

Sygn. akt I Ca 325/18

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Łomży I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Włodzimierz Wójcicki (spr.)
Sędziowie:	Eugeniusz Dąbrowski Krzysztof Adamiak
Protokolant:	Alicja Gładysiak

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2018 r. w Łomży

na rozprawie

sprawy z wniosku A. G.

z udziałem B. G., J. G.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy A. G. i uczestnika B. G.

na postanowienie Sądu Rejonowego w Łomży

z dnia 10 lipca 2018 r. sygn. akt I Ns 316/17

postanawia:

I. apelację oddalić,

II. zasądzić od A. G. i uczestnika B. G. na rzecz uczestnika J. G. kwotę 1350 złotych tytułem kosztów za instancję odwoławczą.

E. D. W. K. A.

I Ca 325/18

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy: A. G. i B. G. wystąpili z wnioskiem o dokonanie zniesienia współwłasności prawa własności stron, w skład którego wchodziła nieruchomość położona w K. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 0,0565 ha, oznaczona numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą o nr (...) o wartości 80 000 zł.

Wnioskodawcy wnosili, by nieruchomość będąca przedmiotem współwłasności została w całości przydzielona A. G. i B. G. z obowiązkiem spłaty uczestnika J. G.. Wnioskodawcy podnosili, że nie mogą dojść do porozumienia z J. G., który wywołuje konflikty i uniemożliwia normalne eksploataowanie wspólnej nieruchomości. Przyznanie w całości wnioskodawcom prawa własności nieruchomości byłoby zgodne z zasadami współżycia społecznego i ułatwiłoby spokojne korzystanie z nieruchomości (k.3-4).

Uczestnik J. G. w odpowiedzi na wniosek wnosił o zniesienie współwłasności przez podział w naturze i przyznanie na jego rzecz wydzielonej części działki (...) jako pasa o szerokości 5 metrów, przylegającego do działki (...) stanowiącej jego własność. Jednocześnie uczestnik wnosił o przyznanie mu stosownej dopłaty do wartości 1/3 jego udziału w działce o nr (...).

J. G. podkreślał, że jest właścicielem działki nr (...) bezpośrednio przylegającej do działki (...) będącej przedmiotem sprawy. Wnioskodawcy A. G. i B. G. opuścili nieruchomość o nr (...) ponad 30 lat temu i nigdy na tę nieruchomość nie powrócili. Ich centrum życiowym jest R. i W., a wspólna nieruchomość ma dla nich jedynie wartość handlową. Z kolei nieruchomością nr (...) i zamieszkującą na niej 88-letnią matką oraz jej synem W. G. - bratem zainteresowanych opiekował się od wielu lat J. G.. Po śmierci W. G. stosunki rodzinne uległy drastycznej zmianie. Konieczne i zasadne będzie wydzielenie uczestnikowi pasa gruntu z działki będącej przedmiotem współwłasności, w celu umożliwienia J. G. swobodnego korzystania z jego nieruchomości i unikania konfliktów z matką (k. 19).

Sąd Rejonowy w Łomży postanowieniem z dnia 10 lipca 2018 r. sygn. akt I Ns 316/17

- w punkcie I ustalił, że przedmiotem współwłasności jest zabudowana nieruchomość składająca się z działki nr (...) o pow. 0,0565 ha położona w K., dla której Sąd Rejonowy w Łomży prowadzi księgę wieczystą (...), a w której to udziały posiadają A. G. w 1/3 części, B. G. w 1/3 części, J. G. w 1/3 części;

- w punkcie II dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt. I postanowienia w ten sposób, że:

a) nieruchomość oznaczoną nr (...) o pow. 0,0444 ha położoną w

K. powstałą w wyniku podziału działki nr (...) według projektu sporządzonego przez biegłego geodetę S. K. /k.84 akt/, który to stanowi integralną część orzeczenia, przyznał A. G. i B. G. na współwłasność po 1/2 części;

b) nieruchomość oznaczoną nr (...) o pow. 0,0121 ha położoną w

K. powstałą w wyniku podziału działki nr (...) według projektu sporządzonego przez biegłego geodetę S. K. /k.84 akt/, który to stanowi integralną część orzeczenia, przyznał J. G.;

- w punkcie III zasądził solidarnie od A. G. i B. G. na rzecz J. G. tytułem spłaty kwotę 50046,33 zł /pięćdziesięciu tysięcy czterdziestu sześciu złotych i 33/100/ płatną w terminie do 10 października 2018 r wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

- w punkcie IV wartość przedmiotu postępowania ustalił na kwotę 181315 zł /stu

osiemdziesięciu jeden tysięcy trzystu piętnastu złotych/;

- w punkcie V ustalił, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania po 1/3 każdy,

pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Powyższe orzeczenie zapadło w tak ustalonym stanie faktycznym:

Dla działki o nr (...) o pow. 0,0565 ha prowadzona jest pozycja nr G. (...) w rejestrze gruntów obrębu K., prowadzonym w Starostwie Powiatowym w K. oraz księga wieczysta o nr (...) w Sądzie Rejonowym w Łomży. Wskazana nieruchomość obecnie stanowi przedmiot współwłasności w 1/3 części braci : A. G., B. G. i J. G.. Nieruchomość jest obciążona

nieodpłatną dożywotnią służebnością osobistą polegającą na prawie korzystania przez C. G. - matkę A., B. i J. G. - z całego budynku mieszkalnego i działki gruntu. Prawo dożywotniego korzystania z budynku i działki miał również K. G. (1), który obecnie nie żyje.

Umową darowizny z dnia 27 stycznia 2003 r. zawartą w formie aktu notarialnego rep. A (...) K. G. (1) i C. G. darowali swym synom: W. G., A. G. oraz B. G. na współwłasność po 1/3 zabudowaną działkę gruntu położoną w K. oznaczoną nr geod. (...) o pow. 565 m². Na podstawie umowy darowizny z dnia 18 sierpnia 2015 r. sporządzonej w formie aktu notarialnego rep. A (...) W. G. darował swemu bratu J. G. udział w wysokości 1/3 części we własności nieruchomości - działki gruntu oznaczonej numerem (...) o pow. 0,0565 ha (akta księgi wieczystej KW (...)).

Działka nr (...) zabudowana jest domem jednorodzinny i położona jest w centralnej strefie miejskiej Miasta K. w otoczeniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dostępem do dwóch ulic (W. i Szkolnej) o nawierzchni asfaltowej, w zasięgu linii eNN, wodociągu gminnego, kanalizacji sanitarnej. Działka ma kształt zbliżony do prostokąta. Działka o nr (...) graniczy bezpośrednio z działką o nr (...), stanowiącą własność J. G.. Na działce o nr (...) J. G. pobudował m.in. dom mieszkalny i tam też on zamieszkuje od kilkunastu lat (mapa ewidencyjna k. 50).

Wartość działki o nr (...) wraz z zabudowaniami wynosi 204 783 zł. Wartość prawa dożywocia obciążającego wskazaną nieruchomość wynosi 23 468 zł. Wartość nieruchomości (...) pomniejszona o wartość prawa dożywocia przysługującego C. G. wynosi 181 315 zł (opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości S. K. k. 32-52).

Działka (...) nie jest objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie pozostaje w obiegu prawnym decyzją o warunkach zabudowy przedmiotowej nieruchomości. Budynek na działce budowlanej powinien być usytuowany w odległości od granicy z sąsiednią działką budowlaną nie mniejszej niż 4 metry - w przypadku budynku zwróconego ścianą z otworami okiennymi lub drzwiowymi w stronę tej granicy (pismo Burmistrza Miasta K. k. 49).

Działka o nr (...) może być podzielona na dwie działki z zachowaniem granicy podziału oddalonej o 4 metry od ściany budynku mieszkalnego. Z działki (...) wyodrębnione zostałyby działki nr (...) o pow. 0,0121 ha o wartości 10 392 zł oraz działka o nr (...) o pow. 0,0444 ha zabudowana domem mieszkalnym o wartości 170 923 zł (opinia uzupełniająca biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości S. K. k. 80-84). Taki projekt podziału został pozytywnie zaopiniowany przez Burmistrza Miasta K..

A. G. oraz B. G. od wielu lat nie zamieszkują w K..

A. G. mieszka wraz z rodziną w R. od ok. 30 lat i tam też pracuje. Także małżonka A. G. pracuje w R..

B. G. ok. 25 lat temu opuścił strony rodzinne i osiedlił się w W., gdzie mieszka wraz z żoną i córką. Uczestnik posiada dodatkowo nieruchomość w górach w U..

J. G. od wielu lat zamieszkuje w K.. J. G. pobudował na działce (...) budynek mieszkalny, w którym zamieszkuje wraz z rodziną. Budynek mieszkalny został pobudowany bezpośrednio na granicy z działką (...), będącą przedmiotem współwłasności stron. Na sąsiedniej działce (...) od kilkadziesiąt lat zamieszkuje matka zainteresowanych - C. G.. W budynku mieszkalnym na działce (...) wraz z matką przez długi czas zamieszkiwał także jej syn W. G., który pozostawał w dobrych relacjach z J. G.. Bracia - J. G. oraz W. G. żyli ze sobą zgodnie i wspólnie sobie pomagali. J. G. miał także dobre relacje z matką C. G., której pomagał w potrzebie.

Stosunki rodzinne między J. G. a matką C. G. zaczęły się psuć po śmierci W. G., który to swój udział przekazał J. G.. Matka używała wobec swego syna przemocy słownej i fizycznej, niszczyła jego ogródek znajdujący się na granicy działek. Po zgonie W. G. pogorszeniu uległy także stosunki J. G. z jego braćmi - A. G. i B. G.. A. G. wymienił zamki w domu mieszkalnym znajdującym się na działce (...) i ograniczył kontakt J. G. z matką. Komplet kluczy do zmienionego zamka nie został nigdy przekazany J. G..

J. G. po śmierci W. G. zainstalował monitoring, w związku z kierowanymi wobec niego groźbami pobicia i wyrządzenia szkody. I. Ś. zniszczyła ogródek J. G., za co została ukarana przez Sąd Rejonowy w Łomży Zamiejskowy Wydział Karny w K..

Do chwili obecnej relacje między wnioskodawcami a uczestnikiem są bardzo złe. A. G. i B. G. rzadko przebywają w K. i unikają kontaktów z J. G. (zeznania świadków: L. G., częściowo: K. Ś., K. G. (2), P. G. k. 161-162, transkrypcja k. 166-199, przesłuchanie stron: A. G., B. G., J. G. k. 201-202).

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawą rozstrzygnięcia Sądu w przedmiotowej sprawie były przepisy - art. 211 kc i art. 212 kc odnoszące się do podziału rzeczy wspólnej.

Sąd I instancji podkreślił, iż z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Przy tym podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, jest podział fizyczny rzeczy wspólnej. Dlatego też, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów kpc. W braku zaś takich żądań sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero gdy podział nie jest dopuszczalny, znieść współwłasność w inny sposób.

Sąd Rejonowy podkreślił, że gdy rzecz nadaje się do podziału z zachowaniem wymagań art. 211 kc, a współwłaściciele nie wyrażają w toku postępowania uzgodnionego wniosku o przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu z nich, sąd dokonuje podziału rzeczy, nie może zaś uwzględnić wniosku jednego ze współwłaścicieli o przyznanie jemu rzeczy wspólnej.

Sąd I instancji wskazał, że zasadą jest, iż w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności powinno nastąpić całkowite zniesienie współwłasności. Zniesienie współwłasności rzeczy wspólnej poprzez przyznanie rzeczy wspólnej lub jej części kilku dotychczasowym właścicielom może być uzasadnione z ekonomicznego i społecznego punktu widzenia, co jest dopuszczalne. Warunkiem niezbędnym dopuszczalności takiego zniesienia współwłasności jest wyrażenie nań zgody przez wszystkich współwłaścicieli którzy mają nadal pozostać w niepodzielności.

Sąd Rejonowy zgodnie z preferencją ustawodawcy, dokonał zniesienia współwłasności poprzez podział w naturze, dzieląc działkę nr (...) na dwie odrębne nieruchomości: o nr (...) i (...), zgodnie z opinią biegłego sądowego wskazując, iż taki podział fizyczny nieruchomości nie był sprzeczny z przepisami ustawy oraz ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, a przede wszystkim umożliwiał spokojnie korzystanie z nieruchomości oznaczonej uprzednio numerem (...).

Sąd I Instancji uznał za zasadne stanowisko uczestnika dotyczące zniesienia współwłasności przez podział w naturze i wydzielenie mu z części działki (...) fragmentu nieruchomości, z którego mógłby spokojnie korzystać mając na uwadze konflikt istniejący między stronami od dłuższego czasu na który wskazywali w swych zeznaniach świadkowie, strony, a co także potwierdzała złożona do akt dokumentacja zdjęciowa, nagrania CD oraz akta prowadzonych postępowań karnych, dotyczące dewastowania ogródka znajdującego się na granicy działek (...), a przy tym najistotniejsze było istnienie między stronami ostrego konfliktu, który w zasadzie uniemożliwiał stronom przebywanie ze sobą w bezpośredniej styczności.

Sąd Rejonowy mając powyższą okoliczność na uwadze wydzielił pas gruntu o szerokości 4 metrów od dotychczasowej granicy działek (...), zgodnie z opinią biegłego sądowego, wskazując iż taki podział będzie zapobiegał narastaniu waśni w przyszłości między stronami, a jednocześnie będzie uwzględniał słuszny interes uczestnika J. G..

Sąd Rejonowy miał na uwadze, że J. G. jest właścicielem działki sąsiedniej o nr (...), na której zamieszkuje od wielu lat wraz ze swoją rodziną i pobudował budynki gospodarcze. Z kolei wskazał, iż wnioskodawcy od ok. 30 lat zamieszkują poza granicami K., gdzie pracują i posiadają własne rodziny. Z tych też względów sprzeczne z zasadami współżycia

społecznego oraz społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa byłoby przyznanie w całości działki (...) na wyłączność A. G. i B. G., z pominięciem J. G., który od wielu lat zajmował się matką i bratem mieszkającymi na sąsiedniej działce (...) i zamieszkuje w K..

Tym samym Sąd Rejonowy uznał, że to J. G. ma największy związek z przedmiotową nieruchomością (...) i uznał za niewiarygodne twierdzenia wnioskodawcy, iż w przyszłości będzie chciał się sprowadzić do domu mieszkalnego położonego na działce (...). Przy tym wskazał, iż w przypadku realności twierdzeń wnioskodawców i sprowadzenia się ich do K., wskazany sposób zniesienia współwłasności w żaden sposób nie będzie krzywdził A. i B. G.. Wnioskodawcy w dalszym ciągu pozostawaliby przecież właścicielami większego fragmentu działki o nr (...) i to z domem mieszkalnym, a więc mieliby możliwość zaspokajania swych potrzeb mieszkaniowych. Przesunięcie zaś granicy działki o 4 metry, zgodnie ze wskazaniem biegłego w żaden sposób nie doprowadzi do pokrzywdzenia wnioskodawców. Przy tym projektowana linia podziału nieruchomości została usytuowana równo między istniejącymi budynkami mieszkalnymi, tak by oba budynki miały wymagany dystans do granicy 4 m, co w przyszłości nie będzie czyniło żadnych ograniczeń ze strony prawa budowlanego w celu dokonania ewentualnych modernizacji obu budynków.

Sąd Rejonowy podkreślił, że powyższe względy uzasadniają przyznanie z części działki (...) fragmentu danej nieruchomości, oznaczonej wedle wskazań biegłego numerem (...) uczestnikowi J. G., zaś działki o nr (...) wnioskodawcom: A. i B. G.. Taki sposób podziału spełnia wymogi z art. 211 kc i jest zgodny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w pkt II sentencji postanowienia.

Sąd Rejonowy jednocześnie, w związku z przyznaniem uczestnikowi mniejszego fragmentu nieruchomości z podzielonej działki (...) zasądził od wnioskodawców na rzecz J. G. dopłatę w wysokości 50 046,33 zł płatną w terminie do dnia 10 października 2018 r. zgodnie z art. 212 kc. Wskazana kwota stanowi różnicę między wartością działki przyznanej wnioskodawcom - (...) i udziałem uczestnika w nieruchomości pierwotnej ((...)) , a wartości działki uczestnika (...) i jego udziałem w nieruchomości (...).

Sąd I instancji wskazał, iż wartość nieruchomości (...), niekwestionowana przez strony, wynosiła 181 315 zł, zaś wydzielonych z niej działek -170 923 zł (działka (...)) oraz 10 392 zł (działka (...)). Wnioskodawcy: A. G. i B. G. w związku z przyznaniem im działki (...) o wartości 170 923 zł zobowiązani byłiby do spłaty na rzecz J. G. kwoty 56 974,34 zł jako 1/3 wartości (udział J. G.) działki (...). Z kolei J. G. zobowiązany byłby do zapłaty na rzecz A. i B. G. kwoty 6 928 zł jako 2/3 (udziały wnioskodawców) wartości działki (...). Z powyższych względów, Sąd zasądził do wnioskodawców na rzecz uczestnika kwotę 50 046,33 zł jako różnicę kwot spłaty istniejących między stronami (56 974,34 zł - 6 928 zł). Z tych względów orzeczono jak w pkt III sentencji postanowienia.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 kpc w zw. z art. 108 kpc, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł wnioskodawca A. G. i B. G..

Zaskarżonemu postanowieniu na podstawie art. 368 par 2 kpc w zw. z art. 13 par 2 kpc zarzucili:

1. - naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną ocenę materiału dowodowego, poprzez wybiórczą i nie logiczną ocenę dowodów w tym przesłuchania wnioskodawcy, uczestnika B. G., świadków: K. S., K. G. (2), P. G., poprzez wysnuć z nich niewłaściwych wniosków polegających na przyjęciu, iż:

- A. i B. G. nie przeprowadzą się do K. aby wspólnie zamieszkać w przedmiotowej nieruchomości, jako że nie mają w K. znajomych, mają domy i przyjaciół w W. i R. i nie przeprowadzą się na stare lata do nowej miejscowości, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy ukazuje, iż B. G. nie posiada domu w W., a jedynie wynajmuje nieruchomość, jest on na rencie chorobowej, a razem z małżonką chcą się przeprowadzić jak tylko córka będzie mogła przenieść się do nowej szkoły, nieruchomość jaką posiada w górach jest nie zabudowana i będzie sprzedana aby B. G. mógł dokonać spłaty na rzecz J. G., B. i A. G. posiadają bardzo dużo znajomych w K. jako, że tutaj się wychowali i

uczuli, nie jest to dla nich nowe miejsce gdzie muszą się aklimatyzować, A. G. chce przeprowadzić się do rodzinnego domu na stare lata razem z rodziną,

- marginalne ma znaczenie kto wywołał konflikt pomiędzy C. G., A. i B. G., a J. G., podczas gdy okoliczność ta ma istotne znaczenie przy dokonaniu oceny zaproponowanych sposobów podziału nieruchomości pod kątem zasad współżycia społecznego

2. błędy w postaci obrazy przepisów postępowania spowodowały dokonanie błędnego ustalenia przez Sąd stanu faktycznego w sprawie i uznanie, iż właściwym w sprawie będzie dokonanie zniesienia współwłasności poprzez wydzielenie pasa gruntu J. G., zamiast zasadzenia jedynie spłaty na jego rzecz

3. błędne zastosowanie prawa materialnego, a to art. 211 kc poprzez zniesienie współwłasności dokonując częściowego podziału nieruchomości przez wydzielenie pasa gruntu J. G., podczas gdy zastosowane zniesienie współwłasności:

- jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, jako że C. G. nie będzie miała możliwości korzystania ze służebności osobistej polegającej na prawie do korzystania z całej nieruchomości w tym budynku mieszkalnego i całego gruntu działki nr (...), w przypadku wydzielenia pasa gruntu jako, że J. G. na pewno się odgrodzi płotem od matki, a ta nie będzie miała dostępu do wydzielonej nieruchomości, i spotęguje to konflikt

- jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, jako że to w wyniku zachowania J. G. powstał konflikt - namówił on obecnie nieżyjącego już W. G., a wcześniej bardzo poważnie chorego do przekazania mu udziału 1/3 w nieruchomości podczas gdy otrzymał już od rodziców największą część nieruchomości na której się pobudował na granicy, między J. G., a matką C. G. powstał konflikt, jako że nie interesuje się on nią, nie pomaga jej, niszczył wydzielony pas gruntu zanim zakończyła się sprawa sądowa, znikają rzeczy z domu w którym mieszka matka i dlatego zostały wymienione zamki- jednakże nigdy nie zgłosił chęci aby przekazać mu klucz, przez całe postępowanie sądowe wbrew faktom twierdził, iż jego wjazd na nieruchomość jest tak wąski, iż nie może swobodnie wjeżdżać na swoją nieruchomość dlatego musi mieć wydzielony pas gruntu przez który będzie miał drugi wjazd,

- jest sprzeczne z przeznaczeniem społeczno-gospodarczym rzeczy, jako że nie będzie można swobodnie korzystać z nieruchomości nr (...) z uwagi ogromny konflikt który będzie narastał i uniemożliwiał wspólne korzystanie z nieruchomości i tym samym trudności w przyszłości w postawieniu wspólnie ogrodzenia pomiędzy nieruchomościami, nie odizoluje a zbliży to skonfliktowane strony i stworzy większą powierzchnię styczności pomiędzy nimi, brak możliwości postawienia garażu czy drugiego wjazdu na działce nr (...) podczas gdy będą tam zamieszkiwały dwie rodziny, przejeżdżanie pod oknami nieruchomości (...) w przypadku spełnienia deklaracji J. G. o konieczności stworzenia drugiego wjazdu na jego nieruchomość

- spowoduje istotną zmianę rzeczy i jej wartości w wyniku zmniejszenia i tak nie dużej powierzchni nieruchomości działki nr (...) co zmniejszy jej funkcjonalność i wartość

4. błędne niezastosowanie prawa materialnego, a to art. 211 kc poprzez zniesienie współwłasności w ten sposób, że Sąd przyzna A. G. i B. G. po 1/2 części nieruchomości oraz zasądzi solidarnie spłatę od nich na rzecz J. G. zgodnie z wyceną dokonaną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego podczas gdy:

- konflikt nie będzie narastał z uwagi na fakt, iż odpadnie główna jego przyczyna, jako, że na nieruchomość nie będzie wchodził J. G., nieruchomość nie zmieni swojej powierzchni i będzie można z niej swobodnie korzystać i w razie konieczności wybudować garaż czy zrobić drugi wjazd na nieruchomość, C. G. i synowie A. i B. będą mieli z J. G. mniejszą styczność osobistą aniżeli po ustanowieniu granicy po całej szerokości gruntu, C. G. będzie swobodnie korzystała z ustanowionej na jej rzecz służebności osobistej na całej nieruchomości, A. i B. G. będą mogli wrócić do rodzinnej miejscowości i swobodnie z niej korzystać, z uwagi na zniwelowanie konfliktu J. G. będzie mógł dokonywać swobodnie remontu swojego domu

5. obrazę przepisów postępowania, a to art. 328 par 2 kpc, jako że Sąd nie wskazał dowodów, którym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz przyczyn z jakich to uczynił, co powoduje trudności w analizie prawidłowości i słuszności wydanego orzeczenia i ustalenia czy Sąd dokonał pełnej oceny materiału dowodowego.

Na podstawie art. 368 par 1 pkt 5 kpc skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że Sąd dokona zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że przyzna A. G. i B. G. po 1/2 części nieruchomości oraz zasądzi solidarnie spłatę od nich na rzecz J. G. zgodnie z wyceną dokonaną przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego

Uczestnik J. G. wniósł o oddalenie apelacji; zasądzenie na rzecz uczestnika J. G. kosztów zastępstwa procesowego wg norm.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja wniesiona przez wnioskodawcę A. G. i B. G. jest niezasadna.

Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne i ocenę dowodów Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Sąd Rejonowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, a dowody ocenił wszechstronnie, opierając się na wszystkich okolicznościach sprawy, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Zarzuty podnoszone zaś przez skarżących nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Wskazać należy, że dokonując oceny dowodów zgodnie z regułami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. sąd winien wyprowadzić z zebranego materiału dowodowego logiczne wnioski, musi uwzględnić zasady określone przez prawo procesowe określone w przepisach art. 227-234 k.p.c. oraz dominujące poglądy na stosowanie prawa. Dokonując oceny swobodnej Sąd wykorzystuje własne przekonania, wiedzę, doświadczenie życiowe, uwzględnia zasady procedury i zasady logiki. Dowody winien sąd oceniać bezstronnie, racjonalnie, wszechstronnie. W odniesieniu do każdego dowodu winien Sąd ocenić jego wiarygodność, odnosząc się także do pozostałego materiału dowodowego. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji, przedstawiając w uzasadnieniu stan faktyczny, wskazał istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności, właściwie ocenił zgromadzony materiał dowodowy i w konsekwencji dokonał prawidłowej oceny prawnej. Zarzuty podniesione w apelacji nie mogły zatem wpłynąć na zmianę rozstrzygnięcia w sprawie.

Skarżący wnioskodawca A. G. i uczestnik B. G. włączyli zarzut naruszenia 233 k.p.c. z oceną zeznań świadków K. Ś., K. G. (2), P. G., poprzez wysnucie z nich wniosków, iż A. i B. G. nie przeprowadzą się do K., aby wspólnie zamieszkać w przedmiotowej nieruchomości. Wskazać należy, iż istotnie w ocenie Sądu Rejonowego sprowadzenie się A. i B. G. jest mało prawdopodobne jednakże należy podkreślić, iż uważna lektura uzasadnienia Sądu Rejonowego wskazuje, iż ocena zeznań ww. świadków w tym zakresie i wysnucie kwestionowanego wniosku nie była okolicznością, której Sąd I instancji nadał istotne znaczenie. Sąd Rejonowy jedynie ubocznie stwierdził, iż mało prawdopodobny jest powrót wnioskodawców do K. celem zamieszkania w budynku mieszkalnym posadowionym na działce o nr. geodezyjnym nr (...), z uwagi na długi okres zamieszkiwania poza nieruchomością będącą przedmiotem współwłasności. Również wniosek Sądu Rejonowego, iż w przedmiotowej sprawie marginalnie znaczenie ma okoliczność, która ze stron postępowania była inicjatorem konfliktu, nie miał wpływu na skarżone rozstrzygnięcie. Sąd prawidłowo ze zgromadzonego materiału dowodowego wyprowadził wniosek, iż strony postępowania są ze sobą mocno skonfliktowane, co jest oczywiste skoro strony nie potrafiły się porozumieć w przedmiocie zniesienia współwłasności nieruchomości i tę okoliczność miał na uwadze przy ustaleniu sposobu wyjścia ze współwłasności, jednakże okoliczność ta nie mogła uzasadniać zniesienia współwłasności zgodnie ze złożonym wnioskiem. Okoliczności te

nie miały znaczenia również dla przyjęcia przez Sąd Rejonowy słusznej koncepcji o zniesieniu współwłasności nieruchomości nr (...) poprzez wydzielenie pasa gruntu J. G.. Nieżyjący brat stron W. G. umową darowizny z dnia 18 sierpnia 2015 r. Rep. A: (...) darował J. G. swój udział w wysokości 1/3 części we współwłasności nieruchomości działki gruntu oznaczonej nr (...). J. G. miał zatem pełne prawo domagania się zniesienia współwłasności ww. nieruchomości poprzez fizyczny jej podział.

Przy tym wskazać należy, iż podstawą rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego była opinia sporządzona przez biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Biegły w opinii przedstawił wstępny projekt podziału nieruchomości między strony postępowania, który przewidywał wydzielenie pasa gruntu o szerokości 5 m na poszerzenie działki nr (...) będącej własnością uczestnika J. G.. Wskazany projekt został przedłożony do oceny i opinii Burmistrza Miasta K., który w piśmie z dnia 11 czerwca 2017 r. dopuścił możliwość podziału działki o nr geodezyjnym (...) z zachowaniem 4 m od ściany budynku usytuowanego na działce o nr geod. (...) lub min. 4,0 m od ściany budynku usytuowanego na działce o nr geodezyjnym (...), co biegły uwzględnił na sporządzonej mapie z projektem podziału nieruchomości stanowiącej załącznik do opinii (k. 84.). Opinia ta jak i opinia uzupełniająca posiadają wszelkie niezbędne elementy pozwalające na jej sądową kontrolę. Tym samym, Sąd Rejonowy mógł oprzeć swe przekonanie co do trafności wniosków końcowych na podstawie konkluzji opinii biegłego. Zarzuty skarżących dotyczące zamiaru wnioskodawcy A. G. i uczestnika B. G. co do przeprowadzenia się do K. jak i okoliczność, że Sąd Rejonowy nie zajmował się ustaleniem osoby generującej konflikt nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd odwoławczy nie dopatrył się naruszenia prawa materialnego art. 211 k.c.

Niewątpliwie bowiem ustawodawca przy zniesieniu współwłasności preferuje dokonywanie podziału fizycznego rzeczy, co wprost wynika z treści art. 211 k.c. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na podstawie orzeczenia sądowego, sąd powinien więc przede wszystkim brać pod rozwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę udziału albo sprzedania jej stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. W wypadku niezgłoszenia takich żądań, sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero, gdy podział jest niedopuszczalny - a przedmiotem podziału jest nieruchomość - znieść współwłasność w sposób określony w art. 212 § 2 bądź art. 214 k.c. Odstąpienie od dzielenia nieruchomości przy znoszeniu współwłasności jest w świetle art. 211 k.c. możliwe tylko wówczas, gdy podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągnąłby za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Żadnej z powyższych przesłanek negatywnych nie można dopatrzeć się w sprawie niniejszej.

Zarzut naruszenia art. 211 k.c. sprowadzał się w istocie do zakwestionowania stanowiska Sądu, że istniejący między współwłaścicielami konflikt nie uzasadniał odstąpienia przez Sąd I Instancji od zniesienia współwłasności przez podział nieruchomości.

Podkreślić należy, że orzecznictwie przyjmuje się, że społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, o jakim mowa w art. 211 k.c., nie może być utożsamiane ani ze stosunkami osobistymi istniejącymi między współwłaścicielami, ani ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa własności (współwłasności) - (tak w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 2003, Nr 12, poz. 170). Jeżeli nieruchomość stanowi współwłasność i jest możliwy jej podział to "przeznaczeniem" ich jest zaspokajanie wspomnianych potrzeb dotychczasowych współwłaścicieli. Nie ma jednak podstaw do twierdzenia, że przy ocenie dopuszczalności takiego podziału, a więc rozstrzyganiu kwestii praworzeczowej, decydujące znaczenie ma stan stosunków osobistych (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, niepubl. i z dnia 4 października 2002 r. III CKN 1283/00).

Skoro przedmiotem niniejszego postępowania była zabudowana nieruchomość, gdzie nie zamieszkiwała żadna ze stron postępowania i strony nie zgłosiły zgodnego wniosku o przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli to rzeczą Sądu Rejonowego było, w dążeniu do realizacji tego wniosku, czuwanie z urzędu, aby podział nie był sprzeczny nie tylko z przepisami ustawy, ale także ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy lub aby nie pociągał

za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości. Z zadania tego Sąd Rejonowy wywiązał się prawidłowo.

Podział o którym mowa w art. 211 k.c., dotyczy bowiem rzeczy, a więc "przedmiotu materialnego" (art. 45 k.c.), wynika zatem bezpośrednio z jej charakteru, stanu technicznego oraz funkcji, jaką pełni w życiu człowieka oraz w jego działalności gospodarczej. W konsekwencji oznacza cel, jakiemu rzecz ma służyć. Na tak rozumiane przeznaczenie rzeczy żadnego - choćby pośredniego - wpływu nie mają stosunki osobiste między współwłaścicielami.

W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie podstaw do odstąpienia od zasady podziału fizycznego rzeczy nie było. Niewątpliwie strony pozostają w sporze, co wynika już choćby z faktu, że nie były w stanie podzielić się wspólną nieruchomością w sposób ugodowy, ale zdecydowały się na postępowanie sądowe. Tym niemniej nie sposób wyprowadzić wniosku z przedstawionego stanu faktycznego, że konflikt między stronami jest tak głęboki, że uniemożliwi prawidłowe korzystanie z nieruchomości. Wzajemna niechęć (niezależnie od negatywnej oceny takich zachowań) nie stanowią o uniemożliwianiu spokojnego zamieszkiwania. W sytuacji zaś ich nasileń właściciel ma odpowiednie instrumenty prawne w celu przeciwdziałania im.

Podkreślić trzeba, że na spornej działce zamieszkiwała wyłącznie matka stron postępowania, a wnioskodawcy od wielu lat zamieszkiwali poza K.. Wnioskodawcy domagali się przyznania im na własność spornej nieruchomości motywując to okolicznością powtórnego zamieszkania w budynku posadowionym na spornej nieruchomości z jednoczesną splątą J. G..

Zniesienie współwłasności przez jej podział dokonane przez Sąd Rejonowy uwzględnia potrzeby wnioskodawców, pozostali oni bowiem właścicielami większego pasa nieruchomości nr (...) na którym posadowiony jest budynek mieszkalny, a więc mają możliwość zaspokajania swych potrzeb mieszkaniowych. Przesunięcie zaś granicy o 4 m nie pokrzywdzi wnioskodawców, będą oni posiadali dostęp do drogi publicznej, co nie będzie w żaden sposób ograniczone. Jednocześnie linia granicy wynikająca z opinii biegłego przebiega między budynkami w taki sposób, że oba budynki mają wymagalny dostęp do granicy wynoszący 4 m.

Słusznie Sąd Rejonowy miał również na uwadze okoliczność ewentualnej modernizacji budynku mieszkalnego posadowionego na działce J. G.. Brak podziału spornej nieruchomości powodowałby, że przy dokonywaniu ewentualnych remontów ww. nieruchomości J. G. byłby zależny od wyrażenia zgody wnioskodawców, a w przypadku jej braku do wszczęcia postępowania administracyjnego.

Tym samym Sąd I instancji w przeprowadzonym postępowaniu jednakowo zadbał o interesy prawne wszystkich dotychczasowych współwłaścicieli uczestniczących w tym postępowaniu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., stwierdzić należy, że uzasadnienie orzeczenia wyjaśnia przyczyny, dla jakich orzeczenie zostało wydane. Jest przy tym sporządzane już po wydaniu tegoż orzeczenia, a zatem wynik sprawy z reguły nie zależy od tego, jak napisane zostało uzasadnienie i czy zawiera ono wszystkie wymagane elementy. Stąd też zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 2 marca 2011 r., II PK 202/10 – Lex). Sytuacja taka nie ma miejsca w rozpoznawanej sprawie. Sąd I instancji w uzasadnieniu wskazał bowiem, ustalone przez siebie okoliczności faktyczne i kwalifikację prawną, jaką dla nich przyjął. Treść zaś uzasadnienia pozwala na prześledzenie wyводу Sądu I instancji i nie pozostawia żadnych wątpliwości, co do jego toku rozumowania.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6, § 5 pkt 6 § 10 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. – Dz. U. 2015.1800 t.j. (punkt 2 sentencji).