

Sygn. akt IX Ca 134/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 10 października 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Beata Grzybek (spr.),
Sędziowie:	Ewa Dobrzyńska-Murawka, Krystyna Skiepmo,
Protokolant:	st. sekr. sąd. Agnieszka Najdrowska,

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2019 r. w Olsztynie, na rozprawie, sprawy z wniosku A. M.

z udziałem G. M. i J. M.

o zniesienie współwłasności,

na skutek apelacji uczestników od postanowienia Sądu Rejonowego w Giżycku

z dnia 22 listopada 2018 r., sygn. akt I Ns 432/17,

po s t a n a w i a:

I. oddalić apelację;

II. oddalić wniosek wnioskodawcy o zasądzenie od uczestników kosztów postępowania apelacyjnego.

Ewa Dobrzyńska-Murawka Beata Grzybek Krystyna Skiepmo

Sygn. akt IX Ca 134/19

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca **A. M.** wniósł o zniesienie współwłasności niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w miejscowości R., gmina W., powiat (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), opisaną w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych pod numerem KW (...) poprzez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawcy ze spłatą na rzecz uczestników G. i J. M. w wysokości 1.000,00 złotych. Domagał się także zasądzenia od uczestników postępowania solidarnie na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że konflikt zaistniały pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami uniemożliwia wspólne korzystanie z nieruchomości. Jak podał, udział w prawie własności przysługuje mu od ponad sześciu lat, zaś uczestnikom od zaledwie kilku miesięcy. Zdaniem wnioskodawcy, zaproponowany przez niego sposób zniesienia współwłasności uwzględnia spokojny stan jej posiadania, nie wiąże się przy tym ze zmianą nieruchomości, ani

zmniejszeniem jej wartości, a przy tym pozostaje w zgodzie z jej przeznaczeniem gospodarczym i obowiązującymi przepisami prawa.

Uczestnicy postępowania **G. M. i J. M.** co do zasady zgodzili się ze złożonym wnioskiem. Kwestionowali natomiast zaproponowany przez wnioskodawcę projekt podziału nieruchomości. Domagali się zniesienia współwłasności spornej nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność uczestników postępowania z obowiązkiem stosownej spłaty na rzecz wnioskodawcy, ewentualnie o zniesienie współwłasności owej nieruchomości poprzez dokonanie jej podziału na dwie działki i przyznanie na wyłączną własność zainteresowanych nowopowstałych działek bez obowiązku rozliczeń między współwłaścicielami. Wnosili również o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestników kosztów postępowania. W uzasadnieniu argumentowali, że fakt władania częścią nieruchomości przez uczestników oraz poczynienia przez nich nakładów (budowa garażu) przewyższających wartość gruntu uzasadnia wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej w całości na wyłączną własność uczestników, ewentualnie poprzez przyznanie uczestnikom wykorzystywanej wyłącznie przez nich części nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 22 listopada 2018 roku Sąd Rejonowy w Giżycku zniósł współwłasność zabudowanej nieruchomości gruntowej oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,1900 ha, położonej w R., gmina W., opisaney w Księdze Wieczystej Sądu Rejonowego w Giżycku pod numerem (...) o wartości 33.785 złotych w ten sposób, że prawo własności nieruchomości przyznać na rzecz A. M.. Tytułem spłaty udziału zasądził od wnioskodawcy na rzecz G. i J. małżonków M. solidarnie kwotę 8.446,25 złotych płatną w terminie 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty oraz ustalił, że koszty postępowania strony ponoszą we własnym zakresie. Postanowienie te zapadło w następującym stanie faktycznym:

Wnioskodawca A. M. i uczestnicy postępowania G. M. i J. M. są współwłaścicielami niezabudowanej nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości R., gmina W., powiat (...), stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1900 ha, opisaney w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Giżycku, VI Wydział Ksiąg Wieczystych pod nr Kw (...).

Wnioskodawca umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 8 sierpnia 2011 roku nabył udział w wysokości  $\frac{3}{4}$  w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, zaś uczestnikom postępowania od dnia 19 kwietnia 2017 roku przysługuje udział  $\frac{1}{4}$  w prawie własności tejże nieruchomości na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Ze sporną nieruchomością sąsiaduje bezpośrednio działka gruntu (...) która wchodzi w skład nieruchomości rolnej zabudowanej, dla której Sąd Rejonowy w Giżycku prowadzi księgę wieczystą (...). Właścicielami owej nieruchomości byli G. i J. małżonkowie M., zaś w dniu 15 kwietnia 2011 roku darowali w/w nieruchomość swojemu synowi – A. M. (wnioskodawcy), który ustanowił nieodpłatnie na ich rzecz dożywotnią służebność osobistą, polegającą na prawie korzystania przez nich z całego domu mieszkalnego w niezbędnym dla ich potrzeb zakresie.

Zainteresowani w sprawie od wielu lat są skonfliktowani, co uniemożliwia korzystanie ze wspólnej nieruchomości (tj. działki nr (...)). W szczególności przed Sądem Apelacyjnym w Białymstoku (sygn. akt I ACa 753/17) toczyła się sprawa z powództwa G. i J. M. o zobowiązanie A. M. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na ich rzecz prawa własności gruntów rolnych i prawa własności nieruchomości budynkowej – darowanych wnioskodawcy aktem notarialnym w dniu 15 kwietnia 2011 roku (odwołanie darowizny). Apelacja powodów została oddalona, strony wniosły kasację.

Od strony północnej nieruchomość będąca przedmiotem postępowania graniczy z nieruchomością konkubiny wnioskodawcy – B. B., z którą wnioskodawca zamieszkuje. Na działkach nr (...) usytuowany jest budynek gospodarczy (garaż) w całości użytkowany przez uczestników postępowania. W budynku znajdują się sprzęty rolnicze, z których korzysta córka uczestników postępowania. Działka nr (...) przy wjeździe porośnięta jest wysokimi drzewami, jest zaniedbana, pokryta głazami.

Wartość rynkowa nieruchomości rolnej (działki nr (...)) będącej przedmiotem postępowania wynosi 33.785 zł. Wartość rynkowa nieruchomości nr (...) o pow. 475 m<sup>(2)</sup> wynosi 26.154 zł, zaś wartość rynkowa nieruchomości nr (...) o pow. 409 m<sup>(2)</sup> wynosi 24.777 zł. Wartość rynkowa działki nr (...) o pow. 40 m<sup>(2)</sup> według wariantu I i II wstępnego projektu planu podziału nieruchomości wynosi 264 zł. Wartość działki nr (...) o pow. 1451 m<sup>(2)</sup> według wariantu I wstępnego projektu podziału nieruchomości wynosi 9.417 zł, zaś wartość działki nr (...) o pow. 1385 m<sup>(2)</sup> według wariantu II wstępnego projektu podziału nieruchomości wynosi 8.989 zł.

Sąd Rejonowy stwierdził, że stan faktyczny przedmiotowej sprawy, który Sąd ustalił na podstawie dokumentów zaferowanych przez zainteresowanych oraz z twierdzeń samych zainteresowanych na okoliczność stanu prawnego i sposobu korzystania ze spornej nieruchomości był bezsporny. Sporną kwestią w realiach niniejszej sprawy okazał się sposób proponowanego przez wnioskodawcę sposobu zniesienia współwłasności. Jakkolwiek bowiem uczestnicy postępowania co do zasady zaaprobowali wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości, to jednak wskazali nie tylko, że żądają przyznania im na własność owej nieruchomości ze splatą na rzecz wnioskodawcy, ewentualnie o podział owej nieruchomości i zaniechanie rozliczeń między zainteresowanymi, ale także wskazali, że w przypadku otrzymania od wnioskodawcy nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym zaniechają dalszych sporów.

Sąd I instancji dokonując wyboru sposobu zniesienia współwłasności, powołując się na twierdzenia samych zainteresowanych oraz całokształt okoliczności sprawy, a w tym kształt, wielkość spornej nieruchomości i jej ukształtowanie, źródło powstania współwłasności jak i wzajemne stosunki współwłaścicieli, przyjął, że fizyczny podział nieruchomości (o którym mowa w przepisie art. 211 k.c.) byłby rozwiązaniem nieracjonalnym, a przy tym także sprzecznym ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i zasadami współżycia społecznego, natomiast właściwym będzie przyznanie całej nieruchomości na wyłączność jednemu ze współwłaścicieli – wnioskodawcy A. M. - w oparciu o przepis art. 212 § 2 k.c.

Podkreślić należy, że rozstrzygnięcie o tym, któremu z kilku współwłaścicieli należy przyznać na własność w naturze całą nieruchomość, powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych. W szczególności dostrzec należało, że wnioskodawca A. M. posiada udział w wysokości  $\frac{3}{4}$  w prawie własności przedmiotowej nieruchomości, zaś uczestnikom postępowania przysługuje udział  $\frac{1}{4}$  w prawie własności tejże nieruchomości, na zasadzie wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej. Bezspiecznym jest zatem, że znaczne udziały w nieruchomości objętej postępowaniem przysługują wnioskodawcy. Wskazać należy, że wprawdzie ze sporządzonej w sprawie opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji R. N. wynika, iż wiodący prymat sposób zniesienia współwłasności poprzez jej fizyczny podział jest możliwy we wskazanych przez biegłego wariantach, to jednak w zaistniałej w niniejszej sprawie sytuacji Sąd uznał – określając sposób zniesienia współwłasności – że podział ów byłby nieracjonalny przede wszystkim z punktu widzenia dalszego wykorzystywania nieruchomości powstałych w wyniku podziału. Już w chwili obecnej, nieruchomość nr (...) objęta niniejszym sporem jest niewielka (0,1900 ha). Wydzielenie, ze względu na rozmiar, spowoduje niemożność korzystania z nowopowstałych działek w dotychczasowy sposób.

Rozstrzygając dalej kwestię sporną, jaką jest sposób zniesienia współwłasności nieruchomości objętej postępowaniem nie można tracić z pola widzenia tutejszego Sądu całego kontekstu sytuacyjnego niniejszej sprawy. Istotna jest bowiem okoliczność, że sporna działka nr (...) w chwili obecnej sąsiaduje bezpośrednio z działką nr (...), stanowiącą aktualnie wciąż własność wnioskodawcy A. M.. Dodatkowo nieruchomość, której części domagają się uczestnicy postępowania znajduje się pomiędzy gruntami wnioskodawcy i jego konkubiny B. B., z którą wnioskodawca zamieszkuje. Zainteresowali w sprawie są od wielu lat silnie skonfliktowani, zarówno z wyżej wymienioną, jak i z wnioskodawcą, będącym ich synem. Pomiedzy wnioskodawcą i uczestnikami toczyło się, i częściowo toczy się kilka postępowań sądowych. Przyznanie na wyłączną rzecz wnioskodawcy całej spornej nieruchomości, tj. działki nr (...) owe problemy, zdaniem Sądu wykluczy, albowiem wnioskodawca A. M. stanie się właścicielem zarówno objętej sporem działki nr (...), jak i działki nr (...). W ocenie Sądu zatem podział fizyczny nieruchomości objętej sporem, w szczególności w sposób zaproponowany przez biegłego sądowego R. N. będzie dawał stronom kolejne

zarzewia do eskalacji już rozwiniętego na szeroką skalę konfliktu. Sąd Rejonowy wskazał na fakt, że uczestnicy postępowania korzystają na zasadzie służebności osobistej z nieruchomości wnioskodawcy, na której znajdują się budynki gospodarcze umożliwiające garażowanie pojazdów i maszyn. Garaż posadowiony na działce gruntu (...) której części przyznania domagają się uczestnicy postępowania, nie jest im zatem potrzebny ani celem prawidłowego prowadzenia gospodarstwa rolnego, ani biorąc pod uwagę inny, prawnie usprawiedliwiony cel. Zaakcentował także, że każda z nieruchomości powstałych po podziale musi mieć dostęp do drogi publicznej oraz zabezpieczony dojazd do budynków znajdujących się na niej. W realiach niniejszej sprawy dostrzec należy, że w efekcie dokonanego fizycznego podziału działki objętej postępowaniem, działka wnioskodawcy A. M. nr (...) pozbawiona zostałaby wjazdu na nieruchomość. Nie byłoby również wjazdu na działkę nr (...), który miałby być zorganizowany przez działkę nr (...), stanowiącej własność wnioskodawcy, a sąsiadującej ze spornymi działkami. Jakkolwiek z informacji zarządcy drogi gminnej w R. – Gminy W. wynikało, że co do zasady istnieje możliwość urządzenia kolejnego wjazdu na siedlisko zarówno od strony działki nr (...), jak i hipotetycznej działki (...), to jednak uwzględniając specyficzne ukształtowanie terenu uznać należy, że wiązałoby się to bezsprzecznie ze znacznym nakładem finansowym. Uwzględniając zaś sytuację osobistą i majątkową uczestników postępowania G. M. i J. M. wskazać należy, że poniesienie przez nich kosztów zorganizowania owego zjazdu jawi się jako co najmniej wątpliwe. Brak jest też podstaw do wymuszenia na wnioskodawcy poniesienia kosztów zorganizowania tego wjazdu, podczas gdy istnieje faktyczny prostszy dojazd w sposób dotychczasowy. Wnioskodawca nie może być również zmuszony do zmiany sposobu korzystania z działki nr (...), która biorąc pod uwagę jej powierzchnię, w przypadku zorganizowania przez nią wjazdu na działkę nr (...), nie będzie już można być zagospodarowana w żaden inny sposób.

Nadto Sąd zauważył konsekwentne stanowisko uczestników postępowania zmierzające do tego, by ostatecznie zmusić wnioskodawcę do tego, by przystał na odwołanie dokonanej przed laty darowizny i przekazał na własność uczestników nieruchomość położoną na działce nr (...) wraz z działką pod budynkiem. Z twierdzeń uczestników prezentowanych na rozprawie w dniu 15 listopada 2018 roku wynika, że chodzi im tylko o dom, i w razie przekazania przez wnioskodawcę na własność tegoż domu zaniechają dalszych sporów, zaś wnioskodawca otrzyma na własność sporną nieruchomość nr (...) wraz z garażem, który uczestnicy postępowania zobowiązali się niezwłocznie opróżnić.

Konkludując powyższe, kierując się nade wszystko zabezpieczeniem interesu wszystkich stron postępowania, Sąd I instancji zdecydował, iż najbardziej celowym i słusznym będzie przyznanie nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy A. M. z obowiązkiem spłaty udziału na rzecz uczestników postępowania, o czym Sąd orzekł jak w pkt I sentencji postanowienia. Wartość nieruchomości objętej sporem, tj. 33.785 zł wynika wprost ze sporządzonej w sprawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, która to opinia nie budziła wątpliwości Sądu Rejonowego, a przy tym nie była kwestionowana przez żadnego z zainteresowanych.

W związku z tym, że uczestnikom postępowania, tj. małżonkom M. przysługuje udział w nieruchomości co do 1/4 części na prawie wspólności ustawowej małżeńskiej, na ich rzecz należało zasądzić od wnioskodawcy A. M. kwotę 8.446,25 zł ( $33.785 \times 1/4 = 8.446,25$  zł), przy czym należność została zasądzona solidarnie, skoro jest to ich współwłasność małżeńska.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wywiedli uczestnicy, zaskarżając postanowienie w całości. Zarzucili rozstrzygnięciu naruszenie następujących przepisów:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu, że:
  - a. w sprawie niemożliwym jest dokonanie podziału fizycznego nieruchomości, podczas gdy wniosek taki nie koresponduje z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;
  - b. w sprawie nie jest możliwe dokonanie podziału z uwagi na wiek uczestników, podczas gdy Sąd wydając orzeczenie powinien brać pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili orzekania;

c. objęta sporem działka ma charakter nieruchomości rolnej, w związku z czym powinna być uznana za gospodarstwo rolne, podczas gdy działka nie jest i nigdy nie była wykorzystywana rolniczo;

d. położenie spornej nieruchomości w pobliżu nieruchomości należących do wnioskodawcy oraz jego konkubiny a także konflikt między nimi uniemożliwi korzystanie z niej, podczas gdy stan zdrowia i postawa uczestników uzasadniają przypuszczenie, że spokojne korzystanie jest możliwe;

e. nieprzyjęcie propozycji ugodowych miało na celu zmuszenie wnioskodawcy do określonego działania, podczas gdy celem było jedynie spokojne korzystanie ze spornej nieruchomości w części obejmującej garaż;

f. nieposiadanie gospodarstwa rolnego uzasadnia twierdzenie, że nieruchomość nie jest potrzebna podczas gdy uczestnicy wykorzystują ją jako miejsce składu;

g. kwota 8.446,20 złotych przyznana na naszą rzecz tytułem spłaty jest kwotą odpowiednią, podczas gdy kwota ta jest zaniżona i nie uwzględnia nakładów poniesionych na budowę garażu;

2. art. 212 §1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie;

3. art. 212 § 1 k.c. poprzez przyjęcie zaniżonej kwoty spłaty;

4. art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie;

Na podstawie powyżej wskazanych zarzutów uczestnicy wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) poprzez przyznanie jej na wyłączoną własność uczestników z obowiązkiem stosownej spłaty na rzecz wnioskodawcy oraz z ostrożności procesowej o zniesienie współwłasności poprzez dokonanie jej fizycznego podziału według propozycji wynikającej z opinii biegłego i zaniechanie rozliczeń między współwłaścicielami.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie była zasadna i podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego

go, wydane przez Sąd pierwszej instancji rozstrzygnięcie zapadło na podstawie prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych. Sąd Rejonowy dokonał szczegółowej i prawidłowej analizy przedłożonego przez strony materiału dowodowego. Sąd Odwoławczy podziela poczynione w tym zakresie ustalenia faktyczne i rozważania prawne przyjmując je za swoje.

Na wstępie wskazać należy, że chybiony był zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. zgodnie z którym Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Odnosząc się do tego zarzutu Sąd Okręgowy uznał, że sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena prawidłowości dokonanej oceny dowodów nie ogranicza się do tego, że wyprowadzone na podstawie analizy zgromadzonego w sprawie materiału wnioski są odmienne od wniosków wyprowadzonych przez stronę, a polega na rozważeniu, czy przyjęte rozumowanie było prawidłowe. Oceny tej sąd drugiej instancji dokonuje w oparciu o wymagania prawa procesowego, doświadczenie życiowe, reguły logicznego myślenia. Zauważyć jednocześnie należy, iż strona, która chce podważyć sędziowską ocenę dowodów, nie może ograniczyć się do przedstawienia własnej ich oceny, bądź wskazania stanu faktycznego, który zdaniem skarżącego odpowiada rzeczywistości. Jest to bowiem zwykła polemika, która nie może odnieść skutku. Konieczne jest wskazanie, umiejscowionych w realiach danej sprawy przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233 § 1 k.p.c., a zatem błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też

bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadzą do wniosków odmiennych. Z taką sytuacją nie mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie. Po analizie akt sprawy i uzasadnienia zaskarżonego postanowienia należy stwierdzić, że nie zachodzi sytuacja, którą można by uznać za przekroczenie swobodnej oceny dowodów. W ramach oceny dowodów przeprowadzonej zgodnie z zasadą ich swobodnej oceny Sąd ma bowiem prawo eliminacji pewnych dowodów poprzez uznanie, że pozbawione są one wiarygodności, albo, że nie są istotne. Jeżeli przy tym stanowisko swoje w zakresie dokonanych wyborów Sąd uzasadni w sposób zgodny z intencją art. 233 § 1 k.p.c., to nie dopuszcza się jego naruszenia (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 października 2003r., IV CK 283/02, LEX nr 602280).

Nie znajdując podstaw do uznania błędów przy ocenie dowodów, której Sąd Rejonowy dokonał na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, Sąd Okręgowy uznał, za Sądem Rejonowym, że materiał zebrany w aktach sprawy pozwala na przyjęcie, że pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami nadal aktualny pozostaje konflikt. Apelujący podnieśli zarzut uznania przez Sąd Rejonowy za niemożliwe dokonanie fizycznego podziału działki oraz bierze pod uwagę ich wiek, a powinien orzekać na podstawie materiału dowodowego z dnia orzekania. Sąd Okręgowy uznaje taki zarzut za bezzasadny, a wynika to z faktu, że skarżący wyciągnęli złe wnioski z uzasadnienia przedstawionego przez Sąd I instancji. Sąd Rejonowy wskazuje, że „w ocenie Sądu zatem podział fizyczny nieruchomości objętej sporem, w szczególności w sposób zaproponowany przez biegłego sądowego R. N. będzie dawał stronom kolejne zarzewia do eskalacji już rozwiniętego na szeroką skalę konfliktu. Tymczasem, postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności przez jej fizyczny podział nie może, zamiast prowadzić do zlikwidowania sporów między dotychczasowymi współwłaścicielami, stanowić źródła nowych sporów na skutek nieprzeprowadzenia postępowania w taki sposób, który umożliwi wydanie dającego się wytłumaczyć rozstrzygnięcia, wskazującego na obiektywnie jednakowe dbanie o interesy prawne wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli uczestniczących w tym postępowaniu”. Oznacza to, że pomimo faktu, że Sąd Rejonowy dostrzega możliwość fizycznego podziału działki, to wyklucza taką możliwość z przyczyn społeczno-gospodarczych. Nieuwzględnienie wieku uczestników miałyby charakter naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c., wedle którego Sąd bierze pod uwagę doświadczenie życiowe przy ocenie dowodów. Podobny charakter mają kolejne zarzuty odnoszące się do błędnie ustalonego stanu faktycznego, będąc jedynie bezpodstawną polemiką z twierdzeniami wyprowadzonymi przez Sąd Rejonowy.

Bezpodstawny jest także zarzut dotyczący błędnego określenia kwoty spłaty, tj. kwoty 8.446,25 złotych. Zgodnie z opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wartość przedmiotu sporu wynosiła 33.785 złotych. Uczestnicy postępowania otrzymają spłatę  $\frac{1}{4}$  wartości nieruchomości. Czwierć udziału, przy pełnej wartości nieruchomości w wysokości 33.785,00 złotych, wynosi dokładnie 8.446,25 złotych, a więc dokładnie tyle, ile orzekł na rzecz uczestników Sąd Rejonowy. Do kwoty wyceny łącznej została zaliczona wartość garażu. Sąd Okręgowy ma także na uwadze, że pomimo przedstawienia operatu szacunkowego uczestnicy nie wnosili zastrzeżeń do opinii. Co do poniesionych przez uczestników nakładów w postaci wybudowania w latach 2009-2010 garażu, którego część znajduje się na działce (...), zaś część na przedmiotowej działce (...), to podkreślić należy, że nakład ten uczestnicy poczynili, kiedy jeszcze nie byli właścicielami, ale przede wszystkim w czasie, kiedy właścicielem nie był jeszcze wnioskodawca. Tym samym uczestnicy nie mogą domagać się od wnioskodawcy spłaty nakładów poczynionych w czasie, kiedy ten nie był jeszcze współwłaścicielem nieruchomości. Dlatego też, niemożliwe było rozliczenie tego w niniejszym postępowaniu. (patrz: uchwałą z 21 lutego 2008 r. III CZP 144/07)

Przepis art. 211 k.c. wskazuje, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności chyba, że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli taki podział jest bowiem najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze i nie zostaje „wywłaszczony”, choćby za odpowiednim wynagrodzeniem (spłatą). Z tych przyczyn podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę, wyłączonym tylko wyjątkowo, tj. gdy dokonanie podziału byłoby

sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Wyliczenie to jest wyczerpujące i niedopuszczalna jest w tym zakresie wykładnia rozszerzająca. Mimo, iż podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy wspólnej, to nie znaczy to oczywiście, że każde postępowanie o zniesienie współwłasności rzeczy, która daje się podzielić, powinno doprowadzić do jej fizycznego podziału. Dokonując kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy zgodził się ze stanowiskiem Sądu I instancji co do tego, że podział fizyczny wskazanej we wniosku nieruchomości byłby sprzeczny ze społeczno - gospodarczym jej przeznaczeniem.

W orzecznictwie (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/2000, OSNC 2003, nr 12 poz. 170) przyjmuje się, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., nie może być utożsamiane ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności). „Przeznaczenie”, o jakim mowa w art. 211 k.c., dotyczy rzeczy, a więc przedmiotu materialnego (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz jego działalności. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć. Przesłanki zgodności zniesienia współwłasności (podziału majątku wspólnego, działu spadku) przez podział rzeczy ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy bądź zgodności z interesem społeczno-gospodarczym nabierają szczególnego znaczenia w sprawach, w których przedmiotem podziału ma być siedlisko, działka zagrodowa lub inna nieruchomość, mogąca stanowić zaplecze mieszkalno-gospodarcze dla gospodarstwa rolnego. Przesłankom tym nie czyni zadość podzielenie małej działki na działki o niewielkiej powierzchni, pozbawione znaczenia funkcjonalnego, utworzenie enklawy usytuowanej wewnątrz innych działek lub pozbawionej łączności z drogami publicznymi, a także wydzielenie gruntu zajętego bezpośrednio przez sam budynek, bez odpowiedniego placu i obejścia (vide: postanowienie SN z dnia 20 czerwca 1997 r., III CKN 45/96, LexPolonica nr 344837 oraz z dnia 17 listopada 2000 r., V CKN 543/00, LEX nr 536948).

Do zastosowania przepisu art. 5 k.c. konieczne jest wystąpienie trzech podstawowych przesłanek: istnienie prawa, które zostaje nadużyte, czynienie z niego użytku oraz sprzeczność tego użytku z kryteriami nadużycia prawa. Stosowanie art. 5 k.c. może mieć miejsce w sytuacjach wyjątkowych, gdy uwzględnienie powodztwa prowadziłoby do sytuacji nieakceptowanej ze względów aksjologicznych i teleologicznych. Nie może być ono wymierzone przeciwko treści prawa postrzeganego jako niesprawiedliwe, lecz musi być następstwem wykonania prawa podmiotowego przez stronę godzącego w fundamentalne wartości, których urzeczywistnieniu ma służyć prawo. Kwalifikacja określonej sytuacji faktycznej jako szczególnej nie musi być przy tym wyłącznie następstwem ustalenia, iż zaistniało jedno określone zdarzenie, posiadające cechę wyjątkowości. Wystarczające jest tu bowiem stwierdzenie, że kwalifikowane w całej swojej złożoności zachowanie wnioskodawcy świadczy o ich nietypowości, wyjątkowości o takim natężeniu, które racjonalizuje wniosek o nadużyciu przez wnioskodawcę przysługującego jej prawa podmiotowego. Klauzule społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa i zasad współżycia społecznego, ujęte w art. 5 k.c. należy traktować jako normy społeczne ogólne, odnoszące się (w przeciwieństwie do regulacji tych zasad w przepisach szczególnych mających charakter norm prawnych) do wszystkich możliwych przypadków, gdy powoływanie się na prawo podmiotowe nie stanowi jego wykonywania, lecz jego nadużywanie, które nie jest społecznie aprobowane i w związku z tym nie korzysta z ochrony. Zasady te zastąpiły w kodeksie cywilnym, a także w innych ustawach regulujących stosunki cywilnoprawne takie dawne zasady, jak: słuszności, dobrej wiary (w znaczeniu obiektywnym), porządku publicznego, uczciwego obrotu czy też dobrych obyczajów (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 26 października 2016 r., I ACa 379/16 LEX nr 2172512).

Odmowa udzielenia ochrony prawnej musi być zatem uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości, prowadzących do przyjęcia, że uwzględnienie powodztwa, czy żądania wniosku, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nieakceptowalne z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie. W ocenie Sądu Okręgowego takie okoliczności w przedmiotowej sprawie nie wystąpiły.

Mając powyższe na uwadze apelację jako bezzasadną oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Ewa Dobrzyńska-Murawka Beata Grzybek Krystyna Skiepmo