

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 27 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie prowadzonej za sygnaturą akt I Ns 755/09 z wniosku H. S. (1) z udziałem W. S. o podział majątku wspólnego postanowił:

I. ustalić, że w skład majątku wspólnego byłych małżonków H. i W. S. wchodzi:

a) nieruchomość położona w O., przy ul. (...) oznaczona nr 287/4 na mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłego geodetę inż. H. S. (2) w dniu 22 stycznia 2014r., zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w Z. w dniu 21 stycznia 2014r. za numerem P.1020.2014-254, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) o wartości 274.004 zł;

b) nieruchomość położona w O., przy ul. (...) oznaczona nr 287/5 na mapie do celów prawnych sporządzonej przez biegłego geodetę inż. H. S. (2) w dniu 22 stycznia 2014r., zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w Z. w dniu 21 stycznia 2014r. za numerem P.1020.2014-254, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) o wartości 161.330 zł;

c) nieruchomość położona w O., przy ul. (...) oznaczona nr ewidencyjnym 287/2, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) o wartości 196.199 zł;

d) nieruchomość położona w O., przy ul. (...) oznaczona nr ewidencyjnym 287/3, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) o wartości 201.565 zł;

e) nieruchomość położona w O., przy ul. (...) składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o wartości 19.170 zł i 362/7 o wartości 19.915 zł, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...);

f) nieruchomość położona w O., przy ul. (...) składająca się z działki o numerze ewidencyjnym (...) o wartości 20.194 zł i 362/5 o wartości 19.264 zł, dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...);

g) udział w wysokości 77/96 we współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w O. przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...) o wartości 663.275 zł;

II. umorzyć postępowanie w zakresie podziału ruchomości objętych majątkiem wspólnym H. i W. byłych małż. S.;

III. oddalić powództwo W. S. o eksmisję H. S. (1) z nieruchomości zabudowanej szczegółowo opisanej w pkt I g niniejszego postępowania;

IV. ustalić wartość nakładów poczynionych przez W. S. z majątku osobistego na majątek wspólny na kwotę 1201,96 zł;

V. oddalić wniosek W. S. o rozliczenie nakładów poczynionych przez niego z majątku osobistego na majątek wspólny w pozostałej części;

VI. dokonać podziału majątku wspólnego H. i W. byłych małżonków S. w ten sposób, iż:

a) przyznać na wyłączną własność H. S. (1): nieruchomości szczegółowo opisane w pkt 1 a, c, d, działkę oznaczona nr ewidencyjnym nr 362/5, szczegółowo opisaną w pkt I f oraz nieruchomość szczegółowo opisaną w pkt I e niniejszego postanowienia,

b) przyznać W. S. na wyłączną własność: nieruchomość szczegółowo opisaną w pkt I b, udział we współwłasności nieruchomości szczegółowo opisanej w pkt I g oraz działkę oznaczoną nr (...) szczegółowo opisaną w pkt I g niniejszego

postanowienia z dopłatą na rzecz H. S. (1) w kwocie 113.480 zł, płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie – z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności;

VII. nakazać W. S. wydanie H. S. (1) nieruchomości opisanych szczegółowo w pkt VI a niniejszego postanowienia w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie;

VIII. ustalić, iż wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty postępowania na zasadzie art. 520 §1 k.p.c., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł uczestnik postępowania, będąc reprezentowanym przez profesjonalnego pełnomocnika, zaskarżając je w części, tj. w zakresie punktów IV, V, VI, VII. Skarżący zarzucił kwestionowanemu orzeczeniu:

1. naruszenie art. 567 §1 k.p.c. i art. 686 §1 k.p.c., a także art. 217 i 278 §1 k.p.c., przez bezzasadne oddalenie wniosku uczestnika o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego rzeczoznawcy J. K. (1) dotyczącego wyceny wartości udziału w działce (...) z uwzględnieniem rzeczywistego stanu na datę ustania wspólności ustawowej, a także oddalenie wniosku uczestnika o rozliczenie nakładów poczynionych przez niego na majątek wspólny ponad wartość przyjętą w punkcie IV postanowienia, skutkiem czego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy;

2. naruszenie art. 233 §2 k.p.c. w zw. z art. 278 §1 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. pożarnictwa i transportu w celu ustalenia, czy szerokość i gabaryty placu przed budynkiem gospodarczym na działce (...) przyznanej na własność uczestnikowi pozwolą na swobodne manewrowanie wielkogabarytowymi pojazdami dostawczymi do transportu butli gazowych obsługującymi zakład uczestnika, a nadto czy pozostawienie wyłącznie jednej drogi dojazdowej do tego zakładu jest zgodne z przepisami przeciwpożarowymi;

3. naruszenie art. 212 §1 k.c. i art. 233 §1, a także art. 328 §2 k.p.c. przez sprzeczne z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie wyliczenie w punkcie VI zaskarżonego orzeczenia dopłaty na rzecz wnioskodawczyni od uczestnika postępowania w wysokości 113.480 zł – stanowiącej różnicę wartości między składnikami przyznanymi każdej ze stron mimo, iż dla wyrównania udziałów stron dopłata winna wynosić połowę tej różnicy, a także przez nie przedstawienie w uzasadnieniu wyroku matematycznego wyliczenia wartości składników przyznanych każdej ze stron oraz ich rozliczenia w celu wykazania ustalonej wyżej różnicy wartości;

4. naruszenie art. 211 k.c. w zw. z art. 233 §1 k.p.c. i art. 5 k.c. przez bezzasadny podział działki nr (...) na dwie oddzielne działki oznaczone numerami (...) i przyznanie każdej z tak podzielonych działek innemu uczestnikowi i uniemożliwienie prowadzenia uczestnikowi wykonywanej przez niego działalności gospodarczej, a także podtrzymywanie z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo działek ostrego konfliktu między stronami.

W konkluzji do tak sformułowanych zarzutów apelant wnosił o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania wraz z orzeczeniem o jego kosztach, natomiast na wypadek uwzględnienia wyłącznie zarzutu z punktu 3 apelacji wnosił ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni połowy różnicy wartości składników przyznanych każdej ze stron z uwzględnieniem rozliczenia nakładów poczynionych przez uczestnika z majątku odrębnego na majątek wspólny, a nadto wnosił o zasądzenie od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kosztów zastępstwa adwokackiego za II instancję według norm przepisanych. Dodatkowo w uzasadnieniu apelacji skarżący podnosił, że Sąd Rejonowy w pkt. VII i w pkt. VI in fine określił zbyt krótki, bo 3 - miesięczny termin.

W piśmie procesowym wniesionym w dniu 11 maja 2015 r. (za pośrednictwem poczty k. 514) pełnomocnik uczestnika postępowania sprecyzował punkt 2 apelacji w ten sposób, że w imieniu swojego mandanta wnosił o zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni tytułem dopłaty kwoty w wysokości 56.740 zł. Wyjaśnił, że dotyczy to wariantu bez rozliczenia nakładów uczestnika poczynionych z jego majątku odrębnego na majątek wspólny ($113.480\text{zł} : 2 = 56.740\text{zł}$). Jednocześnie dodał, że przy uwzględnieniu nakładów uczestnika postępowania wyszczególnionych w opinii biegłego J. K. z dnia 30 maja 2014 r. wartość majątku przyznanego uczestnikowi na własność winna zostać obniżona o

kwotę 92.307,66 zł i wynieść 844.799 zł – 92.307,66 zł = 752.491,34 zł. Podnosił też, że jeśli przyjąć, iż wartość majątku przeznaczonego dla wnioskodawczyni stosownie do zaskarżonego postanowienia Sądu I instancji wynosi 730.117 zł, to dopłata uczestnika wynieść powinna 752.491,34 zł – 730.117 zł = 22.374,34 : 2 = 11.187,17 zł. Wyjaśnił, że wyższej wskazane dwa alternatywne warianty obejmują punkt 2 jego apelacji.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 17 lipca 2015 r. pełnomocnik uczestnika poparł apelację i wnosił o zasądzenie kosztów postępowania za II instancję, przy czym ostatecznie sprecyzował stanowisko swojego mandanta w ten sposób, że wskazał, iż głównym, wiodącym wnioskiem apelacji jest wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku. Wyjaśnił, że istota apelacji dotyka sposobu podziału nieruchomości wspólnej. Jednocześnie wskazał, że wniosek o zmianę wyroku jest wnioskiem ewentualnym i ogranicza się jedynie do złego określenia wysokości spłaty. Dodał, że ten ostatni wniosek został podniesiony w apelacji wyłącznie na wypadek sytuacji, gdyby pozostałe wnioski Sąd odwoławczy oddalił, bo wtedy zaistniałaby możliwość, ażeby Sąd II instancji w ramach swoich kompetencji kontrolnych dokonał prawidłowych rozliczeń pomiędzy stronami. Konkludując wnosił o rozpoznanie wniosków apelacyjnych zgodnie z przedstawioną powyżej konfiguracją.

Pełnomocnik wnioskodawczyni wnosił natomiast o oddalenie apelacji co do jej wiodącego zarzutu, a co do zarzutu ewentualnego przyznał, że kwota zasądzona od uczestnika na rzecz jego mandantki tytułem spłaty faktycznie obciążona jest błędem matematycznym, albowiem w rzeczywistości wnioskodawczyni należy się połowa tej kwoty, tj. 56.740 zł. Ponadto wskazał na oczywistą omyłkę pisarską w zaskarżonym postanowieniu, wyjaśniając, że w pkt. VI ppkt b) powinien być zamiast „pkt I g” wpisany „pkt I f”. Oświadczył też, że skoro apelacja okazała się uzasadniona jedynie w częściowo, tj. w zakresie w jakim zarzut ewentualny dotyczył wysokości zasądzonej na rzecz wnioskodawczyni spłaty, przeto wnosi o zniesienie kosztów postępowania pomiędzy stronami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W odniesieniu do zarzutów podniesionych w apelacji należy stwierdzić zasadność tylko jednego z nich i to jedynie w tej części, w jakiej skarżący we wniosku ewentualnym zakwestionował wysokość kwoty zasądzonej od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni tytułem należnej spłaty, czego konsekwencją jest wyłącznie zmiana rozstrzygnięcia zawartego w punkcie VI skarżonego orzeczenia. W pozostałym zakresie apelacja jako bezzasadna podlega oddaleniu.

Sąd odwoławczy uznając ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy za prawidłowe i słuszne przyjął je za swoje, czyniąc podstawą własnych rozważań prawnych i jednocześnie stwierdził, że nie zachodzi konieczność ponownego ich przytaczania w całości.

Na wstępie wypada jednak wskazać, że Sąd II instancji z urzędu zważył, iż Sąd Rejonowy na skutek oczywistej omyłki pisarskiej w zaskarżonym postanowieniu w pkt. VI ppkt b) po słowach „działkę oznaczoną nr (...)” błędnie wpisał słowa „szczegółowo opisaną w pkt I g niniejszego postanowienia”, zamiast prawidłowo „szczegółowo opisaną w pkt I f niniejszego postanowienia”. Na przedmiotowy błąd zwrócił też uwagę na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik wnioskodawczyni, co stanowiło jedynie dodatkowy impuls do tego, by Sąd Okręgowy z urzędu na podstawie art. 350 §1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 13 §2 k.p.c. sprostował przedmiotową omyłkę w ten sposób, że postanowił w miejsce błędnie wpisanych słów „szczegółowo opisaną w pkt I g niniejszego postanowienia” wpisać prawidłowo „szczegółowo opisaną w pkt I f niniejszego postanowienia”, o czym orzekł w punkcie 1 sentencji postanowienia kończącego postępowanie drugoinstancyjne.

Przed przystąpieniem do rozpoznania zasadności poszczególnych zarzutów apelacyjnych w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zważył, że wnioskodawczyni i uczestnik postępowania nie kwestionowali tego, że ich udziały w majątku wspólnym są równe (zgodnie z treścią art. 43 § 1 k.r.o.), ani tego jakie nieruchomości – co do których ostatecznie byli małżonkowie H. S. (1) i W. S. ograniczyli wniosek w niniejszej sprawie rezygnując z sądowego podziału nieruchomości (k. 451- 452) - wchodzi w skład majątku wspólnego podlegającego podziałowi. Przypomnieć należy, że zasadą jest, iż w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności powinno nastąpić całkowite zniesienie wspólności praw oraz załatwienie całokształtu stosunków, jakie istniały pomiędzy współwłaścicielami. Zdaniem Sądu II instancji

rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy sprostał w przeważającym zakresie temu zadaniu, choć orzekając o należytym dla wnioskodawczyni spłacie nie ustrzegł się błędów, o czym w dalszej części.

W pierwszym rzędzie – zgodnie z żądaniem skarżącego – Sąd II instancji ocenił zasadność głównego wniosku apelacyjnego, w którym apelant żądał uchylenia kwestionowanego orzeczenia z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy przez Sąd I instancji. Wstępnie wypada zatem przypomnieć, że w modelu postępowania odwoławczego, jakim jest model apelacyjny, Sąd odwoławczy rozpoznaje niejako sprawę na nowo, choć głównie w granicach podniesionych zarzutów. Ustawodawca obecnie dopuścił możliwość uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania obligatoryjnie w przypadku nieważności postępowania (art. 386 §2 k.p.c.) i fakultatywnie w przypadku nierozpoznania istoty sprawy lub konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 4 k.p.c.). Po zapoznaniu się z całym materiałem aktowym Sąd II instancji doszedł jednak do przekonania, że wbrew sugestiom zawartym w apelacji w realiach niniejszej sprawy brak jest podstaw do uchylenia zaskarżonego orzeczenia, o czym poniżej.

Po pierwsze, apelant kwestionował prawidłowość przyjętej przez Sąd I instancji wartości nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), wskazując, że nie została uwzględniona wartość nakładów poczynionych przez uczestnika, co wprost przekładało się na nieprawidłowe ustalenie tegoż Sądu, co do rzeczywistej wartości udziału wnioskodawczyni we współwłasności określanego na dzień ustania wspólności ustawowej pomiędzy byłymi małżonkami H. S. (1) i W. S.. Sąd II instancji po przeanalizowaniu akt sprawy uznał, że przedmiotowy zarzut okazał się chybiony. Sąd pierwszej instancji w sposób wyczerpujący i wnikliwy przeprowadził ocenę opinii biegłego sądowego J. K. (3) oraz w sposób należyty wykazał, dlaczego ustalenia faktyczne sprawy budował z uwzględnieniem wniosków wyprowadzonych przez wymienionego biegłego, zwłaszcza w jego opinii z 30 maja 2014 r. - złożonej do akt dnia 2 czerwca 2014 r. - łącznie z korektą do niej (k. 416-421, k. 435), która to opinia nie była kwestionowana przez skarżącego, i dlatego uznał, że nie zachodzi potrzeba by biegły wydawał w niniejszej sprawie opinię uzupełniającą w zakresie, o jakim mowa w oddalonym wniosku dowodowym pełnomocnika uczestnika. Sąd odwoławczy tę ocenę podziela w pełnym zakresie uznając argumentację Sądu Rejonowego za przekonującą, wnikliwą i adekwatną do realiów badanej sprawy. Skoro bowiem biegły wyliczył wartość udziału w działce według stanu na datę ustania wspólności majątkowej stron i w swojej podstawowej pisemnej opinii wskazał, że obie strony uczestniczyły w oględzinach szacowanych przez biegłego nieruchomości, a przy tym brak jest informacji, ażeby uczestnik zgłaszał wówczas, iż stan działki nr (...) na datę opinii czyli 24 września 2009 r. różnił się zasadniczo od stanu z daty ustania wspólności, przeto zaprezentowana w apelacji argumentacja stanowi jedynie polemikę z prawidłowym rozstrzygnięciem Sądu, zwłaszcza, że kwestionowanie przez skarżącego uczestnika ustalonej przez biegłego wartości działek nr (...) oraz wysuwane przez apelanta tezy, jakoby otrzymywał oferty zakupu tych nieruchomości od osób trzecich za kwoty znacznie wyższe, nie zostały przez niego poparte żadnymi dowodami i jako takie pozostając całkowicie gołosłownymi nie zostały udowodnione. Wskazać także należy, że biegły J. K. w swojej ustnej uzupełniającej opinii złożonej na rozprawie z dnia 18 września 2014 r. podtrzymał w całości sporządzoną przez niego w/w opinię i szczegółowo wyjaśnił dlaczego nie widział możliwości by wycenić nakłady poczynione przez uczestnika metodą rynkową, wskazując, że nakłady takie nie są przedmiotem samodzielnego obrotu, brak jest danych porównawczych i że w sprawie nie było też wystarczającej ilości danych, aby wyliczyć wartość budynków na działkach (...) metodą rynkową, ponieważ brak było danych nawet dla metody porównywania parami. Biegły wyjaśnił też, że w chwili obecnej wartość poniesionych nakładów nie przekłada się jeden do jednego na wartość rynkową tych nakładów, bo potencjalni nabywcy nie są skłonni zwrócić rzeczywistych kosztów nakładów. Biegły podał też, że aktualnie wartość rynkowa nakładów wynosiłaby ok. 70-80% wartości odtworzeniowej (k. 448) i wyjaśnił, że gdyby sąd miał rozliczać wartość nakładów metodą rynkową to proponowałby przyjąć 0,75 wartości tych nakładów wyliczonych metodą odtworzeniową, a ponieważ każda z działek wchodzących w skład majątku wspólnego może być przedmiotem odrębnego obrotu dlatego przyjąłby, że łączna wartość nieruchomości objętych majątkiem podlegającym podziałowi stanowi sumę wartości wszystkich działek. Badając zasadność przedmiotowego zarzutu apelacyjnego Sąd II instancji zważył, że kwestia udowodnienia przez skarżącego jego tezy o poniesieniu przez niego - w większym niż to uznał Sąd Rejonowy zakresie - nakładów na majątek wspólny podlegała obszernym rozważaniom Sądu pierwszej instancji, który bardzo starannie zbadał zgromadzony materiał dowodowy i logicznie przedstawił w pisemnym uzasadnieniu przeprowadzoną w tym zakresie ocenę. W

szczegółności zwrócić należy uwagę, że tenże Sąd zachowując wszystkie reguły o jakich mowa w art. 233 k.p.c. wyjaśnił dlaczego nie dał wiary zeznaniom uczestnika, iż jego matka udzieliła mu darowizny w kwocie 400 000 starych złotych, konfrontując ich treść ze stojącymi do nich w opozycji zeznaniami świadka J. M., a także dlaczego dochód ze sprzedaży gospodarstwa w miejscowości R. należało poczytać za majątek wspólny małżonków, skoro uczestnik sam zeznał, iż w księdze wieczystej jako współwłaścicielka figurowała również jego żona, a nadto wnioskodawczyni przedstawiła kopię umowy sprzedaży przedmiotowego gospodarstwa przez oboje małżonków, co zresztą korelowało z zeznaniami świadka J. M.. Podobnie należy ocenić rozważania Sądu Rejonowego, w których przekonująco podał dlaczego oddalił wniosek pełnomocnika uczestnika o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków L. K. i H. P. na okoliczność nakładów poczynionych przez uczestnika na majątek wspólny, wyjaśniając, że wezwania dla obu wymienionych kierowane na adresy wskazane przez uczestnika powróciły z adnotacją „błędne dane adresowe”, i pomimo określonego przez sąd terminu do wskazania dokładnych adresów tychże świadków pełnomocnik uczestnika ich nie wskazał. Nie można zatem podzielić zdania skarżącego, jakoby Sąd Rejonowy nie zbadał istoty sprawy co do nakładów poniesionych przez apelanta. Przeciwnie, przeczy temu zarówno lektura akt sprawy i pisemnego uzasadnienia skarżonego orzeczenia, które to dokumenty pozwoliły Sądowi odwoławczemu odtworzyć i ocenić przebieg postępowania dowodowego w pierwszej instancji, jako prawidłowy, nieobarczony jakimkolwiek błędem proceduralnym, a ocenę Sądu Rejonowego zgromadzonych dowodów jako wszechstronną, logiczną, przekonująco uzasadnioną i zgodną z doświadczeniem życiowym. Trafnie przy tym Sąd Rejonowy uznał, że późniejsze nakłady mogłyby jedynie podlegać rozliczeniu jako nakłady z majątku odrębnego małżonka na majątek wspólny. Sąd odwoławczy w pełni podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, że nawet gdyby rzeczywiście było tak jak twierdzi apelant, to przecież po pierwsze miał on wystarczająco dużo czasu, ażeby podnieść tę okoliczność w toku trwającego niemal 6 lat postępowania pierwszoinstancyjnego, a po drugie działka nr (...) została przecież skarżonym postanowieniem przyznana uczestnikowi (por. SN uchwała z 8.01.1980 r., III CZP 80/79, OSNC z 1980 nr 9 poz. 157, postanowienie z 18.03.1999 r., I CKN 928/97, LEX nr 36681). Należy także podkreślić, że opinia uzupełniająca biegłego K. złożona do akt sprawy 2 czerwca 2014 r. nie była przez uczestnika kwestionowana, a o ewentualnym dopuszczeniu dowodu z uzupełniającej opinii biegłego lub opinii innego biegłego tej samej specjalności nie może decydować wyłącznie wniosek strony, lecz zawarte w tym wniosku konkretne uwagi i argumenty podważające miarodajność dotychczasowej opinii lub co najmniej miarodajność tę podające w wątpliwość. W przeciwnym wypadku wniosek taki musi być uznany za zmierzający wyłącznie do nieuzasadnionej zwłoki w postępowaniu. Potrzeba powołania innego biegłego powinna zawsze wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (zob. wyrok SN z 4.08.1999 r., I PKN 20/99, OSNP 2000/22/807), ponieważ w przeciwnym wypadku należałoby przeprowadzać dowód z kolejnych opinii w nadziei, że biegły wypowie się w końcu tak, jak życzy sobie strona. Wobec powyższego Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że Sąd I instancji oddalając wniosek pełnomocnika uczestnika o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego J. K. (3) nie dopuścił się jakichkolwiek uchybień. Tym samym analizowany zarzut okazał się w całości pozbawiony uzasadnionych podstaw.

Po drugie, apelujący kwestionuje prawidłowość orzeczonego przez Sąd Rejonowy sposobu wyjścia przez strony ze współwłasności działki nr (...) w drodze jej fizycznego podziału na dwie działki, tj. na działkę nr (...), którą tenże Sąd przyznał wnioskodawczyni i na działkę nr (...), którą przyznał uczestnikowi postępowania. Ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie Sąd odwoławczy w całości podziela i przyjmuje za własne. Należy przypomnieć, że z przepisów art. 211 k.c., 212 k.c. i nast. oraz z art. 623 k.p.c. wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, który jest preferowany przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądowego, obowiązkiem Sądu jest wzięcie pod uwagę przede wszystkim tego sposobu wyjścia z niepodzielności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Innymi słowy – w świetle obowiązujących przepisów podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności (zob. m.in. postanowienie SN z 9.09.2011 r., I CSK 674/10, Lex nr 960518). Skarżący, którego reprezentował profesjonalny pełnomocnik, powinien zatem zdawać sobie sprawę z tego, że zniesienie współwłasności działki (...) winno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Tylko wówczas, gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo też, gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości, podział taki będzie niemożliwy. Ograniczenia wyłączające dokonanie podziału rzeczy wspólnej zostały wyliczone w sposób wyczerpujący, dlatego też rozszerzenie ich

na inne sytuacje w drodze wykładni nie jest możliwe. Odnosząc się do argumentacji skarżącego nawiązującej do złych relacji pomiędzy byłymi małżonkami należy wskazać, że Sąd II instancji całkowicie podziela pogląd prezentowany wielokrotnie w orzecznictwie, zgodnie z którym odejście od zasady wyrażonej w art. 211 k.c. nie uzasadnia w szczególności niebezpieczeństwo przekształcenia się istniejącego między współwłaścicielami konfliktu osobistego w konflikt pomiędzy nimi jako przyszłymi właścicielami sąsiadujących, przydzielonych im w wyniku podziału działek gruntu (porównaj ocenę prawną wpływu konfliktu pomiędzy współwłaścicielami na możliwość przeprowadzenia podziału fizycznego rzeczy wspólnej w uzasadnieniu postanowienia SN z 4.10.2002 r., I CKN 1283100). Poza tym nie sposób nie zauważyć, że Sąd Rejonowy niezwykle wnikliwie i uwzględniając wszelkie aspekty wzajemnych relacji pomiędzy byłymi małżonkami S., zbadał interes każdej ze stron rozpoznając możliwe warianty podziału działki (...) – w tym wariant III opinii pierwotnej biegłej geodety preferowany przez skarżącego, w ramach którego uczestnik zatrzymywałby oba budynki gospodarcze na działce (...), podczas gdy wnioskodawczyni uzyskiwałaby działkę zajęta w przeważającej części przez staw. Również Sąd Okręgowy uważa, że taki sposób wyjścia ze współwłasności w świetle wszystkich ujawnionych w toku sprawy okoliczności byłby bardzo krzywdzący dla wnioskodawczyni, która pozbawiona zostałaby najatrakcyjniejszych, bo generujących zyski działek, a uczestnik pomimo rozwodu orzeczonego z jego winy i pomimo wyroków karnych, odniósłby całkowicie niezasłużenie do swego zachowania korzyści z podziału majątku wspólnego. Wobec powyższego Sąd odwoławczy, w ślad za Sądem I instancji, uznał, iż H. S. (1) powinna mieć przyznaną nieruchomości, z której mogłaby czerpać zyski (tj. działkę nr (...)) tym bardziej, iż przecież nie zabiegała o przyznanie połowy budynku mieszkalnego na działce nr (...) - również przynoszącej dochody, gdyż w budynku tym mieszka uczestnik, a część pomieszczeń wynajmuje. Odnosząc się do argumentacji skarżącego, w której powoływał się na to, że to on jedynie prowadzi na dawnej działce nr 287/1 działalność gospodarczą, to specjalnego podkreślenia wymaga, iż Sąd Rejonowy, w uznaniu Sądu II instancji, rozstrzygając w analizowanym zakresie sprawę nie tylko orzekł z poszanowaniem obowiązujących przepisów prawa, ale też zrealizował w pełnym wymiarze dyrektywę orzekania w sposób zapewniający poczucie elementarnej sprawiedliwości oraz zasady słuszności, co jest przecież istotą sprawowania wymiaru sprawiedliwości.

Sąd Okręgowy uznając, że stanowisko apelującego, którym usiłował podważyć prawidłowość orzeczonego podziału działki nr (...) jest chybione, miał na uwadze i to, że ograniczenia możliwości dokonania fizycznego podziału nieruchomości zawiera ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm. - dalej u.g.n.). W myśl art. 93 ust. 1 u.g.n. podział jest możliwy, o ile jest zgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (pewne wyjątki od tego zakazu przewiduje art. 95 u.g.n.), a nieruchomości utworzone w wyniku podziału będą miały dostęp do drogi publicznej (art. 93 ust. 3 u.g.n.), natomiast 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 (por. orzeczenie SN z 17.02.1992 r., II CKU 63/98, Prok. i Pr. 1999, nr 6, s. 28). Żadna z powyższych sytuacji nie miała miejsca w niniejszej sprawie. W szczególności nie mógł odnieść zamierzonego skutku argument, że podział działki nr (...) na dwie mniejsze nie pozwoliłby W. S. w dotychczasowy sposób gospodarować na przydzielonej mu działce nr (...), czyli prowadzić działalność gospodarczą polegającą na sprzedaży gazu w butlach, z powodu braku drogi przeciwpożarowej spełniającej wymagania przepisów szczególnych oraz braku warunków do tego, by pojazdy wielkogabarytowe dostawcze mogły swobodnie manewrować. Każda z tych kwestii została w sposób staranny zbadana i omówiona w uzasadnieniu przez Sąd Rejonowy. Wskazać należy, że przecież podczas oględzin Sąd I instancji stwierdził, iż skład butli gazowych znajduje się tylko w magazynie na działce (...), którą tenże Sąd przyznał na własność uczestnikowi. Na podkreślenie zasługuje też fakt, że uczestnik sam przyznał, że obecnie jako drogę pożarową wykorzystuje działkę nr (...), co do której nie było sporu, że w wyniku podziału ma przypaść skarżącemu. Co więcej z uzasadnienia orzeczenia pierwszoinstancyjnego wprost wynika, że Sąd Rejonowy przyznał uczestnikowi działkę nr (...) z uwagi na to, iż stanowi ona z działką nr (...) gospodarczą całość. A skoro tak, to całkowicie niedorzecznym jest wysuwanie przez apelanta na etapie postępowania odwoławczego twierdzenia, że w wyniku podziału nieruchomości 287/1 nie będzie mógł prowadzić dotychczasowej działalności z powodu braku drogi spełniającej wymagane przepisami przeciwpożarowymi warunki, albowiem otrzymując działkę (...) otrzymał również działkę (...) co oznacza, że skarżący bez przeszkód może korzystać z dotychczasowej drogi przeciwpożarowej spełniającej wszelkie normy. Trafnie też Sąd Rejonowy stwierdził, że wniosek

o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. pożarnictwa i transportu podlegał oddaleniu po pierwsze dlatego, że zbędnym było ustalanie, czy nowy wjazd na działkę (...) spełnia stawiane prawem warunki, skoro istniejący stary wjazd spełnia je, a po drugie z uwagi na to, że przepisy regulujące wymogi dotyczące dróg ewakuacyjnych oraz pożarowych są Sądowi doskonale znane z urzędu. Z prawidłowych ustaleń tego Sądu, które znajdują swoje umocowanie w pełnowartościowej opinii biegłego z zakresu geodezji i kartografii, wynika bowiem, że na działkę oznaczoną numerem (...) prowadzi wjazd o szerokości 5,5 m, na którą istnieje także wjazd utwardzony i brama prowadząca przez działkę (...), która aktualnie służy uczestnikowi jako droga przeciwpożarowa, najwęższy odcinek placu na działce (...) ma 5 m, a odległość granicy od ściany bez otworów okiennych wynosi ok. 3 m, natomiast wzdłuż ściany z otworami około 5 m (pisemna i uzupełniająca opinie biegłego z zakresu geodezji i kartografii – k. 220, k. 263-264, k. 369, k. 381, k. 397-398), co oznacza, że jest to zgodne z wymogami określonymi w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. z 2010 r., nr 109, poz. 719). Nadto uczestnik nie wykazał, ażeby dla prowadzenia przez niego działalności niezbędna była mu także działka nr (...), skoro Sąd pierwszej instancji w wyniku oględzin stwierdził, że budynek na tej działce nie jest wykorzystywany przez apelanta do prowadzenia jego działalności, ale jest wynajmowany osobie trzeciej na potrzeby prowadzonej przez tę osobę jej działalności. Co się zaś tyczy pojazdów wielkogabarytowych, to po przeanalizowaniu materiału aktowego Sąd II instancji doszedł do przekonania, że nie sposób odmówić racji Sądowi Rejonowemu, który po pierwsze stwierdził, że uczestnik nie wykazał, ażeby na działkę (...) takie pojazdy musiały wjeżdżać, a po drugie, że nawet gdyby istotnie tak było, no to doświadczenie życiowe wskazuje, że pojazd taki co najwyżej nie zawróci na placu manewrowym na tej działce, ale niewątpliwie będzie mógł wjechać oraz wyjechać cofając się. Tym samym zdaniem Sądu Okręgowego brak było jakichkolwiek uzasadnionych podstaw do uznania, że podział fizyczny nieruchomości 287/1 byłby sprzeczny z jej społeczno- gospodarczym przeznaczeniem, a tym bardziej, że Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Ma rację natomiast skarżący, co do tego, że Sąd Rejonowy orzekając w pkt VI o dopłacie ze strony W. S. na rzecz H. S. (1) w wysokości 113.480 zł nie ustrzegł się błędu, co zresztą zostało także w toku postępowania apelacyjnego przyznane przez stronę przeciwną. Zmieniając skarżone rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy zważył, że wobec prawidłowych ustaleń Sądu I instancji całkowita wartość majątku wspólnego podlegającego podziałowi, w skład którego wchodzi nieruchomości opisane szczegółowo w punkcie I skarżonego orzeczenia wyraża się kwotą 1.574.916zł, co oznacza, że wartość udziału każdego z byłych małżonków odpowiada 1/2 tej kwoty czyli wynosi 787.458 zł. Skoro zaś na mocy orzeczenia zawartego w punkcie VI lit. a) wnioskodawczyni otrzymała w niniejszym postępowaniu ostatecznie nieruchomości o łącznej wartości 730.117 zł, to po porównaniu z wartością należnego jej udziału - winna otrzymać dopłatę w kwocie 57341 zł bez uwzględnienia nakładów, a po uwzględnieniu obowiązku zwrotu 1/2 udowodnionych przed Sądem Rejonowym nakładów poczynionych przez uczestnika na majątek wspólny (1/2 kwoty 1201,96 zł = 600,98 zł), winna otrzymać ostateczną dopłatę w kwocie 56744,02 zł.

Na zakończenie należy odnieść się do podniesionej w końcowej części uzasadnienia apelacji kwestii prawidłowości orzeczonego terminu 3 miesięcy w pkt VI in fine i w pkt VII. Sąd Okręgowy zważył, że również w tym zakresie stanowisko apelanta było chybione. Z jednej strony Sąd Rejonowy wziął pod uwagę interes wnioskodawczyni, która ma prawo oczekiwać szybkiego rozliczenia z uczestnikiem, z drugiej zaś strony możliwości finansowe apelanta bacząc by czas spłaty nie był zbyt długi. Również nakazanie wydania przyznaczonych wnioskodawczyni na własność działek nr (...) w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia w sprawie jest trafne. Takie rozstrzygnięcie, w ocenie Sądu Okręgowego, uwzględnia interesy stron zarówno pod względem materialnym, jak i życiowym. Trafnie bowiem Sąd I instancji zważył, że przecież uczestnik od momentu złożenia wniosku o podział majątku, a zatem od roku 2009 powinien się liczyć z możliwością spłaty lub dopłaty na rzecz wnioskodawczyni, a przy tym miał wystarczająco dużo czasu, ażeby przynajmniej zacząć zgromadzić stosowne fundusze oraz miał realną możliwość by to czynić, skoro- jak sam twierdzi- dokonał szeregu nakładów, które wg jego oceny przewyższają wartość spłaty należnej wnioskodawczyni, i z których większość nie miała charakteru nakładów koniecznych. Sąd Okręgowy podzielił też stanowisko Sądu I instancji, że nawet, gdyby skarżący nie posiadał żadnych oszczędności, to termin 3 miesięcy jest wystarczająco długi, aby mógł wszechcąc i pomyślnie ukończyć procedurę uruchamiania kredytu hipotecznego, zwłaszcza, że przecież przyznano mu w niniejszym postępowaniu nieruchomości o znacznej wartości, a nadto otrzymuje dochody nie tylko z

działalności gospodarczej, ale i z wynajmu lokali użytkowych na działce (...) oraz z dzierżawy nieruchomości w gminie W.. W tym stanie rzeczy brak podstaw by można było twierdzić, że termin 3 miesięcy o jakim mowa w pkt VI i pkt VII jest zbyt krótki, bo uczestnik mógł do dochować.

Mając na uwadze wszystkie poczynione powyżej rozważania, należało zatem na skutek apelacji uczestnika zmienić zaskarżone orzeczenie wyłącznie w zakresie pkt VI, a mianowicie w ten sposób, że zasądzoną w nim dopłatę w kwocie 113.480 zł obniżyć do kwoty 56.744,02 zł, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386§1k.p.c. w zw. z art.13§2k.p.c. w punkcie 2 sentencji postanowienia. W pozostałym zakresie apelacja W. S. jako bezzasadną podlega oddaleniu na podstawie art.385k.p.c. w zw. z art.13§2k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 3 postanowienia.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł, jak w punkcie 4 sentencji postanowienia, na podstawie art. 520 §1 k.p.c., uznając, że w niniejszej sprawie nie zachodzą podstawy do odstąpienia od podstawowej zasady rozliczenia kosztów postępowania nieprocesowego, albowiem uczestnik i wnioskodawczyni są w równym stopniu zainteresowani rozstrzygnięciem, a ich interesy są wspólne o tyle, że celem postępowania jest ostateczne wyjście ze wspólności majątkowej i uregulowanie wzajemnych stosunków majątkowych. Powyższe jest uzasadnione dodatkowo tym, że jedyna orzeczona zmiana w zakresie punktu VI skarżonego postanowienia, uwzględnia w jednakowym stopniu interes obu stron, które w postępowaniu drugoinstancyjnym zgodnie wniosły o zmianę tego właśnie rozstrzygnięcia.