

POSTANOWIENIE

Dnia 7 sierpnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia Mirosław Wieczorkiewicz (spr.)
Sędziowie:	Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Marta Borowska

po rozpoznaniu w dniu 7 sierpnia 2019 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku E. P. jako następcy prawnego W. P.

z udziałem Gminy S., B. K., B. L., P. L., W. L., W. L., K. M., M. M., A. P., Skarbu Państwa Starosty (...), E. U. (1), Województwa (...)

o rozgraniczenie i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika A. P. od postanowienia Sądu Rejonowego w Szczytnie z dnia 11 lipca 2018 r., sygn. akt I Ns 360/16,

p o s t a n a w i a:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w części:

a) w punkcie II w ten sposób, że ustalić wartość nieruchomości na kwotę 120.000,-zł (sto dwadzieścia tysięcy złotych) ;

b) w punkcie III nadając mu brzmienie: „zasądzić od uczestniczki A. P. na rzecz następcy prawnego wnioskodawcy W. P. w osobie E. P. kwotę 80.000,-zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) tytułem spłaty, płatną w dwóch ratach, pierwsza rata w kwocie 20.000,-zł (dwadzieścia tysięcy złotych) płatna do 7 listopada 2019r., druga rata płatna w kwocie 60.000,-zł (sześćdziesiąt tysięcy złotych) płatna do 7 marca 2020r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia płatności”

c) w punkcie IV w ten sposób, że w miejsce kwoty 88.000,-zł wpisać kwotę 80.000,-zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych),

II. oddalić apelację w pozostałym zakresie,

III. nie obciążać uczestników kosztami sądowymi poniesionymi przez Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Olsztynie w postępowaniu odwoławczym,

IV. koszty postępowania apelacyjnego uczestnicy ponoszą każdy w zakresie związanym ze swoim udziałem w sprawie.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska

Sygn. akt IX Ca 866/19

UZASADNIENIE

Wnioskodawca W. P. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w R. gmina S. składającej się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej współwłasność H. B. w 1/3 części i wnioskodawcy w 2/3 części w ten sposób, że nieruchomość tą podzielić według zgodnie z przedstawionym przez niego projektem sporządzonym przez geodetę J. S.. W uzasadnieniu wniosku wnioskodawca podał, że wraz z uczestniczką jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i gospodarczym,

Uczestnicy H. B. nie zgodziła się na zaproponowany przez wnioskodawcę sposób zniesienia współwłasności, wnosząc o przyznanie jej całej nieruchomości na wyłączną własność ze spłatą na rzecz wnioskodawcy. Uczestniczka podała, że mieszka wraz z rodziną: córką jej mężem, wnuczką jej synem i wnukiem na tej nieruchomości.

Wnioskodawca nie zgodził się z tą propozycją podnosząc, że sytuacja materialna i rodzinna uczestniczki nie daje gwarancji, że dokona ona spłaty jego udziału w nieruchomości oraz wskazał, iż przypadła mu w wyniku podziału część nieruchomości chce przeznaczyć do wybudowania budynku mieszkalnego dla syna.

Na rozprawie w dniu 13 stycznia 2015r. wnioskodawca wniósł o przyznanie mu nieruchomości na wyłączną własność przy przyjęciu jej wartości na kwotę 120.000,-zł ze spłatą na rzecz uczestniczki. Na rozprawie w dniu 24 czerwca 2015r. wnioskodawca wycofał się z tej propozycji.

W toku postępowania zmarła uczestniczka H. B. (k.524) W miejsce zmarłej H. B. wstąpił jej następca prawny A. P.. Uczestniczka A. P. wniosła o przyznanie jej przedmiotowej nieruchomości na wyłączną własność.

W toku postępowania wynikła konieczność dokonania rozgraniczenia działki nr (...) (będącej przedmiotem postępowania) z działkami sąsiadującymi, tj. z działką nr (...) i działką nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej współwłasność W. L., W. L., B. L., P. L., B. K., z działką nr (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącą współwłasność K. M., E. U. (2), M. M. po 1/3 części, z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej Gminy S., z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącą własność Województwa (...) w zarządzie Zarząd Dróg Wojewódzkich w O..

W piśmie z dnia 27 czerwca 2018r. wnioskodawca wniósł o przyznanie uczestniczce A. P. nieruchomości będącej przedmiotem wniosku ze spłatą na jego rzecz w kwocie 88.000,- zł, płatną w 2 ratach, pierwsza rata w kwocie 44.000,-zł płatna w terminie 3 miesięcy, druga rata w kwocie 44.000,-zł płatna w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia, zabezpieczenie jego wierzytelności o zapłatę kwoty 88.000,-zł przez ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości uczestniczki A. P..

Pełnomocnik uczestniczki A. P. na rozprawie w dniu 29 czerwca 2018r. wyraził zgodę na tę propozycję wnioskodawcy wniósł o ustalenie innych terminów spłaty kwoty 88.000,-zł.

Sąd Rejonowy w Szczytnie postanowieniem z dnia 11 lipca 2018r.:

I. dokonał rozgraniczenia nieruchomości położonych w R. gmina

S.:

- działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej współwłasność A. P. w 1/3 części, W. P. w 2/3 części,

- z działką nr (...) i działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OL(...) stanowiącej współwłasność W. L., W. L., B. L., P. L. i B. K.,
- z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta OLI (...) stanowiącą współwłasność K. M., E. U. (2), M. M. po 1/3 części,

- z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OLI (...) stanowiącej Gminy S.

- z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OLI (...) stanowiącą własność Województwa (...) w zarządzie Zarząd Dróg Wojewódzkich w O. zgodnie z pisemną opinią biegłego geodety W. O. z dnia 1 października 2013r. i załączonym do szkicem graficznym załącznik nr 3 (k.252-256 akt sprawy), a mianowicie od punktu nr (...) do punktu nr (...), dalej do punktu nr (...) następnie do punktu nr(...) dalej do punktu nr (...) i dalej do punktu nr (...), następnie do punktu nr (...) i dalej do punktu (...) i do punktu nr (...),

II. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w R. gmina S. składającej się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OL 1 (...) stanowiącej współwłasność A. P. w 1/3 części, W. P. w 2/3 części o wartości 132.000,-zł w ten sposób, że nieruchomość tą przyznać na wyłączną własność uczestniczce A. P.,

III. zasądził od uczestniczki A. P. na rzecz wnioskodawcy kwotę 88.000,-zł tytułem spłaty płatną w dwóch ratach, w ten sposób, że pierwsza rata w kwocie 20.000,-zł płatna w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia, druga rata w kwocie 68.000,-zł płatna w terminie 7 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,

IV. zabezpieczył roszczenie wnioskodawcy W. P. wobec uczestniczki A. P. o zapłatę kwoty 88.000 zł poprzez ustanowienie na rzecz wnioskodawcy hipoteki przymusowej w kwocie 88.000 zł (osiemdziesiąt osiem tysięcy zł) na udziale uczestniczki A. P. w prawie własności nieruchomości położonej w R. gmina S. składającej się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr OL 1 (...)

V. zasądził od uczestniczki A. P. na rzecz wnioskodawcy kwotę 1.250,-zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

VI. oddalił wniosek uczestnika Województwa (...) w zarządzie Zarząd Dróg Wojewódzkich w O. o zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd I instancji ustalił, że:

- nieruchomość położona w R. gmina S., składającej się z działki nr (...), zabudowana jest budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Nieruchomość ta stanowi obecnie współwłasność A. P. (następcy prawnego H. B.) w 1/3 części i W. P. w 2/3 części. Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr (...),

- na nieruchomości położonej w R., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), mieszka obecnie uczestniczka A. P. wraz ze swoim konkubentem, jej córka E. O. wraz ze swoimi dziećmi i jej konkubentem oraz syn uczestniczki. Wnioskodawca nie korzysta z tej nieruchomości i ma zapewnione warunki mieszkaniowe w innym miejscu. Wnioskodawca ma dwóch dorosłych synów, którzy założyli swoje rodziny. (...) wnioskodawcy mają zapewnione warunki mieszkaniowe,

- możliwy jest podział budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości położonej w R., składającej się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) linią pionową,

- możliwy jest podział fizyczny nieruchomości położonej w R., składającej się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przy uwzględnieniu propozycji podziału budynku mieszkalnego wynikającego z pisemnej opinii biegłego z zakresu budownictwa J. L., na dwie działki nr (...) o pow. 556 m² i przyznanie jej na rzecz wnioskodawcy oraz nr (...) o pow. 460 m² i przyznanie jej uczestniczce,

- wartość nieruchomości położonej w R., składającej się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) wynosi 132.000,-zł,

- wartość działek wydzielonych z tej nieruchomości zgodnie z pisemną opinią biegłego z zakresu geodezji wynosi: działki nr (...) o pow. 556 m² – 38.000,-zł, działki nr (...) o pow. 460 m² – 29.000,-zł,

- wartość nieruchomości składającej się z działki nr (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym jest wyższa od sumy wartości działek powstałych w wyniku jej podziału na działki nr (...) z uwagi na to, że na wydzielonych działkach znajdują się części budynku mieszkalnego, które bez wykonania prac remontowo modernizacyjnych nie mogą być wykorzystywane na cele mieszkalne. Ponadto nieruchomości zabudowane wolnostojącym budynkiem cieszą się większym popytem niż nieruchomości zabudowane częściami starych budynków mieszkalnych,

- nieruchomość położona w R., gmina S., składająca się z działki nr (...), stanowiąca obecnie współwłasność A. P. (następcy prawnego H. B.) w 1/3 części i W. P. w 2/3 części, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) graniczy z działką nr (...) i działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej współwłasność W. L., i spadkobierców G. W. L. L., B. L., P. L., B. K., z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącą współwłasność K. M., E. U. (2), M. M. po 1/3 części, z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej Gminy S., z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącą własność Województwa (...) w zarządzie Zarząd Dróg Wojewódzkich w O.,

- w zasobach geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w S. nie ma ścisłych danych geodezyjnych dotyczących granic działki nr (...), oprócz granicy z działką nr (...). Granice działki nr (...) wyznaczają trwałe elementy w terenie takie jak ściany budynku i płot na fundamentach betonowych określające zakres ostatniego spokojnego stanu posiadania. Granica między działką nr (...) a działką nr (...) biegnie od punktu nr (...) do punktu nr (...), którym jest róg budynku gospodarczego murowanego i od tego punktu biegnie po ścianie tego budynku do punktu nr (...), którym jest róg tego budynku i dalej biegnie po gruncie do punktu nr 22, którym jest róg budynku gospodarczego, dalej po ścianie tego budynku do punktu nr (...) leżącego na styku ścian budynku murowanych budynków gospodarczych, dalej biegnie po ścianie budynku do punktu nr 14, którym jest róg budynku, dalej biegnie po płocie z siatki drucianej na fundamencie betonowym do punktu nr (...), w którym jest metalowy słupek ogrodzeniowy, dalej biegnie po gruncie do punktu nr (...) i dalej do punktu nr (...). Na mapach numerycznych i ewidencyjnych granica działki nr (...) od strony drogi – działka nr (...), biegnie prosto. Odcinek granicy między punktami nr (...) powinien być linią prostą. Punkt nr (...) wcześniej został ustalony przez geodetę. Punkt nr (...) to metalowy słupek trwały w płocie ogrodzeniowym postawionym na fundamencie betonowym.

Mając na uwadze dokonane ustalenia Sąd Rejonowy wskazał, że w **pierwszej** kolejności należało ustalić przebieg granicy działki nr (...) położonej w R. z działkami sąsiednimi. Biegły geodeta W. O. w toku czynności związanych ze sporządzeniem opinii dotyczącej możliwości podziału fizycznego przedmiotowej działki ustalił, że zachodzi konieczność dokonania rozgraniczenia działki nr (...) z działkami sąsiadującymi, tj. z działką nr (...) i działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej współwłasność W. L., W. L., B. L., P. L., B. K., z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) stanowiącą współwłasność K. M., E. U. (2), M. M. po 1/3 części, z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącej Gminy S., z działką nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowiącą własność Województwa (...) w zarządzie Zarząd Dróg Wojewódzkich w O..

Według Sądu I instancji postępowanie o rozgraniczenie może być prowadzone, gdy granice gruntów nie zostały ustalone chociażby były niesporne, albo, gdy były już ustalone, ale stały się sporne, zaś potrzeba przeprowadzenia rozgraniczenia powstaje, gdy ze wszystkimi właścicielami nieruchomości sąsiednich powstał spór, co do prawidłowości przebiegu poszczególnych granic albo, gdy nie zostały wytyczone i utrwalone granice nowo utworzonej nieruchomości.

W tym zakresie Sąd Rejonowy odniósł się do dyspozycji art. 153 kc i uznał, że w niniejszej sprawie, jak wynika z pisemnej opinii biegłego geodety W. O., w zasobach geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w S. nie ma ścisłych danych geodezyjnych dotyczących granic działki nr (...), oprócz granicy z działką nr (...). Biegły stwierdził, że granice działki nr (...) wyznaczają trwałe elementy w terenie takie jak ściany budynku i płot na fundamentach betonowych określające zakres ostatniego spokojnego stanu posiadania.

W tym zakresie Sąd I instancji wskazał w ślad za opinią biegłego geodety W. O., że granica między działką nr (...) a działką nr (...) biegnie od punktu nr (...) do punktu nr (...), którym jest róg budynku gospodarczego murowanego i od tego punktu biegnie po ścianie tego budynku do punktu nr (...), którym jest róg tego budynku i dalej biegnie po gruncie do punktu nr 22, którym jest róg budynku gospodarczego, dalej po ścianie tego budynku do punktu nr (...) leżącego na styku ścian budynku murowanych budynków gospodarczych, dalej biegnie po ścianie budynku do punktu nr 14, którym jest róg budynku, dalej biegnie po płocie z siatki drucianej na fundamencie betonowym do punktu nr (...), w którym jest metalowy słupek ogrodzeniowy, dalej biegnie po gruncie do punktu nr (...) i dalej do punktu nr (...). Na mapach numerycznych i ewidencyjnych granica działki nr (...) od strony drogi – działka nr (...), biegnie prosto. Dodatkowo na rozprawie w dniu 14.02.2014 r. wyjaśnił, że odcinek granicy między punktami nr (...) powinien biec linią prostą. Wskazał, że punkt nr (...) został już wcześniej ustalony przez geodetę, a punkt nr (...) to metalowy słupek trwały w płocie ogrodzeniowym postawionym na fundamencie betonowym.

Z tych też względów Sąd Rejonowy dokonał rozgraniczenia zgodnie z opinią biegłego.

W dalszej części Sąd I instancji wskazał, że z akt sprawy wynika, iż nieruchomości położona w R. gmina S., składająca się z działki nr (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) stanowi obecnie współwłasność A. P. (następcy prawnego H. B.) w 1/3 części i W. P. w 2/3 części.

Ponadto Sąd ten podał, że na rozprawie w dniu 29 czerwca 2018r. wnioskodawca i uczestniczka A. P., reprezentowana przez pełnomocnika, ostatecznie uzgodnili, aby przedmiotową nieruchomość przyznać na wyłączną własność uczestniczce A. P. z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy W. P.. Wnioskodawca i uczestniczka na rozprawie uzgodnili, aby wartość nieruchomości przyjąć na kwotę 132.000,-zł. Wnioskodawca i uczestniczka uzgodnili również, aby spłata na rzecz wnioskodawcy wartości jego udziału w nieruchomości w kwocie 88.000,-zł nastąpiła w dwóch ratach pierwsza rata w kwocie 20.000,-zł płatna w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia, druga rata w kwocie 68.000,-zł płatna w terminie 7 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia. Pełnomocnik uczestniczki wyraził również zgodę na zabezpieczyć roszczenie wnioskodawcy W. P. wobec uczestniczki A. P. o zapłatę kwoty 88.000,-zł poprzez ustanowienie na rzecz wnioskodawcy hipoteki przymusowej w kwocie 88.000,-zł na nieruchomości położonej w R. gmina S. składającej się z działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), zgodnie z wnioskiem wnioskodawcy zawartym w piśmie z dnia 27 czerwca 2018r.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy na mocy art. 210 i art.212 kc oraz art.617 i art. 622 kpc, a także art. 730 i art. 747 kpc orzeczono jak sentencji.

O kosztach postępowania Sąd I instancji rozstrzygnął na mocy art. 520 kpc, rozliczając uiszczoną przez wnioskodawczynię opłatę od wniosku – 1000,-zł, uiszczone zaliczki w kwocie 1.500,-zł zasądzając od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy 1/2 tych kosztów, gdyż zniesienie współwłasności było w ich wspólnym interesie.

Sąd ten oddalił wniosek uczestnika Województwa (...) w zarządzie Zarząd Dróg Wojewódzkich w O. o zasądzenie kosztów postępowania na mocy art. 520 kpc, uznając, że te koszty postępowania uczestnicy ponoszą we własnym zakresie.

Apelację od tego postanowienia złożyła uczestniczka A. P., która zaskarżyła orzeczenie w części ustalającej wartość nieruchomości, a tym samym w części dotyczącej spłaty udziału we współwłasności.

W uzasadnieniu uczestniczka podała, że operat szacunkowy ustalający wartość spornej nieruchomości został sporządzony w 2015r., dlatego wniosła o jego aktualizację. Uczestniczka wskazała również, że pogorszył się stan techniczny domu posadowionego na nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Zaskarżone postanowienie wymaga zmiany, ale tylko dlatego, że szacowanie składników majątkowych, należących do kilku osób, przy podziale dokonuje się według wartości rynkowej z chwili podziału, a sąd odwoławczy jest również sądem merytorycznym, dlatego należało ponownie ustalić wartość dzielonej nieruchomości, która jest przedmiotem postępowania (art. 684 w zw. z art. 618 kpc i art. 212 kc).

W pozostałym zakresie wbrew zarzutom apelacyjnym, Sąd odwoławczy uznał, że ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, nie wykraczają poza granice swobodnej oceny dowodów. Poczynione zostały na podstawie wszechstronnej analizy dowodów, których ocena nie wykazała błędów natury faktycznej, czy logicznej, znajdując swoje odzwierciedlenie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Sąd Rejonowy wskazał, jakie fakty uznał za udowodnione, na czym oparł poszczególne ustalenia.

W konsekwencji ustalenia te i oceny Sąd Okręgowy przyjmuje za własne, zwracając uwagę, że nie ma wobec tego potrzeby procesowej przeprowadzania na nowo w uzasadnieniu owego orzeczenia oceny każdego ze zgromadzonych dowodów, a wystarczy odnieść się do tych ustaleń i ocen, które zostały zakwestionowane w apelacji (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998r., III CKN 792/98, OSNC 1999 nr 4, poz. 83, z dnia 23 lipca 2015r., I CSK 654/14, Legalis nr 1325762, z dnia 11 maja 2016r., z dnia 26 stycznia 2017r., I CSK 54/16, Legalis nr 1591680, z dnia 15 lutego 2018r., I CSK 215/17, Legalis nr 1768192 i z dnia 4 grudnia 2018r., IV CSK 213/18, Legalis nr 1852711 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2017r., I CSK 93/17, Legalis nr 1611995 i z dnia 31 stycznia 2018r., I CSK 222/17, Legalis nr 1754802).

Przechodząc do zasadniczego zarzutu zawartego w apelacji uczestniczki należy zauważyć, że zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomości (tj. z dnia 25 października 2018r., Dz. U z 2018, poz. 2204 ze zmianami) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia.

Operat szacunkowy, na podstawie której wnioskodawca i uczestniczka przyjęli wartość dzielonej nieruchomości został sporządzony 20 marca 2015r.

Zasadniczo, z uwagi na zgodny wniosek wnioskodawcy i uczestniczki Sąd I instancji był związany stanowiskiem zainteresowanych.

Tym niemniej Sąd odwoławczy dopuścił dowód z aktualizacji ww. operatu i biegły M. W. w swojej opinii określił wartość nieruchomości, która została przyznana uczestniczce na kwotę 120.000,-zł i ocenę tej wartości Sąd Okręgowy przyjmuje za własną.

Następca prawny wnioskodawcy nie zgłosiła zastrzeżeń, zaś uczestniczka skupiła się na technicznych pomyłkach redakcyjnych i nie przedstawiła argumentacji, która podważyłaby prawidłowość dokonanej wyceny dzielonej nieruchomości, dlatego Sąd odwoławczy uważa, że stanowi wiarygodny dowód w przedmiotowym zakresie (art. 233 § 1 i art. 278 kpc).

W tych warunkach wysokość spłaty na rzecz wnioskodawczyni wynosi 80.000,-zł, stosowanie do udziału jej przysługującego we współwłasności (art. 212 § 2 kc).

Z uwagi na zmianę dokonanej wartości nieruchomości i wysokości należnej wnioskodawczyni spłaty, Sąd Okręgowy określił nowy termin wymagalnej spłaty poprzez ustalenie wysokości spłaty w dwóch terminach, pierwsza rata w

wysokości 20.000,-zł płatne jest do 7 listopada 2019r., druga jest płatna w kwocie 60.000,-zł do 7 marca 2020r., z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu którejkolwiek z rat, uznając, że dalsze i mniejsze spłaty nie spełniają celu dokonanego znieśnienia współwłasności, ponieważ wnioskodawczyni ponad wszelką miarę musiałaby oczekiwać na spełnienia wzajemnego świadczenia.

Skarżąca w swojej argumentacji co do tej kwestii pomija, że niniejsza sprawa dotyczy znieśnienia współwłasności pomiędzy współwłaścicielami, gdzie następca prawny wnioskodawcy ma aż 2/3 udziału w tej współwłasności, a zgodnie z treścią art. 212 § 3 kc sąd oznacza termin i sposób ich uiszczenia, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty.

W tym przepisie nie ma elementów socjalnych, jakie występują w art. 320 kpc.

Powyższa uwaga jest istotna z tego względu, że regulacja dopuszczająca rozłożenie dopłat lub spłat na raty wyłącza zastosowanie ogólniejszej normy wysłowionej w art. 320 kpc, która przewiduje łagodniejsze kryteria rozkładania spełnienia świadczenia na raty (K. Górską, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2017, s. 458; G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, w: Gudowski, Komentarz KC, Ks. 2, 2016, s. 484).

Na tej ostatniej podstawie sąd jest z kolei władny rozłożyć na raty inne świadczenia zasądzone w postanowieniu działowym (zob. E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński, w: Pietrzykowski, Komentarz KC, t. I, 2018, s. 620–621; G. Rudnicki, J. Rudnicka, S. Rudnicki, w: Gudowski, Komentarz KC, Ks. 2, 2016, s. 486; a także postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 kwietnia 1969r., III CRN 61/69, OSNCP 1970, nr 1, poz. 13 i z dnia 24 stycznia 2013r., V CSK 79/12, Legalis nr 697948).

Przy określaniu terminu spełnienia świadczenia Sąd odwoławczy uwzględnił sytuację osobistą i majątkową dłużnika, które powodują, że nierealne jest spełnienie przez niego od razu i w pełnej wysokości zasądzanego świadczenia. Rozważając odroczenie spełnienia zasądzanego świadczenia, sąd orzekający nie może jednak nie brać pod rozwagę sytuacji wierzyciela, ponieważ sąd nie powinien działać z pokrzywdzeniem wierzyciela.

Zmiana wysokości spłaty udziału we współwłasności, która ma być dokonana przez uczestniczkę wymagała również konieczność zmiany orzeczenia o udzieleniu zabezpieczenia w punkcie IV zaskarżonego postanowienia, co Sąd II instancji uczynił, jak w punkcie I lit. c (art. 212 § 3 kpc).

O kosztach sądowych Sąd odwoławczy rozstrzygnął na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z uwagi złą sytuację majątkową uczestniczki (punkt III orzeczenia).

W tych warunkach na mocy art. 386 § 1 w zw. z art. 13 § 2 kpc Sąd Okręgowy orzekł, jak w sentencji postanowienia, zaś o kosztach postępowania odwoławczego na podstawie art. 520 § 1 kpc.

Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz Agnieszka Żegarska