

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 29 października 2015r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach zniósł współwłasność nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,6132 ha położoną w S., dla której w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach prowadzona jest księga wieczysta (...) o wartości 278.700 zł w ten sposób, że:

przyznał na własność M. K. (1) nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,1523 ha o wartości 205.800 zł, w granicach i położeniu jak na sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. mapie, obejmującej wariant 2 podziału nieruchomości, zarejestrowanej w Urzędzie Miasta S. w dniu 14 stycznia 2015 roku za nr P. (...).2015.19, znajdującej się na k. 882 akt sprawy, stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia (pkt 1 lit. a),

przyznał na własność Z. K. nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,4319 ha o wartości 58.800 zł, w granicach i położeniu jak na sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. mapie, obejmującej wariant 2 podziału nieruchomości, zarejestrowanej w Urzędzie Miasta S. w dniu 14 stycznia 2015 roku za nr P. (...).2015.19, znajdującej się na k. 882 akt sprawy, stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia (pkt 1 lit. b),

przyznał na współwłasność M. K. (1) oraz Z. K. w udziałach po 1/2 części nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną oznaczoną nr (...) o powierzchni 0,0290 ha o wartości 14.100 zł, w granicach i położeniu jak na sporządzonej przez biegłego geodetę M. C. mapie, obejmującej wariant 2 podziału nieruchomości, zarejestrowanej w Urzędzie Miasta S. w dniu 14 stycznia 2015 roku za nr P. (...).2015.19, znajdującej się na k. 882 akt sprawy, stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia (pkt 1 lit. c).

Tytułem dopłaty zasądził od M. K. (1) na rzecz Z. K. kwotę 3.825 zł, płatną w terminie trzech tygodni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności (pkt 2),

nakazał Z. K., aby w terminie trzech tygodni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wydał M. K. (1) zajmowane przez niego pomieszczenia na parterze budynku mieszkalnego oraz zajmowaną przez niego piwnicę w budynku gospodarczym, mieszczącym się na działce ewidencyjnej nr (...) (pkt 3),

nakazał M. K. (1), aby w terminie trzech tygodni od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wydała Z. K. zajmowane przez nią pomieszczenia, znajdujące się na działce ewidencyjnej nr (...), tj. garaż, garaż dwudrzwiowy z płyty pilśniowej, budynek gospodarczy (pkt 4),

oddalił wniosek Z. K. o rozliczenie nakładów na nieruchomość oraz o naprawienie szkody wynikłej ze zniszczenia upraw (pkt 5),

orzekł, że wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt 6),

pobrał od M. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skierniewicach kwotę 11.934,19 zł tytułem nieuiszczonych przez nią kosztów sądowych (pkt 7),

nakazał ściągnąć od Z. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skierniewicach – z roszczenia zasądzonego w pkt 2 postanowienia kwotę 3.825 zł tytułem nieuiszczonych przez niego kosztów sądowych (pkt 8),

nakazał pobrać od Z. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skierniewicach kwotę 9.177,48 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (pkt 9).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w S. przy ul. (...). Składa się z działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni 0,6132 ha i jest zapisana w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach w księdze wieczystej nr (...). Wartość nieruchomości wynosi 278.700 zł. Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w części na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, zaś w części za linią szklarni - na terenach przeznaczonych pod rolnictwo – uprawy polowe z zakazem realizacji budynków.

Nieruchomość w chwili złożenia wniosku o zniesienie współwłasności stanowiła współwłasność wnioskodawczyni M. K. (1) w udziale 1/2 części na podstawie umowy darowizny z dnia 24 listopada 2000r. i uczestników G. R. oraz Z. K. w udziałach po 1/4 części. W toku postępowania G. R. darowała M. K. (1) udział 1/4 części w prawie własności wskazanej nieruchomości.

Obecnie zamieszkuje w niej wnioskodawczyni M. K. (1) wspólnie z córką i wnukami. M. K. (1) utrzymuje się z renty rodzinnej w wysokości 1.200 zł netto miesięcznie. Nie ma żadnych oszczędności.

Uczestnik postępowania Z. K. korzysta z dwóch pomieszczeń w budynku mieszkalnym, które znajdują się na parterze budynku. Uczestnik postępowania mieszka w W.. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 2.550 zł miesięcznie i prowadzi gospodarstwo domowe samodzielnie. Nadto, uczestnik osiąga dochód z prowadzonych na objętej wnioskiem nieruchomości upraw, którego wysokości nie jest w stanie oszacować.

W latach 1978 – 1982 uczestnik Z. K. poczynił na objętą wnioskiem nieruchomość nakłady w postaci: wybudowania dwóch szklarni o powierzchni zabudowy 368 m<sup>2</sup>, a także służących do ich obsługi kotłowni, instalacji wodociągowej i centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, drenażu i odwodnienia kotłowni, podwórka i piwnicy. W dniu 25 lutego 1981 roku Prezydent Miasta S. wydał decyzję o pozwoleniu Z. K. na użytkowanie dwóch szklarni wzniesionych na objętej wnioskiem nieruchomości bez wymaganego przepisami pozwolenia na budowę. Oplatę skarbową od tej decyzji w wysokości 12.000 zł uiszczył Z. K.. Nakłady te nie przedstawiają żadnej wartości rynkowej wobec ich złego stanu technicznego i obniżają wartość nieruchomości. Wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej funkcją zapisaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaga rozbiórki tych naniesień.

Wnioskodawczyni i uczestnik postępowania od wielu lat pozostają w konflikcie, którego źródłem jest sposób, w jaki każde z nich korzysta ze wspólnej nieruchomości i w jaki o nią dba.

Istnieje możliwość fizycznego podziału nieruchomości co najmniej w dwóch różnych wariantach. Żaden z możliwych wariantów podziału nieruchomości zaprezentowanych w toku postępowania nie spełnia minimalnych wymagań, które nakłada plan zagospodarowania przestrzennego w zakresie kryteriów, jakie powinny spełniać działki przeznaczone pod zabudowę. Oba warianty podziału nieruchomości prowadzą do utrudnień komunikacyjnych w zakresie swobodnego dojazdu do działki (...) i odpowiadającej jej działki nr (...).

Wariant I podziału nieruchomości, zakłada, że: nieruchomość podlegałaby podziałowi na trzy odrębne działki geodezyjne, tj. działkę nr (...) o powierzchni 0,0290 ha, działkę nr (...) - o powierzchni 0,1374 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym i położoną w całości na terenie przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami - oraz działkę nr (...) o powierzchni 0,4468 ha, położoną w przeważającej części na terenach przeznaczonych pod uprawy polowe z zakazem realizacji budynków.

Wartość nieruchomości powstałych na skutek podziału działki ewidencyjnej nr (...) zgodnie z wariantem I podziału przedstawia się następująco: działka nr (...) – 14.100 zł, działka nr (...) – 198.500 zł, działka nr (...) – 66.100 zł.

Wariant II podziału nieruchomości, zakłada że: działka nr (...) miałyby taką samą powierzchnię i usytuowanie jak w przedstawionym wyżej wariantcie I, działka nr (...) – zabudowana budynkiem mieszkalnym – miałyby powierzchnię 0,1523 ha i znajdowała się w całości na terenie przeznaczonym w planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę. Z kolei działka nr (...) miałyby powierzchnię o 0,0149 ha mniejszą niż odpowiadająca jej w wariantcie I podziału nieruchomości działka nr (...), bo wynoszącą 0,4319 ha.

Wartość nieruchomości powstałych na skutek podziału działki ewidencyjnej nr (...) zgodnie z wariantem II podziału przedstawia się następująco: działka nr (...) – 14.100 zł, działka nr (...) – 205.800 zł, działka nr (...) – 58.800 zł

Na gruncie przedmiotowej sprawy nie było przeszkód, które wedle Sądu Rejonowego uniemożliwiłyby zniesienie współwłasności nieruchomości. Ponieważ wnioskodawczyni i uczestnik nie byli w stanie się porozumieć co do sposobu zniesienia współwłasności, w pierwszej kolejności Sąd zobligowany był rozważyć możliwość fizycznego podziału nieruchomości pomiędzy jej dotychczasowych współwłaścicieli, zgodnie z dyspozycją art. 211 k.c. Żądanie takie konsekwentnie w toku całego postępowania zgłaszał uczestnik postępowania.

Sąd doszedł do przekonania, że fizyczny podział nieruchomości jest w tej sprawie właściwym sposobem zniesienia współwłasności, wskazując, że jest on dopuszczalny na podstawie art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami. Z kolei będzie on odpowiadał temu, w jaki sposób każdy ze współwłaścicieli dotychczas korzystał z nieruchomości, czyli będzie również zgodny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem każdej z nowo powstałych nieruchomości. Zniesienie współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości doprowadzi również do tego, że interes każdego ze współwłaścicieli będzie podlegał równej ochronie prawnej, a sytuacja prawna współwłaścicieli po podziale nieruchomości będzie ukształtowana podobnie do sytuacji sprzed podziału.

Sąd Rejonowy zważył, że podział w naturze doprowadzi do utrudnień komunikacyjnych związanych z dostępem do działek nr (...) z uwagi na to, że na całej szerokości tych działek znajdują się zabudowania gospodarcze, niemniej należy przypuszczać, że w niedługim czasie budynki te będą musiały ulec rozbiórce.

Przy przyjęciu II wariantu podziału, wnioskodawczyni uzyskała fragment nieruchomości w jej tylnej części, za linią ostatniego z zabudowań, które może stanowić naturalne zaplecze dla całej nieruchomości, przy uwzględnieniu sposobu, w jaki M. K. (1) korzysta z tej nieruchomości.

Z kolei dla uczestnika postępowania, przy uwzględnieniu sposobu, w jaki korzysta on z nieruchomości oraz powierzchni przyznanej mu ostatecznie działki nr (...), kształt i powierzchnia nieruchomości obejmującej działkę nr (...) nie ma większego znaczenia.

Ze względu na wynikający z obu wariantów podziału nieruchomości niewielki zakres należnej współwłaścicielom spłaty, przy braku jakiegokolwiek stanowiska wnioskodawczyni w tej kwestii, Sąd nie kierował się przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności kryterium ekonomicznym w postaci wielkości spłaty i tego, kogo obciążałby ewentualnie obowiązek jej dokonania, a jedynie kryterium funkcjonalności obu powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

Sąd Rejonowy zdecydował o pozostawieniu działki nr (...) we współwłasności wnioskodawczyni i uczestnika w udziałach po 1/2 części poprzez wydzielenie odrębnej działki drogowej, gdyż każda z osób będzie miała równe prawo do gruntu i w równym stopniu będzie mogła bronić własnych interesów, choćby poprzez podejmowanie decyzji co do sposobu utrzymania drogi.

Nakłady poczynione przez Z. K. w latach 1978 – 1982 na

przedmiotową nieruchomość nie przedstawiają realnej wartości rynkowej, o czym przekonuje opinia wszystkich trzech biegłych z zakresu wyceny nieruchomości.

Sąd oddalił żądanie uczestnika o zapłatę na jego rzecz kwoty 3.731,84 zł tytułem zniszczonych przez wnioskodawczynię upraw, zgłoszone w piśmie z dnia 11 grudnia 2012 roku, jako nieudowodnione.

Wartość podlegającej podziałowi nieruchomości wynosi 278.700 zł. Wartość udziału wnioskodawczyni w prawie własności nieruchomości wynosi 209.025 zł. Wartość udziału uczestnika postępowania wynosi 69.675 zł.

O obowiązku wydania zajmowanych przez uczestników postępowania pomieszczeń – na nieruchomościach, które nie staną się przedmiotem ich wyłącznej własności - Sąd orzekł na podstawie art. 624 k.p.c.

Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., że uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie. W przedmiotowej sprawie brak było podstaw do odstępstwa od tej ogólnej reguły rządzącej obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania w postępowaniu nieprocesowym.

Apelacje od powyższego postanowienia złożyli wnioskodawczynie oraz uczestnik, skarżąc orzeczenie w całości.

Wnioskodawczynie zaskarżonemu rozstrzygnięcia zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.: art. 328 § 2 k.p.c. poprzez

niewskazanie w uzasadnieniu przyczyn, dla jakich dokonano zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez fizyczny jej podział,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. przez uznanie, iż

zniesienie współwłasności nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną oznaczoną nr (...), powierzchni 0,6135 ha, położonej w S. przy ul. (...), poprzez dokonanie podziału nieruchomości, nie jest sprzeczne z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że nie pociąga za sobą istotnej zmiany rzeczy.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że podział nieruchomości poprzez jej fizyczny podział zmienia w istotny sposób rzecz, która podlega podziałowi, co stanowi naruszenie art. 211 k.c. N. ma charakter siedliskowy, a zatem stanowi działkę o przeznaczeniu rolnym z prawem do zabudowy w jej części przedniej, tj. od ulicy (...). Oddzielenie części nieruchomości o charakterze rolnym od części nieruchomości o charakterze budowlanym zmieni jej istotę jako obecną całość i społeczno - gospodarcze jej wykorzystanie. Sztucznie wyodrębniona droga wewnętrzna, która przechodzić ma tuż przed oknami domu, w którym mieszka wraz z rodziną wnioskodawczynie, z uwagi na skonfliktowanie stron nie jest rozwiązaniem właściwym.

W świetle stwierdzenia biegłego zawartego w opinii uzupełniającej z dnia 2 grudnia 2013 r., iż „każdy podział siedliska będzie ograniczał funkcjonalność nowopowstałych nieruchomości”, brak jest stanowczego i zrozumiałego uzasadnienia dla wyboru właśnie „wariantu 2” podziału nieruchomości.

Z kolei niezasadne jest powoływanie się na wolę uczestnika, iż zawsze dążył do podziału wspólnej nieruchomości, skoro wola wnioskodawczynie była odmienna.

Wnioskodawczynie dążyła do przyznania na jej wyłączną własność (z obowiązkiem spłaty) nieruchomości siedliskowej, na której skarżąca i jej rodzina ma swoje centrum życiowe, natomiast uczestnik - mieszkaniec pobliskiej W. - jedynie hobbystycznie uprawiał nasadzenia roślinne, które według oceny biegłej ds. wyceny, nie mają żadnej, istotnej wartości, oprócz odtworzeniowej. Ponadto uczestnik wyraził zgodę na przyznanie na wyłączną własność przedmiotowej nieruchomości wnioskodawczynie, pod warunkiem przyznania odpowiedniej spłaty na jego rzecz.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca wniosła o uchylenie kwestionowanego postanowienia i orzeczenie o zniesieniu współwłasności poprzez przyznanie nieruchomości na jej wyłączną własność z jednoczesnym obowiązkiem zapłaty kwoty 69.675 zł na rzecz uczestnika Z. K., tytułem spłaty, w terminie trzech miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia Sądu Okręgowego w Łodzi oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczynie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa radcowskiego. Ewentualnie zaś wnioskodawczynie wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach dotychczasowego postępowania.

Uczestnik zaskarżonemu postanowieniu nie zarzucił naruszenia konkretnego przepisu prawa, jednakże w kontekście zgłoszonych przez niego wniosków i uzasadnienia apelacji należy rozumieć, że:

1) zarzucił Sądowi Rejonowemu błąd w ustaleniach faktycznych, tj.

naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez przyjęcie niewłaściwej wartości nieruchomości - 278.700 zł, gdy tymczasem wedle skarżącego wartość nieruchomości jest wyższa o 5.800 zł i powinna stanowić 284.500 zł. Błąd w ustaleniach faktycznych wynika z nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy, że stan techniczny piwnicy jest bardzo dobry. Brak było także szacunku tuneli foliowych z nasadzeniami oraz szkółki pigwoców i pomieszczeń gospodarczych naniesionych na mapie projektu podziału nieruchomości oraz studni. Skarżący zarzucił Sądowi I instancji także przyjęcie kwoty 6,78 zł/m<sup>2</sup> ziemi rolnej w sytuacji, gdy rzeczywista cena metra ziemi rolnej stanowi 3,35 zł, co wynika z opinii biegłej Ś. i co jest znane notoryjnie,

2) kwestionował zastosowanie art. 211 k.c., które doprowadziło do

rozstrzygnięcia o podziale nieruchomości wedle wariantu II.

**Skarżący podniósł, że nikt nie zgłaszał zniesienia współwłasności według wariantu II, zaś uczestnik wnioskuje o podział wedle wariantu I. Sąd Rejonowy dokonał zatem podziału nieruchomości według wybranego przez siebie dowolnie wariantu. Podział wedle wariantu I byłby niezwykle przydatny dla uczestnika z uwagi na prowadzoną na terenie nieruchomości działalność w postaci uprawy moreli, brzoskwiń i pigwoców.**

**Skarżący nie zgodził się także z oddaleniem jego wniosku o naprawienie szkody wynikłej ze zniszczenia upraw z uwagi na nieprzesłuchanie w sprawie na tę okoliczność M. K. (1).**

Apelujący zakwestionował także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania związanych z udziałem w sprawie wnioskodawczyni i uczestnika. Skarżący podniósł w apelacji, że domaga się zasądzenia kosztów biletów w wysokości 46 zł w związku z niepotrzebnym przyjazdem do Sądu w sytuacji odroczenia sprawy wobec niestawiennictwa pełnomocnika wnioskodawczyni. Wnosił także o obciążenie w całości kosztami postępowania wnioskodawczyni, gdyż należy ją potraktować jako stronę przegrywającą sprawę, wniosła ona bowiem o przyznanie jej całej nieruchomości, do czego jednak nie doszło.

**W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o:**

**zmianę zaskarżonego postanowienia i zniesienie współwłasności poprzez dokonanie podziału nieruchomości w naturze - zgodnie z wariantem I opinii biegłego geodety, tj. przyznanie uczestnikowi działki nr (...), natomiast wnioskodawczyni działki (...), zaś działka (...) stanowiąca drogę dojazdową byłaby we współwłasności oraz o zasądzenie całości kosztów postępowania od wnioskodawczyni M. K. (1).**

**Ewentualnie skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Skierniewicach, zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Wnioskodawczyni nie złożyła odpowiedzi na apelację uczestnika.**

**Uczestnik postępowania w odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniósł o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o obciążenie jej kosztami postępowania w całości, a także zasądzenie kosztów postępowania przed Sądami I i II instancji w wysokości po 1000 zł za każdą instancję.**

Podczas rozprawy apelacyjnej wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji uczestnika. U. zaś poparł własną apelację i wniósł o oddalenie apelacji wnioskodawczyni.

**Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:**

***Wnioskodawczyni zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości od 3. roku życia. Wraz z nią mieszkają obecnie dwie córki oraz wnuki.***

***M. K. (1) korzysta z wodociągów w celu czerpania wody, czasem używa także wody ze studni do podlewania kwiatów.***

***Wnioskodawczyni zamierza uregulować spłatę na rzecz uczestnika poprzez zaciągnięcie kredytu hipotecznego oraz korzystając z pomocy finansowej dzieci.***

Uczestnik postępowania posiada tytuł prawny do nieruchomości w postaci udziału w ¼ części na skutek spadkobrania po zmarłych rodzicach J. i M. K. (2).

***Uczestnik sporadycznie przebywa w spornej nieruchomości, bywało, że raz w roku. Od około 2010 r. wizyty uczestnika były częstsze. Posadził on drzewka moreli i brzoskwiń oraz pigwoców, które uprawia. Obecnie nie osiąga żadnych dochodów z tytułu tej uprawy. Uczestnik nie jest właścicielem innej nieruchomości.***

(oświadczenia stron – k. 1105-1106).

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja uczestnika jest całkowicie bezzasadna i podlega oddaleniu. Apelacja wnioskodawczyni okazała się zasadna i skutkowałą zmianą

zaskarżonego orzeczenia, choć nie wszystkie podniesione w niej argumenty okazały się słuszne.

Uznając ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym za prawidłowe, Sąd Okręgowy w pełni je podziela i przyjmuje za własne.

**Co do apelacji uczestnika:**

za niezasadny uznać należy zarzut dokonania przez Sąd Rejonowy błędnych ustaleń faktycznych. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. Dla skuteczności podniesionego w apelacji zarzutu 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 rozumowanie Sądu. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (post. SN z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753). Tymczasem zarzut skarżącego nakierowany jest na polemikę z trafnymi ustaleniami Sądu Rejonowego.

Argumentacja skarżącego stoi w sprzeczności z ustaleniami biegłych sądowych, co do których wiarygodności Sąd Rejonowy odniósł się szeroko w pisemnych motywach uzasadnienia. Nie kwestionował ich także w apelacji sam skarżący. Również w ocenie Sądu Okręgowego nie sposób deprecjonować wniosków zrekonstruowanych na podstawie tych opinii, których moc dowodowa nie nasuwa żadnych zastrzeżeń. Twierdzenia powoda o stanie piwnicy i majątkowym walorze tuneli foliowych z nasadzeniami, a także wartości drzew owocowych i pomieszczeń gospodarczych oraz studni zdają się mieć charakter jedynie życzeniowy i skrajnie subiektywny. Nie znajdują one żadnego poparcia w materiale dowodowym sprawy. Należy też zaznaczyć, że przedstawiona w apelacji skarżącego argumentacja była już prezentowana przed Sądem I instancji, który wyczerpująco się do niej odniósł w pisemnym uzasadnieniu.

W ocenie Sądu Okręgowego także wiedza na temat wartości gruntów rolnych nie jest notoryjna. Oparcie się zatem przez Sąd na opinii biegłych celem określenia wartości nieruchomości nie stanowi uchybienia przepisowi art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Dokonując oceny dowodu z opinii biegłego, Sąd winien kontrolować wypowiedzi biegłego pod kątem ich zgodności z zasadami logiki, poziomu wiedzy biegłego, sposobu motywowania swojego stanowiska, podstaw opinii. Zadaniem biegłego nie jest bowiem ustalenie stanu faktycznego sprawy, lecz naświetlenie i wyjaśnienie Sądowi okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego biegłemu materiału sprawy.

Ustalenie, w oparciu o opinie (...) biegłych sądowych, że budynek gospodarczy, który wedle skarżącego stanowi piwnicę jest w bardzo złym stanie technicznym jest prawidłowe. Również przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że zabudowania i tunele foliowe, na które wskazał skarżący jedynie obniżają wartość nieruchomości i zabudowania te należy rozebrać, nieobarczone jest żadnym błędem.

Opinie biegłych M. J., D. G., K. Ś., w oparciu o które dokonano powyższych ustaleń, są zdaniem Sądu Okręgowego spójne, poparte wiedzą fachową i nie można mieć zastrzeżeń co do sposobu motywowania przez biegłych zajętych stanowisk, które są zbieżne. Biegli zastosowali się do zakreślonych tez dowodowych. Nie budzi wątpliwości Sądu Okręgowego także treść ustnej uzupełniającej opinii złożonej przez D. G. na rozprawie (k. 1019v.- (...)).

Zbieżność opinii dotyczy całkowitego zużycia technicznego i funkcjonalnego wieloletnich zabudowań, na które wskazuje skarżący.

W opinii biegłego M. J. z dnia 21 listopada 2004 r. szklarnie były stare i zdewastowane, podobnie określił on budynek kotłowni. Zły stan techniczny tych budowli i ich niewielka wartość funkcjonalna nie zapewnia rentowności prowadzonej w nich produkcji rolnej, dlatego dla ich wyceny konieczne było posłużenie się metodą kosztów likwidacji tych naniesień (k. 34). Biegły wyjaśnił także, że instalacja elektryczna, wodociąg oraz drenaż są elementami wewnętrznej infrastruktury związanej ze szklarniami, że są one od wielu lat niekonserwowane, a zatem również one nie mają żadnego wpływu na wartość nieruchomości.

Równocześnie biegła z zakresu (...), oceniając stan techniczny kotłowni i pozostałości dwóch szklarni wskazała, że są one w złym stanie technicznym i kwalifikują się do rozbiórki (operat szacunkowy k. 534, 549). W ocenie biegłej zarówno kotłownia, szklarnie, jak i obsługujące je instalacje uległy całkowitemu zniszczeniu i nie przedstawiają wartości rynkowej. Przeciwnie, ponieważ znajdują się one w tej części nieruchomości, która w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową z usługami, obniżają one wartość nieruchomości. Wykorzystanie nieruchomości zgodnie z jej funkcją zapisaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wymaga rozbiórki tych naniesień.

Również biegła D. G. wskazała, że budynek gospodarczy (kotłownia) nie jest użytkowany od 20 lat i już choćby z tego powodu nie może być w dobrym stanie. Budynek ten obniża wartość nieruchomości.

Na fundamentach szklarni uczestnik postawił namioty foliowe, w których prowadzi uprawy drzewek owocowych. Nie sposób przyjąć, jak chce uczestnik, że tunele te stanowią budynek, co przekonująco wyjaśniła biegła w toku rozprawy w dniu 16 października 2015 roku. Wartość nakładów z tytułu nasadzeń jest równa zeru. Nasadzenia te nie przedstawiają realnej wartości rynkowej jako uprawy sadownicze. Uprawy te mogą jedynie przedstawiać wartość odtworzeniową, a ta pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro podstawę rozliczeń między współwłaścicielami stanowić ma rynkowa wartość nieruchomości.

Podsumowując, przytoczone przez skarżącego w apelacji argumenty na poparcie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez Sąd Rejonowy należało traktować jako chybione. Przekonanie skarżącego o przyjęciu błędnej wartości nieruchomości przez Sąd Rejonowy jest nieuzasadnione.

Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe, dlatego Sąd Okręgowy przyjął je jako własne, uzupełniając je o materiał zebrany w toku postępowania apelacyjnego stosownie do art. 382 k.p.c.

Jeżeli zaś chodzi o zarzut dotyczący naruszenia prawa materialnego w postaci naruszenia art. 211 k.c., to Sąd odniesie się do niego, rozpatrując apelację wnioskodawczynie. Wobec bowiem przyznania nieruchomości na jej wyłączną własność, Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska o prawidłowości podziału według któregośkolwiek wariantu. W tym miejscu należy jedynie wskazać, że akceptacja zarzutów i argumentacji wnioskodawczynie skutkuje uznaniem, że zarzut skarżącego jest bezzasadny.

Z kolei apelujący podniósł dokonanie przez Sąd Rejonowy wadliwej oceny prawnej zgłoszonego przez niego roszczenia odszkodowawczego. Sąd Okręgowy, w toku kontroli instancyjnej, podzielił jednak zapatrywanie Sądu Rejonowego, że żądanie to jako nieudowodnione podlega oddaleniu. Należy wskazać, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Skoro zaś ani zeznania świadka W. K., ani dowody z dokumentów nie wykazały, że skarżący podniósł szkodę, do której naprawienia winna być zobowiązana wnioskodawczynie, to brak jest podstaw do uwzględnienia roszczenia uczestnika. Uzasadniony i zgodny z zasadami logicznego rozumowania był wniosek Sądu, że wnioskodawczynie nie mogła przyznać się do deliktu w postaci uszkodzenia drzewek, rzekomo popełnionego w 2012 r., w piśmie z dnia 28 marca 2006 roku znajdującym się na k. 191 akt sprawy (k. 1019v). Nadto z zeznań świadka W. K. nie wynika, aby M. K. (1) wyrządziła szkodę uczestnikowi. Zasada obowiązku udowodnienia powoływanego faktu jest nieunikniona ze względów racjonalnych, ponieważ odmienna regulacja powodowałaby powstanie niedopuszczalnej łatwości wywodzenia skutków prawnych z prostego powołania się na fakt bez potrzeby jego udowodnienia. Nie sposób zatem rozstrzygać o szkodzie, która nie została wykazana przez uczestnika. Niezasadne jest także oczekiwanie od Sądu wyręczenia uczestnika w inicjatywie dowodowej, którą sam powinien wykazać. Jest to nie do pogodzenia z zasadą kontrydiktoryjności postępowania cywilnego.

Sąd Rejonowy ustalił także, iż uczestnicy ponoszą koszty postępowania zgodnie ze swoim udziałem w sprawie, uznając, że byli w tym samym stopniu zainteresowani jego wynikiem i nie było podstaw do odstąpienia od ogólnej zasady orzekania o kosztach postępowania nieprocesowego wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. W świetle tych argumentów niezasadne jest żądanie zwrotu przez uczestnika kosztów dojazdu do Sądu, jakie poniósł.

Mając na uwadze, że podniesione zarzuty okazały się chybione, apelacja uczestnika podlegała oddaleniu jako niezasadna w oparciu o art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (pkt III postanowienia Sądu Okręgowego).

#### Co do apelacji wnioskodawczynie:

W apelacji wnioskodawczynie podniesiono dwa zarzuty. Pierwszy dotyczył naruszenia prawa procesowego poprzez niewskazanie w uzasadnieniu przyczyn, dla jakich dokonano zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez fizyczny jej podział.

Sąd Okręgowy nie podzielił zapatrywania skarżącej w tym zakresie. Przyczyny, dla których Sąd Rejonowy dokonał fizycznego podziału nieruchomości zostały w pisemnych motywach zaskarżonego postanowienia wyjaśnione. Powoduje to, że za niezasadny uznać należy zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Pisemne uzasadnienie kwestionowanego wyroku w pełni realizuje funkcje przypisywane temu dokumentowi. Pełni on rolę sprawozdawczą i przede wszystkim ma pozwolić na zrekonstruowanie rozumowania, jakie wiodło do sformułowania wniosków przyjętych przez orzekający Sąd. To z kolei ma umożliwić ich weryfikację w toku kontroli instancyjnej. Tak opisanym wymogom odpowiadają pisemne motywy orzeczenia sporządzone przez Sąd Rejonowy.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 211 k.c., trzeba powiedzieć, że niezasadne było uznanie przez Sąd Rejonowy, iż in concreto właściwy będzie podział fizyczny nieruchomości. Skutki takiego sposobu zniesienia współwłasności są nie do przyjęcia na gruncie rozpoznawanej sprawy, w świetle przywołanej normy, po uzupełnieniu materiału dowodowego przez Sąd Rejonowy w wyniku rozpoznania po raz pierwszy apelacji w niniejszej sprawie i uchyleniu przez Sąd Okręgowy postanowienia do ponownego rozpoznania. Nie sprzeciwiają się temu również wytyczne Sądu



II instancji, nakazujące zbadać wszystkie możliwości wyjścia ze współwłasności, co nie przesądzało ostatecznie o sposobie rozstrzygnięcia sprawy. Zarzut skarżącej dotyczący naruszenia przez Sąd przepisów prawa materialnego okazał się zatem trafny i doprowadził do zmiany zaskarżonego orzeczenia.

Stosownie do art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

Zasadniczo wolno zatem żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej. Rzeczywiście ustawodawca preferuje taki sposób wyjścia ze współwłasności. Stroni jednak ustawodawca od nazbyt kategorięcznego popierania takiej metody zniesienia współwłasności, wykluczając dopuszczalność podziału, jeżeli byłby on sprzeczny z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (art. 211 in fine k.c.).

Aby zatem prawidłowo zastosować art. 211 k.c., konieczne jest rozważenie przesłanek wykluczających podział fizyczny nieruchomości w świetle całokształtu okoliczności sprawy. W tej sprawie one do wniosku, że podział fizyczny nieruchomości jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, prowadzi do istotnej zmiany rzeczy i zmniejszenia jej wartości. Dlatego nie jest możliwy fizyczny podział nieruchomości w żadnym ze wskazanych wariantów.

Słusznie podniosła skarżąca, że każdy podział nieruchomości przy ul. (...) w S., który oddzieli część nieruchomości o charakterze rolnym od części nieruchomości o charakterze budowlanym zmieni jej istotę i społeczno - gospodarcze jej wykorzystanie. Wszystkie warianty podziału prowadzą do wyodrębnienia działki o charakterze rolnym, co implikuje konieczność wyodrębnienia drogi wewnętrznej, która będzie do niej prowadziła.

O wadliwości takiego rozwiązania przekonuje szereg argumentów wynikających z okoliczności tej sprawy.

Sporna nieruchomość jest centrum życiowym wnioskodawczyni, jej córek i wnuków. M. K. (1) zamieszkuje w domu, którym jest ona zabudowana od trzeciego roku życia. Jej związek z nieruchomością jest bardzo silny. Nieruchomość jest od wielu lat wykorzystywana na zabezpieczenie potrzeb mieszkaniowych wnioskodawczyni i jej rodziny (wcześniej dziadków, obecnie zstępnych) i z takim przeznaczeniem nieruchomość ma być wykorzystywana także w przyszłości. Przejawem ścisłego związku wnioskodawczyni z nieruchomością jest fakt dbania przez nią i mieszkańców nieruchomości o dom i teren wokół niego.

Z kolei uczestnik korzysta z nieruchomości okazjonalnie, traktując ją raczej rekreacyjnie. Zły stan techniczny zabudowań i nasadzeń, które uczestnik poczytuje jako nakłady na nieruchomość, wskazuje na brak dostatecznej dbałości o nieruchomość. Implikuje to wniosek, że nie stanowi ona centrum interesów życiowych uczestnika. To bowiem znajduje się w W.. Zabudowania i pozostałości po infrastrukturze wodnej powinny zostać rozebrane, gdyż nie zwiększają one wartości nieruchomości, a obniżają ją. Uprawy prowadzone przez uczestnika nie mają charakteru profesjonalnego i nie są prowadzone zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki. Nie przynoszą też żadnych dochodów. Trudno zatem stwierdzić, że uczestnik wykorzystuje teren rolny nieruchomości zgodnie z jego przeznaczeniem. Wniosek ten jest nieuprawniony biorąc pod uwagę nieruchomość jako całość, która od frontu ma posadowioną nieruchomość mieszkalną, zaś w tylnej jej części znajduje się teren, który spełnia funkcje rolnicze. Nie jest on jednak odrębną częścią, a funkcjonalnie połączoną z frontową częścią nieruchomości.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że potencjalnie istnieje możliwość nabycia innej nieruchomości, która zaspokoi dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości objętej współwłasnością przez uczestnika, przy uwzględnieniu zasądzonej spłaty.

W tym miejscu należy też zaznaczyć, że in concreto nie było także powodu, dla którego należałoby dać prymat podziałowi fizycznemu, który prowadziłby do spłat w minimalnej wysokości. Wnioskodawczyni deklarowała możliwość dokonania spłaty, wskazała, że środki na ten cel może uzyskać z kredytu hipotecznego, a także może liczyć

na pomoc dzieci. Dążenie do nieobciążania stron spłatami, których nie są w stanie dokonać jest w ocenie Sądu właściwe w kontekście wykładni art. 211 k.c. - nie może ono jednak abstrahować od innych okoliczności sprawy.

Wysokość zasądzonej spłaty nie miała charakteru rozstrzygającego także dla Sądu Rejonowego, który wskazał, że nie kierował się przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności kryterium ekonomicznym w postaci wielkości spłaty i tego, kogo obciążałby ewentualnie obowiązek jej dokonania, a jedynie kryterium funkcjonalności obu powstałych w wyniku podziału nieruchomości. Biorąc pod uwagę te argumenty należało jednak stwierdzić, inaczej niż Sąd Rejonowy, że zachowanie dotychczasowego (i przyszłego) przeznaczenia rzeczy przemawia za przyznaniem nieruchomości na rzecz wnioskodawczyni. Realizacja potrzeb mieszkaniowych ma konkretny, gospodarczy wymiar, który nie może być pominięty przy orzekaniu o sposobie zniesienia współwłasności.

W tym kontekście należy nawiązać do kolejnej przeszkody, która uniemożliwia fizyczny podział nieruchomości. Chodzi bowiem o bardzo poważny konflikt między stronami, uniemożliwiający porozumienie w jakimkolwiek zakresie, szczególnie w sprawach dotyczących nieruchomości.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 29 czerwca 2011 r. (IV CSK 519/10, LEX nr 1050471) uznanie, że okoliczności dotyczące osobistych stosunków pomiędzy współwłaścicielami mogą być wzięte pod uwagę przy rozstrzyganiu istniejącego pomiędzy nimi sporu co do postulowanego sposobu zniesienia współwłasności i uzasadnić ocenę, że jej zniesienie przez podział fizyczny byłoby sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, nie stanowi błędu wykładni art. 211 k.c.

Niemniej, nie sposób podzielić zapatrywania Sądu Rejonowego, wedle którego fizyczny podział zgodnie z wariantem 2, który pozostawia we współwłasności działkę drogową jest słuszny właśnie w świetle konfliktu stron. Rozwiązanie to, w ocenie Sądu I instancji, ma zapewnić każdej z osób równe prawo do gruntu i dać w równym stopniu możliwość obrony własnych interesów, choćby poprzez podejmowanie decyzji co do sposobu utrzymania drogi. Wnioski Sądu należy uznać za nietrafne. Taki sposób podziału prowadzić może jedynie do eskalacji konfliktu. Jest to zatem nierozsądne rozwiązanie, gdy weźmie się pod uwagę, że w domu, którym zabudowana jest nieruchomość ma zamieszkiwać wnioskodawczyni i jej rodzina.

Konieczność zapewnienia należytego stanu drogi i jej utrzymania (w tym zimowego) wymagałaby z pewnością częstszych, niż jedynie rekreacyjnych, wizyt uczestnika i ustalenia sposobu współkorzystania i współutrzymania drogi. Trudno jednak, biorąc pod uwagę postawę stron, a także sposób korzystania z nieruchomości przez uczestnika, oczekiwać od nich takich zachowań, co było widoczne również w bezpośrednim kontakcie z sądem Okręgowym.

Nadto, podział nieruchomości w sposób wskazany przez Sąd Rejonowy prowadzi do uniemożliwienia uczestnikowi korzystania ze studni, a zatem zostaje on pozbawiony źródła wody. Nie jest to racjonalne, szczególnie, jeżeli Sąd podkreślał, że podział ma zapewnić uczestnikowi dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości. Trudno wyobrazić sobie uprawę, nawet hobbystyczną, drzew owocowych bez dostępu do wody. Wydaje się także, że kwestia dostępu do wody może być źródłem kolejnych konfliktów stron.

Nie może zaś postępowanie sądowe o zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej fizyczny podział (art. 211 k.c.), zamiast prowadzić do zlikwidowania sporów między dotychczasowymi współwłaścicielami, stanowić źródła nowych sporów na skutek nieprzeprowadzenia postępowania w taki sposób, który umożliwia wydanie dającego się wytłumaczyć rozstrzygnięcia, wskazującego na obiektywnie jednakowe dbanie o interesy prawne wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli uczestniczących w tym postępowaniu (tak SN w postanowieniu z 4 marca 2015 r., IV CSK 407/14, LEX nr 1677134).

Nie bez znaczenia wreszcie pozostaje okoliczność wielkości udziałów w nieruchomości, przysługujących współwłaścicielom, gdzie wnioskodawczyni dysponuje  $\frac{3}{4}$  częściami nieruchomości, zaś uczestnik jedynie  $\frac{1}{4}$ .

Podsumowując, jakkolwiek sam tylko konflikt między stronami nie stanowi wprawdzie bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, albowiem art. 211 k.c. nie wymienia

stosunków osobistych między współwłaścicielami jako czynnika limitującego taki podział, ale może i powinien być on rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno - gospodarczym jej przeznaczeniem i faktu, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu (tak SN w postanowieniu z 19 października 2011 r., II CSK 50/11, LEX nr 1147738).

Uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych występujących w tej sprawie uzasadnia odstępianie przez Sąd od jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego współwłaściciela.

Przekonuje o tym także argumentacja odnosząca się do rozważenia przesłanki z art. 211 in fine. Przeprowadzenie podziału fizycznego, czy to wedle wariantu 1. czy 2., prowadzi do znacznego spadku wartości nieruchomości. Mimo dużej wielkości działki, jej kształt, wynikający z przywoływanej już wcześniej funkcji mieszkalnej z zapleczem rolnym, prowadzi w razie podziału do znacznego obniżenia jej wartości. Dochodzi bowiem do wpływu na społeczno-gospodarcze przeznaczenie tej nieruchomości i utratę dotychczasowego jej charakteru. Nie sposób zatem wnioskować, że oddzielenie funkcjonalnie połączonych ze sobą części nieruchomości może prowadzić do ekonomicznie uzasadnionych skutków. Nie są przy tym przekonujące argumenty Sądu Rejonowego, że wnioskodawczyni od 2000 r. nie korzysta z rolnej części nieruchomości. Po pierwsze, w taki sposób nie wykorzystuje jej także uczestnik. Po wtóre, uzasadnieniem zachowania wnioskodawczyni jest właśnie skonfliktowanie stron.

Tymczasem nie sam sposób korzystania, ale funkcja nieruchomości i determinujący ją kształt wskazują, że fizyczny podział może jedynie obniżyć jej wartość.

Mając na uwadze powyższe, na skutek trafności zarzutów apelacji wnioskodawczyni, Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone rozstrzygnięcie, o czym orzeczono stosownie do art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. (pkt I postanowienia Sądu Okręgowego). Zmieniono pkt. 1a, 1b, 1c, 2, 3 i 4 zaskarżonego orzeczenia.

W punkcie Ia, którym zmieniono punkty 1a,b,c – zniesiono współwłasność nieruchomości poprzez przyznanie jej na wyłączną własność wnioskodawczyni.

O obowiązku spłaty uczestnika postępowania i jej wysokości orzeczono w punkcie Ib, którym zmieniono pkt 2 zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Wobec przyjęcia, że ustalona przez Sąd Rejonowy wartość nieruchomości jest prawidłowa i stanowi 278.700 zł, zaś udział uczestnika stanowi 1/4 - spłata dla uczestnika stanowi kwotę 69.675 zł (278.700,00/4). Kwota ta z pewnością umożliwi zakup działki rekreacyjnej uczestnikowi i realizowanie na niej upraw drzew owocowych. Oznaczony w orzeczeniu termin zapłaty tej kwoty na 30 września 2016 r. zapewnia z kolei możliwość zgromadzenia środków na ten cel, z drugiej strony jest to termin na tyle nieodległy, że uczestnik po uzyskaniu środków może nabyć inną nieruchomość. Czas, w którym będzie on pozbawiony możliwości uprawy roślin nie wydaje się przy tym zbyt długi.

W punkcie Ic, którym zmieniono pkt 3 rozstrzygnięcia, Sąd orzekł stosownie do art. 624 k.p.c. o obowiązku opróżnienia zajmowanych przez Z. K. pomieszczeń w nieruchomości. Wskazany termin (do 30 czerwca 2016 r. w odniesieniu do zajmowanego przez uczestnika pomieszczenia na parterze budynku mieszkalnego oraz piwnicy w budynku gospodarczym) jest rozsądny, uwzględnia, iż uczestnik nie mieszka w nieruchomości, a zatem jej opróżnienie do tego czasu nie narusza interesów uczestnika. Natomiast w odniesieniu do pozostałej części nieruchomości wskazano termin dłuższy, do dnia 30 listopada 2016 r. Należało bowiem uwzględnić dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, w szczególności prowadzone uprawy.

W punkcie Id uchylono pkt 4 zaskarżonego orzeczenia. Wobec zmiany rozstrzygnięcia co do sposobu zniesienia współwłasności, orzeczenie o wydaniu Z. K. części nieruchomości przez wnioskodawczynię stało się nieaktualne.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do art. 520 § 1 k.p.c. Nie było bowiem podstaw do odstąpienia od zasady ponoszenia kosztów postępowania zgodnie ze swoim udziałem w sprawie wobec takiego samego zainteresowania uczestników jego wynikiem.