

POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2023 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Paweł Hochman

Protokolant: Iwona Jasińska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 listopada 2023 r.

sprawy z wniosku G. P.

przy udziale A. P. (1)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionej przez uczestnika

od postanowienia Sądu Rejonowego w Opocznie z dnia 20 lipca 2023 r. sygn. akt I Ns 508/19

postanawia:

1. **zmienić zaskarżone postanowienie w punktach w pierwszym, drugim i trzecim w ten sposób, że:**
 - a) **w punkcie 1.a) dodatkowo przyznać na własność A. P. (1) działki o numerach: nr (...), natomiast w punkcie 1.b) dodatkowo przyznać na własność G. P. działki o numerach: (...);**
 - b) **uchylić punkt 3 w całości;**
 - c) **zasądzoną w punkcie 2 kwotę 10.900,00 złotych podwyższyć do kwoty 26.550,00 (dwadzieścia sześć tysięcy pięćset pięćdziesiąt) złotych;**
2. **oddalić apelację w pozostałej części;**
3. **ustalić, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.**

Paweł Hochman

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 20 lipca 2023 r., Sąd Rejonowy w Opocznie po rozpoznaniu sprawy z wniosku G. P. z udziałem A. P. (1)

o zniesienie współwłasności, zniósł współwłasność nieruchomości położonej w miejscowości S., obręb (...), gmina M., powiat (...), województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...), przedstawionymi na wypisie z rejestru gruntów i wyrysach z mapy ewidencyjnej sporządzonymi przez Starostwo Powiatowe w O. oraz numerami działek: (...) przedstawionymi na mapie z projektem podziału nieruchomości z dnia 16 kwietnia 2014 r. sporządzonej przez geodetę mgr inż. M. K. zaewidencjonowanej przez Starostę (...) dnia 3 czerwca 2014 r. identyfikator ewidencyjny (...) pomiędzy współwłaścicielami: A. P. (1) s. A. i H. oraz G. P. s. A. i H. w ten sposób, że wyżej opisane działki nr

(...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni (...) (...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni 0,10 ha, (...) o powierzchni 0,0324 ha, (...) o powierzchni 0,0607 ha i (...) o powierzchni 0,0079 ha przyznać na własność A. P. (1) s. A. i H., działki nr (...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni (...) i (...) o powierzchni (...) przyznać na własność G. P. s. A. i H. (pkt 1). Ponadto Sąd Rejonowy zasądził od A. P. (1) na rzecz G. P. kwotę 10.900,00 złotych tytułem spłaty płatną w terminie tygodnia od uprawomocnienia się orzeczenia z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności (pkt 2).

Sąd Rejonowy zarządził sprzedaż w drodze licytacji komorniczej nieruchomości położonej w miejscowości S., obręb (...), gmina M., powiat (...), województwo (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni (...), (...) o powierzchni (...) i (...) o powierzchni (...) i kwotę uzyskaną ze sprzedaży nakazał wypłacić A. P. (1) i G. P. po 1/2 części każdemu z nich (pkt 3).

Rozstrzygając o kosztach postępowania Sąd nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Rejonowego w Opocznie od wnioskodawcy G. P. kwotę 1.740,46 złotych, od uczestnika postępowania A. P. (1) kwotę 1.740,46 złotych tytułem wynagrodzenia biegłego wypłaconego tymczasowo z Funduszu Skarbu Państwa (pkt 4), oraz stwierdził, że wnioskodawca i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie w pozostałej części (pkt 5).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji:

G. P. i A. P. (2) są współwłaścicielami nieruchomości, tj. działek oznaczonej numerami geodezyjnymi (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...) ha, (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), (...) o pow (...), położonych we wsi S. (gm. M.) z udziałami w wysokości 1/2 części każdy z nich. Działka nr (...) o pow (...) to działka rolna z możliwością zabudowy w części przydrożnej oraz w pozostałej części stanowi teren rolny. Działka o nr (...) o pow. (...), (...) o pow. 0, (...), (...) o pow. (...) to teren gruntów ornych, użytki rolne bez możliwości zabudowy, D. nr (...) o pow. (...), (...) o pow. (...) to tereny rolne, ale z lokalizacją przy drodze DK (...). Działka o nr (...) o pow. (...), (...) o pow. (...), (...) o pow. (...), to działki w części z lasem oraz w części stanowiące użytki zielone. Działka nr (...) o pow. (...), (...) o pow. (...), (...) o pow. (...), (...) o pow. (...), (...) o pow. (...), (...) o pow. (...) to działki leśne. Działki o nr (...) to nieruchomości, które łącznie stanowią trzy działki przylegające do siebie, zabudowane, zlokalizowane w obrębie S. w gm. M..

Wartość nieruchomości wg stanu dzień 2 grudnia 2021 r. działek o nr (...) zgodnie z operatem szacunkowym biegłego mgr inż. H. K. z dnia 04.05.2023 r. wynosi 64 100,00 zł w tym wartość nakładów uczestnika A. P. (1) 6 900 zł (k. 267). Wartość nieruchomości wg stanu na dzień 16 marca 2021 r. działek o nr (...) – 48 100 zł, (...) – 14 100 zł, (...) – 21 700, (...) – 10 200 zł, (...) – 17 400 zł, (...) – 16 900 zł, (...) – 12 000 zł, (...) – 11 800 zł, (...) – 5200 zł, (...) – 1800 zł, (...) – 2700 zł, (...) – 8100 zł, (...) – 9100 zł, (...) – 14 000 zł, (...) – 14 000 zł, (...) – 4400 zł.

Biegły w zakresie rolnictwa wydał opinię na okoliczność możliwości oraz zgodności z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej podziału gospodarstwa. Z przedmiotowej opinii, wynika że wszystkie grunty objęte wnioskiem o zniesienie współwłasności tj. dz. o nr (...) nie są już użytkowane rolniczo ponad 20 lat. Są to głównie gleby słabe, samosiejki, nie są zbyt wyrosnięte i fragmentami mogłyby być przywrócone do uprawy co może być pracochłonne i kosztowne. Według biegłego nie można rozpatrywać podziału gospodarstwa z punktu widzenia prawidłowej gospodarki ponieważ na użytkach nie ma żadnej gospodarki rolnej. Podział użytków może być dowolny poprzez podział geodezyjny wszystkich działek.

Na działkach siedliskowych (...) uczestnik rozebrał stodołę, korzysta z siedliska i poczynił tam nakłady m.in koszty pokrycia dachowego. Uczestnik nie chce działki (...). Wnioskodawca chce działki (...). Uczestnik prócz siedliska chce dla siebie działki o nr (...). Działka (...) leży po tej samej stronie co siedlisko, (...) graniczy z siedliskiem. Działka (...) jest przegrodzona działką kuzyna stron. Działka (...) jest przegrodzona działką (...) i należy do kuzynki

stron. Wnioskodawca chce uprawiać działki (...) a na działce (...) sadził las. Działka (...) leży przy drodze wiejskiej. Wnioskodawca nie jest rolnikiem.

W konsekwencji powyższych ustaleń Sąd Rejonowy zważył, że w rozpoznawanej sprawie spór dotyczył sposobu zniesienia współwłasności. Wyjaśnił, że współwłasność w częściach ułamkowych na gruncie kodeksu cywilnego to stan tymczasowy, przejściowy. Współwłasność nie ma charakteru trwałego i każdemu ze współwłaścicieli przysługuje prawo do żądania jej zniesienia o czym stanowi przepis art. 210 § 1 zd. 1 k.c. Prawo żądania wyjścia ze współwłasności może być skutecznie realizowane przez każdego ze współwłaścicieli i to niezależnie od woli pozostałych i może nastąpić nie tylko w drodze umowy, ale też w drodze orzeczenia sądu, jeśli nie ma między stronami zgody co do wyjścia z niepodzielności. Zniesienie współwłasności może nastąpić w dowolnym czasie. W razie sądowego zniesienia współwłasności sąd może znieść współwłasność poprzez fizyczny podział (art. 211 k.c.), ewentualnie poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych (art. 212 § 2 k.c.), a także poprzez sprzedaż licytacyjną (212 § 2 k.c.). Prawa do żądania zniesienia współwłasności nie można się zrzec, gdyż jest niezbywane (art. 57 § 1 k.c.). Uprawnienie to doznaje tylko wyjątkowych ograniczeń, jak przewidziana w art. 210 § 1 zd. 2 k.c. możliwość wyłączenia uprawnienia do żądania zniesienia współwłasności przez czynność prawną na czas nie dłuższy niż pięć lat.

Odnosząc się do przedmiotowej sprawy, Sąd pierwszej instancji wskazał, że strony były zgodne co do tego, że działki o nr ewid (...) o wartości 21 700 zł, (...) o wartości 12 000 zł, (...) o wartości 11 800 zł, (...) o wartości 52 000 zł (łącznie wartość 50 700 zł) oraz siedlisko mają zostać przyznane na własność uczestnikowi natomiast działki o nr ewid (...) o wartości 17 400 zł, (...) o wartości 14 000 zł, (...) o wartości 14 000 zł, (...) o wartości 4 400 zł (o łącznej wartości 49 800) na wyłączną własność wnioskodawcy. Uczestnik wyraził zgodę na spłatę wnioskodawcy z działek siedliskowych o nr (...), których wartość została oszacowana na 64 100 zł. Wyjaśnił, że przyznał na własność uczestnika dodatkowo działkę o nr (...) o wartości 2 700 zł mając na uwadze, iż wyraził wolę przejęcia tej działki w piśmie z dnia 02 lipca 2020 r. k. 37, z dnia 4 sierpnia 2020 r. k. 45 oraz w piśmie z dnia 23 lutego 2021 r. k. 84 oraz działkę o nr ewid.(...) o wartości 9 100 zł albowiem wyraził taką wolę w piśmie z dnia 31 października 2022 roku a ponadto wnioskodawca nie sprzeciwił się temu wyrażając takie stanowisko na rozprawie z dnia 29 czerwca 2023 r. k. 314 v 00:59:36 – pod warunkiem przyznania na jego rzecz działki o nr (...) – co też sąd uczynił przyznając na własność wnioskodawcy przedmiotową działkę o wartości 48 100 zł.

Tym samym uczestnik stał się właścicielem działek o łącznej wartości 62 500 zł a wnioskodawca 97 900 zł. Łączna wartość działek przyznanych stronom (za wyjątkiem działek siedliskowych) to 160 400 zł. Udział stron jest równy po 1/2 czyli dzieląc po połowie – każda ze stron powinna otrzymać działki o wartości 80 200 zł. Tym samym uczestnikowi A. P. (1) przypadły działki o mniejszej wartości (80 200 zł – 62 500 zł tj. wartość działek mu przyznanych) o 17 700 zł.

Ponadto Sąd wyjaśnił, że pozostało rozliczenie działek siedliskowych o wartości 64 100 zł. Od tej wartości sąd odjął wartość nakładów uczestnika, które poczynił on na te nieruchomości tj. 6 900 zł (opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości k. 259) tj. 57 200 zł – wartość tę sąd podzielił na pół ponieważ udziały stron są równe po 1/2 co daje po 28 600 zł. Zdaniem sądu tyle powinna wynosić wartość spłaty z działek siedliskowych od uczestnika na rzecz wnioskodawcy. Jednak uczestnik otrzymał pozostałe działki (poza siedliskiem) o wartości mniejszej niż udział, który powinien mu przypaść z tego tytułu o 17 700 zł. Dlatego sąd od wartości spłaty 28 600 odjął tę brakującą wartość wynikającą z przyznania działek obu stronom w naturze (uczestnikowi o wartości mniejszej o 17 700 zł) w konsekwencji wnioskodawca powinien być spłacony, zdaniem sądu, kwotą 10 900 zł. (28 600 zł – 17 700 zł)

Co do pozostałych działek o nr ewid. (...) sąd zarządził ich sprzedaż w drodze licytacji komorniczej. Wyjaśniając powyższą decyzję podniósł, że w postanowieniu z dnia 19 stycznia 2009 r. (V KKN 1436/00 LEX nr 52398) Sąd Najwyższy wskazał, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności preferowanym przez ustawodawcę jest podział fizyczny rzeczy wspólnej, jako najbardziej sprawiedliwy i pożądany. 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 spłatę albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. Sąd jest zobowiązany do zniesienia

współwłasności, nawet jeśli nie dało się zastosować sposobu zaprezentowanego przez wnioskodawcę. Sąd jest zobowiązany nakłaniać współwłaścicieli, by dokonali zgodnego wskazania sposobu zniesienia współwłasności (art. 622 k.p.c.). W przypadku brak zgody współwłaścicieli, sąd dokonuje zniesienia współwłasności, stosując zgodnie z ustawą kodeks cywilny dostępne sposoby. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być stosownie do okoliczności przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłat pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (art. 212 § 2 k.c.). Istnieje wybór między przyznaniem rzeczy wspólnej na wyłączność jednego ze współwłaścicieli bądź sprzedażą rzeczy. Wobec stanowczej postawy współwłaścicieli, którzy nie zgadzali się na przejęcie części nieruchomości wymienionych w pkt 3 postanowienia, zdaniem Sądu, w takiej sytuacji jedynym sposobem wyjścia ze współwłasności pozostała jest sprzedaż nieruchomości i podział uzyskanej ze sprzedaży sumy. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego rzecz będąca przedmiotem postępowania podziałowego może zostać przyznana na własność jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli zgodnie z art. 212 § 2 k.c. jedynie wówczas, gdy chociażby jeden z nich wyrazi wolę na taki sposób zniesienia współwłasności. Jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, sąd zarządza jej sprzedaż. (postanowienie SN z 26.04.2013 r., II CSK 459/12, LEX nr 1347837.) Współwłaściciele w/w nieruchomości nie wyrazili zgody na przyznanie jednemu z nich w/w nieruchomości na własność. Strony uzasadniały swoje stanowisko m.in. że nie posiadają wystarczających środków na spłatę. Tym samym sąd zarządził sprzedaż tych nieruchomości drodze licytacji komorniczej.

Sąd Rejonowy wyjaśnił również, że uznał opinie biegłych sporządzone w niniejszej sprawie za jasne, pełne, rzetelne i logiczne. Uczestnik wniósł o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości – sąd jednak ten dowód pominął na rozprawie w dniu 29 czerwca 2023 r. k. 314 v 01:12:21 albowiem uczestnik nie wskazał żadnych zarzutów do opinii a samo niezadowolenie strony z opinii nie może być podstawą do dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej.

Samo niezadowolenie strony z oceny przedstawionej przez biegłych nie uzasadnia potrzeby dopuszczenia przez sąd dowodu z opinii innych biegłych (wyr. SN z 6.10.2009 r., II UK 47/09, L.). Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 lipca 1999 roku, II UKN 37/99 OSNAPiUS 2000/20/741 wskazał, że sąd nie jest obowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza podlegająca kontroli instancyjnej ocena, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy (wyr. SN z 25.9.1997 r., II UKN 271/97, OSNP 1998, Nr 14, poz. 430). Dostateczne wyjaśnienie okoliczności spornych w sprawie nie jest równoznaczne z uzyskaniem dowodu korzystnego dla strony niezadowolonej z faktów wynikających z dowodów dotychczas przeprowadzonych (wyrok SN z 28 lutego 2001 roku, II UKN 233/00 L.). Zdaniem sądu wnioski biegłej z zakresu szacowania nieruchomości są kategorię kategoryczne i jednoznaczne a także właściwie uzasadnione. Sąd ocenił, że taki sposób wyjścia z niepodzielności odpowiada interesom zainteresowanych.

W dalszych rozważaniach Sąd Rejonowy wyjaśnił, że zgodnie z art. 212 § 3 k.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Mając na uwadze tak ustalone wartości nieruchomości oraz udziały zainteresowanych w prawie współwłasności przedmiotowych składników majątku, sąd zasądził tytułem spłaty od A. P. (1) na rzecz G. P. kwotę 10 900 złotych ((...): $2 = 80\ 200\ \text{zł}$, $80\ 200 - 62\ 500\ \text{zł}$ (wartość działek przyznanych uczestnikowi) = $17\ 700\ \text{zł}$, $28\ 600\ \text{zł}$ (wartość udziału 1/2 w działkach siedliskowych pomniejszona o nakłady jakie poczynił uczestnik) minus $17\ 700\ \text{zł}$ = $10\ 900\ \text{zł}$), płatną w terminie tygodnia od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Tak ustalony termin płatności odpowiada, zdaniem sądu, możliwościom płatniczym uczestnika, uwzględnia dotychczasowy czas trwania postępowania, i prawo uczestniczki do otrzymania spłaty w krótkim terminie. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach sądowych Sąd Rejonowy wyjaśnił, że w pkt 4 orzeczenia sąd rozstrzygnął w przedmiocie kosztów opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości, które były poniesione tymczasowo ze Skarbu Państwa, obciążając nimi po połowie tj. w równym stopniu wnioskodawcę i uczestnika tj. po 1.740,46 zł. O kosztach

postępowania sąd rozstrzygnął w oparciu o przepis art. 520 § 2 k.p.c. – strony w równym stopniu były zainteresowane rozstrzygnięciem sprawy.

Apelację od powyższego postanowienia wniósł uczestnik postępowania A. P. (1).

Wyjaśnił, że zaskarża to postanowienie w całości zarzucając mu:

1. sprzeczność ustaleń Sądu z zebrany materiałem dowodowym; przeprowadzenie postępowania z nienależytą starannością;
2. naruszenie przepisów postępowania, poprzez pozbawienie go możliwości obrony jego praw.

Wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, dopuszczenie i przeprowadzenie dowodów wskazanych w uzasadnieniu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i orzeczenie co do istoty sprawy.

W uzasadnieniu apelacji skarżący podniósł, że nie zgadzam się w całości z wydanym postanowieniem Sądu Rejonowego w Opocznie.

Zakwestionował jednak w istocie tylko pkt 3 zaskarżonego postanowienia, w którym zarządzono sprzedaż w drodze licytacji komorniczej nieruchomości położonej w miejscowości (...), obręb (...), gm. M., powiat (...), woj. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: (...) o pow. (...), (...) o pow. (...), (...) o pow. (...), (...) o pow. (...) i (...) o pow. (...) i kwotę uzyskaną ze sprzedaży wypłacić A. P. (1) oraz G. P. po 1/2 części każdemu z nich. Wyjaśnił, że działki rolne oraz leśne powinny zostać podzielone na G. P. i jego jako współwłaściciela.

Ponadto zwrócił uwagę na nieprawidłową jego zdaniem aktualizację opinii pisemnych biegłej do spraw wyceny nieruchomości sporządzonych w dniach 14 kwietnia 2021 r. i 29 kwietnia 2021 r. W jego ocenie postępowanie w Sądzie było przeprowadzone z nienależytą starannością. W toku postępowania było trzech sędziów i trzy razy rozprawy były odwoływane na długi czas.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Konsekwencją wniesionej apelacji jest zmiana zaskarżonego orzeczenia. Powyższe nie wynika jednak z uznania zasadności zgłoszonych w skardze apelacyjnej zarzutów a stanowi następstwo zmiany stanowiska uczestników w toku postępowania apelacyjnego.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia wniesionej skargi apelacyjnej należy rozpocząć od wyjaśnienia, że wniesiona skarga apelacyjna nie zasługuje na uwzględnienie w części w jakiej odnosi się do przebiegu postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Odnosząc się do tej grupy zarzutów należy przypomnieć, że naruszenie przepisów prawa procesowego może prowadzić do uwzględnienia wniesionej skargi apelacyjnej jedynie w przypadku, gdy prowadziło do nieważności postępowania lub gdy miało wpływ na wynik sprawy. W ocenie Sądu Okręgowego okoliczność, że w toku postępowania doszło do zmiany sędziów, którym powierzono rozpoznanie sprawy oraz że pomiędzy terminami rozpraw dochodziło do długich przerw w czynnościach podejmowanych przez sąd, dla oceny prawidłowości zaskarżonego orzeczenia nie ma żadnego znaczenia. Również zastrzeżenia dotyczące opinii pisemnych biegłej do spraw wyceny nieruchomości, zgłaszane przez skarżącego z uwagi na ich ogólny i nie do końca zrozumiały charakter nie mogą prowadzić nie tylko do zmiany zaskarżonego postanowienia ale również do jakiegokolwiek korekty w zakresie ustaleń faktycznych przyjętych przez Sąd pierwszej instancji jako podstawa wydanego orzeczenia a które Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Rozważania prawne dotyczące przedmiotowej sprawy należy rozpocząć od przypomnienia, że przedmiotem zniesienia współwłasności było w niniejszym postępowaniu szereg działek o odrębnych numerach ewidencyjnych bez urzędzonych ksiąg wieczystych. W ocenie Sądu Okręgowego powyższa okoliczność nie oznacza, że w przedmiotowym postępowaniu należało dokonać zniesienia współwłasności kilku nieruchomości. W doktrynie przyjmuje się

powszechnie, że nieruchomości gruntowa może się składać z jednej lub więcej działek ewidencyjnych (vide: E. Gniewek, Księgi wieczyste, s. 26; R. Świrgoń-Skok, w: M. Załucki, Komentarz KC, 2023, art. 46, Nb 7; wyr. SN z 23.11.2004 r. I CK 261/04, Legalis). Jednocześnie już we wniosku o zniesienie współwłasności wnioskodawca jasno zadeklarował, że przedmiotem zniesienia współwłasności ma być nieruchomości gruntowa składająca się z zespołu działek a uczestnik postępowania nie zakwestionował powyższego stanowiska. Co więcej jak wynika z przebiegu postępowania dowodowego objęty wnioskiem zespół odrębnych działek ewidencyjnych był uznany za gospodarstwo rolne i Sąd meriti dokonał oceny możliwości ich podziału pod kątem zasad prawidłowej gospodarki rolnej ustalając, że z tego punktu widzenia podział ten może być w zasadzie dowolny.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że zniesienie współwłasności nieruchomości objętej wnioskiem mogło być dokonany z uwzględnieniem reguł określonych w art. 211 k.c. a więc przez podział rzeczy wspólnej.

Jednocześnie wyjaśnić należy, że warunkiem zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie na rzecz współwłaściciela (lub współwłaścicieli) prawa własności całej nieruchomości lub jej wydzielonej części jest każdorazowo zgoda na nabycie prawa własności w wskazany sposób. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyrok z dnia 14 marca 2017 r., (sygn. akt II CSK 221/16) sposób zniesienia współwłasności, jako wynik wyboru między przyznaniem rzeczy jednemu ze współwłaścicieli a zarządzeniem jej sprzedaży nie może być dokonany bez rozważenia, czy w razie przyznania rzeczy jednemu współwłaścicielowi z obowiązkiem spłaty, ma on realne możliwości jej uiszczenia. Natomiast sprzedaż rzeczy wspólnej powinna nastąpić, gdy żaden ze współwłaścicieli nie godzi się, by nabyć własność i ponosić ciężar spłat, do właściciela bowiem, a nie do sądu należy ocena czy rzecz jest mu potrzebna, a narzucanie własności rzeczy nie byłoby racjonalne.

Przechodząc do oceny zarzutów apelacyjnych wyjaśnić należy, że przy rozstrzygnięciu wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej stanowiącej wcześniej całości gospodarczą definiowaną jako gospodarstwo rolne i składającą się z wyodrębnionych ewidencyjnie działek, w sytuacji, w której jest możliwy jej podział fizyczny, nic nie stoi na przeszkodzie aby uznać, że zniesienie to nastąpi z połączeniem reguł określonych w przepisach art. 623 i art. 625 k.p.c. a więc poprzez podział fizyczny polegający na przyznaniu poszczególnych działek w zakresie w jakim współwłaściciele wypracowali wspólne i zgodne stanowisko i skierowaniu do sprzedaży działek, co do których żaden z współwłaścicieli nie zadeklarował woli ich przejęcia.

Wobec powyższego zaskarżone postanowienie było więc prawidłowe.

W przedmiotowej sprawie uczestnik postępowania zaskarżył wydane przez Sąd pierwszej instancji postanowienie w części zawierającej rozstrzygnięcie o zniesieniu współwłasności części działek wchodzących w skład nieruchomości poprzez ich sprzedaż. Wydając zaskarżone orzeczenie Sąd Rejonowy prawidłowo przyjął, że w sprawie nie tylko nie złożono zgodnego wniosku, co do sposobu zniesienia współwłasności we wskazanym zakresie, ale dodatkowo żaden z uczestników nie wyraził niewątpliwej woli ich przejęcia. Powyższe obligowało Sąd do wydania postanowienia odpowiadającego treści art. 625 k.p.c. Przypomnieć należy, że zgodny wniosek ma miejsce jedynie wówczas, gdy uzgodnieniem uczestników objęte są wszystkie istotne w postępowaniu o zniesienie współwłasności kwestie (sposób zniesienia, wysokość dopłat i warunki ich spłaty).

Powyższa sytuacja uległa zmianie w toku postępowania apelacyjnego.

Podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 30 listopada 2023 r. apelujący A. P. (3) oświadczył, że wnosi aby działki o nr (...) przyznać mu na własność ze spłatą na rzecz wnioskodawcy. Wnioskodawca przyłączył się do powyższego wniosku. Oświadczył jednocześnie, że wyraża zgodę na przejęcie na wyłączną własności działek o nr (...) i wniósł o rozliczenie ich wartości w ramach spłaty. Powyższe oświadczenia, co oczywiste skutkowały ustaniem potrzeby sprzedaży wymienionych wyżej i wskazanych w punkcie trzecim zaskarżonego postanowienia działek w drodze egzekucji komorniczej. Nie może przy tym budzić żadnej wątpliwości, że zniesienie współwłasności winno w pierwszej kolejności uwzględniać zgodną wolę wszystkich współwłaścicieli. Przy jednomyślności co do podziału w naturze rzecz, którą daje się podzielić winna być podzielona zgodnie z wnioskiem uczestników postępowania. W tym miejscu przypomnieć należy, że zgodne oświadczenie wnioskodawcy i uczestnika postępowania obejmowało nie tylko

gotowość przyjęcia na własność wskazanych wyżej działek ale również akceptowała reguły rozliczenia ich wartości w ramach wyliczonej dopłaty.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy orzekł o zmianie zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie punktu trzeciego i uzupełnienie punktu pierwszego polegające na przyznaniu zgodnie z wolą uczestników działek uprzednio skierowanych do sprzedaży egzekucyjnej.

Oczywistą konsekwencją powyższej zmiany była zmiana punktu 2 zaskarżonego postanowienie. A. P. (1) otrzymał działki o nr: (...) o wartości 14 100 zł, nr (...) o wartości 10 200 zł, nr (...) o wartości 16 900 zł. przyznać mu na własność ze spłatą na rzecz wnioskodawcy. G. P. otrzymał działki o nr: (...) o wartości 1800 zł i nr (...) o wartości 8100 zł.

Wartość wskazanych wyżej działek wyniosła więc 51 100 zł. a udział każdego z współwłaścicieli odpowiadał kwocie 25 550 zł. Skoro wnioskodawca otrzymał działki o wartości 9900 zł. należna na jego rzecz dopłata winna być powiększona o kwotę 15 650 zł do kwoty 26 550 zł.

W pozostałym zakresie skarga apelacyjna podlegała oddaleniu.

Dla uzasadnienia powyższego stanowiska wyjaśnić należy, że ostatecznie sporny między uczestnikami pozostawał jedynie sposób podziału działki o nr (...). Apelujący domagał się fizycznego podziału tej działki natomiast wnioskodawca wnosił o przyznanie mu wskazanej działki w całości zgodnie z orzeczeniem jakie zapadło w tym zakresie przed Sądem pierwszej instancji. Dopuszczając co do zasady każdą z form zniesienia współwłasności wskazanej wyżej części nieruchomości Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw aby uwzględnić stanowisko apelującego.

W tym miejscu poczynić należy kilka uwag dotyczących charakteru i lokalizacji wskazanej działki oraz całej nieruchomości objętej podziałem.

Działka o nr (...) ma powierzchnię (...). Jest to działka rolna z możliwością zabudowy w części przydrożnej. Jej wartość została oszacowana na kwotę 48 100 zł. Wskazana działka jest oddzielona drogą od działki siedliskowej składającej się z trzech działek ewidencyjnych o nr (...). Wskazane siedlisko sąsiaduje z działkami o nr (...), które stanowią jego uzupełnienie i przedłużenie. Wartość siedliska (wraz z nakładami) wynosi 57 200 zł., natomiast wartość wskazanych wyżej działek sąsiadujących wynosi (...). Ich łączna powierzchnia (...).

Wskazane wyżej części nieruchomości mają przy tym największą wartość.

Przypominając w tym miejscu, że uczestnik A. P. (1) w ramach zniesienia współwłasności otrzymał działki o nr (...)uwzględnienie jego oczekiwań aby przyznać mu nadto połowę działki nr (...) stanowiło by nieusprawiedliwiony przejaw faworyzowania jednego ze współwłaścicieli. Oczekiwany przez skarżącego podział powodował by jednocześnie dalsze naruszenie zasady jaką należy się kierować przy podziale fizycznym rzeczy opierającej się na założeniu aby fizycznie wyodrębnione części rzeczy wspólnej miały wartość zbliżoną do wielkości udziałów.

Fizyczny podział działki o nr (...) powodował by jednocześnie powstanie zbędnych kosztów związanych chociażby z koniecznością przeprowadzenia czynności geodezyjnych oraz mógł prowadzić do obniżenia wartości i użyteczności powstałych w wyniku podziału działek. Dwie powstałe w wyniku podziału działki zachowałyby swoją długość ale byłyby o połowę węższe. Odnosząc się w tym miejscu do zasad doświadczenia życiowego wskazać należy, że często działki o mniej regularnym kształcie posiadają mniejszą wartość niż działki o tej samej powierzchni i bardziej regularnym kształcie.

Proponowane przez apelującego orzeczenie pogłębiało by jednocześnie już istniejąca dysproporcję w podziale tak na tle wielkości przyznanym współwłaścicielom części nieruchomości jak i jej wartości.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł o zmianie zaskarżonego postanowienia. W pozostałej części, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Paweł Hochman