinii w sprawie wycen nieruchomości. Biegły wskazał również, że nieruchomość ma dostęp do drogi publicznej, a określona przez biegłego wartość obejmuje również dostęp do drogi, a na rynku strony nie uwidoczniają w aktach notarialnych odrębnie wartości takiego dostępu, którego wartość jest zresztą znikoma w stosunku do wartości całej nieruchomości. Biegły wskazał, że nie uwzględnił podnoszonych ewentualnego zwiększenia uciążliwości sąsiedztwa nieruchomości (takich jak ewentualne poszerzenie linii kolejowej, kopalni odkrywkowej czy prawdopodobieństwie lokalizacji na nieruchomości autostrady), gdyż z osobistych ustaleń biegłego wynika, że takie zdarzenia nie są planowane. Biegły podkreślił, że opieranie się na informacjach zawartych na stronach internetowych jest bardzo zawodne. Biegły wskazał, że część uwag wnioskodawcy nie powinno być skierowane do niego jako rzeczoznawcy majątkowego lecz do ewentualnego biegłego z zakresu budownictwa, z którego zakresem działania wnioskodawcy myli zakres działania biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły uwzględnił też zapisy z obowiązującego dokumentu urzędowego procesu budowlanego, jakim jest dziennik budowy budynku posadowionego na tej nieruchomości, który nie wskazuje na odstępstwa od projektu budowlanego. Nadto biegły wykazał również znikomość różnicy pomiędzy wartością jednostkową w stosunku do powierzchni użytkowej nieruchomości wycenionej i nieruchomości, której przykład podniosła wnioskodawczyni.

Podsumowując, w ocenie Sądu operat szacunkowy rzeczoznawcy majątkowego A. G. będącego jednocześnie biegłym sądowym z zakresu szacowania nieruchomości, który stał się podstawą do sporządzenia opinii o wartości rynkowej działek nr (...), został w ocenie Sądu sporządzony zgodnie z przepisami prawa i metodologią wykonywania tego typu opinii, w szczególności biegły wskazał szczegółowo przedmiot i zakres wyceny, wskazał, na jakich podstawach prawnych i źródłach merytorycznych oparł się przy sporządzeniu operatów, uwzględnił zarówno formalne przeznaczenie nieruchomości wynikające z ewidencji gruntów, stan prawny ustalony w oparciu o treść księgi wieczystej, uwzględnił miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dokonał szczegółowego opisu szacowanej nieruchomości, wyjaśnił przyjętą metodologię szacowania nieruchomości, dokonał analizy miejscowego rynku nieruchomości, wskazał i opisał transakcje przyjęte do porównań i szczegółowo wykazał sposób wyliczenia wartości szacowanych działek.

Z uwagi na powyższe zarzuty i wątpliwości wnioskodawczyni, z którymi się nie zgodził biegły w swoich wyjaśnieniach, stanowią w ocenie Sądu jedynie wyraz subiektywnego przekonania i jednostronnej polemiki z ustaleniami biegłego, opartej na niezadowoleniu z konkluzji opinii; zresztą wniosek wnioskodawczyni o powołanie innego biegłego, wniesiony już po złożeniu przez biegłego wyjaśnień, nie został w żaden sposób uzasadniony. Tymczasem w orzecznictwie sądowym wyrażono wielokrotnie opinię, że nie ma uzasadnienia wniosek o uzupełnienie opinii czy powołanie kolejnego biegłego jedynie w sytuacji, gdy już złożona opinia jest niekorzystna dla strony (tak m.in. SN w wyroku z 16.09.2009 r. I UK 102/09, LEX nr 537027 oraz wyrok SN z 06.05.2009r., II CSK 642/08, LEX nr 511998).

Sąd pominął również wnioski dowodowe uczestnika, zgłoszone na rozprawie w dniu 03 grudnia 2014r. oraz w piśmie z dnia 18.02.2016 r. na okoliczność poczynienia przez uczestnika nakładów z majątku osobistego na przedmiot współwłasności w kwocie 50.700 zł, która to kwota w drugim z tych pism została podwyższona przez uczestnika do łącznej kwoty 219.453 zł. Twierdzenia i wnioski dowodowe uczestnika należy uznać za spóźnione w rozumieniu art. 207 § 6 Kpc stosowanym odpowiednio na podstawie art. 13 § 2 Kpc, z uwagi na ściśle procesowy charakter żądania zgłoszonego przez uczestnika i brak orzekania w tym zakresie przez sąd z urzędu (por. zwłaszcza Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 4 kwietnia 2012 r., I CSK 323/11, LEX nr 1164719, o zwrocie wydatków i nakładów na majątek wspólny „sąd orzeka wyłącznie na wniosek zgłoszony w postępowaniu w pierwszej instancji, a domagający się ich zwrotu zobowiązany jest dokładnie określić te żądania, zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.”, a tymi

żądaniami sąd jest związany). Zgodnie z art. 207 § 1 i § 6 Kpc, mającymi zastosowanie w niniejszej sprawie w nowym, aktualnym brzmieniu, pozwany (tu: uczestnik) może przed pierwszym posiedzeniem wyznaczonym na rozprawę wnieść odpowiedź na pozew (wniosek); sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie rozprawa stanowi zasadniczy element procesu cywilnego. Jej przygotowanie i przebieg powinny służyć realizacji nakazu rangi konstytucyjnej rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki (art. 45 ust. 1). Liczne zmiany dotychczas wprowadzane do Kodeksu postępowania cywilnego potwierdzały potrzebę zapewnienia koncentracji materiału procesowego. Dla urzeczywistnienia tej zasady nowe regulacje adresowane były - w pierwszej kolejności - do stron procesu. W odpowiedzi na pozew (wniosek) - poza wymaganiami przewidzianymi w art. 126 - pozwany (uczestnik) jest zobowiązany podać wszystkie twierdzenia skierowane przeciwko roszczeniu powoda, nakierowane na pogorszenie jego sytuacji procesowej oraz zawrzeć wniosek dowodowy na ich poparcie (B. K., Nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego a prekluzja procesowa w postępowaniu zwyczajnym przed sądem pierwszej instancji, (...) 2012, nr 1, s. 55). Artykuł 207 - w poprzednim brzmieniu - miał charakter mobilizujący, zmierzający do odpowiedniego dyscyplinowania stron (uczestników postępowania). Nowe uregulowanie zawarte w art. 207 § 3 zdanie drugie wprowadza radykalne, jeśli nie wręcz rygorystyczne unormowanie, stanowiąc, że w toku sprawy złożenie pism przygotowawczych może nastąpić tylko wówczas, gdy sąd tak postanowi. Ustawodawca wprowadził więc dla stron, w imię realizacji konstytucyjnej zasady rozpatrzenia sprawy bez nieuzasadnionej zwłoki, radykalną ale czytelną sankcję za niezastosowanie do zasady koncentracji materiału dowodowego (art. 6 Kpc) w postaci utraty możliwości podnoszenia twierdzeń i składania wniosków dowodowych bez wystąpienia wyjątkowych okoliczności określonych w art. 207 § 6 in fine Kpc.

W niniejszej sprawie uczestnik postępowania, reprezentowany od początku przez fachowego pełnomocnika ani w odpowiedzi na wniosek ani na kolejnych rozprawach w niniejszej sprawie nie zgłaszał twierdzeń i dowodów na okoliczność ponoszenia przez niego nakładów z jego majątku osobistego na przedmiot współwłasności, a uczynił to dopiero na rozprawie w dniu 03 grudnia 2014 r., a więc ponad rok po wszczęciu postępowania i po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego, a następnie także w piśmie z dnia 10.02.2016 r., zwróconym jako złożonym bez zezwolenia Sądu, oraz w piśmie z dnia 18.02.2016r., nie wykazując w żadnym przypadku okoliczności z art. 207 § 6 in fine Kpc. Nadto wskazać należy, że uwzględnienie zgłoszonego dopiero po ponad 2,5 roku od wszczęcia postępowania w piśmie z dnia 18.02.2016 r. wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków oraz z opinii biegłego na okoliczność oszacowania wartości nakładów uczestnika na przedmiot współwłasności w oczywisty sposób przyczyniłoby się do przewlekania postępowania i byłoby sprzeczne z ww. zasadą koncentracji materiału dowodowego, czemu Sąd miał obowiązek przeciwdziałać (art. 6 § 1 Kpc).

Przechodząc do wyjaśnienia podstawy prawnej postanowienia w niniejszej sprawie należy wskazać, że do rozpoznania w zakresie materialnym wniosku w niniejszej sprawie zastosowanie mają w szczególności właściwe przepisy o zniesieniu współwłasności tj. przepisy art. 195-221 Kc. W. sprecyzowała bowiem w toku postępowania, że wniosek w istocie dotyczył zniesienia współwłasności nieruchomości o nr (...), a nie podziału majątku wspólnego, przyznając że nieruchomość ta nie wchodziła w skład majątku wspólnego uczestników, skądinąd byłych małżonków. Z kolei procesowymi przepisami znajdującymi zastosowanie w niniejszej sprawie są przepisy o postępowaniu w sprawie o zniesienie współwłasności (tj. art. 617 i następne Kpc). W oparciu o ww. przepisy sąd ustala przedmiot współwłasności, współwłaścicieli i ich ewentualne udziały we współwłasności, po czym dokonuje jej zniesienia. Zgodnie z art.211 Kc 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. Zgodnie z art. 212 § 2 Kc rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Zniesienie współwłasności przez podział (fizyczny) rzeczy wspólnej jest zatem sposobem preferowanym przez ustawodawcę w regulacji sądowego zniesienia współwłasności (tak też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 września 2011 r., I CSK 674/10, LEX nr 960518) i inne sposoby zniesienia współwłasności aktualizują się jeśli podział

fizyczny jest wykluczony lub jeżeli wszyscy współwłaściciele zgodnie zrezygnowaliby z takiego sposobu zniesienia współwłasności. Zastrzeżono jednak równocześnie (in fine art. 211 k.c.) określone bariery dopuszczalności podziału. Nadto zgodnie z art. 622 § 1 i 2 Kpc w toku postępowania o zniesienie współwłasności sąd powinien nakłaniać współwłaścicieli do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić; gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku. Zgodnie zaś z art. 623 Kpc jeżeli brak podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartości udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Tę samą normę wyraża na gruncie prawa materialnego art. 212 Kc, zgodnie z którym jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne; jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia.

W niniejszej sprawie bezsporny był przedmiot współwłasności, krąg współwłaścicieli, charakter współwłasności (w częściach ułamkowych) i wysokość udziałów obu współwłaścicieli w nieruchomości, której dotyczyło postępowanie, o czym orzeczono w pkt I postanowienia. Nadto ponieważ wnioskodawczyni ostatecznie wносиła o sprzedaż licytacyjną obu działek wchodzących w skład ww. nieruchomości, a jednocześnie uczestnik konsekwentnie w toku całego postępowania nie wyrażał zgody na przyznanie jemu na wyłączną własność działki nr (...), a jednocześnie wносиł o przyznanie mu na wyłączną własność działki nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym, należało w oparciu o art. 211 Kc i art. 212 § 2 Kc dokonać zniesienia współwłasności ww. nieruchomości poprzez przyznanie na własność uczestnikowi owej działki gruntu nr (...) oraz poprzez zarządzenie sprzedaży licytacyjnej działki gruntu nr (...) i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży tej nieruchomości pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikiem stosownie do ich udziałów w dotychczasowym przedmiocie współwłasności tj. po 1/2 części (por. postanowienie SN z dnia 4 listopada 1998 r., II CKN 347/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 108). Nie ujawniły się bowiem okoliczności z art. 211 Kc in fine, które mogłyby stać na przeszkodzie podziałowi w naturze dotychczasowej nieruchomości wspólnej, zwłaszcza że ww. działki gruntu są już wyodrębnione geodezyjnie oraz obie posiadają dostęp do drogi publicznej. Rzeczą uczestników będzie, zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem Sądu Najwyższego, w razie ewentualnej prawomocności postanowienia, skierowanie wniosku do odpowiedniego Komornika o przeprowadzenie postępowania w trybie art. 1066 Kpc i następnych. Postępowanie o zniesienie współwłasności nie jest bowiem wszczynane z urzędu.

Z tych względów Sąd orzekł jak w pkt II postanowienia.

Jednocześnie Sąd, na podstawie art. 212 § 1 i 2 Kc oraz art. 623 zd. 2 Kpc dokonał rozliczenia z tytułu przyznania części dotychczasowej nieruchomości wspólnej w postaci działki nr (...), przyznanej na wyłączność na rzecz uczestnika, stosownie do aktualnej wartości tej działki. Błędne było bowiem stanowisko uczestnika, iż należałoby przyjąć wartości nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) na dzień 24 lutego 2007r., tj. na dzień zawarcia związku małżeńskiego stron. Przede wszystkim wskazać należy, że prawnie irrelevantne jest - dla potrzeb określenia wartości nieruchomości będącej przedmiotem wniosku - zawarcie związku małżeńskiego przez uczestników, wobec niekwestionowanego faktu, że nieruchomość ta nie była i nie stała się nigdy częścią majątku wspólnego uczestników. Bez znaczenia jest również w związku z tym data ustania związku małżeńskiego uczestników. Natomiast, jak wskazuje się w ugruntowanym orzecznictwie sądowym wartość rzeczy ulegającej podziałowi ustala się na podstawie cen rynkowych z chwili zniesienia współwłasności (tak m.in. postanowienie SN z 12 lutego 1998 r., I CKN 489/97, L..pl nr (...)). Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że wciąż aktualna wartość nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) wynosi 517.000 zł. Wobec bezspornego faktu, że zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnikowi przysługują udziały w wysokości po 1/2 w przedmiocie dotychczasowej współwłasności, a więc również we współwłasności działki nr (...), wnioskodawczyni należy się spłata jej udziału w wysokości połowy wartości tej działki tj. kwotą 258.500 zł, o czym orzeczono w pkt III postanowienia. Termin dopłat określony na rok od dnia prawomocności postanowienia w niniejszej sprawie jest w ocenie Sądu terminem realnym, uwzględniającym konieczność zgromadzenia przez uczestników odpowiednich

kwot tytułem dopłat na rzecz wnioskodawczyni, i jednocześnie gwarantującym wnioskodawczyni stosunkowo szybką dopłatę do jej udziału. O ewentualnych odsetkach za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 Kc.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (w tym koszty, które sam wydatkował bezpośrednio np. opłaty sądowe), mając na uwadze że oboje uczestnicy byli w równym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania oraz, że oboje uczestnicy byli reprezentowani przez fachowych pełnomocników. Orzecznictwo sądowe (por np. postanowienie SN z 09.12.2012 , V Cz 30/12, LEX nr 1231642) jednolicie przyjmuje, że w tzw. sprawach działowych, do jakich należą sprawy o zniesienie współwłasności, nie zachodzi – w razie braku sporu co do zniesienia współwłasności co do zasady - sprzeczność interesów, niezależnie od tego jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie. W takich postępowaniach strony są również w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż polegają na wyjściu ze stanu wspólności (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2011 r., III CZ 46/10, OSNC 2011, nr 7-8, poz. 88, z dnia 19 listopada 2011 r., III CZ 47/11, nie publ., z dnia 16 września 2011 r., IV CZ 40/11, nie publ., i in.). Uzasadniało to orzeczenie w pkt VIII postanowienia w niniejszej sprawie o oddaleniu wniosku wnioskodawczyni o zasądzenie od uczestnika zwrotu kosztów postępowania (por. również postanowienie SN z 9.12.1999 r., III CKN 497/98, OSNC 2000, nr 6, poz.116).

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji postanowienia.