

POSTANOWIENIE

Dnia 12 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w (...) Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Agata Szlingiert

Sędziowie: SSO Joanna Andrzejak-Kruk (spr.)

SSO Krzysztof Godlewski

Protokolant: p.o. stażysty Maciej Tomaszewski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 grudnia 2017 r. w (...)

sprawy z wniosku J. N.

przy udziale K. S., M. C., K. N. (1), C. B. i E. N.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę

od postanowienia Sądu Rejonowego (...) w (...)

z dnia 23 sierpnia 2013 r.,

sygn. akt I.Ns. 1175/11

postanawia:

- 1) zmienić zaskarżone postanowienie w pkt I. w ten tylko sposób, że jako podstawę zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez jej podział fizyczny wskazać projekt podziału z dnia 1 lutego 1994r. sporządzony przez biegłego geodetę R. W. w sprawie (...) odzwierciedlony na mapie k. 45 akt tej sprawy, stanowiącej integralną część postanowienia;
- 2) w pozostałej części oddalić apelację;
- 3) nakazać ściąganie od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w (...)) kwoty 101,70zł z tytułu nieuiszczonych kosztów sądowych;
- 4) zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki K. S. kwotę 559,47zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, natomiast pozostałymi kosztami tego postępowania obciążyć wnioskodawcę i uczestników w zakresie przez nich poniesionym.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Agata Szlingiert /-/Krzysztof Godlewski

UZASADNIENIE

Wnioskiem złożonym w dniu 20.11.1992r. W. N. wystąpił o zniesienie współwłasności nieruchomości o powierzchni 0.12,80 ha położonej w P. przy ul. (...), obejmującej działki nr (...), zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w P. Jako uczestników postępowania wnioskodawca wskazał tabularnych współwłaścicieli M. N. (1)

oraz W. S.. Wnioskodawca wystąpił przy tym o ustanowienie kuratora dla nieznanej z miejsca pobytu M. N. (1). Postanowieniem z dnia 17.05.1993r. sąd ustanowił kuratora dla M. N. (1).

Wnioskiem złożonym w dniu 6.02.1996r. W. N. wystąpił o stwierdzenie, iż nabył z dniem 1.01.1987r. należący do M. N. (1) udział wynoszący 1/3 część we własności nieruchomości o obszarze 0.12,80 ha położonej w P. przy ul. (...), zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...) Sądu Rejonowego w (...). Jako uczestników postępowania wskazał W. S. oraz M. N. (1), co do której – z uwagi na nieznaną mu miejsce jej pobytu – wniósł o ustanowienie kuratora. Postanowieniem z dnia 13.08.1996r. sąd ustanowił dla nieznanej z miejsca pobytu uczestniczki M. N. (1) kuratora do reprezentowania jej interesów w postępowaniu.

Postanowieniem z dnia 20.04.1999r., na podstawie art. 618 § 1 i 2 k.p.c., połączono do wspólnego rozpoznania sprawę o stwierdzenie zasiedzenia ze sprawą o zniesienie współwłasności nieruchomości.

W dniu (...) zmarł uczestnik postępowania W. S., po którym stwierdzenie nabycia spadku nastąpiło postanowieniem z dnia 11.01.2000r. sygn. akt (...) Sądu Rejonowego w (...). Postępowanie o zniesienie współwłasności i zasiedzenie kontynuowano z udziałem jego spadkobierczynie testamentowej K. S..

Postanowieniem z dnia 8.10.2003r., sygn. akt (...) Sąd Rejonowy w (...):

I. oddalił wniosek wnioskodawcy W. N. o zasiedzenie udziału w wysokości 1/3 należącego do M. N. (1) we własności nieruchomości położonej w P., zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...);

II. oddalił wniosek uczestniczki K. S. o zasiedzenie udziału w wysokości 1/3 we własności działki nr (...) należącego do W. N. i do M. N. (1);

III. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P., zapisanej w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...), w ten sposób, iż:

1. przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy W. N. działkę o powierzchni 1033 m² oznaczoną na projekcie podziału z dnia 16.02.1994r. sporządzonym przez biegłego R. W., a stanowiącym integralną część postanowienia – numerem (...),

2. przyznał na wyłączną własność uczestniczce K. S.:

a) działkę o powierzchni 222 m² oznaczoną w projekcie podziału z dnia 16.02.1994r. sporządzonym przez biegłego R. W., a stanowiącym integralną część postanowienia – numerem (...)

b) działkę o powierzchni 25 m² oznaczoną w projekcie podziału z dnia 16.02.1994r. sporządzonym przez biegłego R. W., a stanowiącym integralną część postanowienia – numerem (...);

II. zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki K. S. tytułem dopłaty kwotę 14.928,68zł płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;

III. zasądził od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki M. N. (1) tytułem spłaty kwotę 85.647,66zł płatną w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia;

IV. oddalił wniosek uczestniczki K. S. o zwrot pożytków;

V. oddalił wniosek wnioskodawcy o zwrot nakładów;

VI. wartość przedmiotu postępowania ustalił na kwotę 175.943,-zł a wpis na kwotę 2.079,50zł;

VII. kosztami postępowania obciążył wnioskodawcę i uczestników postępowania zakresie przez nich dotychczas poniesionym;

VIII. nakazał ściągnąć od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa kwotę 847,75zł tytułem nieuiszczonego wpisu;

IX. nakazał ściągnąć od uczestniczki K. S. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.039,75zł tytułem nieuiszczonego wpisu.

Na skutek apelacji wnioskodawcy W. N. od powyższego postanowienia Sąd Okręgowy w (...) postanowieniem z dnia 20.04.2004r., sygn. akt (...): 1) zmienił zaskarżone postanowienie w pkt. IV w ten sposób, że oddalił wniosek K. S. o zasądzenie dopłaty; 2) oddalił apelację w pozostałej części; 3) oddalił wniosek wnioskodawcy o zwrot kosztów postępowania w drugiej instancji.

M. N. (1) zmarła w dniu 6.11.1989r. w E. w Kanadzie. Postanowieniem z dnia 11.12.2008r., sygn. akt (...) Sąd Rejonowy (...) w (...) stwierdził, iż spadek po niej nabyli na podstawie testamentu jej córka M. C. oraz synowie W. N. oraz K. N. (1) – każdy po 1/3 części.

W. N. zmarł w dniu 5.10.2007r., a jego spadkobiercą testamentowym jest syn J. N.. Działkę nr (...), która została wydzielona i przyznana W. N. na wyłączną własność postanowieniem z dnia 8.10.2003r., W. N. przekazał J. N. na podstawie umowy darowizny.

Na skutek skargi M. C., W. N. i K. N. (1) o wznowienie postępowania Sąd Okręgowy w (...) w sprawie prowadzonej z udziałem J. N. i K. S. postanowieniem z dnia 7.04.2009r., sygn. akt (...) uchylił postanowienia: Sądu Okręgowego w (...) z dnia 20.04.2004r. i Sądu Rejonowego w (...) z dnia 8.10.2003r., zniósł postępowanie w całości i sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu (...) w poznaniu do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w sprawie (...) oraz postępowania skargowego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy o zniesienie współwłasności nieruchomości:

Następca prawny wnioskodawcy W. N., J. N. domagał się zniesienia współwłasności tak jak w postanowieniu z dnia 8.10.2003r., a więc w ten sposób, że J. N. przyznana zostanie na wyłączną własność działka nr (...), a K. S. działki nr (...) z odpowiednią splatą ze strony wnioskodawcy na rzecz pozostałych uczestników (pismo z 11.08.2009r.). J. N. nie podtrzymał natomiast wniosku o stwierdzenie zasiedzenia udziału w nieruchomości oraz roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość (rozprawa z 10.09.2009r.). W dalszym toku postępowania J. N. domagał się rozłożenia splaty na raty płatne w ciągu 10 lat względnie zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej sprzedaż (rozprawa z 12.06.2013r., pismo z 3.07.2013r.).

Uczestniczka K. S. domagała się zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości poprzez jej podział fizyczny i przyznanie na własność uczestniczki działek nr (...) wraz z zasądzeniem odpowiedniej dopłaty stosownie do wartości udziałów w nieruchomości. Uczestniczka nie podtrzymała natomiast wniosku o stwierdzenie zasiedzenia udziału w projektowanych działkach nr (...) oraz roszczenia o rozliczenie pożytków pobieranych przez wnioskodawcę z działki nr (...) (pismo z dnia 17.08.2009r.).

Uczestnicy M. C., W. N. i K. N. (1) wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez jej podział fizyczny i przyznanie wydzielonych działek na własność wnioskodawcy J. N. i uczestniczki K. S. ze splatą stosownie do aktualnej wartości rynkowej nieruchomości (pismo z 21.09.2009r.). Uczestnik W. N. zmarł w dniu 6.04.2010r. we W.. Postanowieniem z dnia 12.08.2016r., sygn. akt(...)Sąd Rejonowy (...) w (...) stwierdził, że spadek po nim na w zakresie majątku spadkowego położonego na terenie Polski nabyli zona C. B. i syn E. N. – po 1/2 części każde z nich. Postanowieniem z dnia 6.09.2011r. wezwano do udziału w niniejszej sprawie w charakterze uczestników C. B. i E. N.. Podtrzymali oni stanowisko zajmowane wcześniej przez W. N. (pismo z 27.02.2013r.).

Postanowieniem z dnia 23.08.2013r., sygn. akt I.Ns.1175/11 Sąd Rejonowy Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu:

I. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb G., ark mapy (...) zapisanej dawniej w księdze wieczystej nr (...), zgodnie z projektem podziału biegłego geodety S. S. z dnia 20.06.2012r. (k.298-300 akta sprawy), składającej się z działek nr (...) w ten sposób, że:

1. przyznał na wyłączną własność J. N. działkę nr (...) o pow. 1.033 m², dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

2. przyznać na wyłączną własność K. S.:

a) działkę nr (...) o pow. 222 m², dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

b) działkę nr (...) o pow. 25 m², dla której Sąd Rejonowy (...) w P. prowadzi księgę wieczystą nr (...);

II. tytułem dopłaty zasądził od J. N. na rzecz K. S. kwotę 40.800,- zł płatną w 36 ratach, przy czym pierwsza z rat w kwocie 10.000,-zł płatna w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia postanowienia, a każda z następnych po 880,-zł płatnych do 15-tego dnia każdego następnego miesiąca;

III. tytułem spłaty:

a) zasądził od J. N. na rzecz M. C. kwotę 53.067,-zł płatną w 36 ratach, przy czym pierwsza z rat w kwocie 11.067,-zł płatna w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia postanowienia, a każda z następnych po 1.200,-zł płatnych do 15-tego dnia każdego następnego miesiąca;

b) zasądził od J. N. na rzecz K. N. (1) kwotę 53.067,-zł płatną w 36 ratach, przy czym pierwsza z rat w kwocie 11.067,-zł płatna w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia postanowienia, a każda z następnych po 1.200,-zł płatnych do 15-tego dnia każdego następnego miesiąca;

c) zasądził od J. N. na rzecz E. N. kwotę 26.533,-zł płatną w 36 ratach, przy czym pierwsza z rat w kwocie 5.533,-zł płatna w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia postanowienia, a każda z następnych po 600,-zł płatnych do 15-tego dnia każdego następnego miesiąca;

d) zasądzić od uczestnika J. N. na rzecz C. B. kwotę 26.533,-zł płatną w 36 ratach, przy czym pierwsza z rat w kwocie 5.533,-zł płatna w terminie dwóch miesięcy od uprawomocnienia postanowienia, a każda z następnych po 600,-zł płatnych do 15-tego dnia każdego następnego miesiąca;

IV. kosztami postępowania obciążył uczestników w zakresie przez nich poniesionym, z tym wyjątkiem, że nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa tytułem kosztów wynagrodzenia biegłych: od J. N. kwotę 2.244,60zł, od K. S. kwotę 2.244,60zł, od M. C. kwotę 748,2zł, od K. N. (1) kwotę 748,20zł, od uczestniczki C. B. kwotę 374,10zł i od E. N. kwotę 374,10zł;

VI. kosztami postępowania skargowego obciążyć uczestników w zakresie przez nich poniesionym;

VII. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć uczestników w zakresie przez nich poniesionym.

Jako podstawę powyższego rozstrzygnięcia Sąd Rejonowy powołał następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...), o pow. 1.280 m², składająca się z działek o nr (...), dla której Sąd Rejonowy w (...) prowadził księgę wieczystą nr (...) stanowiła własność S. i M. małżeństwa N.. Małżeństwo N. było ponadto właścicielami nieruchomości sąsiedniej obejmującej działkę nr (...) o pow. 1.541 m², zapisanej w księdze wieczystej KW nr (...). Obie nieruchomości stanowiły całość pod względem użytkowym. Po śmierci S. N. własność przedmiotowej nieruchomości przypadła jego żonie M. N. (2) oraz dzieciom W. N., F. N. i K. N. (2). K. N. (2) zmarła w 1952r., a spadek

po niej nabył syn W. S.. M. N. (2) zmarła w 1953r., a spadek po niej nabyli jej synowie W. N. i F. N. oraz wnuk W. S., każdy w 1/3 części. W dniu 25.03.1960r. F. N. na podstawie umowy darowizny przeniósł przypadający mu udział w prawie własności nieruchomości wynoszący 1/3 na rzecz swojej szwagierki, żony W. M. N..

Wobec powyższego w latach 60-tych ubiegłego wieku współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości byli: W. N. w 1/3 części, W. S. w 1/3 części oraz M. N. (1) w 1/3 części.

W 1975r. małżeństwo W. i M. N. (1) zostało rozwiązane przez rozwód. M. N. (1) zmarła w dniu (...) a spadek po niej nabyły jej dzieci M. C., W. N. oraz K. N. (1), każde z nich w 1/3 części. W. S. zmarł w dniu (...), a spadek po nim nabyła w całości jego córka K. S.. W. N. zmarł w dniu (...), a spadek po nim nabył jego syn J. N.. W. N., syn M. N. (1), zmarł w dniu (...) a spadek po nim nabyli jego żona C. B. i syn E. N..

Obecnie współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są: J. N. w 1/3 części, K. S. w 1/3 części, M. C. w 2/18 części, K. N. (1) w 2/18 części, K. B. w 1/18 części, E. N. w 1/18 części.

Nieruchomość obejmująca działkę (...) stanowiła po śmierci S. i M. N. (2) współwłasność W. N. w 1/3 części, F. N. w 1/3 części i W. S. w 1/3 części. F. N. przeniósł swój udział w tej nieruchomości na rzecz brata W. N.. W. S. darował połowę swojego udziału w w/w nieruchomości swojej córce K. S.. W dniu 17.07.1992r. W. N., W. S. i K. S. dokonali zniesienia współwłasności nieruchomości obejmującej działkę nr (...) poprzez podział fizyczny w taki sposób, iż została ona podzielona na dwie działki: nr (...) o pow. 803 m² oraz (...) o pow. 738 m². Działka nr (...) została przyznana na wyłączną własność W. N., a działka nr (...) do współwłasności W. S. i K. S.. Po śmierci W. S. współwłaścicielami działki stali się W. N. oraz K. S..

W 1994r. na potrzeby postępowania przed Sądem Rejonowym w (...) został opracowany przez biegłego R. W. projekt podziału działki nr (...) o pow. 1.058 m² ujawnionej w księdze wieczystej KW nr (...) (księga ta obejmowała również działkę nr (...)). W wyniku podziału ujawniona została działka nr (...) o pow. 1.033 m² i działka (...) o pow. 25 m². Powyższy podział jest zgodny ze stanowiskiem uczestników oraz obowiązującymi przepisami. Obecnie działka nr (...) o pow. 222 oraz działka nr (...) zapisane są w księdze wieczystej KW nr (...), natomiast działka nr (...) w księdze wieczystej KW nr (...). Działki (...) przylegają do siebie i pod względem geometrycznym tworzą całość w kształcie wydłużonego wielokąta. Działka nr (...) o szerokości ok. 5 m jest utwardzona płytami betonowymi. Działki (...) tworzą działkę budowlaną, której wielkość, cechy geometryczne, wyposażenie w infrastrukturę techniczną, umożliwi racjonalne i prawidłowe korzystanie z budynku i urządzeń towarzyszących. Działki (...) mają na celu regulację granic i powiększenie działki (...). Działka (...) nie posiada dostępu do drogi publicznej - ulicy (...). Na działce zlokalizowana jest altana (szopa drewniana) oraz wolnostojący, parterowy budynek w złym stanie technicznym, przeznaczony do rozbiórki. Budynek gospodarczy posadowiony na sąsiedniej działce nr (...), stanowiącej własność J. N., częściowo zajmuje również teren działki nr (...).

Wartość całej nieruchomości o pow. 1.280 m² złożonej z działek nr (...) wynosi 477.600,-zł. Wartość działki nr (...) o pow. 1.033 m² wynosi 359.200,-zł. Wartość działki nr (...) o pow. 25 m² wynosi 12.000,-zł. Wartość działki nr (...) o pow. 222 m² wynosi 106.400,-zł.

J. N. posiada mieszkanie - kawalerkę o pow. 37 m² położoną w P. przy ul. (...), gdzie prowadzi działalność gospodarczą. Ponadto uczestnik oraz jego żona posiadają inną nieruchomość położoną w P. przy ul. (...), na zakup której w 2005r. zaciągnęli kredyt hipoteczny na okres 30 lat. Działka nr (...) przylega do należącej do J. N. działki nr (...). Pomiędzy działkami nie istnieje żaden płot i obie działki były użytkowane zarówno przez uczestnika jak i jego ojca W. N.. Małżeństwo N. posiada dwójkę małoletnich dzieci. Żona wnioskodawcy nie pracuje i opiekuje się dziećmi. Wnioskodawca prowadzi działalność gospodarczą obejmującą handel, instalację oraz wynajem automatów sprzedających do żywności. W 2012r. dochód rodziny N. wyniósł 85.785,25zł, natomiast koszty spłaty kredytu, opłat za gaz, energię elektryczną, wodę oraz podatek 56.056,-zł.

Wnioskodawca posiada oszczędności w wysokości 50.000,-zł.

K. S. od 1993r. zamieszkuje w budynku o pow. 110 m⁽²⁾ położonym w P. przy ul. (...) (działka nr (...)), stanowiącym jej wyłączną własność. Uczestniczka korzysta z garażu zbudowanego przez jej ojca W. S., a usytuowanego na działce nr (...), do którego prowadzi drogą na działce nr (...). Uczestniczka nie posiada innych mieszkań. Uczestniczka była zatrudniona na podstawie umowy zlecenia w (...) w P. na stanowisku telemarketera i z tego tytułu w roku 2012r. osiągnęła dochód w wysokości 14.400,-zł, a w miesiącach od stycznia do maja 2013r. uczestniczka osiągnęła dochód w wysokości około 5.484,-zł netto. Obecnie uczestniczka nie pracuje, pobiera rentę w wysokości 660,-zł i znajduje się na utrzymaniu swojej matki.

Uczestnicy M. C., K. N. (1), C. B. i E. N. mieszkają na stałe poza granicami kraju i nigdy nie zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów, zeznań zainteresowanych oraz opinii biegłych sądowych.

Dowody z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne. Wobec tego, iż żadna ze stron nie kwestionowała ich prawdziwości i autentyczności, a Sąd nie znalazł podstaw, by czynić to z urzędu, należało je znać jako pełnowartościowy materiał dowodowy.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania K. S. i J. N., albowiem były one logiczne, spójne, wzajemnie ze sobą korelowały i znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materiale.

Opinie biegłych zostały zdaniem Sądu sporządzone w sposób zwięzły, komunikatywny, a zawarte w nich twierdzenia były wypowiedziane w sposób zrozumiały. Biegli wyczerpująco ustosunkowali się do tezy dowodowej zawartej w postanowieniu o ich powołaniu. Nie ulega także wątpliwości, że posiadali specjalistyczną wiedzę z dziedzin, które były niezbędne do udzielenia odpowiedzi na postawione pytania.

W opinii z dnia 20.06.2012r. biegły geodeta S. S., na podstawie dokonanych oględzin i analizy projektu podziału sporządzonego przez biegłego R. W., stwierdził jednoznacznie, iż sporządzony projekt jest nie tylko zgodny z oczekiwaniami zainteresowanych, ale także racjonalny i zgodny z aktualnie obowiązującymi przepisami określającymi zasady podziału nieruchomości. Biegły określił dodatkowo, iż możliwy jest dalszy podział działki nr (...) po spełnieniu warunku, że projektowane działki będą miały dostęp do drogi publicznej. Powyższa opinia nie była kwestionowana przez zainteresowanych.

Wartość całej nieruchomości i poszczególnych działek ustalono na podstawie opinii biegłego A. N.. Pierwsza z opinii została sporządzona w dniu 17.07.2010r. i z uwagi art. 156 ust. 3 ustawy o spodarce nieruchomościami wymagał aktualizacji. Ostatecznie w opinii z dnia 13.12.2012r. biegły określił, iż wartość całej nieruchomości wynosi 511.600,-zł, wartość działki nr (...) 359.200,-zł, wartość działki nr (...) 12.000,-zł, a wartość działki nr (...) 106.400,-zł. Sąd, kierując się zasadami racjonalności i uwzględniając, iż faktyczny podział przedmiotowej nieruchomości został już faktycznie przeprowadzony, a ponadto ujawniony w ewidencji gruntów, przyjął jednak, iż wartość całej nieruchomości winna stanowić sumę wartości poszczególnych działek. Stąd też Sąd ustalił, iż wartość nieruchomości wynosi 477.600,-zł. J. N. zakwestionował powyższą opinię i zarzucił jej brak wyjaśnienia przyczyn przyjęcia poszczególnych działek do porównania (dlaczego są to działki z różnych dzielnic i w tak różnych cenach), brak wyjaśnienia przyczyn przyjęcia tak niewielkiej liczby działek do porównania, brak wyjaśnienia dlaczego poszczególne działki mają korzystne, a inne średnio korzystną lokalizację i dostępność komunikacyjną, błędy metodologiczne przy wycenie wpływu umiejscowienia budynku przeznaczonego do rozbiórki na wartość jednej z działek, nieuwzględnienie przy określaniu wartości działki konieczności rozbiórki altany. Biegły odniósł się do powyższych zarzutów w piśmie z dnia 22.02.2013r. oraz w trakcie zeznań na rozprawie w dniu 12.06.2013r. Biegły wskazał, iż dokonał wyceny nieruchomości przy zastosowaniu podejścia porównawczego. (...) przyjęte do wyceny spełniają kryteria określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami (art. 4 ust. 16, art. 153) i są nieruchomościami podobnymi. Zdaniem

biegłego są to nieruchomości podobne, gdyż są zlokalizowane w strefie pośredniej P., w odległości od 4,9 do 7,6 km od centrum, tymczasem odległość nieruchomości wycenianej to 6,1 km. W tej strefie ceny są porównywalne. Ponadto pod względem prawnym wszystkie nieruchomości na moment transakcji stanowiły przedmiot własności. Dodatkowo wszystkie te nieruchomości były niezabudowane i przeznaczone pod zabudowę inną niż zagrodowa, w ewidencji gruntów oznaczone symbolem Bp, który oznacza zurbanizowane tereny nie zabudowane. Biegły wziął pod uwagę przed ponadto nieruchomości z okresu maksymalnie 24 miesięcy przed datą sporządzenia opinii czyli przed 13.12.2012r., zgodnie z ustawowym wymogiem. W dalszej kolejności biegły podniósł, iż w treści przedmiotowej opinii nie ma potwierdzenia zarzutu jakoby uznał, iż poszczególne działki mają korzystne, a inne średnio korzystną lokalizację i dostępność komunikacyjną. Biegły podkreślił przy tym, iż przy sporządzaniu opinii tego typu nie porównuje się nieruchomości z nieruchomością, tylko nieruchomość ze średnią wyprowadzoną z nieruchomości przyjętych do porównania. Zarzutowi błędów metodologicznych przy wycenie wpływu umiejscowienia budynku przeznaczonego do rozbiórki na wartość jednej z działek biegły zarzucił daleko idącą ogólnikowość, która nie pozwala na wypowiedzenie się w tej kwestii. Ostatecznie biegły wskazał, iż przedmiotowa opinia nie zawiera stwierdzenia o konieczności rozbiórki altany. Biegły ocenił jedynie, że stan techniczny altany jest zły i nie przedstawia ona dającej się oszacować wartości rynkowej. Biegły podał informacyjnie, iż koszt rozbiórki niewielkiej, drewnianej altany z materiałów nie nadających się do odzysku jest niski i nieistotny w odniesieniu do wartości całej nieruchomości. Zdaniem Sądu powyższe argumenty i wyjaśnienia biegłego okazały się w pełni logiczne, racjonalne i wyczerpujące, a więc Sąd uznał opinię za w pełni przydatną i postanowieniem z dnia 12.06.2013r. oddalił wniosek wnioskodawcy o uzupełnienie opinii i o wydanie opinii przez innego biegłego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy skazał, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym przez kodeks cywilny, jest podział fizyczny. Wynika z tego, że jeśli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele zgodnie żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę albo sprzedaży. O wyborze sposobu zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, chociaż jest zobowiązany zasięgać stanowiska uczestników postępowania, a w razie zgodnego wniosku jest związany stanowiskiem współwłaścicieli (art. 622 § 2 k.p.c.).

W niniejszym postępowaniu zasadniczo pomiędzy zainteresowanymi nie istniał spór co do sposobu podziału przedmiotowej nieruchomości. Jedynie wnioskodawca złożył ewentualny wniosek o sprzedaż nieruchomości i podział uzyskanych w ten sposób środków, jednak wniosek ten nie został poparty przez pozostałych współwłaścicieli. Opinia biegłego geodety potwierdziła, iż sposób zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez podział fizyczny proponowany przez uczestników jest możliwy, racjonalny, a ponadto zgodny z obowiązującymi przepisami. J. N. wniosł o przyznanie mu na wyłączną własność działki nr (...), a pozostałych dwóch działek na rzecz uczestniczki K. S.. Wskazywał, iż działka nr (...) przylega do należącej do niego działki nr (...). Pomiędzy działkami nie istnieje żaden płot i obie działki były użytkowane już przez jego ojca. Wniosek ten został poparty przez uczestniczkę K. S., która podniosła, iż od 1993r. zamieszkuje na działce nr (...). Uczestniczka korzysta ponadto z garażu zbudowanego przez jej ojca W. S., a usytuowanego na działce nr (...), do którego prowadzi droga na działce nr (...). W toku postępowania nie ujawniono, aby obecny stan używania poszczególnych działek rodził jakiegokolwiek konflikty pomiędzy uczestnikami. Pozostali uczestnicy postępowania nie domagali się przyznania na ich rzecz którejkolwiek z działek, a jedynie spłat należnych im udziałów. Biorąc powyższe pod uwagę, kierując się przeznaczeniem nieruchomości, potrzebami współwłaścicieli, interesem społeczno-gospodarczym, a także pomocniczo utrwalonym sposobem korzystania z nieruchomości przez część współwłaścicieli, Sąd uznał za zasadne dokonać zniesienia współwłasności nieruchomości składającej się z działek nr (...) zgodnie z projektem podziału biegłego S. S. z dnia 20.06.2012r. w ten sposób, że przyznać na wyłączną własność J. N. działkę nr (...), a na wyłączną własność K. S. działki nr (...).

Zniesienie współwłasności poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli wiąże się z obciążeniem nabywcy obowiązkiem odpowiednich spłat i dopłat (art. 212 § 1 i 2 k.c.). Spłata stanowi wyrażoną w formie pieniężnej wartość zbywanego, w trybie zniesienia współwłasności, udziału we współwłasności. Dopłata to forma uzupełnienia wartości udziału występuje w razie podziału fizycznego rzeczy wspólnej Dotyczy to przypadków podziału nie odpowiadającego

w części wartości poszczególnych udziałów. Wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 477.600,-zł. Biorąc powyższe pod uwagę Sąd wskazał, że wartość udziału w wysokości 1/3 przypadającego J. N. wynosi 159.200,-zł, wartość udziału w wysokości 1/3 przypadającego K. S. wynosi 159.200,-zł, wartość udziału w wysokości 2/18 przypadającego M. C. wynosi 53.067,-zł, wartość udziału w wysokości 2/18 przypadającego K. N. (1) wynosi 53.067,-zł, wartość udziału w wysokości 1/18 przypadającego uczestnicze postępowania C. B. wynosi 26.533,-zł, wartość udziału w wysokości 1/18 przypadającego E. N. wynosi 26.533,-zł. W konsekwencji Sąd zasądził od J. N. na rzecz K. S. kwotę 40.800,-zł, na rzecz M. C. i K. N. (1) kwoty 53.067,-zł, na rzecz C. B. i E. N. kwoty 26.533,-zł.

Sąd ustalił termin płatności spłaty kierując się normą art. 212 § 3 k.c. Termin i sposób rozłożenia na raty zależy od sytuacji materialnej zarówno uczestnika obciążonego spłatami, jak i uczestników uprawnionych do spłat, które to okoliczności sąd zawsze powinien zbadać i rozważyć z urzędu. W ocenie Sądu nie ma przeszkód, by J. N. uiścił spłaty w 36 ratach, począwszy od terminu dwóch miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. W toku postępowania ustalono, iż wnioskodawca dysponuje oszczędnościami w kwocie 50.000,-zł, które mógłby przeznaczyć na spłatę dotychczasowych współwłaścicieli. Stąd też brak jest przeszkód do ustalenia pierwszych rat w wyższych wysokościach. Wnioskodawca jest w stanie uiścić tego rodzaju raty, a tym samym znaczna część roszczeń uczestników zostanie zaspokojona w krótkim terminie. Sąd nie przychylił się do wniosku wnioskodawcy o rozłożenie spłaty na 10 lat, albowiem brak jest ku temu podstaw. Wnioskodawca poza oszczędnościami jest dodatkowo właścicielem domu, a także mieszkania. O ile dom stanowi miejsce zamieszkania wnioskodawcy oraz jego rodziny, o tyle w lokalu mieszkalnym prowadzi on działalność gospodarczą. Niewątpliwie nieruchomość ta może stanowić źródło dodatkowych dochodów. Tak wyznaczony termin spłaty rat umożliwi wnioskodawcy zgromadzenie środków finansowych, w tym także zaciągnięcie kredytu bankowego, gdyby istniała taka konieczność i w konsekwencji terminową realizację zobowiązania, a przy tym nie będzie krzywdzące dla pozostałych zainteresowanych. Zdaniem Sądu rozłożenie spłaty na okres 10 lat prowadziłoby do pokrzywdzenia pozostałych współwłaścicieli i wydłużyło ich okres zaspokojenia ponad niezbędną miarę.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd nakazał ściągnąć od zainteresowanych koszty poniesione tymczasowo przez Skarb Państwa na wynagrodzenia biegłych, wynoszące łącznie 6.733,81zł, stosownie do wysokości udziałów.

Apelację od powyższego postanowienia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w całości oraz zarzucając:

1) nieważność postępowania na podstawie art. 379 pkt 5 k.p.c. w zw. z art. 271 § 1 k.p.c. i art. 289 k.p.c. poprzez pozbawienie wnioskodawcy możliwości obrony jego praw na skutek uniemożliwienia zadawania pytań biegłemu, gdy dowód z przesłuchania biegłego miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż zmierzał do ustalenia metodologii zastosowanej przez biegłego przy ustalaniu wartości nieruchomości;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj.:

a) art. 227 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z dodatkowej opinii biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości zawnioskowanej na rozprawie w dniu 12.06.2013r. (w sytuacji, gdy dowód miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż zmierzał do ustalenia rzeczywistej wartości nieruchomości w sytuacji, gdy biegły powołany przez sąd nie był w stanie wyjaśnić metodologii zastosowanej przy ustalaniu wartości nieruchomości) oraz dodatkowego przesłuchania biegłego zawnioskowanego na rozprawie w dniu 9.08.2013r. (w sytuacji, gdy dowód z przesłuchania biegłego miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, gdyż zmierzał do ustalenia metodologii zastosowanej przez biegłego przy ustalaniu wartości nieruchomości);

b) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, w szczególności dokumentów odnoszących się do sytuacji materialnej wnioskodawcy, a także dokonanie oceny materiału dowodowego niezgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, w szczególności w zakresie opinii biegłego dotyczącej wartości nieruchomości i uznanie jej za wiarygodny dowód w sprawie w sytuacji, gdy metodologia zastosowana przez biegłego była błędna;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 212 § 1 i 2 k.c. przez zniesienie współwłasności przez przyznanie własności nieruchomości na wyłączną własność dwóch uczestników zamiast a drodze sprzedaży publicznej w sytuacji, gdy jeden z uczestników nie jest w stanie wywiązać się z zasądzonych spłat i dopłat i sprzeciwił się przyznaniu mu własności nieruchomości na warunkach przyjętych przez Sąd;

b) art. 212 § 3 k.c. poprzez ustalenie terminu płatności rat z tytułu spłat i dopłat bez uwzględnienia sytuacji materialnej wnioskodawcy i bezpodstawne przyjęcie że brak jest przeszkód, aby uiścił on należne płatności w 36 ratach.

W oparciu o te zarzuty wnioskodawca domagał się uchylenia zaskarżonego postanowienia, zniesienia postępowania i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, a ewentualnie zmiany zaskarżonego postanowienia w pkt II i III przez rozłożenie dopłaty i spłat na 120 miesięcznych rat, a na wypadek nieuwzględnienia tego wniosku – zmiany zaskarżonego postanowienia przez zniesienia przez zniesienie współwłasności przez sprzedaż publiczną nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) i podział uzyskanych środków pomiędzy współwłaścicieli. Wnioskodawca wniósł także o zasądzenie na jego rzecz od uczestników kosztów postępowania według norm przepisanych.

W toku postępowania apelacyjnego wnioskodawca zmodyfikował wnioski apelacji w ten sposób, że domagał się jedynie zmiany zaskarżonego postanowienia w pkt II. i III. przez rozłożenie dopłaty i spłat na 120 miesięcznych rat (rozprawa z 18.07.2014r.).

Uczestnicy M. C., K. N. (1), C. B. i E. N. w odpowiedzi na apelację domagali się jej oddalenia oraz zasądzenia na swoją rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

Uczestniczka K. S. wniosła o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie na jej rzecz od wnioskodawcy kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawcy okazała się potrzebna tylko z uwagi na błąd Sądu I instancji polegający na wskazaniu nieprawidłowej podstawy dokonania zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez jej podział fizyczny. Sąd odwołał się w tym zakresie do projektu podziału z dnia 20.06.2012r. sporządzonego przez biegłego geodetę S. S., natomiast w rzeczywistości opinia tego biegłego nie zawiera projektu podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 621 k.p.c., projektowany sposób podziału nieruchomości na części powinien być zaznaczony na planie sporządzonym według zasad obowiązujących przy oznaczaniu nieruchomości w księgach wieczystych. Zasady te określone są w przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17.09.2001r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów (Dz.U. Nr 102, poz. 1122 ze zm.), będącego aktem wykonawczym do ustawy o księgach wieczystych i hipotece. Dane dotyczące nieruchomości gruntowych i budynkowych wpisuje się w księdze wieczystej na podstawie wyrysu z mapy ewidencyjnej oraz wypisu z rejestru gruntów lub innego dokumentu sporządzonego na podstawie przepisów o ewidencji gruntów i budynków, chyba że odrębne przepisy stanowią inaczej (§ 28 ust. 1 rozporządzenia). Dokumenty powinny być przy tym zaopatrzone w klauzulę właściwego organu prowadzącego ewidencję gruntów i budynków stwierdzającą, że przeznaczone są do dokonywania wpisów w księgach wieczystych (§ 28 ust. 3 rozporządzenia). Z kolei część nieruchomości może być odłączona do osobnej księgi wieczystej tylko wtedy, gdy zostaną przedstawione dokumenty stanowiące podstawę oznaczenia nieruchomości zarówno co do części odłączonej, jak i co do części pozostałej (§ 36 ust. 1 rozporządzenia). Na tle powyższych uregulowań przyjmuje się, że projekt podziału sporządzony według zasad obowiązujących przy oznaczeniu nieruchomości w księgach wieczystych powinien stanowić integralną część sentencji postanowienia o zniesieniu współwłasności nieruchomości, którym sąd przyznaje dotychczasowym współwłaścicielom wydzielone jej części na własność (por. np. postanowienie SN z 21.5.1971r., III CR 119/71). Wynika to również faktu, że postanowienie, w którym sąd orzeka o zniesieniu współwłasności ma charakter konstytutywny (art. 624 zd. 1 k.p.c.), gdyż uchyla dotychczasowe uprawnienia przysługujące współwłaścicielom na podstawie stosunku

współwłasności, a jednocześnie tworzy dla nich nowe prawa. Do wyodrębnienia zarówno geodezyjnego, jak i prawnego nowo wydzielanych działek dochodzi dopiero na podstawie prawomocnego postanowienia sądu przyznającego dotychczasowym współwłaścicielom części nieruchomości. Orzeczenie to stanowi podstawę wprowadzenia do zasobu państwowego i geodezyjnego podziału dotychczasowej nieruchomości oraz wyodrębnienia wchodzących w jej skład działek. Oznacza to, że sądowe zniesienie współwłasności nieruchomości z pominięciem projektu podziału geodety sprawa, iż wykonanie takiego orzeczenia nie jest możliwe, gdyż nie wywołuje ono także żadnych skutków przewidzianych w art. 624 k.p.c. (por. postanowienie SN z 17.3.2011r., IV CSK 366/10).

Jak już zaznaczono, opinia biegłego geodety S. S. z dnia 20.06.2012r. nie zawiera projektu podziału przedmiotowej nieruchomości. Zadaniem biegłego, zgodnie z postanowieniem dowodowym z dnia 4.11.2011r., było ustalenie możliwości podziału nieruchomości, przy czym biegły uwzględnić miał – o ile jest to zgodne z aktualnymi przepisami – sposób podziału określony w projekcie z dnia 16.02.1994r. sporządzonym przez geodetę R. W., a ewentualnie sporządzić dodatkowy projekt podziału (k.243). Biegły S. S. w wydanej opinii pisemnej stwierdził, że projekt podziału wykonany przez geodetę R. W. jest racjonalny oraz zgodny z oczekiwaniami stron i aktualnie obowiązującymi przepisami określającymi zasady podziału nieruchomości (k.300), a stanowisko to podzielił Sąd I instancji i nie było ono podważane w postępowaniu apelacyjnym. W rezultacie podstawę podziału nieruchomości powinien stanowić projekt z dnia 16.02.1994r., gdyż opinia z dnia 20.06.2012r., dokonująca jedynie oceny jego prawidłowości i aktualności, nie może być traktowana jako osobny projekt.

W tym stanie rzeczy i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w pkt I. w ten tylko sposób, że właściwie, stosownie do art. 691 k.p.c., oznaczył podstawę zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

W pozostałej części apelacja wnioskodawcy nie zasługiwała natomiast na uwzględnienie. Dodać trzeba, że finalnie opierała się ona wyłącznie na zarzutach kwestionujących rozstrzygnięcia w pkt II. i III. zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej rozłożenia na raty zasądzonych tam należności z tytułu dopłaty (na rzecz uczestniczki K. S.) oraz spłat (na rzecz pozostałych uczestników).

Początkowo wnioskodawca w ramach zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. podważał przede wszystkim ustalenia Sądu I instancji dotyczące wartości wydzielonych działek, oparte na opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. N., a ponadto wskazując na naruszenie art. 212 § 1 i 2 k.c. wywodził, że przy przyjęciu takiej wartości nieruchomości oraz określeniu rat nie jest w stanie wywiązać się z obowiązku dopłaty i spłat, a w konsekwencji przyznana mu na własność działka nr (...) powinna podlegać sprzedaży, zaś uzyskana cena podziałowi pomiędzy współwłaścicieli.

Rozpoznając sprawę w tym zakresie Sąd Okręgowy uznał, że doszło do zarzucanego w apelacji naruszenia art. 289 k.p.c. w zw. z art. 271 § 1 k.p.c., a także art. 227 k.p.c. polegającego na tym, że Sąd I instancji podczas odbierania od biegłego N. na rozprawie w dniu 12.06.2013r. wyjaśnień do opinii pisemnej wydał postanowienie, w którym „oddalił dalsze pytania wnioskodawcy i zakończył przesłuchanie biegłego” (k.410), zaś na rozprawie w dniu 9.08.2013r. oddalił wniosek o dalsze przesłuchanie biegłego (k.490a). Wadliwość te nie skutkowały natomiast nieważnością postępowania, o której mowa w art. 379 pkt 5 k.p.c., a więc z uwagi na pozbawienie wnioskodawcy możliwości obrony jego praw. Nieważność postępowania z tego powodu należy oceniać w okolicznościach konkretnej sprawy. Generalnie chodzi o sytuacje, gdy na skutek uchybień procesowych popełnionych przez sąd strona wbrew swojej woli została faktycznie pozbawiona możliwości działania w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutków tego uchybienia nie można było usunąć przed wydaniem orzeczenia w danej instancji (tak również Sąd Najwyższy m.in. w: postanowieniu z 17.10.1969r., I CR 316/69, publ. OSP 1971/1/5; wyroku z 10.05.1974r., II CR 155/74, publ. OSP 1975/3/66 czy wyroku z 12.02.2004r., IV CK 61/03, LEX nr 151638; wyroku z 3.06.2011r., III CSK 285/2010, LEX nr 950724). W ocenie Sądu Okręgowego nie mieszczą się jednak w tej kategorii uchybienia procesowe sądu związane z prowadzeniem postępowania dowodowego, w tym oddalenie wniosku dowodowego strony (por. uzasadnienie wyroku SN z 21.01.2009r., II CSK 446/08, publ. OSN-Zb.dod. 2010/A/7). Z tego względu nie zasługiwał na uwzględnienie wniosek apelacji – ostatecznie zresztą cofnięty – o uchylenie zaskarżonego postanowienia i zniesienia postępowania,

zaś zarzuty procesowe wnioskodawcy należało rozpatrywać jedynie pod kątem możliwości wpływu naruszeń na treść wydanego rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 286 k.p.c., sąd może zażądać ustanego wyjaśnienia opinii złożonej na piśmie. W niniejszej sprawie Sąd I instancji skorzystał z tej możliwości, gdyż po wydaniu przez biegłego N. opinii pisemnej z 13.12.2012r. wnioskodawca zgłosił do niej uwagi i zastrzeżenia, wnosząc o przesłuchanie biegłego na rozprawie. Do przesłuchania biegłego stosuje się odpowiednio przepisy o świadkach (art. 289 k.p.c.), co oznacza, że strony mają prawo zadawać biegłemu pytań w przedmiocie opinii (art. 271 § 1 k.p.c.). W orzecznictwie niekiedy uznaje się, że z uwagi na art. 289 k.p.c. oraz zasadę bezpośredniości ustanowioną w art. 235 § 1 k.p.c. przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego nie może ograniczać się do złożenia pisemnej opinii do akt sprawy, a biegły powinien zostać wezwany na rozprawę, aby strony mogły mu zadawać pytania (por. wyrok SN z 2.12.2011r., III CSK 60/11 czy wyrok SN z 14.10.1977r., III PR 142/77), natomiast nawet nie podzielając tego kierunku wykładni należy niewątpliwie uznać, że wezwanie biegłego niezbędne wtedy, gdy strona zgłosiła zastrzeżenia do opinii pisemnej (por. np. wyrok SN z 16.09.1998r., II UKN 220/98, publ. OSNAPiUS 1999/18/597). Zadawanie pytań biegłemu umożliwia wówczas ustalenie, czy zastrzeżenia były uzasadnione, a opinia nie jest wadliwa i może stanowić podstawę dokonania istotnych dla sprawy ustaleń faktycznych. Zgodnie przy tym z art. 155 § 2 k.p.c., przewodniczący może uchylić pytanie tylko wtedy, gdy uzna je za niewłaściwe lub zbyt liczne. Już z samej istoty tej regulacji wynika, że uchyleniu mogą podlegać tylko pytania zadane, gdyż tylko wtedy można ocenić, czy zachodzi przypadek z art. 155 § 2 k.p.c. Nie znajduje zaś żadnej podstawy prawnej decyzja Sądu I instancji o „oddaleniu” dalszych (nie zadanych jeszcze) pytań. Skoro zaś w wyniku tej decyzji wnioskodawca został pozbawiony możliwości uzyskania pełnych wyjaśnień do pisemnej opinii biegłego, nie sposób było odeprzeć zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie dokonanej przez Sąd I instancji oceny tego dowodu.

Z tego względu Sąd Okręgowy zdecydował o uzupełniającym przesłuchaniu biegłego rzeczoznawcy majątkowego A. N. (k.588), które odbyło się na rozprawie apelacyjnej w dniu 18.07.2014r. (k.606-607) i w trakcie którego wnioskodawca miał możliwość zadania biegłemu pytań związanych z opinią dotyczącą wartości nieruchomości. Wyjaśnienia udzielone przez biegłego pozwoliły Sądowi Okręgowemu na stwierdzenie, że operat szacunkowy nie jest dotknięty wadami, o których mowa była w apelacji. W szczególności nie można uznać, aby biegły zastosował nieprawidłową metodologię wyceny. Oszacowanie dotyczyło wartości rynkowej i zostało dokonane podejściem porównawczym, metodą korygowania ceny średniej, którą przewiduje art. 152 ust. 2 i art. 153 ust. 1 ustawy z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. 2016/2147) oraz § 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz.U. Nr 207, poz. 2109 ze zm.). Zgodnie z § 4 ust. 4 rozporządzenia, przy metodzie korygowania ceny średniej do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości, zaś wartość nieruchomości będącej przedmiotem wyceny określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Biegły uwzględnił te zasady, co wynika treści operatu szacunkowego. Wyjaśnił ponadto w opinii i na rozprawie, że musiał poszerzyć bazę nieruchomości porównawczych poza obręb G. (gdzie położona jest przedmiotowa nieruchomość) z uwagi na niedostateczną – w stosunku do wymaganej przepisami – liczbę transakcji w tym obrębie, co biegły ustalił w oparciu o wykaz transakcji za ostatnie 24 miesiące udostępniony mu przez (...) (...) w P.. (...) porównawcze, pomimo częściowo zlokalizowania w innych dzielnicach, odpowiadały natomiast ustawowej definicji nieruchomości podobnych, a więc były porównywalne z nieruchomością stanowiącą przedmiot wyceny ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość (art. 4 pkt 16 ustawy). Biegły ze zbioru dostępnych mu transakcji dokonał wyboru nieruchomości w jego ocenie najlepszych. Dokonane przez biegłego oszacowanie odpowiadało zatem wymogom ustanowionym w obowiązujących przepisach i nie zostało skutecznie zakwestionowane w postępowaniu apelacyjnym. Nie znajdował w konsekwencji uzasadnienia wniosek wnioskodawcy zgłoszony na rozprawie apelacyjnej w dniu 18.07.2014r. o sporządzenie opinii uzupełniającej, w której do porównań zostaną przyjęte wyłącznie nieruchomości z dzielnicy G.. Brak było podstaw do przyjęcia, że na rynku pojawiła się wystarczająca ilość transakcji z tej dzielnicy, i to obejmujących nieruchomości podobne do przedmiotowej. Przede wszystkim zaś nie można uznać, aby oszacowanie przy uwzględnieniu nieruchomości o różnej lokalizacji było

wadliwe. Co istotne, biegły wydał w dniu 30.06.2017r. opinię uzupełniającą, w której – po przeprowadzeniu analizy cen transakcyjnych nieruchomości na rynku wtórnym obejmującym teren P. – na podstawie art. 156 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami potwierdził aktualność operatu szacunkowego z dnia 13.12.2012r. (k.670-671), natomiast ani wnioskodawca, ani też uczestnicy nie zgłaszali zastrzeżeń do opinii uzupełniającej, zaś wnioskodawca nie podtrzymał wniosku dowodowego zgłoszonego na rozprawie w dniu 18.07.2014r. (k.724). Pozwala to na podzielenie ustaleń Sądu I instancji dotyczących wartości rynkowej wydzielonych działek.

Wnioskodawca w toku postępowania apelacyjnego wycofał się z żądania zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości przez sprzedaż przyznanej mu na własność działki nr (...), a w rezultacie również z zarzutu naruszenia art. 212 § 1 i 2 k.c. Ostatecznie więc kwestionował jedynie sposób zastosowania przez Sąd I instancji art. 212 § 3 k.c.

Zgodnie z tym przepisem, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy m.in. termin i sposób ich uiszczenia, przy czym w razie rozłożenia na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W orzecznictwie przyjmuje się, że oznaczając na podstawie art. 212 § 3 k.c. sposób i termin uiszczenia spłat bądź dopłat sąd winien zbadać i rozważyć całokształt okoliczności danej sprawy związanych z sytuacją materialną i życiową zarówno uczestnika obciążonego spłatami bądź dopłatami, jak i uprawnionego do nich (por. m.in. postanowienia SN: z 12.04.2001r., II CKN 658/00, publ. OSN 2001/12/179; z 11.03.1974r., III CRN 2/74 czy z 28.02.1967r., II CR 408/66). Zasady te miał na uwadze Sąd I instancji w rozpoznawanym przypadku, co wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia.

Nie sposób zgodzić się z poniesionym w apelacji zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., mającego polegać na dokonaniu błędnych ustaleń faktycznych, bez wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, w szczególności dokumentów odnoszących się do sytuacji materialnej wnioskodawcy. Sąd I instancji ustalił tę sytuację w oparciu o dokumenty oraz przesłuchanie wnioskodawcy, które to dowody uznał za wiarygodne, zaś ocena ta nie została zakwestionowana w apelacji. Wnioskodawca nie podważał też żadnych konkretnych ustaleń przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, w tym dotyczących wysokości jego dochodów oraz obciążeń i wydatków, ograniczając się do stwierdzenia, że po pokryciu stałych wydatków pozostały dochód z ledwością wystarcza na utrzymanie 4-osobowej rodziny, a zatem nie jest możliwe uiszczenie dopłaty i spłat w ciągu 3 lat.

Nie był także zasadny zarzut błędnego zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy art. 212 § 3 k.c. Sytuacja materialna wnioskodawcy przedstawia się stosunkowo dobrze. Liczy on obecnie 41 lat, z zawodu jest ekonomistą i od 2002r. prowadzi działalność gospodarczą (handel, instalacja i wynajmem automatów do sprzedaży żywności), która aktualnie – jak podał na rozprawie apelacyjnej w dniu 1.12.2012r. – przynosi mu dochód na poziomie 10.000,-zł miesięcznie. Wnioskodawca jest właścicielem kawalerki w P. (w której mieści się biuro jego firmy), domu jednorodzinnego w P. (kupionego na kredyt zaciągnięty w 2005r. na 24 lata) oraz nieruchomości sąsiadującej z przyznaną mu na własność działką nr (...). Już na dzień wydania zaskarżonego postanowienia wnioskodawca miał zgromadzone oszczędności w wysokości 50.000,-zł, które pozwolą mu pokryć pierwsze, drugie oraz część z trzecich zasądzonych rat dopłaty i spłat (pierwsze raty w łącznej kwocie 43.200,-zł, pozostałe raty w łącznych kwotach 4.480,-zł). Co istotne, postępowanie apelacyjne było przez dłuższy czas zawieszone, a zatem od wydania zaskarżonego postanowienia upłynęły ponad 4 lata, w którym to okresie wnioskodawca mógł przedsięwziąć kroki pozwalające mu – choćby poprzez zaciągnięcie kredytu czy pożyczki – na uzyskanie środków w kwocie 150.000,-zł (dysponuje oszczędnościami 50.000,-zł, a całość dopłaty i spłat to 200.000,-zł) na uiszczenie należnych uczestnikom świadczeń. O tym zaś, że będzie zachodziła konieczność takich rozliczeń, wnioskodawca miał świadomość od 2009r., kiedy to uchylone zostało pierwsze postanowienie w przedmiocie zniesienia współwłasności. W tym stanie rzeczy, skoro wnioskodawca dysponuje realnymi możliwościami zgromadzenia środków finansowych na uregulowanie dopłaty i spłat w terminie ustalonym przez Sąd I instancji, wynoszącym 3 lata, nie znajduje uzasadnienia wniosek o rozłożenie tych należności na maksymalny, dopuszczony ustawą termin 10 lat. Byłoby to krzywdzące dla uczestników.

Mając wszystko powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. w pozostałej części oddalił apelację wnioskodawcy.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W myśl tej zasady kosztem związanym z udziałem w sprawie były dla: wnioskodawcy – poniesione przez niego opłata od apelacji oraz koszty zastępstwa prawnego, a także wydatki, w których pokryciu nie uczestniczył, tj. wynagrodzenie biegłego A. N. w wysokości 220,65zł w związku z jego stawiennictwem na rozprawie apelacyjnej (wnioskodawca domagał się uzupełniającego przesłuchania biegłego) i połowa wynagrodzenia biegłego A. N. w wysokości 881,05zł za sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 30.06.2017r. (wniosek o aktualizację opinii złożyli wnioskodawca oraz uczestniczka K. S.); uczestniczki K. S. – poniesione przez nią koszty zastępstwa prawnego i połowa wynagrodzenia biegłego A. N. w wysokości 881,05zł za sporządzenie pisemnej opinii uzupełniającej z dnia 30.06.2017r. (wniosek o aktualizację opinii złożyli wnioskodawca oraz uczestniczka K. S.), na poczet której uczestniczka uiszczała zaliczkę w kwocie 1.000,-zł (k.653); pozostałych uczestników – poniesione przez nich koszty zastępstwa prawnego. Wynagrodzenie biegłego w łącznej wysokości 1.101,70zł zostało pokryte: co do kwoty 1.000,-zł z zaliczki uiszczonej przez uczestniczkę K. S., co do kwoty 101,70zł ze środków Skarbu Państwa. Na wnioskodawcę przypadła z tego kwota 661,17zł (220,65zł + 440,52zł). Oznacza to, że na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. wnioskodawca powinien zwrócić uczestniczce K. S. kwotę 559,47zł (1.000,-zł – 440,53zł), zaś na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. 2016/623) należało do niego ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa kwotę 101,70zł. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy obciążył wnioskodawcę i uczestników kosztami postępowania w zakresie przez nich poniesionym. Brak było podstaw do uwzględnienia wniosków uczestników o zasądzenia na ich rzecz od wnioskodawcy całości wyłożonych przez nich kosztów postępowania, gdyż nie zostały spełnione przesłanki zastosowania art. 520 § 2 i 3 k.p.c.

/-/ Joanna Andrzejak-Kruk /-/ Agata Szlingiert /-/ Krzysztof Godlewski