

Sygn. akt III Ca 172/16

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2016r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Urszula Kapustka SSO Agnieszka Skrzekut (sprawozdawca) SSO Katarzyna Kwilosz-Babiś
Protokolant	insp. Jadwiga Sarota

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku H. W.

przy uczestnictwie: M. M. (1), B. M., J. M. (1), J. M. (2), K. K.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika M. M. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Nowym Sączu

z dnia 3 listopada 2015 r., sygn. akt I Ns 1451/11

postanawia:

oddalić apelację.

(...)

Sygn. akt III Ca 172/16

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 3 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Nowym Sączu w sprawie z wniosku H. W. z udziałem M. M. (1), B. M., J. M. (1), J. M. (2), K. K. o dział spadku i zniesienie współwłasności ustalił, że przedmiotem postępowania o dział spadku po M. M. (2) i W. M. oraz zniesienie współwłasności są: nieruchomości objęta kw. (...) stanowiąca dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0254 ha położona w N., nieruchomości objęta kw. (...) stanowiąca dz. ewid. nr (...) o pow. 0,1411 ha położona w N., nieruchomości objęta AWZ (...) wydanym przez Naczelnika Gminy G. stanowiąca dz. ewid. nr (...) o pow. 1.23 ha położona w J. (pkt I). W wyniku działu spadku i zniesienia współwłasności przyznał: nieruchomości stanowiące dz. ewid. nr (...) i (...) na wyłączną własność H. W. c. W. i M., a nieruchomości objętą AWZ (...) stanowiącą dz. ewid. nr (...) na wyłączną własność M. M. (1) s. W. i M. (pkt II). Zasadził na rzecz M. M. (1) od wnioskodawczyni

H. W. dopłatę do udziału w kwocie 94 569 zł, której płatność rozłożył na 7 rat, z czego pierwsza rata płatna w kwocie 15 000 zł do 31 marca 2016 r., druga rata płatna w kwocie 15 000 zł w terminie do 31 grudnia 2016 r., trzecia rata płatna w kwocie 15 000 zł w terminie do 31 grudnia 2017 r., czwarta rata w kwocie 15 000 zł płatna w terminie do 31 grudnia 2018 r., piąta rata w kwocie 15 000 zł płatna w terminie do 31 grudnia 2019 r., szósta rata w kwocie 15 000 zł płatna w terminie do 31 grudnia 2020 r., siódma rata w kwocie 4 569 zł płatna w terminie do 30 czerwca 2021 r. z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat (pkt III). Wartość przedmiotu postępowania ustalił na kwotę 564 631 zł (pkt IV). Kosztami sądowymi, których wyliczenie pozostawił referendarzowi sądowemu obciążył wnioskodawczynię i uczestnika M. M. (1) po połowie (pkt V). W pozostałym zakresie stwierdził, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt VI).

Sąd Rejonowy ustalił m. in., że przedmiotem postępowania jest nieruchomości położona w N. przy ul. (...), którą stanowią dz. ewid. nr (...) i (...), a także nieruchomości położona w J., stanowiąca dz. ewid. nr (...). Na podstawie AWZ nr (...) z dnia 13 listopada 1978 r. dz. ewid. nr (...) o pow. 1,23 ha, położona w J., stała się własnością W. M. i jego żony M. M. (2). Jest to nieruchomości gruntowa, niezabudowana, położona w terenie widokowym. Jej wartość wynosi 36 531 zł. Na podstawie postanowienia Sądu Wojewódzkiego w Nowym Sączu Wydziału I Cywilnego, sygn. akt I Ns 363/98, spadek po M. M. (2) zmarłej w dniu 23 lutego 1975 r. w N., nabyli: wdowiec W. M. – w 4/16 części, córka H. W. w 3/16 części, syn J. M. (1) – w 3/16 części, syn J. M. (3) – w 3/16 części, syn M. M. (1) w 3/16 części z dobrodziejstwem inwentarza, zaś gospodarstwo rolne położone w S. nabyli syn M. M. (1) w 1/2 części z dobrodziejstwem inwentarza oraz wdowiec W. M. w 1/2 części. Natomiast spadek po W. M., zmarłym w dniu 24 sierpnia 1987 r. w N., nabyli: córka H. W. – w 1/4 części, syn J. M. (1) w 1/4 części, syn J. M. (3) w 1/4 części, syn M. M. (1) w 1/4 części, zaś gospodarstwo rolne położone w S. nabyli córka H. W. w 1/4 części, syn J. M. (1) w 1/4 części, syn J. M. (3) w 1/4 części, syn M. M. (1) w 1/4 części. Postanowieniem z dnia 5 grudnia 1996 r., sygn. akt I Ns 987/96, spadek po J. M. (3) zmarłym w dniu 24 grudnia 1995 r. w N., nabyli: żona J. M. (2) – w 1/3 części, córka K. K. – w 1/3 części, syn B. M. – w 1/3 części.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2010 r. wydanym w sprawie I Ns 606/10, Sąd Rejonowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny stwierdził m.in. że H. W., c. W. i M. nabyła z mocy prawa w drodze zasiedzenia z dniem 24 lutego 2005 r. własność udziału 192/768 części należącego uprzednio do M. M. (3) w nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr (...). Nieruchomość stanowiąca dz. ewid. nr (...) o pow. 0,0254 ha, obj. KW nr (...), stanowi własność H. W., c. W. i M. w 576/768 części i M. M. (1), s. W. i M. w 192/768 części. Nieruchomość stanowiąca dz. ewid. nr (...) o pow. 0,1411 ha, obj. KW nr (...), stanowi własność H. W. w 624/768 części oraz M. M. (1) w 144/768 części.

Działki ewidencyjne nr (...) o łącznej powierzchni 0,1665 ha stanowią jedną całość zabudowaną budynkiem mieszkalnym, zlokalizowanym na dz. ewid. nr (...) oraz budynkiem garażu, zlokalizowanym na dz. ewid. nr (...) i budynkiem gospodarczym zlokalizowanym na dz. ewid. (...). Wartość łączna w/w nieruchomości wynosi 528 100 zł.

W budynku posadowionym na dz. ewid. (...) i (...) istnieje możliwość wydzielenia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. Lokal nr (...) stanowiłby pomieszczenia parteru, za wyjątkiem pomieszczeń nr 1.8 (korytarz), 1.9 (klatka schodowa), 1.10 (ganek), przy czym pomieszczenia nr 1.8 i 1.10 stanowiłyby pomieszczenia wspólne, a pomieszczenie nr 1.9 (klatka schodowa na poddasze) stanowiłaby część przynależną do lokalu nr (...). Lokal nr (...) stanowiłby pomieszczenia poddasza wraz z klatką schodową z parteru. Pomieszczeniami przynależnymi byłyby piwnice: dla lokalu nr (...) – pomieszczenie nr 0.1, do lokalu nr (...) – pomieszczenia nr 0.2 i 0.6, natomiast pomieszczenia nr 0.3, 0.4 i 0.5 (hydroformia) stanowiłyby pomieszczenia wspólne. Do lokalu nr (...) przynależny byłby garaż położony na dz. ewid. nr (...) o pow. użytkowej nr 43,55 m². Łączna powierzchnia lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi wyniosłaby 87,41 m², natomiast powierzchnia lokalu nr (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi wyniosłaby 94,37 m². Udział właściciela lokalu nr (...) w częściach wspólnych wyniósłby (...), natomiast udział właściciela lokalu nr (...) w częściach wspólnych wyniósłby (...). Wartość lokalu nr (...), włącznie z pomieszczeniami przynależnymi o powierzchni mieszkalnej 68,69 m² i powierzchni przynależnej 18,72 m² stanowi 481/1000 wartości budynków, co daje wartość 132 900 zł. Wartość lokalu nr (...) włącznie z pomieszczeniami przynależnymi, o powierzchni mieszkalnej 56,15 m² i powierzchni przynależnej 38,22 m² stanowi 519/1000 wartości budynków, co daje wartość 143 300 zł.

Proponowany przez wnioskodawczynię podział dz. ewid. nr (...) położonej w N. został zaopiniowany przez Urząd Miasta N. jako zgodny z art. 95 ust. 1 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, zgodnie z którym niezależnie od ustaleń planu miejscowego, a w przypadku braku planu niezależnie od decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, podział nieruchomości może nastąpić w celu zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej co najmniej dwoma budynkami, wzniesionymi na podstawie pozwolenia na budowę, jeżeli podział ma polegać na wydzieleniu dla poszczególnych współwłaścicieli, wskazanych we wspólnym wniosku, budynku wraz z działkami gruntu niezbędnymi do prawidłowego korzystania z tych budynków. Natomiast proponowany przez wnioskodawczynię podział dz. ewid. nr(...) został zaopiniowany jako niezgodny z cytowanym wyżej artykułem.

Początkowo, po wybudowaniu domu znajdującego się na dz. ewid.(...) zamieszkały był tylko parter tego budynku. Brat stron - J. M. (3) wykończył piętro budynku w ten sposób, aby dało się tam zamieszkać, po pewnym czasie przeprowadził się jednak do mieszkania w bloku i wówczas piętro budynku zajęła H. W.. M. M. (1) wraz z najstarszym bratem stron - J. i ich ojcem zamieszkiwali na parterze. Po pewnym czasie najstarszy z braci wyprowadził się do mieszkania w bloku i na parterze budynku pozostał tylko M. M. (1) i ojciec stron. Kiedy M. M. (1) się ożenił, zamieszkał wraz z żoną na parterze przedmiotowego budynku. Między stronami doszło do umownego podziału nieruchomości – wnioskodawczyni zajmowała piętro, zaś uczestnik parter budynku. Następnie w 1995 r. uczestnik wyprowadził się do P.. Do domu rodzinnego przyjeżdżał na ferie i wakacje. Jeszcze w czasie stałego zamieszkiwania na (...) wykonywał na parterze budynku bieżące naprawy i remonty, natomiast wnioskodawczyni H. W. wykonywała je na piętrze budynku. Każde z rodzeństwa płaciło rachunki za „swoją” część domu. Obecnie H. W. i M. M. (1) są skonfliktowani, nie ma pomiędzy nimi żadnego porozumienia. M. M. (1) nie przyjeżdża już do domu rodzinnego od kilku lat. Po wyprowadzeniu się uczestnika z przedmiotowej nieruchomości nie czynił on nakładów na swój lokal poza bieżącym utrzymaniem związanym z malowaniem lokalu, ani nie czynił żadnych nakładów na nieruchomość wspólną. Budynek posiada jedno wejście, natomiast instalacja CO, instalacja elektryczna i woda są osobno podpięte dla piętra budynku, jak i dla jego parteru.

Wnioskodawczyni uzyskuje dochód miesięczny w wysokości 1 058 zł z tytułu pobieranej emerytury, natomiast jej mąż w wysokości 1 928 zł, nie ma nikogo na utrzymaniu. Zadeklarowała ratalną spłatę uczestnika w wysokości 15 000 zł płatnych w 8 ratach. Uczestnik M. M. (1) otrzymuje dochody miesięczne rzędu 1 300 zł, natomiast jego żona w wysokości 2 000 zł, ma na utrzymaniu dwóch synów, którzy pracują dorywczo i z tego tytułu uzyskują dochody rzędu 2 000 zł rocznie. Nie ma żadnych oszczędności, mieszka w mieszkaniu w P. wraz z żoną i teściową. Ponosi koszt wynajmu mieszkania dla synów w wysokości 900 zł miesięcznie bez mediów. Deklaruje, iż nie jest w stanie uiścić żadnych spłat na rzecz wnioskodawczyni.

Dokonując w takich okolicznościach działu spadku i zniesienia współwłasności Sąd oparł się na przepisach art. 211 kc., art. 212 kc, art. 214 § 1 kc, art. 215 kc w zw. z art. 1035 kc i art. 623 kpc w zw. z art. 688 kpc. Mając na względzie, że preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy wspólnej oraz, że taki sposób wyjścia ze współwłasności byłby możliwy w niniejszej sprawie przez wydzielenie odrębnych lokali, uznał Sąd, że z uwagi na szeroko pojęty interes obu stron nie powinien on znaleźć zastosowania. Jak wywodził, udział uczestnika w stosunku do wartości lokalu i przyznanej nieruchomości jest o wiele niższy, w związku z czym po jego stronie powstałaby konieczność spłaty na rzecz wnioskodawczyni. Uczestnik ostatecznie oświadczył natomiast, że na taką spłatę go nie stać, a na co wskazuje także dokonana ocena w zakresie jego możliwości finansowych. Nadto kierował się Sąd tym, iż uczestnik od lat mieszka w P. i jest skonfliktowany z wnioskodawczynią. Wspólne z nią zamieszkiwanie w wydzielonym na przedmiotowej nieruchomości lokalu mogłoby zaś spotęgować ten konflikt. To z kolei uniemożliwiłoby porozumienie między nimi, m.in. co do remontu budynku położonego na tej nieruchomości, a który to z uwagi na jego stan będzie konieczny. Jako niedopuszczalny ocenił Sąd nadto wniosek uczestnika skorelowany z jego propozycją podziału na lokale, aby wydzielić grunt pod budynkiem – po jego obrysie i pozostawić go we współwłasności stron. Wskazał, iż po obrysie budynku nie można wydzielić działki budowlanej. Negatywnie Sąd Rejonowy ustosunkował się także do propozycji uczestnika podziału dz. ewid. nr (...) i przyznaniem na jego rzecz niezabudowanej części działki. Wskazał, że to również łączyłoby się po stronie uczestnika z obowiązkiem

spląty a nadto, że taki projekt podziału został negatywnie zaopiniowany przez Urząd Miasta N., jako prowadzący do wyodrębnienia działek o zbyt małej powierzchni. W takiej sytuacji Sąd własność nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr(...) i (...) wraz z posadowionymi na niej budynkami przyznał na własność wnioskodawczyni. Uczestnikowi przyznał natomiast nieruchomość stanowiącą dz. ewid. nr (...) położoną w J., wskazując, iż taki sposób podziału przesądza o tym, że zasada podziału fizycznego rzeczy wspólnej ostatecznie została zachowana. Za bezzasadny ocenił Sąd zarzut uczestnika co do rozliczenia dokonanych przez niego nakładów, przyjmując, że jego twierdzenia co do dokonania takich nakładów (w zakresie przekraczającym nakłady związane ze zwykłym korzystaniem z rzeczy wspólnej) nie zostały wykazane. W oparciu o przeprowadzone w sprawie opinie biegłych Sąd ustalił wysokość należnej uczestnikowi od wnioskodawczyni dopłaty. Biorąc pod uwagę jej możliwości finansowe, dopłatę tę podzielił przy tym na odpowiednie raty. Kosztami sądowymi obciążył strony po połowie, mając na względzie, że w równym stopniu byli oni zainteresowani zakończeniem sprawy, a o pozostałych kosztach orzekł na zasadzie art. 520 § 1 kpc.

Uczestnik postanowienie to w pkt II ppkt 1, w pkt III, IV i V zaskarżył apelacją.

Zarzucił:

- naruszenie art. 211 kc i art. 623 kpc przez niedokonanie fizycznego podziału nieruchomości składającej się z dz. ewid. (...) i (...) i przyznanie ich wyłącznie wnioskodawczyni, mimo, że taki podział był możliwy;

- naruszenie art. 233 § 1 kpc przez: uznanie, że podział budynku znajdującego się na dz. ewid (...) na dwa odrębne lokale jest niekorzystny dla stron; pominięcie faktu emocjonalnego stosunku M. M. (1) do domu będącego przedmiotem postępowania oraz jego przyszłych planów związanych z tym domem; uznanie za wiarygodną opinii biegłego Z. Z. mimo, że biegły nie wyjaśnił szeregu zarzutów do tej opinii, a w szczególności dotyczących pominięcia wartości garażu na dz. ewid.(...); błędną ocenę wiarygodności opinii biegłego A. W., mimo, że biegły nie wyjaśnił zarzutów do tej opinii dotyczących błędnego wyboru nieruchomości porównawczych oraz braku właściwej oceny wpływu na wycenę nieruchomości faktu, że nie posiada ona dostępu do drogi publicznej; uznanie, że wnioskodawczyni będzie zdolna do spląty w kwocie 94 569 zł;

- naruszenie zasady równości stron postępowania przez prowadzenie postępowania wyłącznie w zakresie wariantów podziału nieruchomości w N. wskazywanych przez wnioskodawczynię;

- naruszenie art. 108 kpc w zw. z art. 520 § 2 kpc przez obciążenie stron kosztami sądowymi po połowie, w sytuacji gdy kosztami tymi powinny być obciążone w wysokości odpowiadającej ich udziałom w nieruchomości.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie podziału nieruchomości w N. w taki sposób, aby nie były konieczne dopłaty, poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali i przyznanie mu na wyłączną własność lokalu znajdującego się na parterze budynku lub wydzielenie samodzielnej działki z dz. ewid. nr (...) o takiej powierzchni, która odpowiadałaby wartości jego udziału i przyznanie mu tej działki na własność.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Nie są skuteczne podniesione w apelacji zarzuty.

Nie zachodzą również uchybienia, które Sąd Okręgowy bierze pod uwagę z urzędu, a których skutkiem byłyby nieważność postępowania – art. 378 § 1 kpc.

Postanowienie Sądu Rejonowego jest prawidłowe, gdyż znajduje uzasadnienie w przeprowadzonych dowodach i odpowiada prawu materialnemu. Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz wnioski prawne wyciągnięte na ich podstawie i przyjmuje je za własne.

Istota apelacji sprowadza się do kwestionowania zastosowanego przez Sąd Rejonowy sposobu zniesienia współwłasności, a ten należy ocenić jako prawidłowy. Na uwzględnienie nie zasługuje podnoszony tu zarzut naruszenia art. 211 kc przez brak fizycznego podziału nieruchomości położonej w N. i przyznanie składających się na nią dz. ewid. nr (...) i (...) wyłącznie wnioskodawczyni. Niewątpliwie preferowanym przez ustawodawcę sposobem wyjścia ze współwłasności jest podział fizyczny rzeczy wspólnej. Już w samym tym przepisie ustawodawca wyraźnie jednak zaznaczył, iż zasada dokonania takiego podziału nie może być rozumiana w sposób bezwzględny. Doznaje ona mianowicie ograniczeń, w sytuacji, gdy taki podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Wskazania w tym miejscu wymaga, że ocena w tym zakresie musi być pełna. Nie wystarczy tu odwołanie się do jakichś wybranych kryteriów ze wskazaniem, że te nie stoją na przeszkodzie dokonania fizycznego podziału, przy braku odniesienia się do pozostałych, jakie taki podział mogą wykluczać. Zaznaczyć nadto trzeba, że podane kryteria oceny są niedookreślone. Jest to wyrazem świadomego działania ustawodawcy, który liczył się z tym, iż z uwagi na kazuistykę przypadków, niemożliwym jest tu choćby przykładowe wyliczenie sytuacji, które mogą przemawiać przeciwko fizycznemu podziałowi. Taki szeroki katalog okoliczności, jaki należy tu mieć na względzie powoduje zaś, iż z reguły w ramach każdego zniesienia współwłasności będą występowały zarówno okoliczności, które będą przemawiały za dokonaniem fizycznego podziału rzeczy jak i takie, które będą prowadziły do wniosku, że taki nie powinien mieć miejsca. Rzeczą Sądu jest natomiast rozważenie wszelkich tych okoliczności i dokonanie swoistego ich wartościowania, tak aby uzyskać najbardziej optymalne rozwiązanie dla każdej ze stron.

Stwierdzenia wymaga, że przeprowadzona przez Sąd Rejonowy ocena okoliczności sprawy spełnia w/w kryteria.

Apelujący usiłując ją zdezasadnie sięga do tych tylko faktów, jakie są zgodne z obecnie prezentowanym przez niego stanowiskiem. I tak, w szczególności w odniesieniu do wyodrębnienia samodzielnych lokali wskazuje, iż zgodnie z opinią biegłego jest ono możliwe. Bezszykownie także powołuje się apelujący na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2009 r., sygn. V CSK 311/08, z którego wynika, że sytuacja konfliktowa między współwłaścicielami nie może przemawiać przeciwko fizycznemu podziałowi rzeczy wspólnej. W orzeczeniu tym Sąd Najwyższy wskazał jedynie, że taki konflikt między stronami nie może stanowić samodzielnej podstawy odstąpienia od fizycznego działu lecz musi być brany pod uwagę w kontekście całokształtu innych przedmiotowo istotnych okoliczności, a co, jak zostało to już zaznaczone, miało miejsce w niniejszej sprawie. Sąd Rejonowy konflikt występujący między stronami wziął pod uwagę wyłącznie jako jeden z czynników, które przemawiają przeciwko fizycznemu podziałowi. Co więcej dokonał rozważań w zakresie, do jakich skutków konflikt ten może prowadzić z punktu widzenia stanu nieruchomości zabudowanej. Wskazał mianowicie, iż stosunki, jakie panują między stronami, prowadzą do przekonania, że nie osiągną oni porozumienia w zakresie remontu budynku położonego na nieruchomości, a który to z uwagi na jego stan będzie konieczny. To ma natomiast o tyle istotne znaczenie, że w konsekwencji sprzeczne byłoby z budowlanym przeznaczeniem nieruchomości. Sam apelujący w swej apelacji podkreśla tymczasem, iż istotne znaczenie z punktu fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości ma dla niego rzekomo cel mieszkaniowy, którego zaspokojenie taki podział by gwarantował. Niezależnie od tego wskazać trzeba, że apelujący zdaje się bagatelizować fakt przedmiotowego konfliktu. Nie wskazuje, w jaki sposób wyobraża sobie uzgadniać z wnioskodawczynią konieczne przy wspólnym zamieszkiwaniu zwykle choćby sąsiedzkie problemy, skoro nie jest w stanie się z nią porozumieć w jakichkolwiek kwestiach. Przykładem takiego braku porozumienia była sytuacja związana z awarią instalacji wodociągowej, gdzie postawa uczestnika doprowadziła w konsekwencji do pozbawienia części budynku wody. Nie przekonują tu z kolei akcentowane w apelacji względy sentymentalne apelującego. Jego rzekome przywiązanie do przedmiotowej nieruchomości ocenić trzeba jako budzące istotne wątpliwości, w sytuacji, gdy od szeregu lat zamieszkuje on wraz ze swą rodziną w P., gdzie zajmuje mieszkanie stanowiące współwłasność jego małżonki.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w innych orzeczeniach, a według którego istnienie konfliktu między stronami stanowić może negatywną przesłankę dokonania podziału rzeczy wspólnej poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 r., IV CSK 5/13, z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 975/00, z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 8/00).

Co jednak w sprawie najistotniejsze, apelujący nie ustosunkował do okoliczności, jaka miała dla Sądu przy przedmiotowej ocenie zasadnicze znaczenie, a to do tego, iż podział fizyczny rzeczy prowadziłby do konieczności zasądzenia od niego na rzecz wnioskodawczyni znacznej dopłaty, a na którą to ostatecznie nie wyraził zgody. Na poprzedzającej wydanie zaskarżonego postanowienia rozprawie apelujący oświadczył mianowicie, że nie jest „w stanie uiścić dopłaty”, argumentując jedynie, że nie zgadza się z jej wysokością określoną przez biegłego. O zarzutach apelującego w przedmiocie opinii biegłych będzie mowa w dalszej części uzasadnienia. W tym miejscu wskazać natomiast trzeba, że nawet sama ewentualna deklaracja apelującego o możliwości dokonania przedmiotowej spłaty nie mogłaby tu mieć przesądzającego znaczenia. Koniecznym było tu jej zweryfikowanie, celem stwierdzenia, czy uiszczenie takiej dopłaty będzie w ogóle możliwe, a zatem czy jej zasądzenie będzie celowe. Prawdłowo w tym zakresie Sąd Rejonowy analizował sytuację materialno- majątkową apelującego pod tym kątem, czy na taką dopłatę by pozwalała. Ocena w tym przedmiocie okoliczności przedstawionych przed Sądem I instancji prowadziła tymczasem do przekonania, że nie ma on realnej możliwości tej dopłaty pokryć.

Co do podnoszonej przez apelującego kwestii, iż wysokość dopłaty została przez Sąd Rejonowy ustalona błędnie, stwierdzić z kolei należy, że jego argumenty w tym zakresie są chybione. Jeśli chodzi o brak uwzględnienia nakładów, jakie miał poczynić apelujący na nieruchomości położoną w N., Sąd Okręgowy w całości podziela stanowisko Sądu I instancji co do tego, iż fakt ich dokonania, nie został przez apelującego wykazany, mimo, że to na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Apelujący w tym zresztą przedmiocie nie czyni zarzutów w apelacji.

Bezzasadne są z kolei zarzuty, w których apelujący kwestionuje oparcie się przez Sąd Rejonowy na przeprowadzonych w sprawie opiniach biegłych. Zważenia wymaga, że w kwestiach wymagających wiadomości specjalnych oparcie się na opinii biegłego jest konieczne. Sąd Okręgowy w pełni podziela tu natomiast obszerny wywód Sądu I instancji co do istoty takiego rodzaju dowodu oraz możliwości jego wzruszenia przez stronę. Podkreślić przede wszystkim należy, że ocena tego co stanowi przedmiot opinii należy do wyłącznej kompetencji biegłego korzystającego ze swej wiedzy potwierdzonej uzyskanymi uprawnieniami, jak i z nabytego doświadczenia. Ma to natomiast o tyle istotne znaczenie, że ocena dowodu z opinii biegłego sprowadza się w przeciwieństwie do innych dowodów, nie tyle do rozważenia, czy podawane w niej informacje jawią się w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego jako wiarygodne, lecz czy stanowią wyczerpującą, zrozumiałą, należyście opracowaną odpowiedź na przedstawione biegłemu zagadnienie. W niniejszej sprawie jakość przeprowadzonych w sprawie opinii pod takim kątem nie nasuwa natomiast zastrzeżeń.

I tak, co do opinii biegłego Z. Z. wskazać trzeba, że biegły ten już w swej zasadniczej opinii opracował należyście przedstawione mu zagadnienie. Następnie biegły rzeczowo odpowiedział na stawiane do tej opinii zarzuty. Z uwagi na upływ czasu opracował z kolei opinię aktualizacyjną, którą to apelujący usiłował zwalczyć tożsamymi zarzutami jakie kierował do opinii zasadniczej. Trafnie wskazał natomiast Sąd Rejonowy, że zarzuty podnoszone przez apelującego w świetle wyjaśnień biegłego nie mogą prowadzić do zamierzonych skutków. Samo niezadowolone strony z przedstawionych w opinii biegłego wniosków nie uzasadnia zaś stwierdzenia jej nieprzydatności dla sprawy ani nie przekonuje o konieczności uwzględnienia ewentualnego wniosku o powołanie kolejnego biegłego. Prowadziłoby to do paradoksalnych skutków, gdzie w sprawie kumulowane byłyby kolejne opinie, i to tak długo, póki nie zostanie przeprowadzona opinia zgodna z interesem takiej niezadowolonej strony. Praktyka taka godziłaby w zasadę ekonomii procesowej, szybkości postępowania ale przede wszystkim w zasadę obiektywizmu.

Podkreślić w tym miejscu trzeba, że apelujący w samej apelacji, nie podnosił innych zarzutów aniżeli te, z jakimi występował w swych kolejnych pismach przed Sądem Rejonowym, a co do bezzasadności których Sąd przedstawił szczegółowe rozważania w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia, wskazując, z jakich przyczyn nie można ich podzielić. Sąd Okręgowy natomiast takie stanowisko Sądu I instancji podziela. Apelujący ponadto, zarzutów tych nawet nie uszczegółowił. Sprecyzował jedynie, iż o wadliwości opinii w jego przekonaniu przesądza w szczególności pominięcie przez biegłego garażu na dz. ewid. 126. Jak wskazał tymczasem Sąd Rejonowy, biegły garażu tego w istocie nie pominął. W swej ustnej opinii uzupełniającej biegły mianowicie podał, że garażu co prawda z uwagi na jego niewielką wartość nie szacował oddzielnie, ale uwzględnił go w zagospodarowaniu terenu. Ponadto biegły wskazał, iż blaszany garaż nie jest związany z gruntem.

Na marginesie można nadto zaznaczyć, iż apelujący kwestionując przedmiotową opinię popada w sprzeczność. Z jednej strony podważa bowiem możliwość oparcia się na niej, a z drugiej strony powołuje się na nią jako na podstawę swych twierdzeń o możliwości dokonania fizycznego podziału nieruchomości położonej w N..

Analogicznej oceny należy dokonać w odniesieniu do zarzutów stawianych w odniesieniu do opinii biegłego A. W..

Na aprobatę nie zasługuje stawiany w apelacji zarzut błędnego wyboru przez biegłego nieruchomości porównawczych. Jak wyjaśniał biegły znalazł on na rynku nieruchomości podobne, ale przyjął do porównania nieruchomości z podobnym przeznaczeniem. Ze zbioru analizowanych nieruchomości przyjął nieruchomości podobne do nieruchomości wycenianej ze względu na położenie, stan prawny, przeznaczenie, sposób korzystania oraz inne cechy wpływające na jej wartość. Wskazał, iż wyceniana nieruchomość posiada przeznaczenie rolne, lecz objęta jest strefą o szczególnych wartościach krajobrazowych. Położenie w takiej strefie wpływa zaś na zwiększenie wartości nieruchomości.

Do zamierzonych skutków nie może także prowadzić zarzut braku właściwej oceny wpływu na wycenę nieruchomości w J. faktu, że nie posiada ona dostępu do drogi publicznej. Biegły okoliczność tę miał na uwadze. Jak wyjaśnił w swej ustnej opinii uwzględnił ją przyjmując dodatkowy współczynnik korygujący „0,9” oraz uwzględnił koszty nabycia dojazdu przez służebność. Wskazał też, iż działka ta mimo braku dostępu do drogi publicznej faktycznie jest uprawiana. Zauważyć również należy, iż ustalona przez biegłego cena jednostkowa 2,97 zł /m² mieści się w dolnym przedziale cen transakcyjnych uzyskiwanych za nieruchomości podobne w obrocie rynkowym.

Wszystko powyższe prowadzi do przekonania, że czynnik ekonomiczny (możliwości finansowe w zakresie dopłaty) prawidłowo został uwzględniony przez Sąd Rejonowy jako przemawiający przeciwko uwzględnieniu wniosku o fizyczne wyodrębnienie lokali.

Z uwagi na ten czynnik zasadnie też Sąd Rejonowy odrzucił wariant podziału dz. ewid. nr (...) proponowany przez uczestnika na ostatniej rozprawie a przedstawiony w przedłożonym przez wnioskodawczynię projekcie. Uczestnik nie przewidywał bowiem możliwości uiszczenia na rzecz wnioskodawczyni żadnej dopłaty, co byłoby konieczne przy uwzględnieniu takiego sposobu wyjścia ze współwłasności.

Odnosnie wariantu proponowanego w apelacji (wydzielenie apelującemu części nieruchomości położonej w N. odpowiadającej wielkości jego udziału, bliżej zresztą nieokreślonej co do miejsca usytuowania) wskazać nadto trzeba, że jest on spóźniony. Z taką propozycją uczestnik nie występował przed Sądem I instancji. Podkreślić należy, iż możliwość jego uwzględnienia wymagałaby przeprowadzenia stosownych opinii biegłych, a apelujący nie przedstawił przekonujących argumentów, co do tego aby zaproponowanie takiego podziału majątku oraz wnioskowanie o wykonanie opinii pod tym kątem nie było możliwe przed Sądem Rejonowym.

Dodatkowo, w ocenie Sądu Okręgowego, uczestnik nie przedstawił żadnych argumentów, by należało dokonać podziału dz. ewid. (...) stanowiącej bezpośrednio otoczenie budynku mieszkalnego. W szczególności apelujący nie podnosił, by zamierzał podjąć budowę na tej działce (jego centrum życiowe od lat skoncentrowane jest w P., gdzie ma zaspokojone potrzeby mieszkaniowe), nie wskazywał na jaki inny cel miałyby być przeznaczona wydzielona w ten sposób działka. Twierdzenia, że jest on emocjonalnie związany z nieruchomością, nie zasługują na akceptację w sytuacji, gdy z majątku rodzinnego otrzymał na wyłączną własność działkę położoną w J.. Nie można zatem, zdaniem Sądu Okręgowego uznać, by brak przyznania mu w naturze nieruchomości położonej w N. był dla niego krzywdzący.

Na uwzględnienie nie zasługuje również zarzut, w którym to apelujący podnosi, że Sąd miał go wprowadzić w błąd co do wysokości dopłaty w razie przyznania mu na własność dz. ewid. (...). Biorąc pod uwagę nawet faktyczną jej wysokość, także znaczną, stwierdzić trzeba, że apelujący nie byłby w stanie jej uiścić – nie twierdzi tego nawet w apelacji. Za bezskuteczne ocenić trzeba z kolei twierdzenia apelującego, że Sąd nie wskazał mu na możliwość rozłożenia spłaty na raty. W sytuacji, gdy sama wnioskodawczyni deklarowała możliwość spłaty w taki sposób (k. 445), uczestnik gdyby był zainteresowany takim rozwiązaniem, mógł złożyć stosowne oświadczenie w tym przedmiocie, czego nie uczynił.

Nie można podzielić także zarzutu apelującego, w którym kwestionował obciążenie go w połowie kosztami sądowymi. Bezzasadnie apelujący podnosi tu, iż na stopień zainteresowania sprawą powinna przekładać się wyłącznie wielkość udziału w dzielonych nieruchomościach. Kwestia ta w istocie nie może mieć przesądzającego znaczenia. Zważyć trzeba, że cel jakemu służy wyjście ze współwłasności, przesądza o tym, iż każdy z uczestników, bez względu na udział jest nim zainteresowany w takim samym stopniu. Podkreślić nadto trzeba, że szereg kosztów sądowych w niniejszej sprawie było generowanych aktywną postawą apelującego.

Z tych wszystkich przyczyn orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

(...)