

Sygn. akt IX Ca 564/17

POSTANOWIENIE

Dnia 19 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Wieczorkiewicz
Sędziowie:	SO Jacek Barczewski, Bożena Charukiewicz
Protokolant:	pracownik sądowy Natalia Kruczyk

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2017 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku K. Ż. i A. K.

z udziałem M. L.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki od postanowienia Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 15 lutego 2017 r., sygn. akt X Ns 434/16,

p o s t a n a w i a:

I. oddalić apelację,

II. koszty postępowania apelacyjnego wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą każdy w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Bożena Charukiewicz

Sygn. akt IX Ca 564/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. K. i K. Ż. wniosły o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej nr ewidencyjnym (...) położonej w B. (Kw. nr (...)). W uzasadnieniu wskazały, że nie mogą porozumieć się z uczestniczką, a współwłaścicielką M. L., co do potrzeby przeprowadzenia remontu domu położonego na ww. nieruchomości. Uczestniczka M. L. korzysta z nieruchomości wspólnej, lecz nie chce partycypować w znacznych kosztach renowacji. Ostatecznie wnioskodawczyni wniosły o przyznanie im nieruchomości na współwłasność w równych udziałach, za jednoczesną spłatą udziału na rzecz uczestniczki.

Uczestniczka M. L. poparła wniosek o zniesienie współwłasności, wnosząc o przyznanie jej ww. nieruchomości na wyłączną własność, z jednoczesnym obowiązkiem spłaty udziałów uczestniczek. W uzasadnieniu uczestniczka ta wskazała, że nigdy nie odmawiała partycypacji w kosztach remontów wspólnej nieruchomości. Uczestniczka

przyznała, że obecny stan nieruchomości jest zły i wymaga przeprowadzenia kapitalnego remontu. Ponadto wskazała, że wnioskodawczynie dążą do sprzedaży nieruchomości, ponieważ wystawiły taką ofertę sprzedaży w biurze nieruchomości, na co uczestniczka nie wyraziła zgody.

Postanowieniem z dnia 15 lutego 2017r. Sąd Rejonowy w Olsztynie zniósł częściowo współwłasność nieruchomości zabudowanej o nr ewidencyjnym (...), położonej w B. (Gmina D., KW nr (...)), której wartość wynosi 105.000,-zł, w ten sposób, że przyznał ją na współwłasność w częściach po 1/2 wnioskodawczyniom K. Ż. i A. K.. Ponadto Sąd ten zasądził od wnioskodawczyń spłatę w wysokości po 17.500,-zł od każdej z nich na rzecz uczestniczki, płatną po uprawomocnieniu się postanowienia oraz zniósł koszty postępowania między stronami.

Sąd Rejonowy ustalił, że uczestniczki postępowania są współwłaścicielami (po 1/3 części) nieruchomości zabudowanej o nr ewidencyjnym (...), położonej w B. (Gmina D., KW nr (...)), której aktualna wartość wynosi 105.000,-zł. Uczestniczki są ze sobą spokrewnione (siostry). Współwłasność przedmiotowej nieruchomości, powstała w związku darowizną udziałów K. Ż. na rzecz swoich sióstr w dniu 5 listopada 1997r. Na tej nieruchomości znajduje się dom mieszkalny oraz stodoła. Współpraca współwłaścicieli w zakresie zarządu nieruchomością wspólną układała się poprawnie do 2013r. Wszystkie współwłaścicielki partycypowały w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej. Największy nakład pracy na przedmiotowej nieruchomości, poniósł mąż wnioskodawczynie J. K.. Mąż uczestniczki ogroził wspólną nieruchomość, postawił toaletę, naprawił uszkodzone dachówki, wyremontował strych, położył linoleum w kuchni. Ponadto małżonkowie K., na nieruchomość przywieźli swoje stare meble i na bieżąco dokonywali szeregu innych drobnych napraw. Wnioskodawczynie K. Ż. w miarę swoich możliwości, wykonywała pracę porządkową na nieruchomości oraz pomagała przy budowie ogrodzenia. Z inicjatywy wnioskodawczynie A. K., wnioskodawczynie wystąpiły o budowę drogi gminnej do przedmiotowej nieruchomości, a także o jej podłączenie do wodociągu gminnego. Uczestniczka M. L. często przebywa na nieruchomości wspólnej, zwłaszcza w okresie od wiosny do jesieni. Jednakże oprócz sprzątanía zajmowanych pokoi i uprawy grządków z kwiatami, uczestniczka w ciągu kilku ostatnich lat nie wykonywała tam żadnych czynności.

Następnie Sąd I instancji ustalił, że konflikt pomiędzy stronami, zrodził się na tle kosztów związanych z remontem domu. Uczestniczka pragnęła oddać przeprowadzenie remontu osobie, która nie posiadała odpowiednich kwalifikacji, na co wnioskodawczynie nie wyraziły zgody. Gdy zainteresowane wykonały remont, postanowiły wspólnie o sprzedaży nieruchomości. W związku z tym, zostały ustalone granice nieruchomości, która następnie została wystawiona na sprzedaż w biurze nieruchomości. Uczestniczka M. L. szybko cofnęła swoją decyzję w zakresie sprzedaży. Wnioskodawczynie i uczestniczka przez kilka ostatnich lat unikały siebie nawzajem, odwiedzając nieruchomość tylko pod nieobecność drugiej strony, a nie mogąc się porozumieć, wnioskodawczynie wystąpiły z wnioskiem o zniesienie współwłasności.

Na koniec Sąd Rejonowy ustalił, że wnioskodawczynie K. Ż. zamierza zamieszkać w przedmiotowej nieruchomości na stałe, przynajmniej w okresie od wiosny do jesieni. Obecnie zamieszkuje w lokalu należącym do wnioskodawczynie A. K., gdzie planuje zamieszkać jej córka wraz z rodziną. Wnioskodawczynie K. Ż. nie posiada swojego lokalu mieszkalnego. Pomiędzy nią a drugą wnioskodawczynią są dobre relacje, ponieważ wnioskodawczynie M. K. wspiera ją finansowo i oraz pomaga w razie kłopotów zdrowotnych. Uczestniczka wraz z mężem A. L. (1) zamieszkuje na stałe w E.. Mgliście myślą o tym, aby na emeryturze przenieść się na stałe i zamieszkać w B., a być może prowadzić tam gospodarstwo agroturystyczne.

Mając to na uwadze Sąd I instancji wskazał, że wszyscy współwłaściciele byli zgodni, co do potrzeby zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, a także sposobu jej zniesienia poprzez przyznanie gruntu na własność uczestniczce bądź wnioskodawczyniom. Dopiero na ostatniej rozprawie, uczestniczka postępowania wniosła o podział w naturze gruntu zainteresowanych. Sąd Rejonowy przyjął, że w sprawie znajdują zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, sprzed nowelizacji dokonanej ustawą o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie innych ustaw.

Wobec tego, zdaniem Sądu Rejonowego, analizę w pierwszej kolejności znajdował przepis art. 211 kc, który preferuje podział fizyczny rzeczy wspólnej. Tymczasem taki sposób podziału w niniejszej sprawie, byłby sprzeczny z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ doprowadziłby do wydzielenia małych działek gruntu o powierzchni około 3.000 m², w tym jednej zabudowanej, zaś drugiej nie, co nie satysfakcjonowałoby współwłaścicieli. Ponadto podział nieruchomości wspólnej, doprowadziłby do powstania nie mających w istocie większego samodzielnego znaczenia społeczno-gospodarczego działek, które znacznie obniżyłyby wartość gruntu.

Ostatecznie Sąd I instancji, zdecydował się przyznać nieruchomość wspólną wnioskodawczyniom na zasadzie współwłasności po 1/2 części, ponieważ dają one największą gwarancję należytego utrzymania rzeczy wspólnej.

Takie stwierdzenie, według Sądu Rejonowego, potwierdzają remonty i nakłady poniesione przez wnioskodawczynię na nieruchomość wspólną w ciągu kilku ostatnich lat. Z kolei uczestniczka postępowania nie partycypowała w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej, a czynności porządkowe ograniczała do zajmowanych pomieszczeń.

Sąd I instancji przyjął, że wartość nieruchomości została ustalona przez zainteresowane na kwotę 105.000,-zł, a więc na rzecz uczestniczki zasądzono spłatę w wysokości odpowiadającej wartości jej udziału w rzeczy wspólnej (35.000,-zł). O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 2 § kpc.

Apelację od powyższego wyroku złożyła uczestniczka M. L., zaskarżając rozstrzygnięcie Sądu I instancji w części, tj. w zakresie punktach I i II.

Skarżąca uczestniczka zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu:

- 1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu, że to wnioskodawczynię i mąż wnioskodawczyni J. K. wyłącznie zajmowali się sporną nieruchomością, a uczestniczka zajmowała się tylko sprzątnięciem pokoi, które zajmowała, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że sporną nieruchomością zajmowały się wszystkie z uczestniczek niniejszego postępowania według posiadanych możliwości oraz umiejętności,
- 2) naruszenie prawa materialnego poprzez zastosowanie art. 213 kc w brzmieniu sprzed nowelizacji kodeksu cywilnego w tym zakresie, dokonanej ustawą z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, zamiast w brzmieniu po nowelizacji dokonanej cytowaną ustawą,
- 3) naruszenie prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami i uznanie, że wykluczone jest wydzielenie w wyniku podziału gospodarstwa rolnego działek o powierzchni 3.000 m²,
- 4) naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik postępowania, polegające na naruszeniu art. 233 § 1 kpc poprzez błędną (dowolną) ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadzącą do uznania, że to wnioskodawczynię i mąż wnioskodawczyni J. K. wyłącznie zajmowali się sporną nieruchomością, a uczestniczka zajmowała się tylko sprzątnięciem pomieszczeń, które zajmowała, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że sporną nieruchomością zajmowały się wszystkie z uczestniczek niniejszego postępowania według posiadanych możliwości oraz umiejętności,
- 5) naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego geodety na okoliczność sposobu podziału spornej nieruchomości, pomimo tego, że tylko biegły, jako posiadający wiadomości specjalne byłby w stanie ocenić, w jaki sposób możliwe byłoby dokonanie podziału nieruchomości na 3 odrębne działki, tak, aby każda z uczestniczek postępowania mogła korzystać z działek w sposób odrębny oraz czy w wyniku podziału doszłoby do zmniejszenia wartości wydzielonych działek.

Uczestniczka wniosła o przeprowadzenie następujących dowodów, których potrzeba powstała dopiero po wydaniu orzeczenia przez Sąd Rejonowy:

- 1) oświadczenia świadka K. S. na okoliczność rzeczywistych intencji wnioskodawczyni A. K.,
- 2) oświadczenia świadków L. F. i D. P. na okoliczność zastraszania świadka D. P. przez Wnioskodawczynię A. K. i namawiania go do składania fałszywych zeznań,
- 3) uzupełniającego przesłuchania świadków L. F. i D. P. na okoliczność zastraszania świadka D. P. przez wnioskodawczynię A. K. i namawiania go do składania fałszywych zeznań,
- 4) nagrań rozmów świadka A. L. (2) z wnioskodawczynią K. Ż. na okoliczność rzeczywistych intencji wnioskodawczyni tj. woli sprzedaży spornej nieruchomości oraz zaprzeczenia, aby wnioskodawczyni pozostawała w relacji z mężczyzną i z tego powodu zamierzała zamieszkać w spornej nieruchomości,
- 5) uzupełniającego przesłuchania wnioskodawczyni K. Ż. na okoliczność rzeczywistych intencji wnioskodawczyni tj. woli sprzedaży spornej nieruchomości oraz zaprzeczenia, aby wnioskodawczyni pozostawała w relacji z mężczyzną i z tego powodu zamierzała zamieszkać w spornej nieruchomości oraz jej relacji z wnioskodawczynią A. K.,
- 6) dokumentacji fotograficznej na okoliczność bardzo złego stanu nieruchomości, co zaprzecza, aby wnioskodawczynie czyniły wiele nakładów finansowych na sporną nieruchomość oraz aby remont wykonany na zlecenie A. K. został wykonany przez fachowca skoro po 3 latach dom wymaga ponownego remontu.

Mając powyższe na uwadze, skarżąca uczestniczka wniosła o:

- 1) zmianę wyroku poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu zabudowaną o numerze ewidencyjnym (...) położoną w B. gmina D., dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...) o wartości 105.000 zł, w ten sposób, że przyznać ją na wyłączną własność uczestniczki M. L. oraz zasądzić od uczestniczki na rzecz wnioskodawczyń spłatę w wysokości po 35.000 zł na rzecz każdej z nich w terminie 7 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,
- 2) ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczynie wniosły o jej oddalenie oraz zasądzenie na swoją rzecz od uczestniczki kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Wbrew stawianym zarzutom Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia powołanych w apelacji przepisów prawa materialnego oraz prawa procesowego, ponieważ poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, na podstawie, których wyciągnął właściwe wnioski, dające podstawę do podjęcia przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu tego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 10 października 1998 r., III CKN 650/98, Legalis nr 362243, wyrok Sądu Najwyższego z 4 kwietnia 2003 r., III CKN 1217/00, niepublikowany, wyrok Sądu Najwyższego z 27 listopada 2003r., II UK 156/03, Lex nr 390069, wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 2010r., II PK 312/09, Lex nr 602700 oraz wyrok Sądu Najwyższego z 9 lutego 2012r., III CSK 179/11, Lex nr 1165079).

Wyjaśnić również należy, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Legalis nr 92438).

Analiza akt sprawy nakazuje stwierdzić, że nie zaszły w toku procedowania Sądu pierwszej instancji jakiegokolwiek okoliczności, skutkujące nieważnością postępowania według przesłanek tej nieważności, wskazanych w treści przepisu art. 379 kpc.

Sąd Okręgowy nie stwierdził również uchybień Sądu Rejonowego, polegających na naruszeniu norm prawa materialnego.

Przedmiotowa sprawa dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej, oznaczonej nr ewidencyjnym (...)położonej w B. (KW nr (...)).

Opisana wyżej nieruchomość gruntowa, stanowi przedmiot współwłasności w częściach równych trzech osób: A. K. i K. Ż. (wnioskodawczyni) oraz M. L. (uczestniczka postępowania).

Wszystkie współwłaścicielki wskazywały na obiektywną potrzebę zniesienia współwłasności, a także zasadniczo były zgodne, co do sposobu wyjścia z tego stosunku prawnorzeczonego.

Wnioskodawczyni domagały się przyznania powyższej nieruchomości na współwłasność w częściach równych, z obowiązkiem spłaty uczestniczki M. L..

Taki sam sposób zniesienia współwłasności wskazała uczestniczka postępowania z tą jednak różnicą, że domagała się przyznania własności całej nieruchomości na swoją rzecz, przy jednoczesnym obowiązku spłaty pozostałych współwłaścicielek.

Na ostatniej rozprawie przed Sądem I instancji, pełnomocnik uczestniczki wniósł o rozważanie możliwości fizycznego podziału nieruchomości wspólnej (k. 83).

Jednakże z wniosku apelacyjnego wynika, że ostatecznie uczestniczka M. L. podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko i wniosła o przyznanie nieruchomości wspólnej na swoją rzecz za spłatą udziałów przysługujących wnioskodawczyniom.

Sąd Rejonowy mając na uwadze dotychczasowy sposób korzystania z przedmiotowej nieruchomości, a także zakres pracy i nakładów poczynionych przez współwłaścicieli na rzecz wspólną, przyznał ww. nieruchomość wnioskodawczyniom.

W tym zakresie istotne było i to, jaki jest stan nieruchomości, co do powierzchni i co do społeczno-gospodarczego przeznaczenia tej rzeczy oraz dotychczasowego sposobu korzystania ze współwłasności.

Istotne było również to, że powyższy składnik majątkowy został nabyty przez wnioskodawczynię i ona darowała udziały po 1/3 swoim siostrom. Uczestniczka ten aspekt całkowicie pomija.

W ocenie Sądu I instancji wnioskodawczyni dają największą gwarancję należytego utrzymania nieruchomości wspólnej w stanie nie pogorszonym.

Powyższe rozstrzygnięcie zakwestionowała uczestniczka postępowania wskazując, że wbrew ustaleniom Sądu I instancji, nieruchomością wspólną zajmowały się wszystkie współwłaścicielki według posiadanych możliwości i umiejętności. Przedstawiony argument - zdaniem strony skarżącej - przemawia za zmianą zakwestionowanego rozstrzygnięcia.

Takie stanowisko uczestniczki jest dowolne i nie uwzględnia przeprowadzonego postępowania bezpośrednio przed Sądem I instancji.

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. Już w postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2000r. (I CKN 268/00, Legalis nr 218567) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ustawa nie zawiera nawet przykładowego katalogu tych okoliczności, pozostawiając dokonanie wyboru sądowi. Niewątpliwie rozstrzygnięcie o tym, komu należy przyznać nieruchomość na własność powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów osób uprawnionych, aspirujących do uzyskania nieruchomości w naturze. Ocena okoliczności, stosownie do których nieruchomość ma zostać przyznany jednemu ze współwłaścicieli, należy do Sądów meriti, a Sąd odwoławczy mógłby ją zakwestionować tylko wtedy, gdyby była rażąco błędna lub oparta na stwierdzeniach oczywiście sprzecznych z poczynionymi ustaleniami, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca (por. też postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008r., I CSK 82/08, Legalis nr 539722).

Sąd Rejonowy w warunkach niniejszej sprawy wszechstronnie rozważył, że konkretne, wcześniej wymienione, okoliczności przemawiają za przyznaniem własności rzeczy wnioskodawczyniom.

W tej sytuacji należy uznać, że uczestniczka pomija to, iż o wyborze konkretnego współwłaściciela, który ma uzyskać własność rzeczy, decydować musi szereg okoliczności faktycznych każdej, konkretnej sprawy, takich jak w szczególności: powstanie rzeczy wspólnej (kto nabył i czym to staraniem nastąpiło), rodzaj i przeznaczenie rzeczy, stan rodzinny poszczególnych współwłaścicieli, stan majątkowy i możliwość dokonania spłaty przez tego współwłaściciela, któremu rzecz ma być przyznana. Sąd związany byłby jedynie wolą współwłaścicieli, gdyby wszyscy oni zgodnie wskazali konkretną osobę, z grona współwłaścicieli, której ma być przyznana własność rzeczy przez sąd (por. E. Gniewek, Kodeks cywilny komentarz do KC do art. 212 kc, s. 461).

Wszystkie okoliczności decydujące o wyborze sposobu likwidacji współwłasności powinny być oceniane na moment zniesienia tego stosunku (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 26 kwietnia 1999r., I CKN 1123/97, Legalis nr 338356).

Jednakże przed przystąpieniem do oceny zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych oraz zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc (który de facto opiera się na tych samych twierdzeniach), należy odnieść się do tych argumentów apelacji, które wskazują na zastosowanie przez Sąd Rejonowy niewłaściwych przepisów prawa materialnego.

Zdaniem strony skarżącej, Sąd I instancji naruszył przepisy prawa materialnego, ponieważ zastosował art. 213 kc w brzmieniu obowiązującym przed nowelizacją kodeksu cywilnego, dokonanej ustawą z dnia 14 kwietnia 2016r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw. Według skarżącej uczestniczki, powyższy przepis powinien zostać zastosowany w brzmieniu obowiązującym po nowelizacji dokonanej wskazaną ustawą.

Przedstawione twierdzenia strony skarżącej, pozostają w całkowitej sprzeczności z aktami sprawy oraz przepisami przejściowymi ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych innych ustaw.

Niniejsze postępowanie zostało wszczęte w dniu 4 kwietnia 2016 r. (data prezentaty na wniosku o zniesienie współwłasności).

Ustawa o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (w tym ustawy o kształtowaniu ustroju rolnego oraz kodeksu cywilnego), weszła w życie z dniem 30 kwietnia 2016 r. (art. 16 ustawy).

Przepisy art. 12 i 13 powyższego aktu prawnego, zawierają regulacje intertemporalne, określające zakres i czas obowiązywania przepisów prawnych uchylonych bądź zmienionych przedmiotową ustawą.

Stosownie do art. 12 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości, do postępowań dotyczących nabycia nieruchomości rolnych oraz wpisu do księgi wieczystej wszczętych na podstawie art. 3 (zmieniającego min. przepis art. 213 kc), art. 4, art. 6 art. 7 i niezakończonych do dnia wejścia w życie ustawy stosuje się przepisy dotychczasowe.

Powyższe jednoznacznie wskazuje, że Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował przepis art. 213 kc w brzmieniu obowiązującym przed 30 kwietnia 2016r., a twierdzenia strony skarżącej w tym zakresie są pozbawione podstaw prawnych.

Na rację powyższego stanowiska wskazuje stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w uchwale składu 7 sędziów z dnia 25 sierpnia 2017r. (III CZP 35/17, Legalis nr 1651538), że nawet do nabycia własności nieruchomości rolnej w toku egzekucji sądowej z nieruchomości, wszczętej przed dniem 30 kwietnia 2016r. nie stosuje się ograniczeń w nabywaniu nieruchomości rolnych wynikających z art. 2a ustawy z dnia 11 kwietnia 2003r. o kształtowaniu ustroju rolnego (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 803) wprowadzonego przez art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz. U. z 2016r., poz.585).

Uczestniczka pomija i tę okoliczność, że ww. ustawa zawiera wyłączenia stosowania jej rygorów, co jest zawarte w art. 2 ustawy o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości, a w warunkach niniejszej sprawy dotyczyć to mogłoby ust. 1 pkt 3 i 4 tej ustawy, gdyby zachodziłaby potrzeba jej stosowania, co nie ma miejsca w realiach sprawy.

W ocenie Sądu Okręgowego zarzut naruszenia art. 93 ust. 3b ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami oraz argumenty apelacji kwestionujące oddalenie wniosku o powołanie biegłego geodety - wobec sformułowanego wniosku apelacyjnego - nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Skarżąca stawiając powyższe zarzuty wskazuje, że podział nieruchomości wspólnej nie byłby sprzeczny z przepisami prawa, a także nie pociągałaby za sobą istotnego zmniejszenia wartości gruntu należącego do zainteresowanych.

Jednakże w apelacji wniesiono o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez przyznanie nieruchomości położonej w B. na własność uczestniczce M. L., za jednoczesną spłatą pozostałych współwłaścicieli.

Skoro uczestnika domaga się wyłącznie przyznania nieruchomości na swoją rzecz (nie formułując żadnego wniosku alternatywnego), to bez znaczenia pozostaje kwestia dopuszczalności ewentualnego podziału fizycznego gruntu położonego w B..

Dokumentacja zdjęciowa dołączona do akt wskazuje, że podział byłby raczej niemożliwy, a przede wszystkim ekonomicznie i technicznie niezasadny, wnioskodawczyni i uczestniczka nie miałyby środków na dokonanie prac w celu wyodrębnienia dwóch lokali.

Dalej wskazać należy, że twierdzenia skarżącej podniesione przy zarzucie błędu w ustaleniach faktycznych oraz zarzucie naruszenia art. 233 § 1 kpc, nie zasługują na uwzględnienie.

W apelacji uczestniczka wskazała, że wbrew ustaleniom Sądu I instancji, nieruchomością wspólną zajmowały się wszystkie współwłaścicielki według posiadanych możliwości i umiejętności.

Niewątpliwie z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznań samych współwłaścicielek wynika, że żadna z uczestniczek postępowania nie porzuciła nieruchomości wspólnej oraz w mniejszym bądź większym stopniu interesowała się przedmiotem swojej własności.

Większość świadków wskazała (co potwierdziła zresztą skarżąca uczestniczka), że sprawami związanymi z zarządem nieruchomością wspólną zajmowała się wnioskodawczyni A. K., która inicjowała remonty domu położonego na wspólnym gruncie, zainicjowała budowę ogrodzenia, wytyczenie granic nieruchomości, czy też wreszcie wniosła o doprowadzenie do nieruchomości wodociągu i drogi gminnej.

Z zeznań samej wnioskodawczyni A. K. wynika, gdy wnioskodawczyni wykonały na nieruchomości wspólnej określone prace, które pokrywały z własnych środków, uczestniczka po pewnym czasie zwracała im część nakładów

przypadających na jej udział. Taka sytuacja wystąpiła po wykonaniu elewacji (zwrot pieniędzy nastąpił po kłótni), zapłacie za kupno farb, czy też wykonaniu opaski koło domu.

Uczestniczka M. L. w miarę swoich możliwości uczestniczyła w partycyipowaniu w kosztach utrzymania nieruchomości wspólnej oraz pracach z tym związanych (budowa ogrodzenia).

Jednakże zdaje się, że skarżącej uczestniczce umknął aspekt mający zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, na który zwróciła uwagę składając zeznania w charakterze strony.

Otóż uczestniczka M. L. zeznała, że istotniejsze remonty i prace na nieruchomości wspólnej przeprowadzały wnioskodawczynie, ponieważ mieszkają w pobliżu B.. Z kolei uczestniczka postępowania zamieszkuje w dalekiej odległości od nieruchomości wspólnej, dlatego nie mogła na bieżąco uczestniczyć w zarządzie rzeczą wspólną.

Z akt sprawy wynika, że uczestniczka postępowania zamieszkuje w E., a więc około 90 km od B.. Z kolei wnioskodawczynie K. Ż. zamieszkuje w D. (8 km od nieruchomości), a wnioskodawczynie A. K. w O. (20 km).

Z powyższego wynika, że to wnioskodawczynie mieszkają blisko nieruchomości wspólnej i mając ją „pod ręką”, mogą na bieżąco zajmować się sprawami związanymi z jej własnością.

Ponadto jak wynika z zeznań wnioskodawczyń, w domu położonym na gruncie wspólnym pragnie zamieszkać wnioskodawczynie K. Ż., której w sprawach życia codziennego miałyby pomagać wnioskodawczynie wraz z mężem.

Tymczasem z zeznań uczestniczki postępowania i jej męża wynika, że być może w przyszłości wprowadzą się do B., jednak na chwilę obecną nie mają zamiaru wyprowadzać się z miejsca swojego zamieszkania.

Ponadto skarżąca zarzucając wnioskodawczyniom chęć sprzedania nieruchomości wspólnej, pomija treść zeznań swojego męża, który wskazał, że na chwilę obecną nie wie, czy wraz z małżonką chce sprzedać nieruchomość w B., czy zamieszkać tam w przyszłości.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, nie sposób przychylić się do argumentów podniesionych w apelacji uczestniczki postępowania w zakresie błędnych ustaleń faktycznych i wadliwej oceny dowodów.

W tym zakresie należy także zauważyć, że powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, iż zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd II instancji ocenia legalność oceny dokonanej przez sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 kpc.

Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie może być uznana za naruszającą reguły swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych. Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (por. wyrok z dnia 16 grudnia 2005r., III CK 314/05, LEX nr 172176, wyrok z dnia 21 października 2005r., III CK 73/05, LEX nr 187032 i wyrok z dnia 13 października 2004r., III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc nie wystarcza

stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając.

Uznania za zasadny zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc nie uzasadnia wywód przedstawiający odmienną ocenę szczegółowych faktów składających się na stan faktyczny stanowiący jako całość podstawę orzeczenia co do istoty sprawy, choćby ten wywód odpowiadał regułom logiki. Wiarygodność i moc poszczególnych dowodów nie podlega klasyfikacji parametrycznej, stąd przekonanie stron postępowania może być odmienne od przekonania składu orzekającego. Rozwiązanie pozornej sprzeczności istnienia dwóch usprawiedliwionych sądów tkwi w ustawowym przyznaniu kompetencji składowi orzekającemu ustalenia według swobodnego uznania, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą.

W tej sytuacji nie będzie wystarczające samo przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze i znaczeniu poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena dokonana przez sąd. Skutecznych argumentów podważających dokonaną przez Sąd Rejonowy ocenę dowodów nie można doszukać się w apelacji uczestniczki, która skoncentrowała się przede wszystkim na własnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego i przedstawieniu wywiedzionych z tej oceny wniosków.

W konsekwencji zarzuty naruszenia prawa procesowego z art. 233 § 1 kpc były nieuzasadnione, nie podważyły skutecznie poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych, dlatego Sąd odwoławczy ustalenia te przyjmuje za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania, o czym była mowa wyżej.

Na koniec wyjaśnić należy, że dokumenty przedłożone do apelacji nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, dlatego też zostały pominięte przez Sąd Okręgowy. Są one też spóźnione z znacznej części (art. 381 kpc). Dotyczą one okoliczności, które ujawniły się przed zakończeniem postępowania przed Sądem I instancji i tam powinny być zgłoszone, a ponadto zeznań świadków nie można zastępować notatkami lub oświadczeniami, tym bardziej ich kserokopiami. Nagrania dokonane w formie nielegalnej (bez zgody drugiej osoby) nie mogą być dowodem w sprawie cywilnej. Zeznania świadków L. F. i D. P. miały trzeciorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, dlatego okoliczności i motywy składania zeznań przez nich nie mogą mieć znaczenia.

Ponadto, jeżeli D. P. faktycznie był zastraszany przez wnioskodawczynię, to nie było przeszkód, aby o tym fakcie poinformował Sąd Rejonowy podczas składania zeznań.

Tymczasem treść zeznań tego świadka wskazuje, że jego wypowiedź była spontaniczna i szczerą. Natomiast przedłożenie przedmiotowego oświadczenia dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, świadczy o możliwości ingerencji strony apelującej w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego, orzeczono na podstawie art. 520 § 2 kpc - wobec sprzeczności interesów uczestniczki oraz wnioskodawczyń.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Bożena Charukiewicz