

## POSTANOWIENIE

Dnia 18 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Sztomber (spr.)
Sędziowie:	SSO Renata Tabor SSR del. Jolanta Klimowicz-Popławska
Protokolant:	st. sekr. sądowy Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 18 czerwca 2014 r. w Białymstoku

sprawy z wniosku M. I. i A. I.

z udziałem J. S.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim

z dnia 31 lipca 2013 r. sygn. akt I Ns 1320/11

**postanawia:**

**I. z mienić zaskarżone postanowienie w punkcie III podpunkt 1 w ten sposób, że przyznać dokonując zgodnie ze stanowiącym integralną część postanowienia projektem podziału biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. D. S. (1) z k. 785 akt (wariant IV) fizycznego podziału nieruchomości szczegółowo opisanych w pkt I podpunktach 2 i 3:**

a) **wnioskodawcom A. I. i M. I. na współwłasność z udziałami w wysokości po 1/2 części prawo własności nieruchomości położonych w P., obręb (...), gmina B. P., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 0,2231 ha i (...) o powierzchni 0,2150 ha,**

b) **uczestnikowi postępowania J. S. na wyłączną własność prawo własności nieruchomości położonych w P., obręb (...), gmina B., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 0,2045 ha i (...) o powierzchni 0,2335 ha;**

**II. oddalić apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądzić od A. I. i M. I. na rzecz J. S. kwoty po 500 (pięćset) złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania odwoławczego;**

**IV. nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Białymstoku od A. I. kwotę 254,30 (dwieście pięćdziesiąt cztery 30/100) złotych, od M. I. kwotę 254,29 (dwieście pięćdziesiąt cztery 29/100) złotych i od J. S. kwotę 508,59 (pięćset osiem 59/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym;**

**V. stwierdzić, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie pozostałe koszty postępowania odwoławczego związane ze swym udziałem w sprawie.**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy A. I. i M. I. domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości położonych w P., obręb (...), gmina B. P.: zabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0300 ha, dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), niezabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,4500 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz zabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,4300 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) w ten sposób, aby w budynku użytkowym w postaci stodoły murowanej z przybudówkami posadowionej na nieruchomości numer (...) ustanowić odrębną własność lokali użytkowych szczegółowo opisanych w opinii i na szkicu biegłego sądowego z zakresu budownictwa Z. W. i przyznać wnioskodawcom na współwłasność z udziałami w wysokości po 1/2 części lokal użytkowy nr II o łącznej powierzchni 237,70 m<sup>2</sup>, zaś uczestnikowi postępowania na wyłączną własność lokal użytkowy nr I o łącznej powierzchni 136,50 m<sup>2</sup> oraz przyznać im na współwłasność, z udziałami w wysokości po 1/2 części, powstałe w wyniku podziału fizycznego, zgodnie z projektem podziału biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. D. S. (1) (wariant II) nieruchomości położone w P., oznaczone numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 0,2248 ha i (...) o powierzchni 0,2133 ha, zaś uczestnikowi postępowania na wyłączną własność prawo własności nieruchomości oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) o powierzchni 0,2228 ha i (...) o powierzchni 0,2352 ha, a także działkę numer (...). Wnioskodawcy nie kwestionowali tego, że uczestnik postępowania dokonał nakładów z majątku osobistego na nieruchomość objętą współwłasnością numer (...) w wysokości 15 000 zł i zgodzili się na spłatę uczestnika postępowania w kwotach po 7 500 każdy, przy przyjęciu ich propozycji zniesienia współwłasności.

Uczestnik postępowania J. S. przychylił się do wniosku co do zasady i wniósł o przyznanie mu na wyłączną własność nieruchomości numer (...) oraz powstałych w wyniku podziału fizycznego nieruchomości numer (...), działek oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) według wersji IIIA wskazanej w opinii uzupełniającej biegłego sądowego D. S. (1). Przy przyjęciu proponowanej przez wnioskodawców propozycji zniesienia współwłasności domagał się, aby wnioskodawcy w związku z dokonanymi przez niego nakładami na budynek kuźni dokonali spłaty na jego rzecz w wysokości 15 000 złotych.

**Postanowieniem z dnia 31 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim ustalił, że przedmiotem współwłasności J. S. z udziałem w wysokości 1/2 części, A. I. z udziałem w wysokości 1/4 części i M. I. z udziałem w wysokości 1/4 części jest: 1) prawo własności zabudowanej domem mieszkalnym murowanym nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,0300 ha, położonej w P., obręb (...), gmina B. P., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) o wartości 100 000 złotych; 2) prawo własności niezabudowanej nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,4500 ha, położonej w P., obręb (...), gmina B., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) o wartości 30 000 złotych oraz 3) prawo własności zabudowanej domem mieszkalnym drewnianym, stodołą**

**murowaną z przybudówkami, budynkiem gospodarczym tzw. „kuźnią”, chlewem murowanym, stodołą drewnianą**

**z dobudówką, garażem, piwnicą, budynkiem gospodarczym – magazynem, 5 silosami, nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)o powierzchni 0,4300 ha, położonej w P., obręb (...), gmina B. P., dla której Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą**

**Kw Nr (...)o wartości 300 000 złotych, wszystko o łącznej wartości 430 000 złotych /punkt I/.**

**Ustalił, że uczestnik postępowania J. S. dokonał nakładów z majątku osobistego na nieruchomość szczegółowo opisaną w pkt I podpunkcie 3 postanowienia w wysokości 15 000 zł /punkt II/.**

**Dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości szczegółowo opisanych w pkt I podpunktach 1-3 postanowienia w ten sposób, że przyznał:**

**1) dokonując zgodnie ze stanowiącym integralną część niniejszego postanowienia projektem podziału biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. D. S.z k. 503 akt (wariant II), fizycznego podziału nieruchomości szczegółowo opisanych w pkt I podpunktach 2 i 3:**

**a) wnioskodawcom A. I. i M. I. na współwłasność z udziałami w wysokości po 1/2 części prawo własności nieruchomości położonych w P., obręb (...), gmina B. P., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...)o powierzchni 0,2248 ha i 212/7 o powierzchni 0,2133 ha,**

**b) uczestnikowi postępowania J. S. na wyłączną własność prawo własności nieruchomości położonych w P., obręb (...), gmina B. P., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...)o powierzchni 0,2228 ha i (...) o powierzchni 0,2352 ha;**

**2) uczestnikowi postępowania J. S. na wyłączną własność prawo własności nieruchomości szczegółowo opisanej w pkt I podpunkcie 1 postanowienia;**

**3) w budynku użytkowym w postaci stodoły murowanej z przybudówkami posadowionej na nieruchomości opisanej w pkt I podpunkcie 3 postanowienia ustanowił odrębną własność lokali użytkowych szczegółowo opisanych w opinii i na szkicu biegłego sądowego z zakresu budownictwa Z. W. (k.160-177 akt), który to szkic uznał za integralną część niniejszego postanowienia i przyznał:**

**a) wnioskodawcom A. I. i M. I. na współwłasność z udziałami w wysokości po 1/2 części lokal użytkowy nr II o łącznej powierzchni 237,70 m<sup>2</sup>,**

**b) uczestnikowi postępowania J. S. na wyłączną własność lokal użytkowy nr I o łącznej powierzchni 136,50 m<sup>2</sup> /punkt III/.**

**Zasądził od wnioskodawców A. I. i M. I. na rzecz uczestnika postępowania J. S. tytułem dopłaty dla wyrównania udziałów kwoty po 7 500 złotych płatne jednorazowo następnego dnia po uprawomocnieniu się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości 13% w stosunku rocznym w razie uchybienia terminowi płatności /punkt IV/.**

**Zobowiązał uczestnika postępowania J. S. do opróżnienia i wydania wnioskodawcom A. I. i M. I. budynku gospodarczego tzw. „kuźni” posadowionego na nieruchomości szczegółowo opisanej w pkt I podpunkcie 3 postanowienia w terminie 7 dni od daty uprawomocnienia się postanowienia / punkt V/.**

**Zasądził od uczestnika postępowania J. S. na rzecz wnioskodawcy A. I. kwotę 500 złotych tytułem zwrotu części opłaty sądowej od wniosku /punkt VI/.**

**Nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych w sprawie od: a) A. I. kwotę 1 050,84 złotych, b) M. I. kwotę 300, 84 złotych, c) J. S. kwotę 3 006,45 złotych /punkt VII/ oraz stwierdził, że koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie zainteresowani ponoszą we własnym zakresie /punkt VIII/.**

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

Sąd I instancji ustalił, iż nieruchomości położone w P., gmina B., oznaczone aktualnie numerami geodezyjnymi (...)o powierzchni 0,0300 ha, (...)powierzchni 0,4500 ha i (...) o powierzchni 0,4300 ha stanowiły pierwotnie, na mocy aktu własności ziemi Nr (...)z dnia 31 grudnia 1976 roku, współwłasność z udziałami po 1/2 części W.i N.małżonków S.oraz D.i W.małżonków I..

Decyzją z dnia 4 sierpnia 1988 roku, na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku kodeks postępowania administracyjnego oraz art. 51 i art. 59 ust. 3 ustawy z dnia 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodzin, po rozpatrzeniu wniosku D.i W.małżonków I.przejęto na własność Skarbu Państwa m.in. udział w wysokości 1/2 części w działce numer (...)położonej w P.. Udział ten ponownie przyznano im nieodpłatnie na własność na mocy decyzji Wójta Gminy B. P. z dnia 24 grudnia 1991 roku Nr RG(...)-96/91.

Umową darowizny zawartą w formie aktu notarialnego Repertorium A Nr (...)z dnia 5 marca 1992 roku D.i W.małżonkowie I.darowali swój udział w wysokości 1/2 części w nieruchomości oznaczonej numerem (...) na rzecz syna W. I.. Na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 5 listopada 2002 roku, sygn. akt I Ns 528/02 spadek po D.i W.małżonkach I.na podstawie testamentu nabył w całości syn W. I..

Zgodnie z poczynionymi przez Sąd Rejonowy ustaleniami w dniu 12 października 2002 roku W.i Z.małżonkowie I.umową dożywocia Repertorium A Nr (...)przenieśli na swoich synów - wnioskodawców M. I.i A. I.własność gospodarstwa rolnego o powierzchni 14,4484 ha składającego się z działek numer (...)oraz udział w wysokości 1/2 części w działkach numer (...)położonych w P., gmina B. P..

Aktem notarialnym Repertorium A Nr (...)W.i N.małżonkowie S.przekazali na rzecz J. S.gospodarstwo rolne, w tym m.in. udziały w wysokości 1/2 części w działkach położonych w P., oznaczonych numerami geodezyjnymi (...). Sąd I instancji ustalił, iż spadek po zmarłym w dniu (...)roku W. S.na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim z dnia 7 września 2010 roku, sygn. akt I Ns 747/10 nabyli: żona N. S., syn J. S., córka M. K.i córka I. J.– po 1/4 części każde z nich.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 5 października 2011 roku, Repertorium A Nr (...) N. S., M. K. i I. J. darowały na rzecz uczestnika postępowania J. S. przysługujące im udziały w działce (...) w łącznej wysokości 7/16 części.

Sąd Rejonowy ustalił, iż wszystkie wyżej wymienione nieruchomości mają założone księgi wieczyste prowadzone przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim V Wydział Ksiąg Wieczystych, w których jako współwłaściciele wskazani są M. I. - udział w wysokości 1/4 części, A. I. - udział w wysokości 1/4 części i J. S. - udział w wysokości 1/2 części.

Sąd I instancji, powołując się na treść art. 211 k.c., art. 212 k.c. oraz 622 § 2 k.p.c. wskazał, iż strony były zgodne co do sposobu zniesienia współwłasności proponując dokonanie podziału fizycznego nieruchomości numer (...)

i (...) i ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku użytkowym w postaci stodoły posadowionym na nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) oraz wnioskowały o przyznanie na wyłączną własność uczestnikowi postępowania działki (...). Strony prezentowały odmienne propozycje fizycznego podziału nieruchomości. Wnioskodawcy proponowali podział geodezyjny działek według wersji II, uzasadniając go tym, że aktualny stan utrudnia przejazd maszyn rolniczych, zwłaszcza o dużych gabarytach i stanowi zagrożenie pożarowe, modyfikacja ich piwnicy jedynie nieznacznie poprawi przejazd, ponadto podnosili, że w kuźni ani w budynkach sąsiednich uczestnika postępowania nic nie składa.

Uczestnik postępowania wnioskował o przyjęcie wersji IIIA podziału z opinii uzupełniającej biegłego sądowego D. S., gdyż jego zdaniem odzwierciedla aktualny sposób użytkowania przedmiotowych nieruchomości, nieograniczający wyników produkcji poszczególnych gospodarstw rolnych. Zdaniem uczestnika postępowania, wnioskodawcy jedynie dla własnej wygody chcą zniesienia współwłasności w proponowanej przez nich wersji, bowiem dotychczas kuźnia im nie przeszkadzała, zaś on składa tam części maszyn, kowadło i maszyny rolnicze.

Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłych sądowych z zakresu geodezji D. S. i z zakresu budownictwa Z. W. na okoliczność podziału geodezyjnego nieruchomości oznaczonych nr geodezyjnymi (...) i ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku użytkowym w postaci stodoły znajdującym się na działce numer (...).

Biegły D. S. sporządził projekt podziału geodezyjnego przedmiotowych nieruchomości w wersji proponowanej przez wnioskodawców (wariant II) i wersji proponowanej przez uczestnika postępowania (wariant IIIA). Biegły Z. W. w stodole posadowionej na nieruchomości objętej wnioskiem wyodrębnił dwa lokale użytkowe (...) – użytkowany przez uczestnika postępowania, o łącznej powierzchni użytkowej 136,50 m<sup>2</sup>, składający się ze stodoły z dwiema przybudówkami i (...) użytkowany przez wnioskodawców, o łącznej powierzchni użytkowej 237,70 m<sup>2</sup>, składający ze stodoły – części zmodernizowanej i części dobudowanej.

Sąd Rejonowy, wobec zgodnego stanowiska zainteresowanych, określił wartości działek o numerach: (...) na kwotę 100 000 złotych, (...) na kwotę 30 000 złotych i (...) na kwotę 300 000 złotych. Bezspornym w sprawie było także to, iż uczestnik postępowania poczynił nakłady z majątku osobistego na nieruchomość numer (...) o wartości 15 000 złotych.

Sąd I instancji znosząc współwłasności pomiędzy zainteresowanymi dokonał podziału geodezyjnego działek numer (...) zgodnie z projektem sporządzonym przez biegłego geodetę według wariantu II, czyli przy przyjęciu wersji wnioskodawców.

W ocenie Sądu Rejonowego, uwzględnienie stanowiska uczestnika postępowania skutkowało by znacznymi utrudnieniami w dalszym korzystaniu przez wnioskodawców z przydzielonych im działek po podziale. Sąd I instancji wskazał, iż gospodarstwo wnioskodawców jest bardziej rozwojowe. Na części nieruchomości, z których uprzednio korzystali wnioskodawcy znajdują się silosy na zboże, zakupują oni nowe maszyny o dużych gabarytach, więc częste będą przyjazdy maszyn czy też pojazdów o znacznej wielkości. Sąd Rejonowy wskazał, iż swoje ustalenia poczynił w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu rolnictwa K. H., którą uznał za rzetelną, popartą logicznym uzasadnieniem, sporządzoną w oparciu o głęboką wiedzę i wieloletnie doświadczenie zawodowe biegłego. Biegły stwierdził, iż istnieją znaczne utrudnienia w aktualnym sposobie korzystania z nieruchomości związane z przejazdem maszyn wnioskodawców i nie można wykluczyć, iż podczas przejazdów np. samochodu ciężarowego S., czy agregatów uprawowych może dojść do uszkodzenia samych maszyn czy też do uszkodzenia ścian. Sąd I instancji odniósł się także do opinii biegłego sądowego z zakresu rolnictwa W. K., uznając, iż nie mogły stanowić podstawy rozstrzygnięcia w sprawie niniejszej. Obie opinie były bowiem lakoniczne, pierwsza została sporządzona bez dokonania oględzin, zaś uzupełniająca nie odnosiła się w sposób precyzyjny do tezy dowodowej. Zdaniem Sądu Rejonowego nie sposób było uwzględnić wersji zniesienia współwłasności proponowanej przez uczestnika postępowania z uwagi na dokonanie przez niego w toku postępowania remontu kuźni oraz aspekt sentymentalny, bowiem wykorzystuje on ją jedynie jako magazyn do składowania i nie jest mu niezbędna do prowadzenia działalności gospodarczej. Nakłady zaś, które poczynił, zostaną mu zrekompensowane

stosowną dopłatą, której wysokość zainteresowani zgodnie ustalili. Sąd Rejonowy zasądził zatem od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania kwoty po 7 500 zł dopłaty tytułem wyrównania udziałów, ustalając termin jej płatności następnego dnia po uprawomocnieniu się postanowienia, wraz z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności. Sąd Rejonowy zobowiązał także uczestnika postępowania do opróżnienia i wydania wnioskodawcom budynku gospodarczego tzw. „kuźni” określając w trybie art. 320 k.p.c. 7-dniowy termin od daty uprawomocnienia się postanowienia na wykonanie tej czynności.

O kosztach postępowania Sąd I instancji rozstrzygnął na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. Odwołując się do regulacji art. 520 § 2 k.p.c. Sąd Rejonowy uznał, że wnioskodawcy powinni ponieść po połowie koszty sądowe związane z opiniami biegłych sądowych z zakresu rolnictwa, jako powstałe wyłącznie z ich inicjatywy i w ich interesie, zaś uczestnik postępowania w całości koszty związane z ostatnią opinią biegłego sądowego z zakresu geodezji w wysokości 1 393,56 złotych. Pozostałe koszty sądowe zainteresowani powinni ponieść w częściach odpowiadających ich udziałom w nieruchomościach objętych współwłasnością, gdyż wszyscy przyczynili się do powstania tych kosztów. Nadto uczestnik postępowania powinien partycypować w opłacie sądowej od wniosku stosownie do przysługującego mu udziału, zaś pozostałe koszty sądowe związane z udziałem w sprawie zainteresowani ponoszą we własnym zakresie.

***Apelację od powyższego postanowienia złożył uczestnik postępowania, zaskarżając je w części, tj. w pkt III ppkt 1 a) i b), pkt IV, pkt V, pkt VII c) postanowienia, zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania oraz prawa materialnego, mających wpływ na wynik sprawy, tj.***

***1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:***

***1) dokonanie ustaleń z pominięciem rozważenia istotnej części zebranego w postępowaniu materiału dowodowego, tj.:***

***a) okoliczności, iż wnioskodawcy mogą bez żadnych przeszkód (również maszynami rolniczymi o każdej szerokości) swobodnie dojechać do przyznanych im na wyłączną własność, na skutek dokonanego podziału nieruchomości, utwardzoną drogą gruntową za stodołą nr 140,***

***b) okoliczności, iż dokonanie podziału nieruchomości według wariantu II doprowadzi do pozbawienia możliwości korzystania przez uczestnika postępowania ze studni oraz możliwości dojazdu do części swojego domu od strony nieruchomości wnioskodawców, gdzie znajduje się miejsce składowania zboża (tzw. spichlerz), co w istotny sposób ograniczy w prowadzonym gospodarstwie rolnym korzystanie przez uczestnika postępowania z przypadłej mu po podziale nieruchomości i narusza w sposób istotny jego interes,***

***c) okoliczności, iż modyfikacja wejścia do piwnicy użytkowanej przez wnioskodawców, może spowodować (bez konieczności wyburzenia tzw. kuźni) znacznie łatwiejszy przejazd wszystkimi wielkogabarytowymi maszynami rolniczymi użytkowymi przez wnioskodawców (poza kombajnem z rozłożonym przyrządem tnącym), po przydzielonych im działkach po podziale,***

***d) okoliczności, iż obecny stan użytkowania nieruchomości przez strony, zgodny z proponowanym przez uczestnika postępowania wariantem podziału nieruchomości (wariant IIIa), nie ogranicza w żaden sposób wyników produkcyjnych prowadzonych gospodarstw rolnych oraz nie jest jakkolwiek barierą ograniczającą zwiększenie produkcji rolnej w prowadzonych przez strony gospodarstwach;***

***2. w postaci naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów (która stała się dowolna), brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie i dokonanie sprzecznych ustaleń z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, iż:***

*a) dokonanie podziału nieruchomości według wersji proponowanej przez uczestnika postępowania (wariant IIIa) skutkowałoby znacznymi utrudnieniami w dalszym korzystaniu przez wnioskodawców z przydzielonych im działek po podziale, w szczególności w okolicznościach kiedy wnioskodawcy mają swobodny dojazd do swojej nieruchomości drogą za stodołą oraz mogą w następstwie zmodyfikowania wejścia do piwnicy doprowadzić do znacznego poszerzenia szerokości odcinka przejazdu w okolicach kuźni, na przypadłej im po podziale nieruchomości,*

*b) wykorzystywanie przez uczestnika postępowania budynku gospodarczego (tzw. kuźni) nie jest mu niezbędne do prowadzenia działalności rolniczej,*

*c) w okolicznościach faktycznych przedmiotowej sprawy należy uznać za uzasadnione domaganie się przez wnioskodawców budynku gospodarczego w postaci kuźni w celu jego wyburzenia, a nie pozostawić w dalszym użytkowaniu tego budynku uczestnikowi postępowania,*

*d) wnioskodawcy będą mogli (m.in. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego) dokonać wyburzenia, przyznanego im w następstwie dokonanego podziału nieruchomości budynku użytkowanego obecnie przez uczestnika postępowania, tzw. kuźni;*

*2. art. 211 k.c. poprzez niewłaściwą jego wykładnię i zastosowanie, dokonując podziału nieruchomości stron według przyjętego wariantu w wersji II (zgodnie z projektem podziału biegłego sądowego D. S.) jako sprzecznego ze społeczno*

*- gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, który pociąga za sobą również istotną jej zmianę oraz zmniejszenie jej wartości poprzez przyjęcie, że budynek gospodarczy w postaci kuźni należy przyznać wnioskodawcom w celu jego wyburzenia, a nie pozostawić w dalszym użytkowaniu uczestnikowi postępowania, jako wykorzystywanemu w prowadzonym gospodarstwie rolnym;*

*3. art. 622 § 2 k.p.c. poprzez niewłaściwą jego wykładnię i zastosowanie, dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości s tron poprzez podział według wariantu II (zgodnie z projektem podziału biegłego sądowego D. S.), co sprzeciwia się zasadom współżycia społecznego oraz narusza istotne interesy uczestnika postępowania w następstwie uznania, że sporny budynek gospodarczy w postaci kuźni należy przyznać wnioskodawcom w celu jego wyburzenia, a nie pozostawić w dalszym użytkowaniu uczestnikowi postępowania;*

*4. art. 623 k.p.c. poprzez jego nie zastosowanie i nie rozważenie wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno - gospodarczym, uzasadniających zniesienie współwłasności nieruchomości s tron poprzez podział według wariantu IIIa (zgodnie z projektem podziału biegłego sądowego D. S.);*

*5. art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zd. 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, iż wnioskodawcy wykazali, że będą mogli zgodnie z obowiązującymi przepisami (w szczególności prawa budowlanego) dokonać wyburzenia otrzymanego budynku gospodarczego (tzw. kuźni) w następstwie przyjętego przez Sąd II wariantu podziału nieruchomości;*

*6. art. 520 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i obciążenie w całości uczestnika postępowania kosztami, związanymi ze sporządzeniem ostatniej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji D.S. w wysokości 1 393,56 zł .*

*Wskazując na powyższe zarzuty, uczestnik postępowania wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżonym zakresie poprzez:*

**a) dokonanie zniesienia a współwłasności nieruchomości szczegółowo opisanych w pkt I ppkt 1 - 3 postanowienia, według projektu podziału biegłego sądowego z zakresu geodezji inż. D.S., zgodnie z opinią uzupełniającą z dnia 14.06.2013 r. wariantem IIIa (tj. aktualnym sposobem użytkowania nieruchomości będącym jednocześnie wersją proponowaną przez uczestnika postępowania) ,**

**b) obciążenie kosztami sporządzenia ostatniej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji D.S. w wysokości 1 393,56 zł również wnioskodawców w częściach przypadających im udziałów ,**

**e w ewentualnie ,**

**uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji .**

Odpowiedź na apelację złożył wnioskodawca A. I., w której wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według przepisanych norm.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Sąd Odwoławczy uznał apelację za uzasadnioną w niewielkim zakresie.**

Sąd Okręgowy podzielił poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne w odniesieniu do stanu prawnego przedmiotowych nieruchomości i wielkości udziałów aktualnych współwłaścicieli, wartości działek, jak też - co do zasady - sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez podział fizyczny. Analiza podniesionych w apelacji zarzutów w przedmiocie dokonania przez Sąd Rejonowy ustaleń bez rozważenia istotnej części zebranego w sprawie materiału dowodowego, naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów oraz obrazu prawa materialnego uzasadniała ocenę, iż w zasadniczej części zarzuty te nie były zasadne. Z tego względu weryfikacja zaskarżonego orzeczenia, w oparciu o zarzuty apelacji, doprowadziła do modyfikacji w nieznacznym zakresie przyjętego przez Sąd I instancji wariantu II podziału fizycznego nieruchomości numer (...)i (...), nie mogła zaś skutkować jego zmianą zgodnie z żądaniem apelującego i przyjęciem wersji IIIa.

Zaznaczyć należy, iż Sąd Okręgowy uznał za oczywisty błąd Sądu Rejonowego wskazanie w sentencji zaskarżonego orzeczenia, że dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości numer (...)i (...)zgodnie ze stanowiącym integralną część postanowienia projektem podziału nieruchomości sporządzonym w wariantie II przez biegłego sądowego z zakresu geodezji D. S. z k. 503 akt, podczas gdy biegły - z uwagi na popełniony przez niego błąd pisarski - dokonał korekty tej wersji w opinii uzupełniającej znajdującej się na k. 560-561 akt sprawy i tym samym integralną część postanowienia winien stanowić poprawiony projekt podziału z k. 561. W konsekwencji powierzchnia zaprojektowanej na rzecz uczestnika postępowania J. S. w tym wariantie nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...)prawidłowo powinna wynosić 0,2028 ha, nie zaś jak zostało omyłkowo wskazane 0,2228 ha.

Analizując warianty podziału nieruchomości, w tym przyjęty przez Sąd Rejonowy wariant II, jak również proponowany przez uczestnika postępowania wariant IIIa, Sąd Okręgowy dokonał modyfikacji wersji przyjętej przez Sąd I instancji, w wyniku czego został opracowany przez biegłego sądowego z zakresu geodezji D. S. wariant IV (ostateczny projekt podziału - k.785). Wariant ten uwzględnia interesy uczestnika postępowania w obszarze przy studni i pozwala mu na korzystanie z niej, co nie było kwestionowane w postępowaniu przed Sądem I instancji na etapie oględzin nieruchomości, kiedy to wnioskodawcy godzili się na to, aby uczestnik postępowania miał dostęp do studni, z której, jak wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, ma potrzebę korzystania i faktycznie korzysta.

Zasadniczy spór w sprawie dotyczył natomiast budynku gospodarczego tzw. kuźni. Podkreślić należy, że w momencie kiedy wnioskodawcy zainicjowali niniejsze postępowanie kuźnia znajdowała się w bardzo złym stanie technicznym, co obrazują zdjęcia z k.118-127. Jak wynika z protokołu Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w B. P.(k. 661-662), J. S. dokonał wymiany pokrycia dachowego na tym budynku we wrześniu 2011 roku. Niniejszy wniosek o



zniesienie współwłasności został zaś złożony w lipcu 2011 roku, przy czym odpis wniosku został doręczony J. S. w dniu 25 sierpnia 2011 roku. Wnioskodawcy A. I. i M. I. proponowali, ażeby dokonać podziału przedmiotowej nieruchomości w linii prostej, przy założeniu, że dojdzie do zniesienia budynku kuźni, co przy jej złym stanie technicznym wydawało się opcją korzystną dla wszystkich współwłaścicieli. Zauważyć bowiem należy, iż taka zwarta zabudowa na działce siedliskowej o numerze (...) miała uzasadnienie w czasach, kiedy gospodarstwa nie były zmechanizowane w takim stopniu jak obecnie. W dzisiejszych realiach niewielkie odległości pomiędzy budynkami, z jakimi mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie, bardzo utrudniają poruszanie się po nieruchomości pojazdami i sprzętem rolniczym (zdjęcia – k. 370-387, k. 392-393). Na działce numer (...) oprócz drewnianego budynku mieszkalnego wnioskodawców, znajdują się użytkowane przez nich obora, piwnica, magazyn i zbiorniki na zboże oraz stodoła-garaż, ponadto budynki, z których korzysta uczestnik postępowania, takie jak: stodoła z dwiema dobudówkami, stodoła z dobudówką, obora z magazynkiem, garaż, kuźnia - magazyn i zbiorniki na zboże, dodatkowo studnia, szczegółowo opisane na niekwestionowanym przez zainteresowanych szkicu z k. 465 akt.

W ocenie Sądu Okręgowego, argumenty przedstawione przez wnioskodawców, w postaci trudności komunikacyjnych związanych z przejazdem dużego sprzętu i maszyn, co do których wykazali, że nimi dysponują, po tej części działki umownie podzielonej, z której wnioskodawcy korzystali dotychczas, jak też projektowanej na ich rzecz w wersji IIIa proponowanej przez uczestnika postępowania, uznać należało za słuszne. Sąd Okręgowy dostrzegł argumenty uczestnika, że wnioskodawcy mogliby poprawić komunikację na swojej działce dokonując stosownej modernizacji wejścia do piwnicy, bowiem aktualnie jest ono wysunięte o 0,98 m od budynku magazynu i ogranicza przejazd do szerokości 3,42 m. Modyfikacja przez wnioskodawców wejścia do ich budynku piwnicy jednakże jedynie do pewnego stopnia wpłynęłaby na poprawę warunków komunikacyjnych działki numer (...), bowiem usytuowanie kuźni z ewidentnym przesunięciem tego budynku w stronę zabudowań wnioskodawców, powodowałoby nadal istotne z punktu widzenia gospodarczego zwężenie działki wnioskodawców pomiędzy kuźnią a oborą i ciągiem pozostałych budynków, usytuowanych przy granicy z sąsiednią działką numer (...). Jak wynika z opinii biegłego z zakresu rolnictwa K. H., przejazd sprzętem rolniczym byłby wówczas co najwyżej swobodniejszy (oprócz kombajnu).

Zdaniem Sądu Odwoławczego wariant IIIa, o którego przyjęcie wnosił uczestnik postępowania, nie zasługiwał na uwzględnienie jako preferujący wyłącznie interesy J. S.. Co do zasady uznanie przez Sąd Rejonowy, że kuźnia powinna znaleźć się w obszarze tej działki, która została przyznana wnioskodawcom, było stanowiskiem trafnym, a modyfikacja wersji II dokonana przez Sąd Okręgowy ustaleń w tym zakresie nie zmienia. Uczestnik postępowania wyremontował przedmiotowy budynek w toku postępowania na swoje ryzyko. Budynek został nazwany kuźnią, jednakże w istocie jest to magazyn, w którym uczestnik przechowuje różne rzeczy. J. S. wyjaśnił, że kuźnia jest mu potrzebna jako budynek gospodarczy. Była wybudowana w 1963 roku przez jego dziadka i ma do niej sentyment (k.272). Zauważyć należy, że uczestnik postępowania na swoim siedlisku posiada inne zabudowania, w tym magazyn przy oborze oraz dobudówki przy stodołach, które mogą przejąć funkcję magazynową budynku, jaki uczestnik utraci w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości. W ocenie Sądu Odwoławczego, uczestnik postępowania może zatem ewentualnie w miejsce wykorzystania kuźni jako składu – magazynu wykorzystać w taki sposób któryś z pozostałych budynków.

Dodatkowo podkreślić należy, iż analiza szerokości zaprojektowanych działek w wariantcie IV wskazuje na to, że przyznana na rzecz uczestnika postępowania działka numer (...) jest szersza niż przyznana wnioskodawcom działka numer (...), a zwężenie jej szerokości w obszarze kuźni dotyczy tylko niewielkiego fragmentu wynikającego z usytuowania tego budynku. Jak wskazał na rozprawie w dniu 18 czerwca 2014 roku biegły sądowy z zakresu geodezji D. S., na wysokości stodoły istnieją różnice szerokości działek – działka oznaczona numerem (...) jest szerokości 15,2 m, zaś działka o numerze (...) ma szerokość 16,8 m. Dotyczy to również działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości numer (...), bowiem od strony drogi gruntowej numer (...) przyznana wnioskodawcom działka numer (...) ma szerokość 15,62 m, natomiast szerokość przyznanej na rzecz uczestnika postępowania działki numer (...) wynosi 16,48 m (czas nagrania 00:03:25). Okoliczność, iż dochodzi do zwężenia działki uczestnika na wysokości kuźni i jak wskazał biegły od ściany kuźni szerokość działki uczestnika postępowania wynosi w wersji IV (podobnie w wersji II)

około 14,40 m (czas nagrania 00:12:24) nie mogła, w ocenie Sądu II instancji stanowić dostatecznego argumentu do przyjęcia, że narusza to interes gospodarczy uczestnika postępowania. Nie można zgodzić się z twierdzeniami skarżącego, iż w wyniku przyjęcia takiego sposobu podziału to uczestnik postępowania będzie miał trudności w poruszaniu się maszynami po przyznanej mu działce, bowiem budynek kuźni, z którego dotychczas uczestnik korzystał, wysunięty w stronę obory uczestnika, również obecnie rzutował na określone możliwości komunikacyjne po tej części nieruchomości.

Wbrew zatem twierdzeniom uczestnika postępowania Sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. rozważając spór dotyczący budynku tzw. kuźni. Sąd Rejonowy w prawidłowy sposób wyjaśnił okoliczności niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy w tej mierze. Dokonana ocena dowodów nie nosiła cech dowolności i mieści się w ramach swobodnej oceny, której cechą jest bezstronność oraz przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków. Niewadliwość przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów odnosi się w szczególności do opinii biegłych sądowych z zakresu rolnictwa K. H. oraz W. K.. Jak podkreśla się w orzecznictwie i doktrynie dowód z opinii biegłego podlega ocenie na podstawie kryteriów zgodności z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia skuteczności wyrażonych w niej wniosków, bez wkraczania w sferę wiedzy specjalistycznej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 1990 r., I PR 148/90, OSP 1991/11-12/300; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, OSNC 2001/4/64). Sąd nie jest związany opinią biegłego i powinien ocenić ją jak każdy dowód. Tak też uczynił Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie. Sąd Odwoławczy zaaprobował stanowisko Sądu I instancji, iż opinia biegłego K. H. została sporządzona w sposób rzetelny, fachowy, wyczerpujący i nie budziła wątpliwości co do poprawności wywiedzionych w niej wniosków, w przeciwieństwie do ogólnikowej, lakonicznej opinii biegłego W. K..

Jak stwierdził biegły K. H., będące w użytkowaniu wnioskodawców maszyny rolnicze wielkogabarytowe mają szerokość: kombajn zbożowy C. (...) (nabyty przez M. I. w dniu 04.06.2010 r. – faktura k.388) w położeniu roboczym – 5 m, zaś w położeniu transportowym – 3,40 m, agregat uprawowy – 3,10 m, agregat talerzowy – 3,10 m, agregat uprawowo-siewny – 2,95 m (k.462). Dodatkowo przejazd po działce wnioskodawców odbywa się samochodem ciężarowym S., ponadto wnioskodawcy udokumentowali plany zakupu do gospodarstwa siewnika zbożowego o szerokości roboczej 4 m (k. 488-490). Jak wynika z opinii biegłego K. H., wnioskodawcy prowadzą gospodarstwo rolne o kierunku produkcji roślinnej o ogólnej powierzchni 62 ha, w tym grunty orne stanowią 58 ha, użytki zielone 2 ha i lasy 2 ha. Uczestnik prowadzi gospodarstwo rolne o kierunku produkcji roślinnej i zwierzęcej o ogólnej powierzchni 37 ha, z czego grunty orne stanowią 27 ha, użytki zielone 7 ha i lasy około 3 ha. Oba gospodarstwa są zmechanizowane. W sprawie nie było sporu co do tego, że aktualny stan budynków (stan techniczny) nie jest barierą ograniczającą w zwiększaniu produkcji rolnej w przedmiotowych gospodarstwach, kwestią sporną był natomiast dojazd do budynków i dążenie wnioskodawców do poprawy komunikacji w obrębie ich siedliska. Sąd Rejonowy wprawdzie nie uzasadnił bliżej dlaczego uznał, że gospodarstwo wnioskodawców jest bardziej rozwojowe niż gospodarstwo uczestnika postępowania, tym niemniej w świetle zebranych dowodów za taką oceną przemawiał fakt, iż jest to gospodarstwo powierzchniowo większe, nadto wnioskodawcy rozwijają je poprzez zakup nowoczesnych maszyn, w tym kombajnu, którego nie posiada uczestnik. Jak natomiast wskazał biegły K. H. wprowadzenie nowocześniejszych, bardziej wydajnych, a co za tym idzie większych gabarytowo maszyn rolniczych w gospodarstwach zainteresowanych, jest ograniczone, między innymi, przy aktualnym stanie budynków gospodarczych ich usytuowaniem na posesji.

Sąd Odwoławczy nie stwierdził, wbrew zarzutom zawartym w apelacji, naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, a mianowicie art.211 k.c., jak też przepisów prawa procesowego, tj. art. 622 § 2 k.p.c. i 623 k.p.c. Wbrew twierdzeniom skarżącego, wersja podziału przyjęta przez Sąd Rejonowy, z dokonaną przez Sąd Okręgowy korektą jedynie w obszarze studni, nie mogła być oceniona jako sprzeczna z ustawą, czy też ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem prawa. Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 17 lutego 1992 r. (II CKU 63/98, LEX nr 36553) sprzeczność podziału ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa występuje - co w świetle art. 211 k.c. wyklucza zastosowanie tego sposobu przez sąd - gdy jego następstwem byłaby likwidacja zakładu produkcyjnego czy utrata przez działkę budowlaną lub stanowiącą tzw. siedlisko przydatności do tych celów.

W niniejszej sprawie poprawa warunków komunikacyjnych działki wnioskodawców była w ocenie Sądu Orzekającego na tyle zasadniczą i istotną kwestią, że uzasadniała taki sposób podziału, w wyniku którego wnioskodawcy będą mieli możliwość swobodniejszego, bezpiecznego przejazdu, a co więcej - w przypadku większych maszyn wręcz możliwość przejazdu. Był to w tej sprawie istotny argument z punktu widzenia społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości, przemawiający za tym, aby budynek kuźni znalazł się w obszarze działki wnioskodawców o numerze (...)

Zdaniem Sądu Okręgowego na skutek takiego podziału nie dojdzie do istotnej zmiany nieruchomości i znacznego zmniejszenia jej wartości. Twierdzenia te nie zostały przez skarżącego wykazane ani niczym poparte. Wskazać należy, iż zainteresowani byli zgodni co do wartości przedmiotu współwłasności i w sprawie nie był przeprowadzany dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości, a zatem nie zostało stwierdzone, czy faktycznie po podziale doszłoby do zmniejszenia wartości wydzielonych działek.

Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia przepisu art. 622 § 2 k.p.c. Przepis ten dotyczy sytuacji gdy wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności. Sąd wydaje wówczas postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli spełnione zostaną wymagania, o których mowa w art. 621 k.p.c., a projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. W sprawie niniejszej zainteresowani byli zgodni co do samego sposobu zniesienia współwłasności przez podział fizyczny nieruchomości numer (...)i (...).Natomiast już fakt, że wnioskodawcy domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości w wersji II, zaś uczestnik w wersji IIIa przesądzał o tym, iż zainteresowani nie przedstawili zgodnego projektu podziału w odniesieniu do tych działek. Ich zgodne stanowiska zostały natomiast stosownie do art. 622 § 2 k.p.c. uwzględnione przez Sąd Rejonowy w odniesieniu do nieruchomości numer (...).

W sprawie nie doszło do naruszenia przesłanek art. 623 k.p.c. Stosownie do treści art. 623 k.p.c. sąd dokonując podziału fizycznego nieruchomości dokonuje go z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno – gospodarczym. Wskazać należy na wskazówki interpretacyjne wynikające z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 1970 r. (III CRN 102/70, LEX nr 6746), a mianowicie, jeżeli podział nieruchomości na nowo powstałe nieruchomości jest zgodny, a zachodzi spór jedynie co do części tych nieruchomości, to zadośćuczynienie kryteriom art. 623 k.p.c. wymaga porównania, w jaki sposób sporne części byłyby wykorzystywane w granicach jednej czy drugiej z nowo powstałych nieruchomości, a w konsekwencji - w jakim stopniu korzystanie z tych części zwiększałoby użyteczność jednej czy drugiej z tych nieruchomości oraz porównania stopnia w jakim nowo powstałe nieruchomości spełniałyby swe społeczno-gospodarcze przeznaczenie w razie włączenia w ich skład spornych części. W ocenie Sądu Odwoławczego dokonany sposób podziału, wbrew stanowisku prezentowanemu przez skarżącego, nie jest sprzeczny z interesem społeczno gospodarczym, bowiem zwiększa użyteczność działki numer (...), nie pozbawiając użyteczności działki numer (...). Uwzględnienie okoliczności, że wnioskodawcy chcąc obecnie skomunikować siedlisko z drogą poruszali się po działce numer (...) od strony działki numer (...), który to dojazd nie zawsze jest możliwy, w szczególności w warunkach zimowych, pozwala na stwierdzenie, iż nie jest to trwały i stały przejazd. Sąd Okręgowy miał na uwadze to, że silosy wnioskodawców są tak usytuowane, iż dostęp do nich jest niewątpliwie bardziej dogodny od strony publicznej drogi głównej (drogi asfaltowej). Jak wyjaśnił A. I., zimą nie można dojechać do silosów od strony drogi gruntowej, a czasem właśnie zimą cena zboża jest większa (k.491-odw.). Wnioskodawcy wskazywali również na utrudnienia związane z przejazdem przez stodołę z garażem, gdy w garażu jest zaparkowany kombajn i zachodzi konieczność wyprowadzania wszystkich maszyn z garażu, aby była możliwość przejazdu z tej strony (k.491-odw.) Wskazać również należy, iż dojazd od strony stodoły to dojazd po działce (...), która jest działką rolniczą i to, że pozostaje na niej pas gruntu, który nie jest wykorzystywany rolniczo, a jest przeznaczony na ten dojazd, obywa się z pewnym uszczerbkiem dla działki (...).

Nie mogła być także uwzględniona argumentacja skarżącego, że w wyniku podziału nieruchomości (...)dochodzi do dysproporcji powierzchni działek. Zauważyć należy, iż zgodnie z wersją II, którą przyjął Sąd Rejonowy, różnica pomiędzy powierzchniami projektowanych działek (...)była rzędu 220 m<sup>2</sup>. Zasygnalizować powtórnie należy, iż w postanowieniu Sądu I instancji doszło do omyłkowego określenia powierzchni działki (...)przyznanej uczestnikowi

jako 0,2228 ha, natomiast dokumentacja geodezyjna jednoznacznie wskazuje, że faktycznie działka ta została zaprojektowana o powierzchni 0,2028 ha. Przy przyjęciu wariantu IV różnica powierzchni jest mniejsza, bowiem rzędu 186 m<sup>2</sup>. Nie można jednak tracić z pola widzenia tego, że uczestnikowi postępowania została przyznana na własność zabudowana działka oznaczona numerem (...) o powierzchni 0,0300 ha, która nie była powierzchniowo rozliczana. Stanowiło to istotne ustępstwo ze strony wnioskodawców, bowiem uczestnik postępowania uzyskał dodatkowo 300 m<sup>2</sup> działki, w obrębie której jest usytuowany jego budynek mieszkalny. Analizując konfigurację nieruchomości nr (...) i (...) uznać należy, iż stanowią one jeden ciąg i leżą w tym samym pasie działek. Łączna powierzchnia działek (...) w wersji IV (tak też w wersji II) przyznanych wnioskodawcom wynosi 0,4381 ha, natomiast łączna powierzchnia działek (...) przyznanych uczestnikowi postępowania wynosi 0,4380 ha, zatem zainteresowani w wyniku zniesienia współwłasności nieruchomości numer (...) uzyskali praktycznie taką samą powierzchnię gruntów, dodatkowo uczestnik postępowania działki o większej szerokości.

W ocenie Sądu Odwoławczego, z uwagi na istniejący konflikt między stronami nie było dostatecznych podstaw do tego, aby nadal istniały między nimi punkty styczne, a tym samym nowe powody do konfliktów, poprzez ustanowienie na podstawie art. 212 § 1 k.c. służebności gruntowej korzystania ze spichlerza, czy służebności osobistej korzystania przez uczestnika postępowania ze studni.

W pierwszej kolejności odnosząc się do spichlerza, wskazać należy, iż jest on usytuowany w budynku mieszkalnym uczestnika postępowania. W momencie gdy została wydzielona działka o numerze (...), granica ewidencyjna pomiędzy tą działką a działką numer (...) została poprowadzona w taki sposób, aby przy domu na działce numer (...) został zapewniony odpowiedni odstęp, umożliwiający korzystanie z pasa gruntu przy tym budynku od strony tej części nieruchomości, na której znajduje się dom wnioskodawców. W ocenie Sądu Okręgowego, uczestnik postępowania powinien zatem tak zagospodarować tę nieruchomość, aby zadbać o swoje interesy i w związku z tym albo przerobić budynek mieszkalny w części dotyczącej spichlerza, albo dowozić zboże do tego pomieszczenia za pomocą taczki, jak było to podnoszone w sprawie, jeśli żadnych przeróbek nie będzie czynił. Kwestia ta była dostrzegana już na etapie postępowania przed Sądem I instancji, gdzie wskazano, że przy braku dostępu do spichlerza uczestnik będzie musiał zamurować drzwi i zrobić je z drugiej strony (k.492).

Dodatkowo Sąd Okręgowy miał na uwadze to, że zgodnie z art. 285 § 2 k.c. ustanowienie służebności gruntowej ma służyć zwiększeniu użyteczności nieruchomości władnącej lub jej oznaczonej części, nie może zaś mieć na celu samej wygody właściciela nieruchomości władnącej, a jej wykonywanie nie może stanowić nadmiernego utrudnienia korzystania z nieruchomości obciążonej (art. 288 k.c.). W ocenie Sądu Okręgowego służebność korzystania ze spichlerza nie była służebnością, która miałaby w tym przypadku rację bytu, służyłaby bowiem jedynie wygodzie uczestnika postępowania.

Odnosząc się do służebności osobistej korzystania ze studni, Sąd Okręgowy uznał za bardziej uzasadnione interesami J. S. dokonanie trwałego podziału nieruchomości w obszarze studni, aniżeli ustanawianie służebności, która już na obecnym etapie postępowania zaczęła rodzić wątpliwości interpretacyjne. Wnioskodawca M. I., który zasugerował początkowo jej ustanowienie, ostatecznie wycofał się z tego stanowiska, zaś uczestnik postępowania negocjował ustanowienie służebności na swoją rzecz. Z tych powodów, w ocenie Sądu Okręgowego, brak było uzasadnienia do ustanowienia takiej służebności.

Przyjęty przez Sąd Odwoławczy projekt podziału nieruchomości w wariantcie IV, wobec sporu między stronami dotyczącego kuźni, spichlerza oraz studni, stanowi pewien kompromis, bowiem uwzględnia interesy uczestnika postępowania w zakresie obszaru studni. W pozostałym zaś zakresie Sąd Odwoławczy, mając na uwadze argumentację przedstawioną zarówno przez uczestnika postępowania, jak i wnioskodawców, uznał, iż orzeczenie Sądu I instancji jest trafne, dlatego też modyfikacja postanowienia nastąpiła jedynie w zakresie niewielkim, określonym w sentencji.

Wskazać należy, iż dopłata od wnioskodawców na rzecz uczestnika postępowania w kwocie 15 000 zł została uzgodniona przez zainteresowanych jako rekompensata za utratę budynku kuźni, w którym uczestnik poniósł nakłady budowlane (k.587). Stwierdzić przy tym należy, że kuźnia jest samodzielnym budynkiem i jej zniesienie było brane

pod uwagę przez uczestnika, gdy godził się na wysokość tej rekompensaty. Modyfikacja wersji II dokonana przez Sąd Okręgowy nie rzutowała zatem na rozstrzygnięcie tej kwestii zawarte w punkcie IV postanowienia. W konsekwencji nie było również podstaw do ingerencji w zakresie rozstrzygnięcia z punktu V zaskarżonego postanowienia. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy nie dopuścił się zarzucanego w apelacji naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 zd. 1 k.p.c. Błędne było bowiem stanowisko skarżącego, iż na wnioskodawcach spoczywał w tej sprawie obowiązek wykazania, że będą mogli zgodnie z przepisami prawa budowlanego dokonać wyburzenia budynku gospodarczego tzw. kuźni w następstwie przyjętego, kwestionowanego przez uczestnika postępowania, wariantu podziału nieruchomości. Wymogi związane z rozbiórką budynku zawarte w art. 31-32 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2010.243.1623 j.t.) dotyczą kwestii administracyjnych, które wykraczały poza ramy niniejszego postępowania.

Sąd Okręgowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone w postępowaniu odwoławczym przez uczestnika postępowania J. S. o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji na okoliczność opracowania ostatecznego projektu podziału nieruchomości w wersji IV, z uwzględnieniem służebności gruntowej korzystania ze spichlerza, zgłoszony w piśmie z k.821 akt, o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości na okoliczności szczegółowo wskazane w wniosku dowodowym z karty 804 akt, dotyczące możliwości i kosztu wykonania wejścia do spichlerza uczestnika postępowania z drugiej strony domu, jak też możliwości i ewentualnych kosztów postawienia przez J. S. na działce numer (...) nowego budynku o identycznych rozmiarach co budynek kuźni, ponadto o przeprowadzenie dowodu z oględzin nieruchomości i przesłuchania stron. Oddaleniu podlegał również wniosek M. I. o zlecenie biegłemu geodecie opracowania projektu podziału nieruchomości, z uwzględnieniem służebności osobistej czerpania przez J. S. wody ze studni, szczegółowo wskazany na k.808 akt. Dowód z uzupełniającej opinii biegłego geodety na wnioskowane okoliczności był zbędny, wobec braku ustawowych przesłanek do obciążenia nieruchomości służebnościami. Dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości na okoliczności wskazane przez uczestnika był z kolei nieprzydatny w sprawie. Wobec wyjaśnienia spornych okoliczności w zakresie pozwalającym na jej merytoryczne rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy nie widział też konieczności przeprowadzenia dowodu z oględzin nieruchomości i przesłuchania stron.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 520 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i obciążenie w całości uczestnika postępowania kosztami związanymi ze sporządzeniem ostatecznej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji D. S. w wysokości 1 393,56 złotych, wskazać należy, iż Sąd Okręgowy podziela utrwalone stanowisko Sądu Najwyższego, iż w sprawach tzw. działowych nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie (przykładowo: postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r., III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88; z dnia 9 sierpnia 2012 r., V CZ 30/12, LEX nr 1231642; z dnia 6 czerwca 2012 r., IV CZ 13/12, LEX nr 1232808; z dnia 3 lutego 2012 r., I CZ 133/11, LEX nr 1215253). Osoby uprawnione mogą bowiem dążyć do zniesienia wspólności w taki sposób, jaki jest ich zdaniem najkorzystniejszy i nie ma to znaczenia dla oceny, że ich interesy są wspólne i niesprzeczne. Na gruncie tej sprawy stwierdzić jednakże należy, iż dowód z uzupełniającej opinii biegłego geodety na okoliczność opracowania ostatecznego projektu podziału nieruchomości, w wersji wnioskowanej przez uczestnika postępowania, został dopuszczony już po sporządzeniu ostatecznego projektu podziału wraz z wykazem zmian danych ewidencyjnych, który stanowił podstawę orzeczenia Sądu I instancji. Opracowanie ostatecznego podziału nieruchomości w wariacie uczestnika było w istocie zbyteczne, skoro wcześniej zostały opracowane wstępne projekty podziału, zgodnie ze stanowiskami współwłaścicieli, a Sąd I instancji dokonał wyboru wariantu, za którym opowiadali się wnioskodawcy, zlecając biegłemu sporządzenie ostatecznego projektu podziału w takim kształcie. Wydatki związane z opracowaniem kolejnego ostatecznego projektu podziału (co uznać należy za nieprawidłową praktykę, prowadzącą do przedłużenia postępowania i generowania dodatkowych kosztów), były kosztami postępowania, które zostały wywołane zbędnym na tym etapie wnioskiem uczestnika. Ostateczny projekt podziału, będący wynikiem analizy wariantowych wstępnych projektów, winien być bowiem sporządzony już nie alternatywnie, lecz w jednej wersji, za którą opowiada się Sąd I instancji, co oczywiście nie zamyka drogi, w przypadku skutecznego zakwestionowania takiego podziału, do sporządzenia innej wersji podziału w postępowaniu odwoławczym. W tych okolicznościach Sąd Rejonowy był uprawniony do obciążenia wyłącznie uczestnika postępowania kosztami sporządzenia ostatecznej opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji D.

S.w wysokości 1 393,56 złotych, jako kosztami tego dodatkowego dowodu wnioskowanego przez uczestnika. Zauważyć jedynie należy, iż Sąd Rejonowy powołał błędną podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach - art. 520 § 1 kodeksu cywilnego, zamiast kodeksu postępowania cywilnego, przy czym treść samego przepisu powołana została prawidłowo.

Wskazać też należy, iż wydatki w postępowaniu przed Sądem Rejonowym wyniosły łącznie 8 958,12 złotych, a obciążenie nimi uczestnika zgodnie z udziałem 1/2 prowadziłyby do włożenia na niego obowiązku poniesienia ich w kwocie 4 479,06 złotych, co w sytuacji, gdy uczestnik uiścił zaliczki w kwocie 1 350 złotych oznaczałoby pobranie od niego brakującej kwoty 3 129,06 złotych. Sąd Rejonowy obciążył natomiast w całości kosztami opinii biegłych z zakresu rolnictwa wnioskodawców (w łącznej kwocie 1 638,79 złotych) i przyjął, że stosownie do udziałów zainteresowani powinni ponieść jedynie wydatki związane z oględzinami nieruchomości, opinią biegłego z zakresu budownictwa oraz opiniami biegłego geodety sporządzającego wstępny projekt podziału oraz ostateczny projekt podziału, będący podstawą orzeczenia Sądu Rejonowego (w łącznej kwocie 5 925,77 złotych). Zastosowanie zasady z art. 520 § 1 k.p.c. w odniesieniu do całości wydatków powstałych w postępowaniu przed Sądem I instancji byłoby więc w tym wypadku mniej korzystne dla J. S.. Uczestnik został bowiem obciążony przez Sąd Rejonowy kwotą wydatków 4 356,45 złotych (1/2 z kwoty 5 925,77 zł = 2 962,89 zł + 1 393,56 zł) i przy uwzględnieniu uiszczonych zaliczek w kwocie 1 350 złotych, zobowiązany do pokrycia brakujących kosztów sądowych w kwocie 3 006,45 złotych (4 356,45 zł – 1 350 zł).

W tym stanie rzeczy Sąd Odwoławczy na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. w zw.

z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie w punkcie III podpunkt 1 a) i b), orzekając jak w sentencji. W pozostałym zakresie apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono zgodnie z zasadą rozstrzygnięcia o kosztach w postępowaniu nieprocesowym przewidzianą w art. 520 § 1 k.p.c. Uczestnik postępowania uiścił opłatę od apelacji w wysokości 1 000 złotych oraz zaliczkę na wydatki w wysokości 2 000 złotych. Faktycznie zaś wydatki w postępowaniu odwoławczym to koszty związane z dwiema opiniami biegłego sądowego z zakresu geodezji D. S.w łącznej wysokości 3 017,18 złotych.***

Sąd Okręgowy uznał, iż nie było podstaw do rozliczenia wniesionej przez uczestnika postępowania opłaty od apelacji, bowiem apelacja została uwzględniona

jedynie w niewielkim stopniu. W zakresie wydatków, wskazać należy, iż w wyniku ingerencji Sądu Okręgowego w postanowienie Sądu Rejonowego doszło do modyfikacji podziału nieruchomości, dlatego też wydatki związane z opiniami biegłego geodety powinni ponieść wszyscy zainteresowani stosownie do posiadanych udziałów, a zatem wnioskodawcy po 1/4, zaś uczestnik postępowania w 1/2 części.

***Rozliczając wpłaconą przez uczestnika postępowania zaliczkę w kwocie 2.000 złotych Sąd Okręgowy zasądził zatem od A. I. i M. I. na rzecz J. S. kwoty po 500 złotych tytułem zwrotu części kosztów postępowania odwoławczego. Dodatkowo zainteresowani zostali zgodnie z udziałami obciążeni brakującymi kosztami sądowymi w łącznej kwocie 1 017,18 złotych tj. A. I. w kwocie 254,30 złotych, M. I. w kwocie 254,29 złotych i J. S. w kwocie 508,59 złotych.***

Koszty zastępstwa prawnego w postępowaniu odwoławczym zainteresowani powinni ponieść we własnym zakresie.