

Sygn. akt II Ca 1003/16

POSTANOWIENIE

Dnia 27 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Bazelan

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Ścioch-Kozak

Protokolant Sekretarz sądowy Katarzyna Szumiło

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2017 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z wniosku A. M.

z udziałem R. M.

o podział majątku wspólnego i zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji R. M. od postanowienia Sądu Rejonowego w Puławach z dnia 8 sierpnia 2016 roku, w sprawie I Ns 750/10

postanawia:

I. oddalić apelację;

II. oddalić wniosek R. M. o zasądzenie od A. M. zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Ewa Bazelan Dariusz Iskra Anna Ścioch-Kozak

Sygn. akt II Ca 1003/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 8 sierpnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Puławach postanowił:

I. ustalić, że w skład majątku wspólnego A. M. i R. M. wchodzi nieruchomości:

a) udział w 1/2 części we współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...) (poprzedni nr(...)), o powierzchni 0,0205 ha, położonej w P., jednostka rejestrowa (...), jednostka ewidencyjna P., obręb (...) W. Starostwa Powiatowego w P., dla której Sąd Rejonowy w Puławach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...);

b) udział 1/2 części we współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...) (poprzedni nr (...)), o powierzchni 0,0800 ha, położonej w P., jednostka rejestrowa (...), jednostka ewidencyjna P., obręb (...) W. Starostwa Powiatowego w P., dla której Sąd Rejonowy w Puławach prowadzi Księgę Wieczystą nr (...);

II. dokonać podziału majątku wspólnego A. M. i R. M. w ten sposób, że przyznać na „wyłączną” własność A. M. udział w 1/2 części we współwłasności działek gruntu nr (...), szczegółowo opisanych w pkt 1 a) i b) postanowienia;

III. ustalić wartość majątku podlegającego podziałowi na kwotę 2877 zł;

IV. dokonać zniesienia współwłasność nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...), o powierzchni 0,2550 ha, położonej w P., ulica (...), jednostka rejestrowa (...), jednostka ewidencyjna P., obręb 2 W. Starostwa Powiatowego w P., dla której Sąd Rejonowy w Puławach prowadzi księgę wieczystą nr (...), zaewidencjonowanej i oznaczonej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym Starostwa Powiatowego w P. pod numerem (...) w dniu 18 stycznia 2012 roku, jako działki numer (...), o powierzchni 0,1000 ha i (...), o powierzchni 0,1550 ha, według wariantu II opinii biegłego godety G. J. z dnia 9 stycznia 2012 roku, w ten sposób, że:

a) działkę numer (...), o powierzchni 0,1000 ha, przyznać na „wyłączną” własność A. M.,

b) działkę numer (...), o powierzchni 0,1550 ha, przyznać na „wyłączną” własność R. M.;

V. ustalić wartość przedmiotu podlegającego zniesieniu współwłasności na kwotę 280617 zł;

VI. zasądzić od R. M. na rzecz A. M. kwotę 24135zł tytułem dopłaty, płatną w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia ;

VII. zobowiązać R. M. do wydania A. M. nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...) w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienia;

VIII. stwierdzić, że wnioskodawczyni i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

IX. ściągnąć od A. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Puławach kwotę 3776,44 zł tytułem zwrotu części wydatków pokrytych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa;

X. ściągnąć od R. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Puławach kwotę 6289,58 zł tytułem zwrotu części wydatków pokrytych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa;

XI. przejść na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Puławach kwotę 1000 zł z zaliczek wpisanych pod pozycjami 792/14c i 800/14c, tytułem pozostałej części wydatków pokrytych tymczasowo z sum budżetowych Skarbu Państwa (k. 552-553).

÷

W uzasadnieniu postanowienia Sąd Rejonowy ustalił, że A. M. i R. M. od dnia 5 kwietnia 1975 roku pozostawali w związku małżeńskim. Małżeństwo to rozwiązane zostało przez rozwód wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 17 października 1995 roku, wydanym w sprawie III C 1249/95.

Sąd Rejonowy ustalił, że w trakcie trwania małżeństwa A. M. i R. M. nabyli własność nieruchomości o powierzchni 0,64 ha, położonej we W., objętej księgą wieczystą numer (...), oraz działek (...) położonych we W..

Współwłaścicielami „w/w nieruchomości” w 1/2 części byli także M. M. i D. M..

Sąd Rejonowy ustalił, że umową z dnia 26 sierpnia 2003 roku dokonane zostało zniesienie współwłasności działki nr (...) ((...)) poprzez jej fizyczny podział na działki (...), w ten sposób, że M. M. i D. M. nabyli na zasadzie małżeńskiej wspólności majątkowej własność działki (...), o powierzchni 0,2595 ha, a A. M. i R. M., nie będący już wówczas małżeństwem, własność udziałów po 1/2 części w nieruchomości – działce nr (...), dla której, po odłączeniu z księgi wieczystej numer (...), założona została księga wieczysta numer (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że działki nr (...) pozostały współwłasnością po 1/2 części R. M. i A. M. oraz M. M. i D. M..

Sąd Rejonowy ustalił, że działka numer (...) jest obecnie oznaczona numerem (...) i stanowi pastwisko, zaś działka (...) jest obecnie oznaczona numerem (...) i stanowi las.

Sąd Rejonowy ustalił, że działka nr (...), o powierzchni 0,2225 ha położona jest w P. (obręb W.) przy drodze publicznej – ul. (...). Działka ta jest ogrodzona. Na jej części bezpośrednio od strony ulicy posadzone są drzewa – orzechy, na dalszej części o płaskiej powierzchni R. M., w którego posiadaniu znajduje się cała działka, uprawia ziemniaki, warzywa oraz porzeczki, tam też znajduje się studnia. Za częścią wykorzystywaną na uprawy teren działki przechodzi w skarpe, na której znajduje się budynek gospodarczy – murowana, podpiwniczona altana wybudowana i wykorzystywana przez R. M. oraz – aż do granicy działki – las.

Sąd Rejonowy ustalił, że przez działkę (...) biegą żyły wodne. Działka (...) położona jest na obszarze objętym planem zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (24MN), z tym, że z uwagi na położenie części północnej działki (...) na terenie (...) Parku Krajobrazowego, a w pozostałej części w jego w otulinie, spod możliwości zabudowy wyłączona jest część działki obejmująca obszar o powierzchni około 700 m⁽²⁾, to jest od skarpy do jej północnej granicy, oraz część działki o powierzchni około 327 m⁽²⁾, położona bezpośrednio przy ul (...). Minimalna powierzchnia działki nie może być niższa niż 800 m⁽²⁾.

Sąd Rejonowy wskazał, że działka (...) może być podzielona na dwie części, w trzech różnych wariantach, przy czym tylko przy podziale według drugiego wariantu opinii biegłego geodety powierzchnie i ukształtowanie powstałych działek, z uwzględnieniem wynikających z planu zagospodarowania przestrzennego nieprzekraczalnych linii zabudowy, pozwolą na ewentualną zabudowę każdej z wydzielonych części.

Sąd Rejonowy ustalił, że wartość działki (...) (w II wariantcie podziału) wynosi 114735 zł. Wartość gruntu wynosi 104735 zł (przy uwzględnieniu wartości części z wyłączoną możliwością zabudowy), a wartość nasadzeń – 10000 zł.

Wartość działki (...) (w II wariantcie podziału) wynosi 165882 zł. Wartość gruntu wynosi 144423 zł (przy uwzględnieniu wartości części z wyłączoną możliwością zabudowy), wartość nasadzeń – 13000 zł, a wartość altany – 8459 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że wartość działki nr (...) wynosi 2320 zł (wartość udziału 1/2 części – 1160 zł), wartość znajdujących się na niej nasadzeń (las) wynosi 2840 zł (wartość udziału 1/2 części – 1420 zł), wartość działki (...) – 595 zł (wartość udziału udziału 1/2 części – 297 zł).

Sąd Rejonowy ustalił, że A. M. ma 63 lata, od 20 lat mieszka i pracuje w Belgii. Po ukończeniu 65 roku życia i uzyskaniu uprawnień do świadczeni emerytalnych – polskich i belgijskich – wnioskodawczyni planuje powrót na stałe do Polski. A. M. w Belgii pracuje w wymiarze pełnego etatu z wynagrodzeniem w wysokości około 1300 euro netto. A. M. posiada w Belgii oszczędności w ramach tak zwanego II filaru emerytalnego, z których będzie mogła skorzystać po ukończeniu 65 lat, oraz na rachunku bankowym w wysokości około 4000 euro. Wnioskodawczyni mieszka w Belgii w lokalu socjalnym. W Polsce A. M. nie ma własnego mieszkania, w związku z czym środki uzyskane ze spłaty od R. M. lub też ze sprzedaży części działki (...), w przypadku gdyby została ona podzielona w naturze, zamierza wykorzystać na zakup mieszkania w Polsce.

Sąd Rejonowy ustalił, że R. M. obecnie ma 82 lata, jest na emeryturze, którą otrzymuje w kwocie około 3200 zł netto miesięcznie. Uczestnik ma własne mieszkanie w P., o powierzchni około 61 m², oraz oszczędności na lokatach w wysokości około 25000 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że spór pomiędzy wnioskodawczynią a uczestnikiem dotyczył przede wszystkim samego sposobu zniesienia współwłasności działki (...) (przyznania jej na własność jednemu z nich lub jej podziału w naturze), wariantu w jakim podział ten miałby nastąpić i przebiegu granic powstałych w wyniku podziału działek, a także wartości nieruchomości (działki nr (...)) i działek powstałych w wyniku jej podziału), a co za tym idzie wysokości ewentualnych spłat czy dopłat, gdyż co do podziału udziałów w działkach (...), strony deklarowały możliwość tak przyznania ich na rzecz wnioskodawczyni, bądź przyznania każdej z nich udziałów w jednej z działek.

Sąd Rejonowy wskazał, że przeprowadzony został dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji na okoliczność możliwych wariantów podziału działki nr (...) w naturze, przy czym sporządzoną przez biegłego opinię Sąd ocenił jako w pełni

miarodajną dla dokonanych w sprawie ustaleń, wskazując, że opinia ta – sporządzona wielowariantowo – nie była także kwestionowana przez żadną ze stron, jakkolwiek każda z nich wносиła o dokonanie podziału według innego wariantu.

Sąd Rejonowy wskazał, że opinia biegłego geodety, bazując na stanowiskach stron, jednakże bez uwzględnienia przebiegu żył wodnych, wskazuje trzy możliwe warianty podziału działki (...), przy czym podział według I wariantu na równe pod względem powierzchni części i według III wariantu (wskazywanego przez uczestnika w toku czynności oględzin sądowych) wyłączyłby, z uwagi na położenie części działki (...) w obrębie (...) Parku Krajobrazowego oraz pozostałej części w jego otulinie i z uwagi na założenia planu zagospodarowania przestrzennego, możliwość ewentualnej zabudowy jednej z nowopowstałych działek:

- a) w I wariantcie działki (...) – znalazłaby się ona wówczas praktycznie w całości na terenie objętym zakazem zabudowy,
- b) w III wariantcie – działki (...) – po pierwsze jej powierzchnia mniejsza byłaby od minimalnej powierzchni określonej planem zagospodarowania przestrzennego, po drugie jej zabudowa byłaby wyłączona z uwagi na odsunięcie dopuszczalnej linii zabudowy od ulicy (...).

Sąd wskazał, że zabudowa obu działek możliwa jest jedynie w przypadku podziału według wariantu II, bowiem jedynie przy takim podziale na każdej wydzielonych działek pozostaje część mogąca podlegać zabudowie:

- 1) w przypadku działki (...), o powierzchni 1000 m² – około 672 m² (część o powierzchni około 327,41 m² wyłączona z zabudowy),
- 2) w przypadku działki (...), o powierzchni 1550 m² – około 850 m² (część o powierzchni 700 m² wyłączona z zabudowy).

Sąd Rejonowy uznał, że nie jest uzasadnione stanowisko uczestnika co do możliwości podziału nieruchomości na cztery części o powierzchni odpowiednio 790 m², 890 m², 463 m² i 270 m², z uwagi na to, iż powstałe w wyniku takiego podziału działki miałyby powierzchnię nie tylko niższą od minimalnej, przewidzianej ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego, ale także, w szczególności wobec stanowiska uczestnika co do przyznania wnioskodawczyni działek „skrajnych”, straciłyby możliwość ich jakiegokolwiek racjonalnego zagospodarowania. Przemawia za tym aktualne przeznaczenie działki (...) (zabudowa jednorodzinna), ukształtowanie jej terenu (skarpa) i sposób zagospodarowania, w szczególności znajdujący w jej części na skarpie las i murowany budynek gospodarczy, wykorzystywany przez uczestnika, oraz nasadzenia w części bezpośrednio przy ul. (...).

Sąd Rejonowy uznał, że za podstawę rozstrzygnięcia w zakresie zniesienia współwłasności należy przyjąć II wariant projektu podziału nieruchomości oznaczonej jako działka (...), bowiem tylko w tym wariantcie na każdej z działek powstałych w wyniku podziału, z uwzględnieniem ukształtowania terenu każdej z nich i nieprzekraczalnych granic zabudowy, istnieje możliwość ewentualnej zabudowy, istotna z uwagi na dążenie wnioskodawczyni do zaspokojenia jej potrzeb mieszkaniowych, czy też możliwość ich dalszego wykorzystywania w dotychczasowy sposób, to jest jako terenu do uprawy warzyw czy owoców na własne potrzeby i na rekreację. Zachowanie możliwości zabudowy obu działek przy tak określonym sposobie podziału pozwala na zachowanie niezmnieszonej wartości każdej z nich, a więc cechy istotnej w sytuacji ewentualnego dalszego obrotu nieruchomością, czy to bezpośrednio przez strony, czy też, w przyszłości, przez ich następców prawnych.

Sąd Rejonowy wskazał, że ustalenia co do wartości działki nr (...), a także wartości działek (...), powstałych w wyniku jej podziału według wariantu II opinii biegłego geodety, ustalenia poczynione zostały na podstawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości J. Z. (1).

Sąd wskazał, że opinia ta jest obszerna i szczegółowa, a oszacowane przez biegłego wartości nieruchomości objętych współwłasnością wnioskodawczyni i uczestnika ustalone zostały w oparciu o aktualnie obowiązujące ceny rynkowe, po przeprowadzeniu badań porównawczych. Opinia ta – po zakwestionowaniu przez uczestnika w całości uprzednio

sporządzonej wielowariantowej opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości M. K., określająca wartość tak działki (...) przed jej podziałem, jak i działek (...), uwzględnia cechy istotne rynkowo każdej z nowo powstałych działek, w szczególności istniejący na części każdej z nich obszar wyłączony spod możliwości zabudowy, różnicując w tym zakresie wartość jednostkową gruntu i określając ją w przypadku działki (...) na kwotę 44,66 zł/m² (część bez możliwości zabudowy) i 133,98 zł/m² (część „budowlana”), co dało średnią wartość 104,74 zł/m² i łączną wartość gruntu działki (...) – 104.735 zł/m² oraz w przypadku działki (...) odpowiednio: 44,44 zł/m² (część bez możliwości zabudowy), 133,31 zł/m² (część „budowlana”), 93,18 zł (średnia wartość m² gruntu) i łącznie wartość działki (...) – 144423 zł.

Sąd uznał, że jako pełną i rzetelną ocenić należy przedmiotową opinię w zakresie wyceny elementów składowych nieruchomości – znajdujących się na niej nasadzeń i budynku gospodarczego.

Sąd Rejonowy wskazał, że dowód z opinii biegłego z zakresu radiestezji nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia, bowiem nawet przy przyjęciu, że na działce (...) oraz działkach powstałych w wyniku jej podziału istnieją „zadrażnienia geopatyczne”, uczestnik w żaden sposób nie wykazał, iż mają one jakiegokolwiek obiektywne przełożenie na faktyczną rynkową wartość przedmiotowych nieruchomości.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 46 k.r.o. oraz omówił zasady podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej oraz zasady zniesienia współwłasności rzeczy.

Sąd wskazał, że w postępowaniu o zniesienie współwłasności rzeczy sąd powinien dążyć do dokonania fizycznego podziału przedmiotu współwłasności i przyznania części w stosunku do wielkości udziałów poszczególnym współwłaścicielom, przy czym w ramach takiego podziału dopuszczalne jest ustanowienie spłat i dopłat, o ile niemożliwy jest podział w częściach odpowiadających udziałom. Przede wszystkim zaś sąd zobowiązany jest do uwzględnienia sposobu podziału zaproponowanego w zgodnym wniosku przez współwłaścicieli, z zastrzeżeniem, że projekt podziału nie sprzeciwia się prawu, zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 k.p.c.), a w przypadku braku takiego porozumienia, do dokonania zniesienia współwłasności poprzez podział rzeczy, jeżeli zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. W takim wypadku różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. (art. 623 k.p.c.).

Sąd Rejonowy uznał, że w rozpoznawanej sprawie uzasadnione jest dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działka (...) poprzez jej fizyczny podział. Uczestnik nie wyrażał zgody na przyznanie całej nieruchomości wnioskodawczyni, z drugiej strony wskazywał na brak środków, czy też możliwości ich uzyskania w realnym terminie bez konieczności zaciągania zobowiązań kredytowych, na dokonanie spłaty na rzecz wnioskodawczyni, w sytuacji, gdyby cała nieruchomość została przyznana na jego rzecz, na który to sposób podziału zgadzała się A. M..

Sąd Rejonowy wskazał, że w konsekwencji tak dokonanego podziału majątku wspólnego oraz zniesienia współwłasności:

- A. M. przyznane zostały nieruchomości i udziały w nieruchomościach o łącznej wartości 117612 zł (114.35 zł – działka (...), wartość udziału 1/2 części w działce (...) – 297 zł, wartość udziału 1/2 części w działce 2580 zł),

- R. M. przyznana została nieruchomość o wartości 165882 zł (działka (...)).

Przy uwzględnieniu równych udziałów w majątku wspólnym oraz udziałów po 1/2 części w działce (...), rodzi to po stronie R. M. obowiązek dokonania dopłaty na rzecz A. M. w wysokości 24135 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że płatność dopłaty określona została jednorazowo, biorąc po uwagę wysokość dopłaty oraz dysponowanie przez uczestnika oszczędnościami rzędu 25000 zł.

Wobec faktu, że cała działka (...) pozostaje w posiadaniu uczestnika, Sąd Rejonowy zobowiązał go do wydania wnioskodawczyni działki (...) powstałej w wyniku jej podziału, w terminie jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 520 § 2 k.p.c.

*

Od postanowienia z dnia 8 sierpnia 2016 roku apelację wniósł R. M., reprezentowany przez pełnomocnika, wskazując, że zaskarża postanowienie w części obejmującej rozstrzygnięcia zawarte w punktach IV, V i VI.

Uczestnik zarzucił:

„1. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wyrażające się niesłusznym uznaniem, że przyjęta wersja II podziału działki nr (...) w nawiązaniu do opinii biegłego G. J., będzie najbardziej adekwatna do istniejącego stanu rzeczy i stanu prawnego, i uzasadnia jako jedyna podział działki i przydzielenie stronom odpowiednich części, która to wersja jest wprawdzie najbardziej korzystna dla wnioskodawczyni, ale najmniej korzystna dla uczestnika, który otrzymał działkę bez możliwości zabudowy, o zróżnicowanej budowie morfologicznej, pokrytą bujną roślinnością użytkową, przez którą przebiegają żyły wodne, najsilniejsza o mocy 90 (...), podczas gdy zasadnym w świetle ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego, byłby podział działki nr (...) na działki (...) na działki o odpowiednio porównywanej powierzchni pod zabudowę, a więc według wersji III podziału działki nr (...) w nawiązaniu do opinii biegłego G. J.;

2. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wyrażające się oparciem ustaleń i wniosków na części materiału dowodowego, w szczególności co do oceny opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego dr inż. J. Z. (1), który przyjął wartość jednostkową gruntu bez możliwości zabudowy jako 1/3 wartości jednostkowej gruntu bez ograniczeń (str. 13 opinii), podczas gdy wycena gruntu bez możliwości zabudowy winna opierać się na jednostkowych, niezależnych kryteriach wartości tej części gruntu, z uwzględnieniem takich kryteriów jak: wielkość i kształt działki, dostępność komunikacyjna, lokalizacja czyjej rzeczywiste przeznaczenie;

3. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wyrażające się przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów polegające na przyznaniu wiarygodności i mocy dowodowej opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego dr inż. J. Z. (1), podczas gdy opinia ta w znacznej mierze – w zakresie wyceny gruntów bez możliwości zabudowy – opiera się na dowolnych kryterium przeliczenia 1/3 wartości gruntu możliwego pod zabudowę i nieprzeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, pomimo że opinia biegłego dr inż. J. Z. (1) budzi uzasadnione wątpliwości;

4. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wyrażające się nie wzięciem pod uwagę twierdzeń biegłego z zakresu radiestezji (str. 2 opinii), iż podczas badania terenowego działki nr (...) zidentyfikowano zagrożenia geopatyczne: ciekły podziemne, siatkę geobiologiczną II stopnia, a w szczególności iż przez działkę utworzoną w wyniku podziału z II wersji operatu technicznego biegłego z zakresu geodezji i kartografii mgr inż. G. J. (nr (...)) w części gruntu tworzącego działkę nr ew. (...) na części działki o możliwości jej zabudowy przebiegać będzie żyła wodna o silnym oddziaływaniu radiacyjnym, szkodliwym dla zdrowia;

5. naruszenie przepisu art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. wyrażające się pominięciem dowodu z opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia jej wartości, w tym wartości jej części składowych M. S., przy powołaniu się na okoliczność uniemożliwienia przez uczestnika przeprowadzenia tej opinii, podczas gdy Sąd ustalając tezę dowodową na jaką biegła miała wydać opinię (postanowienie SR w Puławach I Wydział Cywilny z dnia 19 lutego 2016 roku) nie uwzględnił twierdzeń stron, iż wartość tychże nasadzeń znajduje się poza sporem i strony nie zamierzały czynić przedmiotem wyceny wartości tychże nasadzeń, stąd uniemożliwienie przez uczestnika ponownych oględzin gruntu pod kątem wyceny wartości nasadzeń nie powinno stanowić przeszkody

do wydania przez biegłą opinii na podstawie danych zebranych podczas poprzednich oględzin, a tym samym niezasadnie Sąd pominął ten dowód w toku postępowania”.

Uczestnik wniósł o „dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego szacowania nieruchomości na okoliczność określenia aktualnej wartości nieruchomości – działki gruntu nr (...) o pow. 0,2550 ha położonej w obrębie W. gm. P. (KW (...)) – obecnie oznaczonej nr (...) i (...) wg wariantu III opinii biegłego G. J., bez uwzględnienia wartości nasadzeń na gruncie”.

Ponadto uczestnik wniósł o:

„1. zmianę zaskarżonego postanowienia w części, tj. w zakresie IV, V i VI punktów poprzez:

1) dokonanie zniesienia współwłasności nieruchomości działki gruntu numer (...) o pow. 0,2550 ha położonej w P., ulica (...), jednostka rejestrowa(...), jednostka ewidencyjna P., obręb (...) W. Starostwa Powiatowego w P., dla której Sąd Rejonowy w Puławach prowadzi księgę wieczystą nr (...), obecnie zaewidencjonowanej i oznaczonej w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym Starostwa Powiatowego w P. pod numerem (...) w dniu 18 stycznia 2012 roku jako działki nr (...) o pow. 0,0775 ha i (...) o pow. 0,1775 ha wg wariantu III opinii biegłego geodety G. J. z dnia 9 stycznia 2012 roku w ten sposób, że:

a) działkę numer (...) o pow. 0,0775 ha wg wariantu III opinii biegłego geodety G. J. z dnia 9 stycznia 2012 roku przyznać na wyłączną własność A. M.;

b) działkę numer (...) o pow. 0,1775 ha wg wariantu III opinii biegłego geodety G. J. z dnia 9 stycznia 2012 roku przyznać na wyłączną własność R. M.;

2) ustalić wartość przedmiotu podlegającego zniesieniu współwłasności na kwotę 205,093 złotych;

3) zasądzić od A. M. na rzecz R. M. kwotę 22,065 złotych tytułem dopłaty płatną w terminie 1 miesiąca od daty uprawomocnienia się postanowienie;

ewentualnie

4) uchylenie postanowienia w zaskarżonej części – punktu IV, V i VI postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Puławach”¹.

*

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik uczestnika popierał apelację (k. 623v).

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja uczestnika jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że nie jest zasadny wniosek o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Wprawdzie wniosek ten został zgłoszony jako wniosek ewentualny, ale, jako dalej idący, wymaga omówienia w pierwszej kolejności.

Z przepisów art. 386 § 2 i 4 k.p.c., mających odpowiednie zastosowanie w postępowaniu nieprocesowym (art. 13 § 2 k.p.c.), wynika, że uchylenie postanowienia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd

pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie postanowienia co do istoty sprawy wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Postępowanie przed sądem pierwszej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy, a wydanie postanowienia przez Sąd Okręgowy nie wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, ani też nawet uzupełniania, czy powtarzania postępowania dowodowego.

Należy także zwrócić uwagę, że uczestnik nie przytacza w apelacji zarzutów, których uwzględnienie mogłoby skutkować uchyleniem zaskarżonego postanowienia, w związku z czym niezrozumiałe jest zamieszczenie w apelacji wniosku o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

÷

Nie są uzasadnione zarzuty apelacji.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ponowne szczegółowe przytaczanie tych ustaleń oraz rozważań w zakresie oceny dowodów jest zbędne.

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Wskazany przepis dotyczy oceny dowodów, nie zaś oceny, jaki sposób podziału majątku wspólnego albo też zniesienia współwłasności rzeczy jest odpowiedni w okolicznościach danej sprawy.

Zagadnienia sposobu podziału majątku wspólnego albo też zniesienia współwłasności rzeczy dotyczą przepisy prawa materialnego.

W odniesieniu do zniesienia współwłasności rzeczy są to przepisy art. 211 k.c. – art. 215 k.c. oraz przepisy art. 622 § 2 k.p.c., art. 623 k.p.c. i art. 625 k.p.c.

W odniesieniu do podziału majątku wspólnego są to:

- 1) wskazane wyżej przepisy Kodeksu cywilnego, stosowane odpowiednio na podstawie art. 1035 k.c. w związku z art. 46 k.c.,
- 2) wskazane wyżej przepisy Kodeksu postępowania cywilnego, stosowane odpowiednio na podstawie art. 688 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c.,
- 3) przepisy Kodeksu cywilnego o dziale spadku, stosowane odpowiednio na podstawie art. 1035 k.c. w związku z art. 46 k.c.,
- 4) przepis art. 687 k.p.c., stosowany odpowiednio na podstawie art. 688 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c.

Wskazane wyżej przepisy Kodeksu postępowania cywilnego, a dotyczące sposobu zniesienia współwłasności, dziale spadku i podziału majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej zamieszczone są wprawdzie w ustawie o charakterze proceduralnym, jednak mają charakter przepisów prawa materialnego.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy zastosował prawidłowy sposób podziału majątku wspólnego A. M. i R. M., w skład którego wchodził udział w prawie własności nieruchomości oznaczonych jako działki numer (...), wynoszący 1/2 część. Sposób ten nie jest kwestionowany przez uczestnika w apelacji, jak również ustalenia faktyczne, które stanowią podstawę rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Sąd Rejonowy zastosował również prawidłowy sposób zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), objętej księgą wieczystą numer (...). Swoje stanowisko w tym zakresie Sąd Rejonowy wyczerpująco i obszernie uzasadnił.

Należy zwrócić uwagę na okoliczność, że wnioskodawczyni nie zgłaszała sprzeciwu co do takiego sposobu zniesienia współwłasności wskazanej nieruchomości, w którym cała nieruchomość przyznana zostałaby uczestnikowi, bez dokonywania fizycznego jej podziału, jednak uczestnik nie wyraził na to zgody, wskazując, że nie posiada środków umożliwiających uiszczenie spłaty na rzecz wnioskodawczyni, jak również możliwości ich uzyskania.

Wnioskodawczyni i uczestnik nie wnosili również o zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej sprzedaż. W szczególności należy podkreślić, że uczestnik domagał się fizycznego podziału nieruchomości i przyznania mu części nieruchomości powstałej w wyniku podziału.

W związku z powyższym należy uznać, że w okolicznościach sprawy jedynym możliwym sposobem zniesienia współwłasności nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...) był fizyczny podział tej nieruchomości i przyznanie wnioskodawczyni i uczestnikowi nowych nieruchomości powstałych w wyniku podziału.

Propozycje co do fizycznego sposobu podziału nieruchomości, jakie zgłaszał uczestnik, podyktowane były wyłącznie jego interesem, a ponadto były sprzeczne z przepisami regulującymi podział nieruchomości w kontekście zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego. Zaproponowane sposoby podziału były przy tym sprzeczne z interesem społeczno-gospodarczym.

Według pierwszej propozycji, w północnej części nieruchomości miała powstać dla wnioskodawczyni działka o niewielkiej powierzchni (230 m²), która byłaby całkowicie pozbawiona dostępu do drogi publicznej, zaś od strony południowej działka o powierzchni mniejszej od wymaganej przez założenia planu zagospodarowania przestrzennego (k. 23).

Według drugiej propozycji, działki, które powstałyby w wyniku podziału, byłyby działkami bardzo wąskimi i długimi, co utrudniałoby, a wręcz uniemożliwiałoby racjonalne korzystanie z nich (k. 24).

Za wariantem III podziału nieruchomości, wskazanym w opinii biegłego G. J., uczestnik opowiedział się w istocie dopiero w apelacji, kiedy wiadomo było, że proponowane przez niego w toku postępowania sposoby fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości nie zostały i nie mogą zostać uwzględnione.

Sąd Okręgowy podziela argumenty Sądu pierwszej instancji przemawiające za przyjęciem II wariantu sposobu fizycznego podziału nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...). Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że wariant proponowany przez uczestnika w apelacji jest sprzeczny z założeniami planu zagospodarowania przestrzennego, gdyż zakłada utworzenie jednej z działek o powierzchni mniejszej niż dopuszczalna minimalna, a ponadto uniemożliwia dokonanie zabudowy działki numer (...) budynkiem mieszkalnym, w świetle wymagań planu zagospodarowania przestrzennego.

÷

Nie są uzasadnione zarzuty apelacji dotyczące określenia wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału działki numer (...).

Wbrew twierdzeniom uczestnika, nieruchomość oznaczona jako działka numer (...), powstała w wyniku podziału działki numer (...) według wariantu II, nie jest nieruchomością, która nie może być zabudowana budynkiem mieszkalnym. W odniesieniu do części, na której budynek mieszkalny nie może być wzniesiony, biegły zastosował korektę wartości, natomiast z całą pewnością nie można uznać, że ta część nieruchomości nie ma żadnej wartości rynkowej. Wręcz przeciwnie. Na części tej znajduje się altana, z której korzysta uczestnik, na części tej znajduje się

roślinność leśna i podszytowa, co powoduje, że ta część działki ma niewątpliwe walory przyrodnicze, rekreacyjne i estetyczne, a przez to także użytkowe.

Z kolei na części nadającej się do zabudowania może być postawiony budynek mieszkalny, w związku z czym cała działka o powierzchni 1550 m² ma, jako całość, znaczną wartość użytkową, a przez to majątkową. Działka numer (...) stanowić będzie jedną całość – pod względem prawnym, ewidencyjnym i użytkowym, a w związku z tym ma podstaw do dokonywania odrębnej wyceny jej fizycznych części. Celowa jest natomiast korekta wartości z uwagi na fakt, że nie w każdym miejscu nowej działki numer (...) może być usytuowany budynek mieszkalny.

÷

Nie jest uzasadniony zarzut przytoczony w punkcie 4 części wstępnej apelacji.

Z opinii biegłego z zakresu radiestezji wynika, że żyły wodne przebiegają pod powierzchnią całej nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), w tym także pod powierzchnią nieruchomości powstałych w wyniku podziału tej działki według każdego wariantu wskazanego w opinii geodety G. J..

Nie ma jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że sposób fizycznego podziału nieruchomości miałby być uwarunkowany przebiegiem żył wodnych pod powierzchnią tej nieruchomości. Nie został przy tym udowodniony wpływ istnienia tego rodzaju żył wodnych na sposób korzystania z nieruchomości, jak również na wartość nieruchomości powstałych w wyniku podziału.

W związku z powyższym należy uznać, że trafnie Sąd Rejonowy przyjął, że ustalenia wynikające z opinii biegłego J. Z. (2) nie wpływają na sposób rozstrzygnięcia w sprawie.

÷

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. W sytuacji, w której nie został przyjęty za podstawę zniesienia współwłasności nieruchomości sposób podziału wskazany w wariantcie III opinii biegłego, zbędne było określanie wartości nieruchomości, jakie powstałyby przy zastosowaniu tego wariantu.

Zbędne było również dopuszczenie kolejnego dowodu z opinii biegłego celem wyceny wartości nieruchomości przed podziałem oraz celem wyceny wartości nieruchomości powstałych w wyniku podziału według wariantu II opinii biegłego. Apelacja nie zawiera przekonujących zarzutów, które uzasadniałyby ponowne przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego lub uzupełnienie dotychczasowej opinii.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało oddalić apelację.

*

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy postanowił oddalić wniosek R. M. o zasądzenie od A. M. zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacja uczestnika została oddalona w całości, nie może on skutecznie domagać się od wnioskodawczynie zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Z kolei wnioskodawczynie nie poniosła w postępowaniu odwoławczym żadnych kosztów, które z urzędu podlegałyby zasądzeniu na jej rzecz od uczestnika.

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w postanowieniu.

1 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych.