

Sygn. akt IX Ca 22/16

## POSTANOWIENIE

Dnia 23 czerwca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Agnieszka Żegarska SO Dorota Ciejek
Protokolant:	prac. sąd. Magdalena Kufel

po rozpoznaniu w dniu 23 czerwca 2016 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z wniosku A. W.

z udziałem K. S. i I. S. (1) ,

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki I. S. (1) od postanowienia

Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 19 października 2015 r.,

sygn. akt I Ns 1/15,

p o s t a n a w i a :

I. zmienić zaskarżone postanowienie w punktach I, IV i V w ten sposób, że:

1) punktowi I. nadać następującą treść: „znieść współwłasność nieruchomości zabudowanej, położonej w Z., gmina P., obręb Z., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,1968 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej współwłasność A. W. w 1/3 części, K. S. w 1/3 części i I. S. (1) w 1/3 części o łącznej wartości 125.388 zł (sto dwadzieścia pięć tysięcy trzysta osiemdziesiąt osiem złotych) w ten sposób, że podzielić ją na cztery działki o numerach (...) według wariantu IV projektu podziału nieruchomości sporządzonego w dniu 25 maja 2015 r. przez biegłego geodetę J. K., znajdującego się na karcie 193 akt, który jest integralną częścią postanowienia, z których:

a) działkę oznaczoną numerem (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym, o powierzchni 0,0480 ha o wartości 40.394 zł (czterdzieści tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt cztery złotych) przyznać na współwłasność wnioskodawczyni A. W. w 1/2 części i uczestniczce postępowania K. S. w 1/2 części;

b) działkę oznaczoną numerem (...) niezabudowaną, o powierzchni 0,0813 ha o wartości 46.438 zł (czterdzieści sześć tysięcy czterysta trzydzieści osiem złotych) przyznać na własność uczestniczce postępowania I. S. (1);

c) działkę oznaczoną numerem (...) niezabudowaną, o powierzchni 0,0226 ha o wartości 12.909 zł (dwanaście tysięcy dziewięćset dziewięć złotych) przyznać na współwłasność wnioskodawczyni A. W. w 1/3 części oraz uczestniczkom postępowania K. S. w 1/3 części i I. S. (1) w 1/3 części;

d) działkę oznaczoną numerem (...) niezabudowaną, o powierzchni 0,0449 ha o wartości 25.647 zł (dwadzieścia pięć tysięcy sześćset czterdzieści siedem złotych) przyznać na współwłasność wnioskodawczyni A. W. w 1/2 części i uczestniczce postępowania K. S. w 1/2 części;”;

2) punktowi IV nadać następującą treść: „zasądzić od uczestniczki postępowania I. S. (1) na rzecz wnioskodawczyni A. W. tytułem dopłaty do jej udziału w nieruchomości kwotę 4.472,50 zł (cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy) płatną w terminie do 30 września 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;”;

3) punktowi V nadać następującą treść: „zasądzić od uczestniczki postępowania I. S. (1) na rzecz uczestniczki K. S. tytułem dopłaty do jej udziału w nieruchomości kwotę 4.472,50 zł (cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt dwa złote pięćdziesiąt groszy) płatną w terminie do 30 września 2016 r. z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;”;

II. oddalić apelację w pozostałej części;

III ustalić, iż wnioskodawczyni i uczestniczki ponoszą koszty postępowania za instancję odwoławczą związane ze swym udziałem w sprawie.

Agnieszka Żegarska Bożena Charukiewicz Dorota Ciejek

Sygn. akt **IX Ca 22/16**

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni A. W. wniosła o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Z. gmina P. składającej się z działki numer (...), o powierzchni 0,1968 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...), a której współwłaścicielami są wnioskodawczyni i uczestnicy postępowania K. S. i I. S. (1), poprzez podział opisanej powyżej nieruchomości w ten sposób, żeby wyodrębnić z niej działkę nr (...) o powierzchni 283 m<sup>2</sup> i przyznać ją na własność uczestniczce postępowania I. S. (1), wyodrębnić z działki (...) działkę (...) o powierzchni 563 m<sup>2</sup> i przyznać ją na współwłasność wnioskodawczyni i uczestniczce postępowania K. S.. Ponadto wniosła o rozliczenie nakładów na nieruchomość poniesionych przez wnioskodawczynię i uczestniczkę postępowania K. S. (vide wniosek k. 12). Ostatecznie wnioskodawczyni wniosła o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z wariantem I projektu podziału sporządzonym przez biegłego geodetę J. K..

Uczestniczka postępowania K. S. poparła wnioski wnioskodawczyni. Ostatecznie domagała się częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości zgodnie z wariantem I projektu podziału sporządzonym przez biegłego geodetę J. K..

Uczestniczka postępowania I. S. (1) początkowo wniosła o przyznanie całej nieruchomości zabudowanej na jej rzecz, z jednoczesnym obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania K. S.. Ostatecznie wniosła o częściowe zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z wariantem IV projektu podziału sporządzonym przez biegłego geodetę J. K..

Postanowieniem z dnia 19 października 2015 roku o sygn. akt I Ns 1/15 Sąd Rejonowy w Mrągowie orzekł:

I. zniósł częściowo współwłasność nieruchomości zabudowanej, położonej w Z., gmina P., obręb Z., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), o powierzchni 0,1968 ha, dla której Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadzi księgę wieczystą (...), stanowiącej współwłasność A. W. w 1/3 części, K. S. w 1/3 części oraz I. S. (1) w 1/3 części, o

łącnej wartości 125332 złotych, w ten sposób, że podzielił ją na trzy działki (...) według wariantu I projektu podziału nieruchomości sporządzonego w dniu 25 maja 2015 roku przez biegłego geodetę J. K., znajdującego się na karcie 190 akt, który jest integralną częścią postanowienia, z których:

a) działkę oznaczoną numerem (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym o powierzchni 0,0564 ha w projekcie podziału nieruchomości o wartości 45192 złotych przyznał na współwłasność wnioskodawczyni A. W. do 1/2 części i uczestnicze postępowania K. S. do 1/2 części;

b) działkę oznaczoną numerem (...), niezabudowaną, o powierzchni 0,0282 ha w projekcie podziału nieruchomości o wartości 16.108 złotych przyznał na własność uczestnicze postępowania I. S. (1);

c) działkę oznaczoną numerem (...), niezabudowaną, o powierzchni 0,1121 ha w projekcie podziału nieruchomości o wartości 64.032 złotych przyznał na współwłasność wnioskodawczyni A. W. do 1/3 części oraz uczestniczkom postępowania K. S. do 1/3 części i I. S. (1) do 1/3 części;

II. ustalił, że nakłady na nieruchomość opisaną w punkcie I postanowienia poniesione przez wnioskodawczynię A. W. wynoszą 1.286,80 złotych natomiast przez uczestniczkę postępowania K. S. wynoszą 1.583,05 złote;

III. zasądził od uczestniczki postępowania I. S. (1) tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość na rzecz wnioskodawczyni A. W. kwotę 330,19 złotych, natomiast na rzecz uczestniczki postępowania K. S. kwotę 626,44 złotych, obie kwoty płatne w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w terminie płatności;

IV. zasądził od wnioskodawczyni A. W. na rzecz uczestniczki postępowania I. S. (1) tytułem dopłaty jej udziału w nieruchomości kwotę 2.162,67 złotych płatną w terminie ośmiu miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w terminie płatności;

V. zasądził od uczestniczki postępowania K. S. na rzecz uczestniczki postępowania I. S. (1) tytułem dopłaty jej udziału w nieruchomości kwotę 2.162,67 złotych płatną w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w razie opóźnienia w terminie płatności;

VI. nakazał wnioskodawczyni i uczestniczkom postępowania wydanie sobie nawzajem nieruchomości, które w wyniku zniesienia współwłasności im przypadły, w terminie jednego tygodnia od uprawomocnienia się postanowienia;

VII. ustalił, że koszty postępowania wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania ponoszą każda związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że na podstawie umowy zniesienia współwłasności nieruchomości i umowy darowizny sporządzonej w dniu 11 października 2012 roku w Kancelarii Notarialnej w P., wnioskodawczyni A. W. i uczestniczka postępowania K. S. oraz ojciec uczestniczki I. S. (2) P., nabyli po 1/3 części każde z nich, współwłasność nieruchomości zabudowanej, położonej w Z. (...), gmina P., obręb Z., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,1968 ha.

Umową darowizny sporządzoną w dniu 21 listopada 2012 roku w Kancelarii Notarialnej w P. S. P. darował swojej córce - uczestnicze postępowania I. S. (1) swój udział wynoszący 1/3 część w nieruchomości położonej w Z. gmina P., obręb Z., oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...) o powierzchni 0,1968 ha.

Według stanu na dzień 11 października 2012 roku przedmiotowa nieruchomość nie była objęta żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie ze studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy P., zatwierdzonym uchwałą Rady Gminy P. z dnia 30 września 2000 roku, nieruchomość ta położona była i jest do chwili obecnej w terenie oznaczonym jako postulowana strefa zainwestowania – rekreacyjna.

Biegły z zakresu geodezji, kartografii i szacowania nieruchomości J. K. sporządził cztery warianty projektu fizycznego podziału nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku.

Jak ustalił Sąd Rejonowy wnioskodawczyni poniosła nakłady na nieruchomość w wysokości 1.286,80 złotych, zaś uczestniczka K. S. w wysokości 1.583,05 złotych. I. S. (1) nie poniosła żadnych nakładów na nieruchomość. Wnioskodawczyni zameldowana jest w Z. (...). Uczestniczka postępowania I. S. (1) podejmowała próby jej wymeldowania z przedmiotowej nieruchomości.

Powyższe ustalenia doprowadziły Sąd Rejonowy do oceny, że optymalnym rozwiązaniem będzie zniesienie współwłasności według wariantu I sporządzonego przez biegłego J. K..

W zakresie oceny dowodów Sąd Rejonowy oparł się na opinii biegłego, którą uznał za pełną, jasną i rzetelną. W ocenie Sądu pierwszej instancji biegły wszechstronnie i wyczerpująco uzasadnił swoje stanowisko oraz odniósł się do zarzutów zgłoszonych do opinii. Ponadto Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne pozostałe dowody zebrane w sprawie, w tym dowody z dokumentów, korzystające z domniemania określonego w art. 244 § 1 k.p.c. Przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się także na okolicznościach wzajemnie przyznanych przez wnioskodawczynię i uczestniczki postępowania.

Przechodząc do oceny prawnej żądania Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Sąd wskazał, że zasadą jest, iż zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania K. S. urodziły się i wychowały na nieruchomości stanowiącej przedmiot zniesienia współwłasności. Z tym miejscem wiążą swoją przyszłość. Wnioskodawczyni mieszka tam od dwóch lat i nie ma innego mieszkania. Świadczą o tym także poniesione przez wnioskodawczynię i K. S. nakłady na nieruchomość. Ojciec uczestniczki postępowania I. S. (1), S. P. też tam się urodził i wychował, ale darował swoją część na rzecz córki. Uczestniczka postępowania I. S. (1) dotychczas nie poniosła żadnych nakładów na nieruchomość, a wręcz odwrotnie, podjęła starania o wymeldowanie z nieruchomości A. W.. A. W. i uczestniczka postępowania K. S. przez cały czas trwania postępowania zajmowały wspólne stanowisko w sprawie. Jednocześnie wniosły o przyznanie uczestniczce postępowania I. S. (1) na wyłączną własność wydzielonej części nieruchomości jako odrębnej działki. Daje to możliwość uczestniczce postępowania I. S. (1) samodzielnego rozporządzania nieruchomością. Każdy z wariantów podziału nieruchomości sporządzonych przez biegłego geodetę zakłada pozostawienie we współwłasności wnioskodawczyni i uczestniczki K. S. działki gruntu oraz wyodrębnienie działki gruntu pod zabudowę dla I. S. (1). Zaprojektowane działki dla uczestniczki postępowania I. S. (1) w czterech wariantach dają możliwość zabudowy odpowiedniej wielkości budynkiem z zachowaniem parametrów odległości budynku od granic działek (4 metry dla ścian z otworami okiennymi lub drzwiowymi oraz 3 metry dla ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych). Należy mieć na uwadze, że nieruchomość jest położona nad jeziorem oraz ma specyficzny kształt. Ma to istotne znaczenie przy zniesieniu współwłasności nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli powinien mieć swobodny dostęp do jeziora i swobodny dojazd do swojej nieruchomości. Wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania są współwłaścicielkami nieruchomości po 1/3 części. Zgodnie z wariantem I przyjętym przez biegłego zarówno wnioskodawczyni jak i obie uczestniczki postępowania w tym wariantcie otrzymują fizycznie takie części nieruchomości jakie im przypadają zgodnie z posiadanymi udziałami w nieruchomości. W wariantcie I działka numer (...), która ma przypaść na współwłasność po 1/2 części wnioskodawczyni i K. S. ma powierzchnię  $0,0564 \text{ ha} : 2 = 0,0282 \text{ ha}$ , czyli dla każdej przypada taką samą powierzchnią jak powierzchnia działki, która w tym wariantcie miałaby przypaść uczestniczce postępowania I. S. (1) ((...)o powierzchni  $0,0282 \text{ ha}$ ). W ocenie Sądu Rejonowego należało mieć na uwadze, że wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania K. S. mogą w przyszłości chcieć znieść współwłasność nieruchomości oznaczonej w projekcie podziału numerem (...) i podzielić ją na dwie odrębne. W pozostałych trzech wariantach, poza I, powierzchnia tej zaprojektowanej działki jest mniejsza.

Sąd Rejonowy podkreślił, że sprawa dotyczy częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości. W każdym z wariantów projektu podziału musi pozostać część wspólna – swobodny (dostęp) dojazd do wydzielonych części nieruchomości czyli działka oznaczona w projekcie podziału numerem (...). A zatem nie jest możliwe całkowite

zniesienie współwłasności nieruchomości w tym przypadku. Wnioskodawczyni i uczestniczki postępowania i tak będą musiały korzystać wspólnie z tej części nieruchomości. W związku z tym zdaniem Sądu pierwszej instancji nie ma żadnych przeszkód, aby wspólnie korzystały z dostępu do jeziora zgodnie z wariantem I opinii biegłego. Zyskają w ten sposób swobodny dostęp do jeziora o szerokości 9,88 metra.

Zdaniem Sądu Rejonowego zniesienie współwłasności nieruchomości zgodnie z wariantem I projektu podziału zaspokaja roszczenia zarówno wnioskodawczyni jak i obu uczestniczek postępowania. Mając powyższe na uwadze sąd orzekł na podstawie art. 210 k.c., jak w pkt I postanowienia.

Wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania K. S. wniosły o rozliczenie nakładów poniesionych na nieruchomość. Wnioskodawczyni poniosła nakłady w wysokości 1.286,80 złotych. Uczestniczka postępowania K. S. poniosła nakłady w wysokości 1.583,05 złotych. Matematyczne rozliczenie powyższych kwot doprowadziło do wydania orzeczenia jak w pkt II i III postanowienia.

Na mocy art. 212 § 2 i 3 k.c. sąd orzekł jak w pkt IV i V postanowienia. Również rozstrzygnięcie we wskazanych punktach stanowiło wynik przeliczenia wartości przyznanych nieruchomości w stosunku do posiadanych przez wnioskodawczynię i uczestniczki udziałów.

Orzeczenie windykacyjne było zasadne na podstawie art. 624 k.p.c., zaś o kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia złożyła uczestniczka I. S. (1), zaskarżając je w całości. Zarzuciła rozstrzygnięciu Sądu pierwszej instancji:

- 1) przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów, tj. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, że zachowania wnioskodawczyni i uczestniczki K. S. w stosunku do uczestniczki I. S. (1) oraz ich wzajemne relacje nie są istotne przy zniesieniu współwłasności;
- 2) naruszenie art. 316 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego dotyczącego relacji stron poprzez przyjęcie, że A. W. zamieszkuje od dwóch lat sporną nieruchomość, podczas gdy z oświadczeń sołtysa i protokołu oględzin wynikało bezspornie, że nikt nie zamieszkuje tej nieruchomości;
- 3) naruszenie art. 316 k.p.c. poprzez wadliwe przyjęcie, że strony tak zwaśnione będą mogły nieskrępowanie korzystać z dużej części działki oznaczonej nr (...), podczas gdy wnioskodawczyni i uczestniczka K. S. kategorycznie odmówiły wyrażenia zgody na poprowadzenie przyłączy przez części wspólne działki i odmawiały jeszcze przed podziałem zgody na wybudowanie się przez I. S. (1) na części działki, stąd trudno przyjąć, że nie ma przeszkód we wspólnym korzystaniu z tej nieruchomości;
- 4) naruszenie art. 211 w zw. z art. 212 § 1 i 2 k.c. poprzez ich pominięcie, podczas gdy uczestniczka postępowania I. S. (1) była gotowa przejść na własność całą nieruchomość z obowiązkiem spłaty wnioskodawczyni i uczestniczki K. S., co pozwoliłoby utrzymać społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy i funkcjonalność nieruchomości i nie byłoby krzywdzące dla żadnej ze stron, Sąd bowiem może przyznać rzecz w całości jednej ze stron z obowiązkiem spłaty, co wyrównuje wartość przysługujących udziałów. W niniejszym postępowaniu byłoby to słuszne rozwiązanie, bowiem stosunek stron do siebie wyklucza możliwość wspólnego korzystania z nieruchomości, a sposób podziału ustalony w zaskarżonym postanowieniu uniemożliwia swobodne korzystanie z nieruchomości przez skarżącą;
- 5) naruszenie art. 211 § 1 k.c. poprzez wydanie postanowienia w sprzeczności z wnioskami stron oraz zeznań biegłego sądowego, gdzie Sąd pomimo wniosku o podział fizyczny nieruchomości nadal przeważającą jej część pozostawił we współwłasności, podczas gdy biegły na ostatniej rozprawie potwierdził, że budynek mieszkalny nadaje się jedynie do rozbioru, stąd wyliczenie jego wartości metodą odtworzeniową, co wyklucza oświadczenie wnioskodawczyni, że tam zamieszkuje i ustaloną zasadę przez Sąd, że w ten sposób nie krzywdzi wnioskodawczyni. Ponadto pominięcie w całości zeznań biegłego, który oświadczył, że wariant III i IV powstał z jego inicjatywy po rozważeniu możliwości

podziału tej nieruchomości, a wariant IV jest najbardziej odpowiedni do charakteru tej nieruchomości, zważywszy na jej rekreacyjny charakter i dostęp do jeziora.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Mrągowie i przyznanie spornej nieruchomości w całości na jej własność, z obowiązkiem spłaty wnioskodawczyni i uczestniczki K. S.. Uczestniczka I. S. (1) sformułowała także wniosek ewentualny, na wypadek nie uwzględnienia żądania podstawowego domagając się zmiany postanowienia Sądu Rejonowego w Mrągowie poprzez dokonanie podziału nieruchomości według wariantu oznaczonego przez biegłego J. K. nr IV, ze stosownymi dopłatami na rzecz wnioskodawczyni i uczestniczki K. S..

W uzasadnieniu środka odwoławczego skarżąca wskazała, iż mając na uwadze, że to wnioskodawczyni była inicjatorką postępowania, od początku wnosząc o przyznanie po podziale nieruchomości na współwłasność jej oraz siostrze – uczestniczce K. S., wybieganie przez Sąd Rejonowy w daleką przyszłość co do możliwości dostępu do jeziora przez każdą z nich jest przedwczesne i wbrew wnioskowi. Pozostawienie zaś we współwłasności tak dużej części nieruchomości dzielonej, jak to uczynił Sąd Rejonowy przeczy istocie zniesienia współwłasności i nie uwzględnia treści art. 212 k.c., który przewiduje wyrównanie krzywdy polegającej na nierównomiernym podziale nieruchomości za pomocą dopłat.

W ocenie skarżącej poważny konflikt istniejący pomiędzy stronami powinien uzasadniać odstąpienie przez Sąd od zniesienia współwłasności przez podział, kiedy nie ma możliwości definitywnego zniesienia współwłasności. Stosunki osobiste między współwłaścicielami nie są wprawdzie czynnikiem limitującym możliwość podziału fizycznego rzeczy, ale czynnik ten może i powinien być rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem i faktu, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu. Uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych występujących w konkretnym przypadku może uzasadniać odstąpienie przez sąd od jej fizycznego podziału i przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty na rzecz pozostałych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie. Wskazała, że nie zgadza się na przejęcie całości nieruchomości przez uczestniczkę I. S. (1) z obowiązkiem dokonania spłaty, gdyż na spornej nieruchomości zamieszkuje, stanowi ona jej centrum życiowe i jedyny dach nad głową.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja uczestniczki I. S. (1) zasługiwała na uwzględnienie w zakresie, w którym domagała się ona zmiany zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie podziału nieruchomości według wariantu IV, opracowanego przez biegłego J. K..

Sąd Okręgowy podziela dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne w zakresie niezbędnym dla wydania prawidłowego orzeczenia.

Zarzuty skarżącej, dotyczące bezpodstawnego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, iż wnioskodawczyni A. W. nie zamieszkuje na stałe na spornej nieruchomości nie mają istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Niewątpliwie bowiem ustawodawca przy zniesieniu współwłasności preferuje dokonywanie podziału fizycznego rzeczy, co wprost wynika z treści art. 211 k.c. Odstąpienie od powyższej zasady może mieć miejsce jedynie wtedy, gdy 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. To współwłaściciel optujący za zniesieniem współwłasności w inny sposób niż przez podział fizyczny rzeczy powinien przedstawić argumenty przeciwko niemu przemawiające. W niniejszej sprawie wnioskodawczyni oraz uczestniczka K. S. jednoznacznie sprzeciwiały się przejęciu całości nieruchomości przez I. S. (1) z obowiązkiem ich spłaty, dlatego też takie kwestie jak zamieszkiwanie przez nie na spornej nieruchomości w dzieciństwie (co było niekwestionowane), czy też przebywanie tam przez wnioskodawczynię aktualnie (okoliczność podważana przez I. S. (1)) miały jedynie znaczenie pomocnicze. Mogłyby

być brane pod uwagę dopiero wtedy, gdyby I. S. (1) wykazała, iż zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny rzeczy byłoby niecelowe z uwagi na kryteria przewidziane w art. 211 k.c. in fine.

W ocenie Sądu Okręgowego skarżąca wymogowi temu nie sprostała. W uzasadnieniu środka odwoławczego skarżąca nawiązywała do tego nurtu orzecznictwa i doktryny, który przy ocenie celowości podziału rzeczy dopuszcza analizowanie skonfliktowania stron jako okoliczności istotnej w tym zakresie – a to przez pośredni wpływ na przesłankę sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Zauważyć trzeba, że powszechnie spotykana jest również interpretacja, w myśl której enumeratywny i precyzyjnie określony zakres przesłanek z art. 211 k.c. całkowicie wyklucza uwzględnianie konfliktu między stronami jako przyczyny odstąpienia od podziału fizycznego rzeczy (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 roku o sygn. akt III CKN 1283/00; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2012 roku o sygn. akt I CSK 358/11)

(...), 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.

Niezależnie od przyjętej koncepcji, 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 twierdzenia uczestniczki, że konflikt między stronami jest tak głęboki, że uniemożliwi prawidłowe korzystanie z nieruchomości nie znajduje oparcia w ustalonym stanie faktycznym sprawy. 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.

Dlatego też apelacja uczestniczki I. S. (1) w najdalej idącym zakresie – tj. co do żądania przekazania jej nieruchomości w całości ze stosownymi splatami nie była zasadna.

Sąd Okręgowy uwzględnił jednak żądanie ewentualne skarżącej, w którym domagała się zmiany sposobu podziału nieruchomości.

W uzasadnieniu postanowienia z dnia 19 października 2015 roku Sąd Rejonowy argumentował, że wybór wariantu I w sposób najpełniejszy odpowiada wielkości przysługujących uczestnikom postępowania udziałów. Umożliwia on także ewentualny podział nieruchomości przyznanej na własność uczestniczkę K. S. oraz wnioskodawczyni A. W., o ile w przyszłości wyraziłyby taką wolę.

W ocenie Sądu Okręgowego jakkolwiek powyższe argumenty nie są pozbawione znaczenia, to zdecydowanie bardziej zasadne było dokonanie podziału według wariantu nr IV, z uwagi na najpełniejsze zrealizowanie istoty i celu postępowania o zniesienie współwłasności.

Zauważyć należy, że od początku postępowania wnioskodawczyni oraz uczestniczka K. S. wnosili o wydzielenie nieruchomości na ich współwłasność, oraz na wyłączną własność I. S. (1). W ten sposób jednoznacznie wyraziły wolę co do pozostania we współwłasności, a antycypowanie, że w przyszłości będą miały możliwość dokonać podziału fizycznego swojej nowo wydzielonej nieruchomości jest zbyt daleko idące. Należy zauważyć, że oczywistym jest, iż jakkolwiek podział nie wyłączy uprawnień wnioskodawczyni A. W. i uczestniczki K. S. do późniejszego zniesienia współwłasności. Ewentualne trudności dotyczyć by mogły jedynie jego dokonania w formie podziału fizycznego działki (...), jednakże z uwagi na istnienie na niej budynku mieszkalnego, podział taki i tak mógłby być utrudniony – niezależnie od przyjętego w niniejszej sprawie wariantu.

Przede wszystkim jednak istota postępowania o zniesienie współwłasności objawia się w takim ukształtowaniu podziału nieruchomości, aby ewentualna część wspólna, o ile będzie konieczne jej wyodrębnienie, zajmowała jak

najmniejszą powierzchnię. Ogranicza to pole do konfliktów i daje nadzieję, że dokonany podział definitywnie rozstrzygnie spory na tle współkorzystania z rzeczy.

W tym kontekście nie sposób odmówić racji uczestniczce I. S. (1), że podział nieruchomości na podstawie wariantu IV będzie optymalny. Grunt pozostający we współwłasności wnioskodawczyni i obu uczestniczek ograniczony zostałby do minimum – to jest w zakresie umożliwiającym im swobodny dojazd do nieruchomości. Będzie on miał powierzchnię 0,0226 o wartości oszacowanej przez biegłego na 12.909 złotych. W przyjętym w zaskarżonym postanowieniu Sądu Rejonowego wariant nr I przewidziano nieruchomość wspólną o powierzchni 0,1121 ha i wartości 64.032 złote. W konsekwencji większość dzielonej nieruchomości (ok. 57% powierzchni) dalej pozostałoby we współwłasności wnioskodawczyni i uczestniczek.

Nie można przy tym stracić z pola widzenia, że działka przewidziana dla wnioskodawczyni i uczestniczki K. S. ulegnie jedynie nieznacznemu zmniejszeniu – z 0,0564 ha w wariantcie I do 0,0480 ha w wariantcie IV. Modyfikacja sposobu podziału nie zmieni więc w sposób istotny powierzchni przyznanej im działki.

Jednocześnie w ocenie Sądu Okręgowego zdecydowanie bardziej celowe będzie podzielenie dostępu do jeziora. Zarówno wnioskodawczyni i uczestniczka K. S., jak i uczestniczka I. S. (1) będą dysponowały niezależnym dojściem do linii brzegowej, o szerokości niemal 5 metrów, tak więc w pełni wystarczającym do właściwego zagospodarowania. Pozostawienie całego dostępu do jeziora we współwłasności wszystkich uczestników w sposób oczywisty stanowiłoby pole do nieporozumień i konfliktów. Jest też okolicznością niezwykle istotną w kontekście ewentualnego rozporządzenia którejkolwiek z nowo powstałych nieruchomości w przyszłości.

Nie bez znaczenia pozostała również ustna opinia biegłego J. K., którą wypowiedział na rozprawie w dniu 8 października 2015 roku. Biegły opowiedział się za celowością zastosowania wariantu III bądź IV, podkreślając, że wariant I został sporządzony jedynie z uwagi na zakreśloną przez Sąd Rejonowy tezę dowodową. Jakkolwiek to Sąd – uwzględniając stanowiska i interesy stron – jest ostatecznie władny do wyboru optymalnego wariantu dokonania podziału nieruchomości, to twierdzenia biegłego, jako osoby dysponującej fachową wiedzą i doświadczeniem, stanowiły istotną argumentację.

Wreszcie należy wskazać, że dokonanie podziału w wariantcie IV w ocenie Sądu Okręgowego jest optymalne dla każdej ze stron. W żadnym wypadku nie wiąże się zaś z pokrzywdzeniem wnioskodawczyni czy też uczestniczki K. S.. Na ich wyłączną własność została przyznana działka o powierzchni niewiele mniejszej niż w wariantcie nr I, zaś w miejsce obowiązku zapłaty na rzecz I. S. (1) kwot po 2.162,67 złotych otrzymają one od niej spłatę w wysokości po 4.472,50 złotych. Wskazać należy, że ostatecznie wartość nieruchomości ustalona przez biegłego nie była podważana, dlatego też brak jest podstaw do kwestionowania wysokości spłat. Wartość nieruchomości została ustalona na kwotę 125.388 zł. Wartość udziałów wnioskodawczyni i uczestniczek powinna zatem wynosić po 41.796 zł (125.388 zł x 1/3). Wartości udziałów otrzymanych przez wnioskodawczynię i uczestniczkę K. S. w wyniku podziału wyniosły po 37.323,50 zł. Dlatego uczestniczka I. S. (1) jest zobowiązana do zapłaty z tego tytułu na rzecz wnioskodawczyni i uczestniczki K. S. kwot po 4.472,50 zł. Ustalony termin zapłaty do 30 września 2016r. uwzględnia interesy uczestników postępowania i możliwości finansowe zobowiązanej do zapłaty.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie punktach I, IV i V, nadając mu treść jak w punktach 1-3 postanowienia.

W punkcie II na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację w pozostałej części – tj. co do żądania przyznania całej nieruchomości na wyłączną własność uczestniczce I. S. (1).

O kosztach orzeczono na podstawie zasady ogólnej postępowania nieprocesowego z art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że wnioskodawczyni i uczestniczki ponoszą koszty postępowania za instancję odwoławczą związane ze swym udziałem w sprawie. Postępowanie o zniesienie współwłasności - o ile nie jest kwestionowany tytuł prawny któregoś z uczestników



- ze swojej istoty nie jest bowiem postępowaniem, w którym między stronami występuje sprzeczność interesów (P. Pruś, kom. do art. 520 k.p.c., teza 6, sip.lex.pl; J. Gudowski, kom. do art. 520 k.p.c., teza 6, sip.lex.pl).

Agnieszka Żegarska Bożena Charukiewicz Dorota Ciejek