

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 19 maja 2021 r. Sąd Rejonowy w Skierniewicach w sprawie o sygn. akt I Ns 104/14 z wniosku G. K. z udziałem W. N., o zniesienie współwłasności:

1. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej, zabudowanej, o powierzchni 1.017 m², położonej w S., przy ulicy (...), o numerze działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 520.000 zł, w której wnioskodawczyni G. K. ma udział w wysokości 2/3, a uczestnik 1/3 części w ten sposób, że przyznać ją na wyłączną własność wnioskodawczyni G. K.;
2. zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika kwotę 173.333 zł płatną w terminie miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie na wypadek uchybienia terminowi płatności,
3. nakazał uczestnikowi opuszczenie, opróżnienie i wydanie wnioskodawczyni zajmowanej przez niego części nieruchomości opisanej w pkt. 1 postanowienia w terminie miesiąca od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia,
4. uznał, że wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;
5. pobrał od wnioskodawczyni oraz od uczestnika na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Skierniewicach kwoty po 7.965,07 zł tytułem kosztów wynagrodzenia biegłych sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,
6. zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 500 zł tytułem połowy opłaty od wniosku.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych.

Przedmiotowa nieruchomość jest położona w S., przy ul. (...) na działce ewidencyjnej numer (...), o powierzchni 1.017 m². Dla nieruchomości jest prowadzona w Sądzie Rejonowym w Skierniewicach księga wieczysta o numerze (...).

Przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasności w udziale 2/3 G. K. i w 1/3 W. N..

Fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości na dwie części, dwie niezależne nieruchomości jest możliwy i dopuszczalny. Fizyczny podział nieruchomości na dwie części jest niecelowy i nieracjonalny. Po dokonaniu podziału na dwie części, tak powstałe dwie nieruchomości staną się nieatrakcyjne rynkowo a ich wartość po podziale ulegnie znacznemu obniżeniu w stosunku do aktualnej wartości rynkowej całej nieruchomości. Ze względów społeczno – gospodarczych przeznaczenia rzeczy podział taki spowoduje istotną zmianę rzeczy i zmniejszenie jej wartości. Walory rynkowe i użytkowe każdej z wydzielonych nieruchomości będą znacznie niższe. (...) te – powstałe po fizycznym podziale staną się nieatrakcyjne a ich dotychczasowe walory użytkowe po ich podziale ulegną zmniejszeniu. Podział fizyczny nieruchomości będzie nieuzasadniony (obniżenie walorów użytkowych, zmniejszenie atrakcyjności i wartości rynkowej) także z uwagi na położenie nieruchomości, kształt działki, zlokalizowanie naniesień budowlanych, obecny stan techniczny budynków, wymiary działki w tym szerokość wzdłuż ul. (...), przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie miasta. Podział nieruchomości na dwie części będzie skutkował powstaniem dwóch dość wąskich działek, jedna z nich praktycznie całkowicie straci wartość rynkowo – użytkową. Tak wąska działka uniemożliwi prawidłowe wykorzystanie ewentualnych wybudowanych na niej budynków, jej wartość będzie minimalna, zbliżona do zera

Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 520.000 zł. Wartość udziału wnioskodawczyni wynosi 346.667 zł, wartość udziału uczestnika wynosi 173.333 zł.

G. K. ma 71 lat, jest emerytką. Wnioskodawczyni wychowała się i zamieszkiwała na przedmiotowej nieruchomości do ukończenia 25 roku życia. Wnioskodawczyni jest uczuciowo i rodzinnie związana z nieruchomością przy ul. (...), nieruchomość znajduje się w jej rodzinie od ponad stu lat. G. K. ma oszczędności na spłatę uczestnika z jego udziału.

W. N. ma 62 lata, jest ekonomistą, posiada środki na spłatę wnioskodawczyni z jej udziału.

Dokonując oceniając zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd Rejonowy wskazał, że dokonując ustaleń stanu faktycznego oparł się w o przedłożone do akt dowody z dokumentów, zeznania stron oraz w oparciu o opinie biegłych. Sąd I instancji podał, że uznał złożone do akt dokumenty za wiarygodne oraz uznał opinie wydane przez biegłych z zakresu budownictwa, geodezji oraz szacunku nieruchomości za w pełni wiarygodne. Opinie biegłych z zakresu budownictwa oraz szacunku nieruchomości były uzupełniane na wnioski stron, są one jasne, logiczne, spójne i udzielają odpowiedzi na wszystkie postawione pytania.

Sąd Rejonowy wskazał, że nie znalazł podstaw do odroczenia terminu rozprawy w dniu 19 maja 2021 r., jak o to wnosił uczestnik w piśmie z 19 maja 2021 r.. Uczestnik wyraził swoje stanowisko, złożył w sprawie zeznania, w sprawie zostało przeprowadzone całe postępowanie dowodowe.

Wobec tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy na wstępie przypomniał, że postępowanie w przedmiocie zniesienia współwłasności regulują przepisy art. 618-625 k.p.c., natomiast materialnoprawną podstawę zniesienia współwłasności stanowią przepisy art. 210-218 k.c..

Zgodnie z 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.

Z treści powyższego przepisu wynika, iż podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 30 października 1978 roku, III CRN 214/78, nie publ. oraz w postanowieniu z 29 lipca 1998 roku, II CKN 748/97).

Jeśli zatem zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia Sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele sami żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Celem postępowania o zniesienie współwłasności jest nowe ukształtowanie prawa własności rzeczy stanowiącej przedmiot współwłasności przez odebranie temu prawu cechy wspólności. Może to nastąpić w trojaki sposób: przez podział fizyczny rzeczy, bądź przez przyznanie rzeczy jednemu lub kilku współwłaścicielom i spłacenie pozostałych, bądź przez sprzedaż rzeczy i podział uzyskanej sumy pomiędzy współwłaścicieli stosownie do wielkości ich udziałów. Jak już wskazano, podstawowym sposobem zniesienia współwłasności preferowanym przez ustawodawcę jest podział fizyczny rzeczy wspólnej, jako najbardziej sprawiedliwy i pożądanym. Dlatego też, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia Sądu, Sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 1999 r., V CKN 1436/00, LEX nr 52398, także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78, LEX nr 8143).

Spór co do zniesienia współwłasności dotyczył sposobu podziału nieruchomości. Strony początkowo wnosiły o dokonanie fizycznego podziału nieruchomości, przy czym każda ze stron inaczej widziała poprowadzenie granicy. Ostatecznie G. K. wniosła o przyznanie nieruchomości na swoją rzecz ze spłatą na rzecz uczestnika. W. N. wniósł o dokonanie fizycznego podziału, ewentualnie o przyznanie całej nieruchomości na swoją rzecz ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni.

Sąd Rejonowy ocenił, że najwłaściwszym sposobem zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości będzie przyznanie jej wnioskodawczyni na wyłączną własność.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym przede wszystkim, wydana w sprawie opinia biegłego z zakresu budownictwa, kosztorysowania, rozliczania inwestycji inż. J. K. wskazuje, że podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości nie jest opłacalny prawnie, technicznie ani ekonomicznie.

Fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości na dwie części, dwie niezależne nieruchomości jest możliwy i dopuszczalny. Fizyczny podział nieruchomości na dwie części jest niecelowy i nieracjonalny. Po dokonaniu podziału na dwie części, tak powstałe dwie nieruchomości staną się nieatrakcyjne rynkowo a ich wartość po podziale ulegnie znacznemu obniżeniu w stosunku do aktualnej wartości rynkowej całej nieruchomości. Ze względów społeczno – gospodarczych przeznaczenia rzeczy podział taki spowoduje istotną zmianę rzeczy i zmniejszenie jej wartości. Walory rynkowe i użytkowe każdej z wydzielonych nieruchomości będą znacznie niższe. (...) te – powstałe po fizycznym podziale staną się nieatrakcyjne a ich dotychczasowe walory użytkowe po ich podziale ulegną zmniejszeniu. Podział fizyczny nieruchomości będzie nieuzasadniony (obniżenie walorów użytkowych, zmniejszenie atrakcyjności i wartości rynkowej) także z uwagi na położenie nieruchomości, kształt działki, zlokalizowanie naniesień budowlanych, obecny stan techniczny budynków, wymiary działki w tym szerokość wzdłuż ul. (...), przeznaczenie nieruchomości w miejscowym planie miasta. Podział nieruchomości na dwie części będzie skutkował powstaniem dwóch dość wąskich działek, jedna z nich praktycznie całkowicie straci wartość rynkowo – użytkową. Tak wąska działka uniemożliwi prawidłowe wykorzystanie ewentualnych wybudowanych na niej budynków, jej wartość będzie minimalna, zbliżona do zera.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy uznać, że jedyny racjonalny sposób zniesienia współwłasności to przyznanie jej na własność w całości jednej ze stron ze splatą na rzecz drugiej z stron.

Sąd Rejonowy, biorąc pod uwagę wysokość udziałów stron w nieruchomości (2/3 należy do wnioskodawczyni) a także ich związek z nieruchomością (wnioskodawczyni wychowała się w przedmiotowym domu a nieruchomość należy do jej rodziny od ponad stu lat) oraz fakt, że wnioskodawczyni dysponuje kwotą niezbędną na spłatę uczestnika dokonał zniesienia współwłasności poprzez przyznanie jej na wyłączną własność G. K., o czym orzekł podstawie art. 212 § 2 k.c., jak w punkcie 1. postanowienia.

Konsekwencją przyznania rzeczy podlegającej zniesieniu współwłasności jednemu ze współwłaścicieli jest obowiązek spłaty przez niego pozostałych współwłaścicieli. W niniejszej sprawie obowiązek taki obciąża wnioskodawczynię względem uczestnika. Wysokość spłaty określa zawsze wartość udziału we współwłasności. Wobec tego dla ustalenia wysokości spłaty konieczne jest ustalenie wartości rzeczy będącej przedmiotem współwłasności.

Sąd Rejonowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie została ona wyliczona, zgodnie z art. 619 k.p.c. przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i wyniosła 520.000 złotych. Przy czym wartość udziału wnioskodawczyni (2/3) wynosi 346.667 zł, wartość udziału uczestnika (1/3) to 173.333 zł. Wartości te nie były kwestionowane przez strony.

Zgodnie z treścią art. 212 § 3 k.c. Sąd z urzędu powinien określić termin i sposób uiszczenia splat oraz wysokość i termin uiszczenia odsetek. Dokonując powyższego należy kierować się sytuacją stron obciążonych splatami i uprawnionych do splat, co wymaga wyjaśnienia ich sytuacji materialnej i osobistej (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1974 r., III CRN 2/74, LEX nr 7431).

Należna uczestnikowi spłata to kwota 173.333 zł. Sąd Rejonowy ustalił, przy uwzględnieniu stanowiska wnioskodawczyni o posiadanych przez nią środkach na spłatę uczestnika, że kwota ta winna zostać zapłacona uczestnikowi w terminie miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności.

Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd Rejonowy na podstawie art. 212 § 2 i 3 k.c., orzekł jak w punkcie 2. postanowienia.

Sąd I instancji nakazał uczestnikowi w pkt 3. postanowienia opuszczenie, opróżnienie i wydanie wnioskodawczyni zajmowanej przez niego części nieruchomości w terminie miesiąca od uprawomocnienia się postanowienia. Podstawą rozstrzygnięcia był art. 624 k.p.c.

Zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c. 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.

Sąd Rejonowy nakazał pobrać od wnioskodawczyni i od uczestnika na rzecz Skarbu Państwa kwoty po 7.965,07 zł tytułem kosztów wynagrodzenia biegłych sądowych poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Strony były jednakowo zainteresowane rozstrzygnięciem w sprawie, w związku z powyższym winny partycypować w kosztach w równym stopniu.

Sąd I instancji ponadto zasądził od uczestnika na rzecz wnioskodawczyni kwotę 500 zł tytułem, połowy opłaty od wniosku.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik postępowania W. N., zaskarżając wydane rozstrzygnięcie w całości.

Zaskarżonemu postanowieniu skarżący zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to treści art. 214 § 1 w zw. z art. 214¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 91 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa (...)2 poprzez nieuwzględnienie wniosku uczestnika o odroczenie terminu rozprawy mimo, iż uczestnik otrzymał wezwanie Sądu na rozprawę celem przesłuchania, wobec czego istniały okoliczności, które winny zostać wyjaśnione, a nadto uczestnik chciał złożyć zeznania i z tego powodu złożył wniosek o odroczenie rozprawy;

2. naruszenie prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia, a to:

a. treści art. 227 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego poprzez:

i. uznanie, iż wnioskodawczym posiada środki na spłatę uczestnika mimo, iż okoliczność tą Sąd I Instancji ustalał w czasie kiedy wykonana została wycena na kwotę 197.000 zł, a nie na kwotę 520.000 zł, wobec czego pierwotnie wnioskodawczym winna dysponować kwotą 73.000 zł, a nie kwotą 173.333 zł, którą Sąd zasądził od niej na rzecz uczestnika, co w konsekwencji doprowadziło do tego, iż Sąd I instancji nie ustalił, czy wnioskodawczym posiada środki na spłatę uczestnika;

ii. uznanie, iż dokonany podział fizyczny nieruchomości spowoduje, iż staną się one nieatrakcyjne i w związku z tym zmniejszy się ich wartość (choć biegły w opinii nie wskazał o jaką kwotę lub ile procent) mimo, iż w przypadku przyznania wnioskodawczym części działki graniczącej z numerem 11 spowoduje to, iż będzie ona graniczyć ze swoją działką, a nadto uczestnik wyrażał zgodę na przyznanie mu części działki z drugiej strony, zajmowanej aktualnie przez niego, dzięki czemu Sąd dałby prymat zasadzie fizycznego podziału, wyrażonej w treści art. 211 k.c.;

(...). uznanie, iż dokonany podział fizyczny nieruchomości spowoduje, iż staną się one nieatrakcyjne i w związku z tym zmniejszy się ich wartość mimo, iż od lipca 2021 r. wnioskodawczymi samowolnie zajęła część działki graniczącą z jej posesją o nr (...), co jednoznacznie wskazuje, iż podział fizyczny jest możliwy, a nawet wnioskodawczym rzeczywiście go dokonała i nie zmniejsza on w żaden sposób wartości działki;

iv. nakazanie uczestnikowi opuszczenia, opróżnienia i wydania wnioskodawczym zajmowanej przez niego części nieruchomości w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia mimo, iż uczestnik część nieruchomości wynajmuje, wobec czego po uprawomocnieniu się orzeczenia nie będzie on właścicielem tej nieruchomości i w związku z tym nie będzie miał żadnych instrumentów prawnych za pomocą których mógłby doprowadzić do opróżnienia nieruchomości;

v. brak analizy treści umowy darowizny nieruchomości położonej przy ul. (...) na rzecz uczestnika, która miała miejsce w 2016 r., w związku z czym dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie całej nieruchomości na własność wnioskodawczym z obowiązkiem spłaty uczestnika spowoduje konsekwencje podatkowe polegające na obowiązku zapłaty przez uczestnika podatku dochodowego od osób fizycznych z uwagi na zbycie nieruchomości przed upływem 5 lat od dnia jej nabycia, co świadczy o nieprzeanalizowaniu przez Sąd I Instancji wszystkich konsekwencji jakie niesie za sobą wybór tego sposobu zniesienia współwłasności; analiza całej sytuacji faktycznej i prawnej jednoznacznie przemawia za dokonaniem zniesienia współwłasności poprzez fizyczny podział nieruchomości.

b. art. 212 § 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości zabezpieczającej obowiązek spłaty uczestnika przez wnioskodawczynię mimo, iż z treści przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika wprost, iż wnioskodawczym nie posiada kwoty, którą zasądził od niej Sąd, a posiada jedynie 1/3 tych środków, wobec czego zasadne i konieczne jest zabezpieczenia spłaty uczestnika;

3. naruszenie prawa materialnego, a to art. 623 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niedokonanie podziału w naturze mimo, iż zachodzą warunki do jego dokonania i zgodnie z opinią biegłego podział taki jest możliwy;

4. naruszenie treści art. 520 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i obciążenie stron postępowania kosztami w równych częściach mimo, iż wnioskodawczym posiada 2/3 nieruchomości, a uczestnik 1/3, wobec czego w tym stosunku winny zostać rozliczone koszty postępowania.

W związku z tak postawionymi zarzutami skarżący wniósł o:

1. na zasadzie art. 368 § 1 pkt 4 i § 1(2) k.p.c. dopuszczenie dowodu ze zdjęć nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania wraz z działką o nr (...), sporządzonych w lipcu 2021 r. i obrazujących stan na nieruchomości który zaistniał od lipca 2021 r. wobec czego uczestnik nie mógł złożyć ich wcześniej, na okoliczność zajmowania przez wnioskodawczynię części działki od strony posesji nr (...) (będącej własnością wnioskodawczym) na fakt możliwości podziału fizycznego nieruchomości, który nie doprowadzi do zmniejszenia jej wartości, a wręcz doprowadzi do zwiększenia wartości nieruchomości wnioskodawczym;

2. na zasadzie art. 368 § 1 pkt 4 i § 1(2) k.p.c. dopuszczenie dowodu z dokumentu w postaci wypisu z orzeczenia o niepełnosprawności najemcy budynku użytkowanego dotychczas przez uczestnika na okoliczność skutków, jakie mogą powstać w wyniku dokonania zniesienia współwłasności poprzez przyznanie na własność całej nieruchomości wnioskodawczym oraz zobowiązanie uczestnika do opróżnienia lokalu;

3. uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Skierniewicach do ponownego rozpoznania;

4. wobec zmiany okoliczności faktycznych opisanych w pkt 1, wnoszę o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety oraz ds. wyceny nieruchomości na okoliczność ustalenia, czy wartość nieruchomości ulegnie zmniejszeniu w sytuacji podziału fizycznego zaproponowanego przez uczestnika w szczególności w kontekście aktualnej sytuacji faktycznej, tj. zajęcia przez wnioskodawczynię części nieruchomości i przeznaczenia jej pod wynajem baru, znajdującego się również pod numerem 11;

5. ewentualnie na wypadek nieuwzględnienia powyższego skarżący wniósł:

- a. o dopuszczenie dowodu z przesłuchania w charakterze strony uczestnika na fakt sposobu podziału, zajmowania nieruchomości przez strony i ich poprzedników prawnych, możliwości spłaty wnioskodawczym przez uczestnika, stanu nieruchomości, zasad zarządzania nieruchomością, zajmowania części nieruchomości przez uczestnika oraz zawartych w związku z tym umów, możliwości opróżnienia nieruchomości przez uczestnika, samowolnego zajęcia części nieruchomości przez wnioskodawczynię z ustaleniem, którą część zajmuje,
- b. dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości na okoliczność aktualnej na dzień wydania prawomocnego postanowienia wartości nieruchomości;
- c. dokonanie podziału fizycznego nieruchomości zgodnie z wnioskiem uczestnika oraz ewentualne (w zależności od aktualnej wyceny) zasądzenie na rzecz wnioskodawczym spłaty

na wypadek nieuwzględnienia wniosku o dokonanie podziału fizycznego nieruchomości i utrzymanie rozstrzygnięcia w przedmiocie przyznania całej nieruchomości na własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty uczestnika, wnoszę o zastosowanie art. 212 § 3 k.p.c. i ustanowienie hipoteki przymusowej na nieruchomości, a nadto apelujący wniósł o zasądzenie kosztów postępowania stosowanie do posiadanych przez uczestników udziałów, a nadto od wnioskodawczym na rzecz uczestnika kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Wnioskodawczyni, w odpowiedzi na wniesioną przez uczestnika apelację, wniosła o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna i jako taka skutkowałą oddaleniem.

Zdaniem Sądu Okręgowego, postanowienie Sądu Rejonowego odpowiada prawu i jako taki musi się ostać. Podniesione przez apelującego zarzuty błędnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie – naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Okręgowy podziela w pełni ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je, jako własne. Sąd w uzasadnieniu odniesienie się zbiorowo do podniesionych, licznych zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c..

Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185), skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast

wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

Takiego działania skarżącego zabrakło w rozpoznawanej sprawie, bowiem uczestnik niezasadnie podniósł zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie Sąd Okręgowy opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, uznał, że Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. W szczególności należy wskazać, że większość podniesionych przez skarżącego zarzutów stanowi wyłącznie polemikę z trafnymi ustaleniami dokonanymi przez Sąd I instancji oraz wnioskami płynącymi z wydanej w sprawie opinii przez biegłego z zakresu budownictwa, kosztorysowania i rozliczania inwestycji mgr inż. J. K. oraz z zakresu rzeczoznawstwa majątkowego M. J.. Po pierwsze należy podkreślić, że poza zakresem zainteresowania Sądu Rejonowego, jak również Sądu Odwoławczego pozostają kwestie danin publicznoprawnych, czy też dalszego trwania umowy najmu części nieruchomości. Skarżący zawierając czy to umowę darowizny, czy też umowę najmu, jako rozsądny podmiot praw i obowiązków, dbający o swoje interesy, powinien przed ich zawarciem rozważyć wszystkie potencjalne konsekwencje zawieranych umów w kontekście trwającego postępowania o zniesienie współwłasności.

Idąc dalej należy wskazać, że również całkowicie bezpodstawne są twierdzenia skarżącego odnośnie tego, że skoro wnioskodawczyni zajęła część nieruchomości, to jej fizyczny podział również jest możliwy. Tego typu twierdzenia świadczą o całkowitym braku zrozumienia przez skarżącego wydanej w sprawie opinii biegłego mgr inż. J. K.. Nawet jeżeli doszło, w pewnym sensie, do faktycznego podziału nieruchomości w ten sposób że wnioskodawczyni zajęła jej część, to w żaden sposób nie oznacza to, że taki podział pod względem prawnym – formalnym jest możliwy. Wnioskodawczyni, jak sama zeznała, jest emocjonalnie związana ze sporną nieruchomością, natomiast potencjalny kupca wydzielonej części nieruchomości nie będzie jej darzył żadnym sentymentem, ale z pewnością będzie oceniał ją pod kątem atrakcyjności oraz możliwości potencjalnego zagospodarowania. Jak zaś stwierdził biegły sądowy J. K. po dokonaniu podziału na dwie części staną się one nieatrakcyjne rynkowo, a ich wartość po podziale ulegnie znacznemu obniżeniu w stosunku do aktualnej wartości całej nieruchomości. Co więcej biegły wskazał, że powstałyby wtedy dwie dość wąskie działki, przy czym jedna z nich praktycznie całkowicie straci wartość rynkową – użytkową, zaś jej wartość będzie zbliżona do „0”. Niemalże całkowita utrata wartości rynkowej przez jedną z działek, która miałyby powstać w wyniku podziału wynikać miałyby z tego, że tego typu wąska działka uniemożliwi prawidłowe jej wykorzystanie ewentualnych naniesień budowlanych.

Przechodząc z kolei do podniesionych przez skarżącego zarzutów związanych z tym, że Sąd Rejonowy nie ustalił, czy wnioskodawczyni dysponuje środkami niezbędnymi do spłaty skarżącego, która ostatecznie została ustalona w kwocie 173.333 zł należy wskazać, że również te twierdzenia są całkowicie bezpodstawne. Sąd I instancji ustalił, na podstawie zeznań samej wnioskodawczyni, że dysponuje ona odpowiednią kwotą. Co więcej, jak to już zostało podkreślone w dotychczasowej części uzasadnienia, wnioskodawczyni jest emocjonalnie związana ze sporną nieruchomością, która była w jej rodzinie od ponad stu lat, więc tym bardziej posiada dodatkową motywację, by dokonać spłaty uczestnika.

Z tego też powodu za niezasadny należało uznać podniesiony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 212 § 3 k.p.c.. Sąd Okręgowy zgadza się tu z konkluzją Sądu I instancji, który ocenił, że wnioskodawczyni dysponuje odpowiednią sumą do spłaty skarżącego. Gdyby jednak sytuacja wnioskodawczyni miała ulec gwałtownemu pogorszeniu to w dalszym ciągu skarżący będzie dysponował prawomocnym orzeczeniem, na mocy którego wnioskodawczyni otrzymała prawo własności całej nieruchomości, natomiast na rzecz uczestnika została zasądzona spłata i na tej też podstawie będzie mógł wszcząć postępowanie egzekucyjne przeciwko G. K.. Z tego też powodu Sąd Okręgowy nie dopatrył się przesłanek, aby dokonać ustanowienia hipoteki przymusowej na nieruchomości na rzecz uczestnika w orzeczeniu kończącym postępowanie apelacyjne.

Należy również podkreślić, że niezasadny jest zarzut naruszenia art. 214 § 1 w zw. z art. 214¹ § 1 k.p.c. w zw. z art. 91 ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o szczególnych instrumentach wsparcia w związku z rozprzestrzenianiem się wirusa (...)2 poprzez nieuwzględnienie wniosku uczestnika o odroczenie terminu rozprawy, mimo iż istniały okoliczności, które winny zostać wyjaśnione, a nadto uczestnik chciał złożyć zeznania. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji w sposób właściwy przeprowadził całe postępowanie dowodowe, natomiast wniosek skarżącego o odroczenie rozprawy z dnia z 19 maja 2021 r. zmierzał wyłącznie do przedłużenia postępowania. Rozstrzygnięcie w tej sprawie w zasadniczej mierze opierało na treści wydanych w sprawie opinii biegłych, których treści zeznania skarżącego związane z prezentowanym przez niego stanowiskiem w toku zarówno postępowania pierwszoinstancyjnego, jak również apelacyjnego, nie byłyby w stanie podważyć.

Przechodząc z kolei do podniesionych zarzutów naruszenia prawa materialnego należy wskazać, że również te zarzuty są całkowicie pozbawione racji.

Sąd Rejonowy orzekając nie naruszył dyspozycji art. 623 k.p.c. Jak to zostało wielokrotnie podkreślone w dotychczasowej części, w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie zachodziły podstawy do dokonania fizycznego podziału nieruchomości. Uwzględnienie żądania, które za wszelką cenę forsował uczestnik de facto stanowiłoby rozwiązanie dla niego szkodliwe, albowiem wąska działka, która powstałaby w wyniku podziału utraciłaby jakąkolwiek rynkową wartość oraz atrakcyjność. Sąd Okręgowy w pełni podziela tu konkluzję biegłego mgr inż. J. K., który jednoznacznie stwierdził, że jedyny racjonalny sposób zniesienia współwłasności to przyznanie jej na własność w całości jednej ze stron – wnioskodawczyni, ze splatą na rzecz drugiej z stron – uczestnika.

W tym miejscu należy podkreślić, że brak było podstaw do uwzględnienia podniesionych w apelacji wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych na okoliczność możliwości fizycznego podziału nieruchomości, zarządzania tą nieruchomością, samowolnego zajęcia części nieruchomości przez wnioskodawczynię oraz wreszcie dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości na okoliczność aktualnej wartości nieruchomości. Wszystkie powyższe wnioski dowodowe w ocenie Sądu Okręgowego prowadziłyby wyłącznie do obstrukcji postępowania oraz wynikały z forsowanego przez uczestnika za wszelką cenę, aby doszło do zmiany orzeczenia Sądu I instancji, które byłoby zgodne z jego wyłączną wolą.

Po pierwsze wymaga wskazania, że sąd nie ma obowiązku dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, gdy opinia ta jest niekorzystna dla strony wnoszącej o przeprowadzenie takiego dowodu oraz gdy strona nie zgadza się z wnioskami opinii już w sprawie wydanej i nie uznaje argumentów biegłego co do podnoszonych przez nią zarzutów. Z art. 286 k.p.c. wynika, że opinii kolejnego biegłego można żądać „w razie potrzeby”, a potrzebą taką nie może być jedynie niezadowolenie strony z niekorzystnego dla niej wydzwieku konkluzji opinii. W przeciwnym razie Sąd byłby zobligowany do uwzględnienia kolejnych wniosków strony dopóty, dopóki nie złożona zostałaby opinia w pełni ją zadowalająca, co jest niedopuszczalne. Zatem niezadowolenie strony z treści sporządzonej opinii, jak również jej sprzeczność z twierdzeniami faktycznymi zaprezentowanymi przez taką stronę, nie stanowi samo w sobie powodu do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego. Sąd Rejonowy ocenił, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy najlepszym rozwiązaniem będzie przyznanie nieruchomości na własność wnioskodawczyni, z obowiązkiem splaty uczestnika i takie rozwiązanie w pełni aprobuje orzekający Sąd Okręgowy. Skarżący nie dostrzega, że sądy wydając rozstrzygnięcie są obowiązane mieć na uwadze interesy wszystkich uczestników postępowania, czyli również samej wnioskodawczyni, która jest w sposób emocjonalny związana ze sporną nieruchomością, która pozostawała w jej rodzinie od ponad stu lat, a także posiada środki niezbędne do splaty uczestnika. Sąd przy orzekaniu nie mógł całkowicie pominąć powyższych okoliczności tylko i wyłącznie z tego powodu, że mogą być one nie pomyśli skarżącego w związku z zawartymi przez niego innymi umowami, pomimo tego, że doskonale wiedział o toczącym się postępowaniu o zniesienie współwłasności nieruchomości.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy brak też było podstaw do dopuszczenia dowodu z uzupełniającej opinii biegłego ds. wyceny nieruchomości. Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Sąd Rejonowy w okolicznościach przedmiotowej

sprawy wydał postanowienie w dniu 19 maja 2021 r. biorąc pod uwagę stan sprawy z chwili zamknięcia rozprawy oraz opierając się na zaktualizowanym operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego rzeczoznawcę M. J. z dnia 20 lutego 2021 r., a więc niecałe 3 miesiące przed wydaniem rozstrzygnięcia. Z kolei zgodnie z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U.2021.1899 t.j.) operat szacunkowy może być wykorzystywany do celu, dla którego został sporządzony, przez okres 12 miesięcy od daty jego sporządzenia, chyba że wystąpiły zmiany uwarunkowań prawnych lub istotne zmiany czynników. Co za tym idzie w okolicznościach przedmiotowej sprawy brak jest podstaw, że operat szacunkowy ustalający wartość nieruchomości w kwocie 520.000 zł przy orzekaniu przez Sąd I instancji był nieaktualny.

Na końcu należy również wskazać, że Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż w niniejszej sprawie brak jest podstaw do dokonania stosunkowego rozliczenia kosztów postępowania pomiędzy wnioskodawczynią, a uczestnikiem. Z art. 520 § 1 k.p.c. wynika, iż w postępowaniu nieprocesowym zasadą jest, że uczestnicy traktowani są jako strony na równi zainteresowane wynikiem postępowania. Podstawowym, zatem rozstrzygnięciem w zakresie kosztów postępowania, mającym odpowiednie zastosowanie również przy rozstrzygnięciu o kosztach sądowych, jest obciążenie wszystkich uczestników poniesionymi przez siebie kosztami postępowania. Przepis art. 520 k.p.c. w § 2 i 3 przewiduje odstępstwa od tej zasady, ale mają one charakter wyjątkowy i dotyczą przede wszystkim sytuacji, w której uczestnicy w różnym stopniu są zainteresowani wynikiem postępowania albo ich interesy są sprzeczne.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszym postępowaniu nie zachodzą okoliczności dające podstawę do odstąpienia od zasady wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. albowiem pomiędzy wnioskodawczynią i wszystkimi uczestnikami postępowania nie zachodzi sprzeczność interesów i wszyscy w równym stopniu zainteresowani byli wynikiem postępowania tj. zniesieniem współwłasności. Za takim stanowiskiem przemawia również ugruntowane orzecznictwo sądów powszechnych oraz Sądu Najwyższego. Dla przykładu można wymienić postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 09.08.2012 r. w sprawie V CZ 30/12, w którym Sąd stwierdził, iż w tzw. sprawach działowych dotyczących podziału majątku wspólnego nie zachodzi sprzeczność interesów a strony są w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania a ich interesy w zasadzie są wspólne. Podobne stanowisko Sąd Najwyższy zajął w orzeczeniach wydawanych w sprawach IV CZ 13/12 i IV CZ 40/11, stwierdzając dodatkowo, że bez względu na to jakie są między stronami tych postępowań stosunki własnościowe oraz stanowiska co do sposobu podziału majątku wspólnego wyrażane w toku postępowania nie można mówić o sprzeczności ich interesów. Wobec powyższego Sąd Okręgowy podzielając w/o stanowisko Sądu Najwyższego uznał, iż Sąd Rejonowy wydając zaskarżone postanowienie o kosztach sądowych nie naruszył przepisów regulujących rozstrzygnięcie o kosztach postępowania nieprocesowego, a zarzuty uczestnika również w tym zakresie są bezzasadne.

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

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, że wnioskodawczyni oraz uczestnik ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.