

Sygn. akt I Ca 106/23

POSTANOWIENIE

Dnia 22 maja 2023 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: Sędzia Katarzyna Powalska

Sędziowie: Joanna Składowska

D. K. (1)

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2023 roku w Sieradzu

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z wniosku M. G. (1)

przy udziale M. G. (2), P. G. (1), R. Z. (1), M. Z. (1) i M. Z. (2)

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 5 grudnia 2022 roku, sygn. akt I Ns 70/21

postanawia:

1. **oddalić apelację;**

2. **ustalić, że każde z zainteresowanych ponosi we własnym zakresie koszty związane z jego udziałem w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I Ca 106/23

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem Sądu Rejonowego w Wieluniu z dnia 05 grudnia 2022 r. wydanym w sprawie I Ns 70/21 z wniosku M. G. (1) z udziałem M. G. (2), P. G. (1), R. Z. (1), M. Z. (1) i M. Z. (2) o zniesienie współwłasności, postanowiono:

1. dokonać zniesienia współwłasności udziału wynoszącego 1/3 (jedna trzecia) część w zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1194 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) należącego do uczestników postępowania M. i R. małżonków Z. na prawach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej w ten sposób, że przedmiotową nieruchomość przyznać na własność M. G. (1), P. G. (1) i M. G. (3) w udziałach po 1/3 (jednej trzeciej) części na rzecz każdego z nich,

2. zasądzić od wnioskodawcy M. G. (1) solidarnie na rzecz uczestników postępowania R. Z. (1) i M. Z. (1) kwotę 71.511,11 zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset jedenaście złotych 11/100) tytułem spłaty przypadającego im udziału, płatną

w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,

3. zasądzić od uczestnika postępowania P. G. (1) solidarnie na rzecz uczestników postępowania R. Z. (1) i M. Z. (1) kwotę 71.511,11 zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset jedenaście złotych 11/100) tytułem spłaty przypadającego im udziału, płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,

4. zasądzić od uczestniczki postępowania M. G. (2) solidarnie na rzecz uczestników postępowania R. Z. (1) i M. Z. (1) kwotę 71.511,11 zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset jedenaście złotych 11/100) tytułem spłaty przypadającego im udziału, płatną w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,

5. dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0797 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) w ten sposób, że przedmiotową nieruchomość przyznać na wyłączną własność M. Z. (2),

6. zasądzić od uczestnika postępowania M. Z. (2) na rzecz:

- uczestniczki postępowania M. G. (2) kwotę 75.333,32 zł (siedemdziesiąt pięć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote 32/100),

- wnioskodawcy M. G. (1) i uczestnika postępowania P. G. (1) kwoty po 18.833,34 zł (osiemnaście tysięcy osiemset trzydzieści trzy złote 34/100) tytułem spłaty przypadających im udziałów, płatne w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,

7. nakazać wnioskodawcy M. G. (1) oraz uczestnikom postępowania M. G. (3) i P. G. (1) wydać uczestnikowi postępowania M. Z. (2) nieruchomość położoną w W. przy ul. (...), składającą się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0797 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,

8. zasądzić solidarnie od M. G. (1), P. G. (1) i M. G. (2) solidarnie na rzecz uczestników postępowania R. Z. (1) i M. Z. (1) kwotę 10.216,50 zł (dziesięć tysięcy dwieście szesnaście złotych 50/100) z tytułu bezumownego korzystania z zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1194 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 05 grudnia 2022 roku do dnia zapłaty,

9. zasądzić solidarnie od M. G. (1), P. G. (1) i M. G. (2) na rzecz uczestnika postępowania M. Z. (2) kwotę 5.814,00 zł (pięć tysięcy osiemset czternaście złotych) z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0797 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Wieluniu V Wydziale Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta Kw Nr (...) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 05 grudnia 2022 roku do dnia zapłaty,

10. nakazać pobrać solidarnie od uczestników postępowania R. Z. (1), M. Z. (1) i M. Z. (2) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wieluniu kwotę 3.234,93 zł (trzy tysiące dwieście trzydzieści cztery złote 93/100) tytułem brakujących kosztów postępowania, a w pozostałym zakresie stwierdzić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie w kwotach dotychczas przez siebie wydatkowanych.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

W dniu 19 grudnia 1991 roku, celem prowadzenia działalności gospodarczej pomiędzy Z. G., a R. Z. (1) została zawarta umowa spółki cywilnej pod firmą (...). Przedmiotem działalności gospodarczej spółki był handel hurtowy i detaliczny artykułami budowlanymi, sanitarnymi, przemysłowymi i spożywczymi pochodzenia krajowego i zagranicznego oraz import-export. Siedziba spółki mieściła się w W. przy ul. (...).

Umową sprzedaży z dnia 13 grudnia 1994 roku, sporządzoną przed notariuszem A. B. w Kancelarii Notarialnej w R. za Nr Rep. A 5245/1994 H. W. działający w imieniu Przedsiębiorstwa (...) w R., jako likwidator tego przedsiębiorstwa sprzedał za cenę w łącznej kwocie 186.000.000,00 zł R. Z. (1) w 1/3 części oraz Z. G. w 2/3 częściach prawo użytkowania wieczystego działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) położonej w W. przy ulicy (...) o powierzchni 0,1194 ha na okres do dnia 05 grudnia 2089 roku wraz z ogrodzeniem i budynkiem socjalnym o powierzchni 98m² znajdującymi się na działce, a stanowiącymi odrębną od gruntu nieruchomości. Jednocześnie wniesiono o wpisanie w dziale II księgi wieczystej Kw Nr (...): Z. G. i M. G. (4) na prawach wspólności ustawowej w 2/3 częściach oraz R. i M. małżonkowie Z. na prawach wspólności ustawowej w 1/3 części jako użytkownicy wieczystości gruntu i właściciele budynku oraz ogrodu.

Nieruchomość stanowiąca działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1194 ha, położona w W. przy ulicy (...) (obręb 7) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej utwardzonej masą bitumiczną, jest uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej oraz zabudowana budynkiem handlowo – usługowym o powierzchni zabudowy 126,00 m² i powierzchni użytkowej 194,95m². Teren nieruchomości częściowo jest ogrodzony płotem betonowym, a częściowo naturalne ogrodzenie stanowią budynki usytuowane na działkach sąsiednich. Najbliższe sąsiedztwo nieruchomości to grunty zabudowane oraz niezabudowane w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drobnych usług. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości określono jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej jako podstawowe przeznaczenie terenu oraz usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic budynku stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej jako dopuszczalne przeznaczenie terenu. W budynku handlowo – usługowym posadowionym na działce nr (...) znajdują się pomieszczenia socjalne, sprzedaży, biurowe oraz magazynowe.

Aneksem z dnia 30 grudnia 1994 roku do umowy spółki cywilnej (...) strony ustaliły, iż w § 6 wprowadzą podpunkt 1 w którym dodano, iż wspólnicy wnoszą do spółki wkłady rzeczowe w postaci udziałów w nieruchomości nabytej przez wspólników na własność na podstawie aktu notarialnego za Nr Rep. A 5245/1994 sporządzonego przez notariusza A. B. w Kancelarii Notarialnej w R. z dnia 13 grudnia 1994 roku o łącznej wartości 186.000,00 zł, z czego Z. G. wnosił udział w postaci 2/3 części we własności nieruchomości, a R. Z. (1) udział w postaci 1/3 części.

Aneksem z dnia 01 października 1996 roku do umowy spółki cywilnej (...) zmieniono § 3 w ten sposób, iż siedzibę spółki przeniesiono z ul. (...) na ul. (...) w W.. Natomiast, Aneksem z dnia 18 października 2017 roku dodano do umowy pkt 11.3, zgodnie z treścią którego w razie śmierci wspólnika jego spadkobiercy wejdą do spółki w jego miejsce. W takim przypadku spadkobiercy powinni wskazać spółce jedną osobą, która będzie wykonywała ich prawa. Dopóki to nie nastąpi, pozostali w spółce wspólnicy mogą sami podejmować wszystkie czynności w zakresie prowadzenia spółki.

Decyzją Urzędu Rejonowego w W. z dnia 17 grudnia 1998 roku, Nr G.7224/4-20/98, przekształcono prawo użytkowania wieczystego w prawo własności nieruchomości ujawnionej w księdze wieczystej Kw Nr (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 0,1194 ha, położonej w W. przy ulicy (...) (obręb 7) na rzecz dotychczasowych użytkowników wieczystych na prawach wspólności ustawowej w 2/3 częściach dla Z. i M. małżonków G. oraz w 1/3 części dla R. i M. małżonków Z..

Umową sprzedaży z dnia 19 maja 2003 roku, sporządzoną przed notariuszem D. K. (2) w Kancelarii Notarialnej w W. za Nr Rep. A 1879/2003 Z. K. sprzedała za cenę w łącznej kwocie 22.500,00 zł R. Z. (1) w 1/3 części oraz Z. G. w 2/3 częściach niezabudowaną nieruchomość położoną w W. (obręb 7) oznaczoną numerem ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 0,0797 ha. Jednocześnie wniesiono o wpisanie w dziale II księgi wieczystej jako współwłaścicieli R. Z. (1) i M. Z. (1) na prawach wspólności ustawowej w 1/3 części oraz Z. G. i M. G. w 2/3 częściach na prawach wspólności ustawowej.

Nieruchomość stanowiąca działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0797 ha, położona w W. przy ulicy (...) (obręb 7), posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej o nawierzchni pokrytej masą bitumiczną oraz jest uzbrojona w urządzenia infrastruktury technicznej w postaci kanalizacji deszczowej. Przedmiotowa nieruchomość jest niezabudowana, wyposażona w bramę wjazdową od ulicy (...) o szerokości 5,5 metra, teren działki jest nieutwardzony. Kształt działki stanowi czworobok zbliżony do trapezu. W sąsiedztwie działki znajdują się grunty zabudowane oraz niezabudowane w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz drobnych usług. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie nieruchomości określono jako: budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej – jako podstawowe przeznaczenie terenu oraz jako funkcję uzupełniającą wskazano usługi o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny z wykluczeniem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zakup przez (...) spółki (...) działki o numerze ewidencyjnym (...), był swego rodzaju inwestycją na przyszłość. Zakupiona działka była już ogrodzona płotem betonowym i siatką. Wspólnicy utwardzili teren oraz wykonali bramę od ulicy (...). Nieruchomość była wykorzystywana do składowania materiałów wielkogabarytowych będących przedmiotem sprzedaży, jak również jako parking dla samochodów pracowników. Zdarzało się, iż z działki tej korzystali kierowcy samochodów ciężarowych dostarczający towar do firmy, aby ułatwić sobie wyjazd z posesji na drogę przy ul. (...). Przed zakupem działki nr (...) wspólnicy również prowadzili sprzedaż materiałów wielkogabarytowych, które były wówczas składowane na działce nr (...).

Protokołem dziedziczenia z dnia 12 grudnia 2017 roku, sporządzonym przed notariuszem I. K. w Kancelarii Notarialnej w W. za Nr Rep. A 4116/2017, stwierdzono, że spadek po zmarłym w dniu 11 listopada 2017 roku w W. Z. G., synu J. i C., na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza dziedziczą żona M. G. (3), syn M. G. (1) i syn P. G. (1) po 1/3 części.

Aneksem do umowy spółki cywilnej z dnia 18 grudnia 2017 roku, w miejsce zmarłego wspólnika Z. G. wstąpili spadkobiercy: M. G. (1), P. G. (1) i M. G. (3). Wspólnicy zgodnie postanowili dokonać zmian w umowie spółki, wskazując iż spółka będzie prowadzona pod firmą (...) S.C. R. Z., M. G., P. G., M. G., rozszerzono również działalność spółki oraz wskazano udziały wspólników w stratach i zyskach.

W dniu 14 stycznia 2018 roku pomiędzy R. Z. (1), M. G. (1), P. G. (1) i M. G. (2) została zawarta umowa spółki cywilnej pod firmą (...) S.C. R. Z., M. G., P. G., M. G. z siedzibą przy ul. (...) w W.. W § 5 umowy wskazano przedmiot działalności spółki.

Aneksem do umowy spółki cywilnej (...) C. R. Z., M. G., P. G., M. G. z dnia 15 stycznia 2018 roku uległ zmianie § 10 spółki dotyczący uprawnień do prowadzenia spraw spółki. Natomiast, uchwałą wspólników spółki z dnia 16 stycznia 2018 roku postanowiono o prawie do dysponowania rachunkiem spółki.

W dniu 12 października 2020 roku R. Z. (1) odwołał pełnomocnictwo udzielone M. G. (1) wspólnikowi spółki cywilnej (...) C. R. Z., M. G., P. G., M. G. do czynności w zakresie prowadzenia spółki i udzielił pełnomocnictwa swojemu synowi M. Z. (2) do działania w jego imieniu w zakresie związanym z prowadzeniem działalności przez spółkę w granicach określonych przez umowę spółki i przepisy Kodeksu cywilnego.

Umową darowizny z dnia 04 lutego 2021 roku, sporządzoną przed notariuszem D. M. w Kancelarii Notarialnej w W. za Nr Rep. A 490/2021, R. Z. (1) i M. Z. (1) darowali M. Z. (2) udział wynoszący 1/3 część w niezabudowanej nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0797 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...). Na otrzymanej od rodziców działce M. Z. (2) składował kontener z materiałami budowlanymi i sprzętem wykorzystywanym przy budowie domu przy ul. (...).

W dniu 30 kwietnia 2021 roku, z uwagi na konflikt powstały pomiędzy wspólnikami spółki oraz brak możliwości dalszego prowadzenia działalności gospodarczej w dotychczasowym składzie, M. G. (1) wypowiedział umowę spółki. Jednocześnie podjął decyzję o kontynuowaniu prowadzonej dotychczas działalności gospodarczej, przy wykorzystaniu

zarówno działki nr (...), jak również działki nr (...). Z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości M. G. (1) w dniu 01 października 2021 roku uiszczył na rzecz M. Z. (1) wynagrodzenie w wysokości 6.102,75 zł, a w dniu 22 grudnia 2021 roku w wysokości 3.102,75 zł.

W chwili obecnej działki o numerach ewidencyjnych (...) są wykorzystywane przez M. G. (1) do prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Działka nr (...) służy jako plac manewrowy umożliwiający załadunek i rozładunek towarów na samochody oraz plac magazynowy tj. do składowania materiałów wielkogabarytowych, takich jak rury o długości powyżej 6m.

(...) oznaczone numerami ewidencyjnymi działek (...) sąsiadują ze sobą poprzez działkę nr (...) stanowiącą rów/ ciek wodny. Przedmiotowe działki to samodzielne i niezależne od siebie nieruchomości, które stanowią odrębny i niezależny przedmiot własności. Każda z nieruchomości posiada nieskrępowany, niczym nieograniczony i niezależny od siebie dostęp do drogi publicznej.

Od maja 2021 roku R. i M. małżonkowie Z. nie mają dostępu do działki nr (...), natomiast M. Z. (2) do działki nr (...). Z tytułu bezumownego korzystania z ich udziałów przez pozostałych współwłaścicieli przysługuje im od M. G. (1), M. G. (2) oraz P. G. (1) stosowne wynagrodzenie.

Wynagrodzenie należne R. Z. (1) i M. Z. (1) z tytułu bezumownego korzystania z ich udziału w wysokości 1/3 część w nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) wynosi miesięcznie 1.512,00 zł, co daje łącznie za okres od 01 maja 2021 roku do 22 listopada 2022 roku kwotę 28.728,00 zł (19 miesięcy). Z kolei, wynagrodzenie należne M. Z. (2) z tytułu bezumownego korzystania z jego udziału w wysokości 1/3 część w nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem ewidencyjnym (...) wynosi miesięcznie kwotę 306,00 zł, co daje łącznie za okres od 01 maja 2021 roku do 22 listopada 2022 roku kwotę 5.814,00 zł (19 miesięcy).

Z tytułu zapłaty za bezumowne korzystanie z udziału w wysokości 1/3 część w zabudowanej nieruchomości, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) za lata 2021 i 2022 została łącznie uiszczona kwota 18.511,50 zł. Z kolei, z tytułu zapłaty za bezumowne korzystanie z udziału w wysokości 1/3 część w nieruchomości, składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) na rzecz M. Z. (2) nie została uiszczona żadna należność.

Wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,1194 ha, zabudowanej budynkiem o funkcji handlowo-usługowej o powierzchni użytkowej 194,95m², dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, służącą prawidłowemu funkcjonowaniu nieruchomości (uzbrojenie terenu w tzw. media: woda z sieci ogólnodostępnej, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna, ogrodzenie, częściowe utwardzenie oraz urządzenie terenu) wynosi 643.600,00 zł.

Wartość rynkowa nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 0,0797 ha, dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, służącą prawidłowemu funkcjonowaniu nieruchomości (uzbrojenie terenu w tzw. media: kanalizacja deszczowa, ogrodzenie terenu), wynosi 169.500,00 zł.

Sąd Rejonowy rozpoznając tak ustalony stan faktyczny, w pierwszej kolejności uwypuklił, że nieruchomości będące przedmiotem zniesienia współwłasności zostały zakupione przez współników spółki cywilnej, pierwsza celem rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej, natomiast druga jako inwestycja. Sąd zważył przy tym, że zakup działki (...) przez „pierwotnych” właścicieli przyczynił się do poprawy prowadzonej przez współników R. Z. (1) i Z. G. działalności, ale nie był jedynym i niezbędnym warunkiem jej rozwoju. W ocenie Sądu I instancji, mając na uwadze, iż prowadzona przez wiele lat wspólnie przez R. Z. (1) i Z. G. działalność gospodarcza w postaci spółki cywilnej (...) w chwili obecnej już nie istnieje, dla obu stron ważne powinno być to, aby sprawiedliwie i uczciwie rozliczyć się w zakresie nieruchomości, objętych współwłasnością. Ponieważ działki należące do zainteresowanych stanowią samodzielne, odrębne i niezależne od siebie nieruchomości, wypełniające wszelkie warunki definicji nieruchomości, a ponadto każda z nich posiada nieskrępowany i niczym nieograniczony oraz niezależny od siebie dostęp do drogi publicznej,

zasadnym jest przyznanie na własność M. G. (1), P. G. (1) i M. G. (3) w udziałach po 1/3 części na rzecz każdego z nich, własności brakującego udziału wynoszącego 1/3 części na rzecz każdego z nich w zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) i zasądzić stosowne spłaty.

Sąd Rejonowy dokonał również zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), przyznając ją na wyłączną własność M. Z. (2). Sąd miał przy tym na uwadze, iż skoro przedmiotem zniesienia współwłasności są dwie samodzielne i niezależne od siebie nieruchomości, a drogi dotychczasowych współników się rozeszły i nie ma już możliwości prowadzenia dotychczasowej działalności gospodarczej w oparciu o wzajemne zaufanie i zgodę, sprawiedliwe i odpowiadające kryteriom przewidzianym przez przepisy prawa jest, aby każdej stronie przypadła jedna nieruchomość, przy czym ich wybór powinien uwzględniać w jak największym, możliwym do przyjęcia stopniu, interesy dotychczasowych współwłaścicieli. Ponadto, Sąd zasądził tytułem spłaty stosowne kwoty, jak również rozstrzygnął o roszczeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Apelację od tego postanowienia wywiódł pełnomocnik wnioskodawcy, zaskarżając je w części, tj. w pkt 5, 6 i 7 sentencji orzeczenia, przy czym pkt 6 zostaje zaskarżony wyłącznie w związku z zaskarżeniem pkt 5, zarzucając rozstrzygnięciu:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj.

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w rezultacie błędne uznanie, że zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,0797 ha, poprzez przyznanie jej na wyłączną własność M. Z. (2) (współwłaścicielowi jedynie w 1/3 udziału) nie będzie sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, w sytuacji, gdy nieruchomość ta jest połączona funkcjonalnie i gospodarczo z nieruchomością położoną w W., oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,1194 ha, stanowiącą własność wnioskodawcy, P. G. (1), i M. G. (2), po 1/3 części, zwana dalej działką (...),
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w rezultacie błędne uznanie, że w wyniku dokonanego zniesienia współwłasności każdej stronie przypadła jedna nieruchomość, podczas gdy M. Z. (2) nie był nigdy współwłaścicielem działki nr (...) (ani współnikiem spółki cywilnej pod firmą (...)) a tym samym nie był zainteresowanym w sprawie dotyczącej zniesienia współwłasności działki nr (...),
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w rezultacie błędne uznanie, że w wyniku dokonanego zniesienia współwłasności każdej stronie przypadła jedna nieruchomość, podczas gdy M. Z. (2) nie był nigdy współwłaścicielem działki nr (...) (ani współnikiem spółki cywilnej pod firmą (...)), a tym samym nie był zainteresowanym w sprawie dotyczącej zniesienia współwłasności działki nr (...),
- art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w rezultacie błędne uznanie, że zniesienie współwłasności działki nr (...) poprzez przyznanie jej na wyłączną własność M. Z. (2) (który z niej nie korzysta i który nie jest z nią w żaden sposób związany), uwzględnia w największym możliwym do przyjęcia stopniu interesy dotychczasowych współwłaścicieli, nie wskazując żadnych przyczyn, w szczególności przyczyn obiektywnych, w pełni racjonalnych przemawiających za przyjętym sposobem zniesienia współwłasności;
- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a w rezultacie błędne uznanie, że zniesienie współwłasności działki nr (...) i przyznanie jej na wyłączną własność M. Z. (2), nie uniemożliwi M. G. (1) prowadzenia działalności gospodarczej w dotychczasowej formie, podczas gdy – z uwagi na znacznie większe

obecnie natężenie ruchu pojazdów na ulicy (...) w porównaniu do 2003 r. – brak dostępności działki nr (...) (celem dokonania zakupu której było przeznaczenie na potrzeby prowadzonej na działce sąsiedniej nr 610/1 działalności gospodarczej, w ten sposób użytkowanej od niemal 20 lat, uniemożliwi w praktyce ruch pojazdów ciężarowych odbywający się dotychczas a działce (...), a ponadto spowoduje konieczność przeniesienia towarów znajdujących się obecnie na działce nr (...) w sytuacji, gdy na działce nr (...) towary zajmujące wolną przestrzeń ułożone są piętrowo i nie ma możliwości składowania tam dodatkowych produktów;

- art. 327¹ § 1 pkt 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i niewyjaśnienie podstawy prawnej przyznania każdej stronie jednej nieruchomości,

2. naruszenie prawa materialnego, tj.

- art. 212 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uchylenie się przez Sąd I instancji od wskazania i oceny obiektywnych przyczyn oraz okoliczności, stosownie do których działka nr (...) została przyznana M. Z. (2) (współwłaścicielowi w 1/3) na wyłączną własność;
- art. 212 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uchylenie się przez Sąd I instancji od wskazania i oceny obiektywnych przyczyn oraz okoliczności, stosownie do których udział we współwłasności, (wynoszący 1/3) działki nr (...) nie został przyznany wnioskodawcy, P. G. (1) i M. G. (3) w udziałach po 1/3;
- art. 211 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nierozważenie przez Sąd I instancji zniesienia współwłasności działki nr (...) przez podział rzeczy wspólnej

W oparciu o tak sformułowane zarzuty, skarżący wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) w ten sposób, że przedmiotową nieruchomość przyznać na wyłączną własność M. G. (1) oraz zasądzenie od M. G. (1) na rzecz M. G. (2), P. G. (1) i M. Z. (2) kwot odpowiadających wartości ich udziałów tytułem spłaty w terminie miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia;

2. w przypadku nieuwzględnienia wniosku z pkt 1. – ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części i zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), składającej się z działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) poprzez fizyczny podział nieruchomości i przyznanie Wnioskodawcy na jej północnej części odpowiadającej wysokości udziału przysługującego Wnioskodawcy, M. G. (3) i P. G. (1), natomiast południowej części nieruchomości M. Z. (2) oraz zasądzenie od M. G. (1) na rzecz M. G. (2) i P. G. (1) kwot odpowiadających wartości ich udziałów tytułem spłaty w terminie miesiąca od uprawomocnienia się orzeczenia;

3. ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Ponadto, skarżący wniósł o zasądzenie od M. Z. (2) na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania za obie instancje, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie jako niezasadnej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna i jako taka podlegała ona oddaleniu.

Wobec postawienia w apelacji zarzutów naruszenia zarówno prawa procesowego jak i materialnego, trzeba podnieść, że prawidłowość zastosowania lub wykładnia prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na gruncie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej wyroku. Skuteczne zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia

prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wówczas gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń (por. wyrok SN z 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997/9/128).

Zgodnie z treścią art. 233 § 1 k.p.c., sąd ma obowiązek ocenić wszystkie przeprowadzone dowody oraz uwzględnić wszystkie towarzyszące im okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Musi też przeprowadzić selekcję dowodów, a więc dokonać wyboru tych, na których się oparł, i ewentualnie odrzucić inne, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, przy czym selekcja ta powinna być poparta argumentacją zgodną z regułami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Zastrzeżona dla sądu swobodna ocena dowodów opiera się na odpowiadającym zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności zgodnych z doświadczeniem życiowym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980/10/200). Strona kwestionująca prawidłowość zastosowania art. 233 § 1 k.p.c., powinna przedstawić argumenty świadczące o niezachowaniu przez sąd tych reguł. Zarzut ten przy tym nie może polegać wyłącznie na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie, z dnia 12 lutego 2010 r., VI ACa 356/10, LEX nr 821059, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 kwietnia 2010 r., I ACa 240/10, LEX nr 628186).

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy nie dostrzega naruszenia przez Sąd I instancji przepisów procedury dotyczącej zasad swobodnej oceny dowodów. W konsekwencji, ustalony w ten sposób stan faktyczny, wyczerpująco opisany w pisemnym uzasadnieniu Sądu Rejonowego, Sąd II instancji podziela i uznaje za własny, tak jak za własną uznaje ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy – w myśl art. 387 § 2² pkt 1 i 2 k.p.c.

Odnosząc się do postawionych zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności Sąd Okręgowy zauważył, że właściwie wszystkie podnoszone przez skarżącą okoliczności, były podnoszone już na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, zaś zarzuty apelacji stanowią jedynie powielenie tej argumentacji. Jednocześnie skarżąca w żaden sposób nie wskazuje na błędy w rozumowaniu Sądu I instancji, lecz prowadzi polemikę, polegającą na zaprezentowaniu własnego, subiektywnego – i oczywiście korzystniejszego dla niej – stanowiska.

Za taką polemikę należy uznać przede wszystkim zarzuty odnoszące się do nierozważenia przez Sąd I instancji zniesienia współwłasności działki nr (...) przez podział rzeczy wspólnej. Trudno czynić Sądowi Rejonowemu powyższy zarzut w sytuacji, gdy od chwili złożenia wniosku przez cały tok postępowania wnioskodawca oraz uczestnicy M. G. (3) i P. G. (1) żądali przyznania im przedmiotowej nieruchomości na współwłasność, zaś pozostali M. Z. (1), R. Z. (1) i M. Z. (2) stali na stanowisku, że nieruchomość ta winna przyspaść M. Z. (2), a przy tym żadne z uczestników postępowania nie wносиło o to, aby podział nieruchomości został dokonany przez jej podział fizyczny. Sąd dokonując zniesienia współwłasności nie jest wprawdzie związany wnioskami uczestników postępowania co do sposobu zniesienia tejże współwłasności i winien wybrać sposób najwłaściwszy w okolicznościach danej sprawy. Nie oznacza to jednak, że w sprawie, w której wszyscy uczestnicy postępowania są zgodni co do tego, żeby zniesienia współwłasności nie zostało dokonane przez fizyczny podział, Sąd miał taki podział rozważać i czynić w tym zakresie ustalenia. Należy w tym miejscu także zauważyć, że działka oznaczona w ewidencji numerem 294/19 ma areał 0,0797 ha i jest w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego przeznaczona w zakresie podstawowym pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w formie zabudowy wolnostojącej, a jedynie w aspekcie funkcji uzupełniającej ma przeznaczenie pod usługi. Przy tej konfiguracji przeznaczenia gruntu i jego powierzchni, dzielenie działki na jakiegokolwiek mniejsze części wydaje się sprzeczne z zachowaniem jej wartości i społeczno – gospodarczego przeznaczenia. Sąd musi tymczasem mieć na uwadze, ażeby zakreślony przez niego plan wyjścia z współwłasności był realny, możliwy do wykonania i w jak najmniejszym stopniu ograniczał dotychczasowy charakter gruntu. W tym kontekście branie pod uwagę chociażby częściowo stanowisk stron jest uzasadnione, jeżeli wydane orzeczenie miałyby przynieść oczekiwany rezultat. Również w tym kontekście Sąd Okręgowy zgadza się z oceną wywiedzioną przez Sąd Rejonowy, iż zniesienie współwłasności poprzez rozdysponowanie poszczególnych działek pomiędzy uczestników postępowania będzie najefektywniejszym rozwiązaniem. Minimalizuje to zakres koniecznych spłat i dopłat pomiędzy uczestnikami, zachowuje w sposób najbardziej zbliżony dotychczasowy charakter nieruchomości,

jak również czyni zadość poczuciu sprawiedliwości w tym sensie, że spadkobiercy „pierwotnych” właścicieli stają się współwłaścicielami nieruchomości, należących wcześniej do ich poprzedników. Rozstrzygnięcie takie, w ocenie Sądu II instancji, jest pożądane przede wszystkim z tego powodu, że – jak wynika z opinii biegłego, ale również dokonanych przez Sąd Rejonowy oględzin – obie działki stanowią dwie, funkcjonalnie samodzielne, odrębne nieruchomości. Są one – wbrew twierdzeniu skarżącego – „pełnowartościowe” również wówczas, gdy nie są wykorzystywane łącznie. Naturalnie, zgodzić można się z twierdzeniem skarżącego, iż działka (...) stanowi atrakcyjne uzupełnienie działki (...), zwłaszcza w kontekście prowadzonej przez M. G. (1) działalności gospodarczej na działce (...). Nie są one jednak funkcjonalnie nierozzerwalne (dzieli je działka o numerze (...), stanowiąca ciek wodny). Jeśli uczestnicy postępowania chcieliby wykorzystywać działkę (...) do celów działalności gospodarczej prowadzonej na działce (...), mogliby wyjścia ze współwłasności rozwiązać na drodze pozasądowej, co umożliwiłoby im optymalizację warunków prowadzenia działalności gospodarczej na tych nieruchomościach. Jeśli jednak takiego porozumienia uczestnicy nie wypracowali, Sąd musiał autorytarnie rozstrzygnąć o sposobie zniesienia współwłasności, kierując się przede wszystkim kryteriami przewidzianymi przez Kodeks cywilny, jak również bacząc, aby orzeczenie było możliwe do wykonania. Warto jednak zauważyć, że wyjście ze współwłasności w kształcie określonym przez Sąd I instancji nie kładzie kresu prowadzenia działalności gospodarczej na żadnej z tych działek. Przypomnieć należy, że do 2003 roku działalność ta prowadzona przez spółników – Z. G. i R. Z. (1) – prowadzona była jedynie na terenie działki (...). Rozszerzenie obszaru hurtowni na zakupioną wówczas przez spółników działkę (...) nie było koniecznością, lecz wyrażało chęć stworzenia korzystniejszych warunków dla prowadzenia działalności – było „inwestycją na przyszłość” zawiązanej spółki, która aktualnie przecież już nie istnieje. W sytuacji, gdy dziś nie ma zgody pomiędzy aktualnymi współwłaścicielami co do sposobu wykorzystania tychże działek, naturalnym rozwiązaniem jest ich rozdysponowanie, z jednoczesnym orzeczeniem dopłat wynikających z różnic w wartościach tychże nieruchomości. Podkreślić raz jeszcze należy, iż zarzut apelacyjny, jakoby Sąd Rejonowy nie uwzględnił społeczno-gospodarczego przeznaczenia rzeczy, gdyż nieruchomości te miałyby być połączone funkcjonalnie i gospodarczo, jest oparty na fałszywych podstawach. Zgromadzony materiał dowodowy jasno wskazuje, że działki te mogą być autonomiczne względem siebie i wykorzystywane na różne cele. Co do zasady rację ma skarżący, zwracając uwagę na preferowany przez ustawodawcę prym fizycznego podziału rzeczy wspólnej. Prawidłowe odczytanie norm płynących z art. 212 k.c. wymaga jednak wnikliwej analizy okoliczności sprawy, każdy przypadek zniesienia współwłasności jest bowiem inny. W niniejszej sprawie, de facto właśnie rozdysponowanie działek pomiędzy dwie „strony” będzie najbliższy spełnienia postulatu fizycznego podziału rzeczy. Skoro wyjściowo cała używana przez pierwotnych spółników nieruchomość (tj. działka (...)) była wykorzystywana wspólnie na użytek spółki, podział poprzez przyznanie jednej działki jednej „stronie”, zaś drugiej działki drugiej „stronie” wydaje się najbardziej naturalny.

Ocena okoliczności, które zgodnie z art. 212 § 2 k.c. decydują o przyznaniu rzeczy jednemu ze współwłaścicielami, należąca do Sądu, może być kwestionowana w apelacji wyłącznie w przypadku, gdyby była rażąco błędna lub oparta na twierdzeniach rzeczywiście sprzecznych z dokonanyymi przez Sąd ustaleniami. Skarżący w apelacji nie wykazał, aby takie okoliczności zaistniały. Wbrew twierdzeniom skarżącego, Sąd I instancji nie naruszył prawa materialnego – art. 212 § 2 k.c. – jako, że dokonał wyboru współwłaściciela, któremu została przyznana przedmiotowa nieruchomość zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie regułami swobodnej oceny, po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy, wynikających ze zgromadzonego materiału dowodowego, czemu dał wyraz w treści uzasadnianie orzeczenia. Odnośnie do tej ostatniej okoliczności, to w ocenie Sądu Okręgowego pisemne uzasadnienie orzeczenia Sądu Rejonowego spełnia kryteria przewidziane w art. 327¹ § 1 pkt 2 k.p.c. i drobiazgowo odnosi się do najistotniejszych elementów stanu faktycznego i prawnego, relewantnego z punktu widzenia niniejszej sprawy.

Z powyższych względów zarzuty podnoszone przez stronę skarżącą jawią się jako całkowicie chybione i nie mogły prowadzić do wzruszenia zaskarżonego orzeczenia. Biorąc powyższe pod uwagę, apelacja nie dostarczyła Sądowi Okręgowemu takich argumentów, które skłaniałyby Sąd do modyfikacji wyroku Sądu Rejonowego. Dlatego też, apelację jako bezzasadną należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie 1. postanowienia W punkcie 2. postanowienia po myśli art. 520 § 1 k.p.c. ustalono, że każde z zainteresowanych ponosi we własnym zakresie koszty związane z jego udziałem w postępowaniu apelacyjnym.