

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 21 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy w Kutnie, w sprawie z wniosku W. S. (1) z udziałem J. S. o podział majątku wspólnego i zniesienie współwłasności nieruchomości

- 1.** ustalił, że w skład majątku wspólnego byłych małżonków W. S. (1) i A. S. (1) wchodziła nieruchomość położona w Ż. przy ulicy (...) o powierzchni 721 m<sup>2</sup>, stanowiąca działkę nr (...) dla, której to nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), o wartości 132.600 zł;
- 2.** stwierdził, że opisana wyżej nieruchomość stanowi przedmiot współwłasności W. S. (1) w 1/2 części i J. S. w 1/2 części;
- 3.** dokonał podziału majątku wspólnego byłych małżonków S. i zniesienia współwłasności nieruchomości w ten sposób, że przyznał nieruchomość na wyłączną własność J. S.;
- 4.** oddalił wniosek uczestniczki o ustalenie, iż poczyniła ona nakłady na nieruchomość;
- 5.** oddalił wniosek wnioskodawcy o rozliczenie nakładów i o zasądzenie odszkodowania;
- 6.** zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwotę 66.300 zł tytułem spłaty i dopłaty z tytułu podziału majątku wspólnego i zniesienia współwłasności nieruchomości, płatną w terminie 4 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w wypadku uchybienia terminowi płatności;
- 7.** w tym samym terminie nakazał wnioskodawcy wydanie nieruchomości uczestnicze;
- 8.** zasądził od uczestniczki postępowania na rzecz wnioskodawcy kwotę 980,04 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu w postaci wynagrodzenia biegłych sądowych;
- 9.** nakazał pobrać od uczestniczki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kutnie kwotę 500 zł tytułem części nieuiszczonej opłaty sądowej;
- 10.** nakazał pobrać od wnioskodawcy na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Kutnie tę 2027,30 zł tytułem zwrotu części wynagrodzenia biegłych sądowych i kosztów stawiennictwa świadka , tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.
- 11.** na identycznych zasadach i z tego samego tytułu polecił pobrać od uczestniczki kwotę 3.318,15 zł;
- 12.** w pozostałym zakresie pozostawił wnioskodawcę i uczestniczkę postępowania przy poniesionych kosztach postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

W. S. (1) i A. S. (1) jako małżonkowie zamieszkali w budynku mieszkalnym na terenie nieruchomości położonej w Ż. przy ulicy (...) obejmującej działkę nr (...) stanowiącym ich własność w wyniku przekształcenia prawa wieczystego użytkowania we własność mocą decyzji z dnia 9 grudnia 1998 r. Małżonkowie S. mieli syna P. S. i córkę J. S..

Około roku (...) córka J. wyszła za mąż i ostatecznie wraz z mężem zamieszkała w budynku przy ulicy (...).

W. S. (1) był właścicielem nieruchomości położonej w Ż. przy ulicy (...) o powierzchni 5,28 ha zabudowanej domem murowanym . W pewnym okresie czasu małżonkowie S. przeprowadzili się do domu na ulicy (...) w Ż.. W. S. (1) przeniósł własność nieruchomości położonej przy ulicy (...) na swojego syna P. z jednoczesnym ustanowieniem na rzecz W. S. (1) dożywotniej służebności osobistej polegającej na prawie współkorzystania ze wszystkich budynków –

ogrzanych i oświetlonych i zaopatrzonych w energię elektryczną, ciepłą wodę i zimną wodę na koszt właściciela oraz na prawie swobodnego poruszania się po całym gruncie.

Po jakimś czasie W. S. (1) wyprowadził się z ulicy (...) i zamieszkał na ulicy (...).

Wyrokiem z dnia 6 września 2005 r. Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł o rozwiązaniu związku małżeńskiego zawartego pomiędzy A. S. (1) i W. S. (1) z winy obojga małżonków. Wyrok uprawomocnił się w dniu 10 października 2005 r.

W skład majątku wspólnego małżonków S. wchodziła nieruchomość położona w Ż. przy ulicy (...), oznaczona numerem działki (...), o powierzchni 0,721 ha, dla której jest prowadzona księga wieczysta o numerze (...).

Ruchomościami byli małżonkowie S. podzielili się umownie.

W chwili orzekania o podziale majątku i zniesieniu współwłasności, wnioskodawca nie mieszkał na ulicy (...) lecz wspólnie ze znajomą U. S..

Orzekając rozwód małżonków S. Sąd Okręgowy orzekł również co do sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej na ulicy (...) w Ż. w ten sposób, że W. S. (2) miał zajmować pokój z kuchnią na I piętrze budynku a A. S. (1) pokój z kuchnią na parterze. W tym czasie w domu na ulicy (...) mieszkała też córka stron J. S. wraz ze swoją rodziną i zajmowała resztę pomieszczeń.

A. S. (1) zmarła w dniu 21 lipca 2009 r. zaś jej następcą prawnym jest córka J. S. , która nabyła spadek po matce na podstawie testamentu.

Po tym jak W. S. (1) wyprowadził się z domu przy ulicy (...) po 2005 r. i orzeczeniu rozwodu, nadal przyjeżdżał i przebywał na posesji bądź to w pomieszczeniach przypadających mu na mocy orzeczenia Sądu Okręgowego do użytku bądź na działce przy domu. Wnioskodawca i jego żona wyrazili zgodę na zajmowanie przez córkę J. wraz z rodziną dużego pokoju w domu przy ulicy (...).

Wnioskodawca i jego córka są wysoce skonfliktowani. Podobnie W. S. pozostaje w konflikcie ze swoim synem P. S.. Każda wizyta W. S. (1) na posesji przy ul. (...) kończyła się awanturą. Wnioskodawca był przeciwny remontom wykonywanym na posesji. Były liczne interwencje Policji. Stosunki pomiędzy J. S. a W. S. (1) układają się bardzo źle. Obecnie wnioskodawca mieszka wraz ze znajomą U. S. .

Budynek mieszkalny przy ul. (...) ma ponad 50 lat. Jest w stanie technicznym dostatecznym. Budynek jest parterowy w części dwukondygnacyjny, podpiwniczony pod częścią wysoką, wybudowany w 1962 roku. Powierzchnia zabudowy wynosi 124,45 m<sup>2</sup> zaś powierzchnia ogólna 147,80 m<sup>2</sup>. Na parterze znajdują się trzy pokoje, kuchnia , łazienka, wc, przedpokój i sieni. Z sieni umieszczono wejście na piętro budynku schodami jednobiegowymi o wysokim kącie nachylenia. Na piętrze znajduje się pokój, kuchnia i łazienka. W piwnicy

mieści się kotłownia i pomieszczenie gospodarcze. Budynek jest wyposażony w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację zaś ogrzewany jest z lokalnej kotłowni umiejscowionej w piwnicy. Na działce znajduje się budynek gospodarczy wykonany w 1968 r. wymurowany z cegły pełnej z betonową posadzką, z dachem drewnianym krytym papą. Budynek posiada instalacje elektryczną, ale niesprawną. Powierzchnia zabudowy wynosi 44 m<sup>2</sup>. Na granicy działki pobudowano ogrodzenie frontowe z furtką i bramą wjazdową. Od strony wschodniej ogrodzenie jest z siatki metalowej na słupach stalowych.

Dopuszczalny jest podział nieruchomości jak i budynku wzdłuż ściany pionowej zgodnie z opinią biegłego sądowego M. W.. Niezbędne prace adaptacyjne , które należałoby wykonać przy takim podziale to stworzenie samodzielnej instalacji elektrycznej i wodno kanalizacyjnej z podłączeniem do instalacji zewnętrznej, zamurowania dwóch otworów drzwiowych, zaprojektowania i wykonania osobnego wejścia od strony podwórka z wykorzystaniem istniejących drzwi balkonowych prowadzących na taras lub ewentualnie wykonania drzwi wejściowych, zaprojektowania i wykonania furki wejściowej od strony ulicy (...), zaprojektowania i wykonania kuchni i łazienki, uzyskania warunków

technicznych podłączenia energii elektrycznej do nowopowstałej nieruchomości oraz warunków technicznych podłączenia wody i odprowadzenia ścieków. W miejscu zamurowania otworów drzwiowych należałoby wyciąć kawałek podłogi celem usytuowania muru. Zainstalowanie ogrzewania byłoby możliwe mimo, iż nie ma podpiwniczenia np. elektryczne. W budynku gospodarczym należałoby podmurować ściankę działową. Niezbędne prace adaptacyjne, które należałoby wykonać powinien określić projekt budowlany.

Możliwy jest również podział gruntu na dwie działki w linii podziału budynku. Powstałyby działki o powierzchni 316 m<sup>2</sup> projektowana (...) i działka o powierzchni 405 m<sup>2</sup> projektowana (...).

Łączna wartość nieruchomości to 132.600 zł. Po ewentualnym podziale wartość działek wraz z naniesieniami wynosiłaby – projektowanej (...) o powierzchni 316 m<sup>2</sup> - 25.700 zł i projektowanej (...) o powierzchni 405 m<sup>2</sup> - 28 700 zł.

Po śmierci A. S. (1) córka J. S. wraz z mężem zajmują parter budynku. W budynku wykonano prace w postaci wymiany podłóg, okien, stolarkę drzwiową, tynki, gładzie, wymiana instalacji. Część prac była wykonana przed 2005 r. a część po tej dacie. Wnioskodawca nie wyrażał zgody na żadne z tych prac. Żona wnioskodawcy nie zwracała się o zgodę na wykonanie jakichkolwiek prac remontowych. Nikt z wnioskodawcą tego nie konsultował.

***Aktualnie wnioskodawca pobiera emeryturę w kwocie około 1.400 zł plus dodatek w kwocie 200 zł łącznie osiąga dochód 1.630 zł miesięcznie. Z powodu niedosłuchu posiada określony stopień niepełnosprawności. Leczy się na serce. Nie posiada oszczędności.***

***Wnioskodawca nie utrzymuje kontaktów z synem P. S., na nieruchomości którego przysługuje mu dożywotnia służebność osobista korzystania z budynków nie bywa.***

***Uczestniczka postępowania zadeklarowała chęć wzięcia kredytu celem ewentualnej spłaty na rzecz wnioskodawcy.***

W ramach oceny dowodów Sąd Rejonowy zaakceptował bez zastrzeżeń opinię biegłego w zakresie oszacowania nieruchomości, uznając ją za prawidłową i rzetelną. Rzeczona opinia spełniała bowiem prawne wymogi obowiązujące w procesie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego, zaś podana w jej treści wartość nieruchomości odpowiadała aktualnym realiom rynkowym. Ponadto biegły w sposób wyczerpujący wyjaśnił przyczyny takiego a nie innego oszacowania nieruchomości przed podziałem i po ewentualnym podziale, zaznaczając iż różnica w wartości działek po podziale i przed jest konsekwencją oceny nieruchomości jako pewnej całości a nie jej poszczególnych elementów składowych. To zaś miało o tyle istotne znaczenie, że wymierna wartość działki dotyczyła jej całości, bo podział w naturze doprowadziłby do powstania dwóch nieruchomości o znacznie niższej wartości. Wpływ na taki stan miały z kolei parametry działki, rozmieszczenie budynków oraz ich układ funkcjonalny, który po podziale w ogóle przestałby istnieć. Z tych też przyczyn na tak małe nieruchomości w ogóle nie byłoby popytu.

***Zdaniem Sądu Rejonowego opinia ta nie pozostaje w opozycji do opinii biegłego z zakresu budownictwa, który oceniał dopuszczalność podziału działki z punktu widzenia norm prawa budowlanego i zasad budowy budynków a nie wartości.***

***Natomiast nieuwzględnienie dokonanych przez uczestniczkę nakładów na nieruchomość wynikało z tego, że z przedstawionego materiału dowodowego nie sposób było wywnioskować odnośnie rzeczywistej daty przeprowadzenia prac jak i środków z jakich zostały one przeprowadzone.***

W zakresie ustalenia czy wnioskodawca miał dostęp do przedmiotowej nieruchomości, w kontekście zgłoszenia przez niego żądania zapłaty odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez uczestniczkę postępowania ponad jej udział, Sąd Rejonowy oparł się na dowodzie z zeznań świadków w tym dzieci uczestniczki, jej męża a także znajomej wnioskodawcy U. S. i ocenił, iż wnioskodawca taki dostęp miał. W tym zakresie uczestniczka

zasadniczo nie stawiała przeszkód, dlatego wnioskodawca mógł w sposób nieskrępowany korzystać z nieruchomości. Poza tym w 2005 r. miała miejsce wyprowadzka wnioskodawcy.

Na płaszczyźnie merytorycznej Sąd Rejonowy uznał, że zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny rzeczy jest niedopuszczalne. Wskazał, że zgodnie z art. 211 k. c. preferowanym jest zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej. Odwołał się do opinii biegłego z zakresu budownictwa, gdzie stwierdzono dopuszczalność podziału wzdłuż ściany pionowej budynku ale po dokonaniu szeregu prac adaptacyjnych. Nie były one skomplikowane ale połączone z ewentualnymi wydatkami co również musiałyby doprowadzić do dalszego obniżenia wielkości spląt na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki postępowania co w kontekście i tak niewielkiej wartości działek po podziale nie służyłoby interesom zarówno wnioskodawcy jak i uczestniczki. Najbardziej istotnym było zaś to, że

zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny rzeczy pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Istotna zmiana rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości są kategoriami, przynajmniej w zasadzie, obiektywnymi i dającymi się określić w kontekście konkretnego stanu faktycznego, nawet pomimo pewnej dozy charakteru ocennego. Opinia biegłego do spraw szacowania wartości nieruchomości dała Sądowi Rejonowemu podstawę do stwierdzenia, iż mimo dopuszczalności podziału jako takiego, powstałe w wyniku jego ewentualnego przeprowadzania, działki tak dalece strąca na wartości, iż praktycznie z punktu widzenia racjonalności i możliwości obrotu nieruchomościami, podział taki jest nawet niekorzystny dla samego wnioskodawcy i uczestniczki postępowania. Sąd Rejonowy odwołał się także do opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości gdzie w sposób jednoznaczny wskazano, iż wartość działek powstałych po podziale w sumie będzie znacznie niższa niż wartość nieruchomości przed jej podziałem. Biegły wskazał, iż przyczyną dla jakiej nastąpi tak znaczny spadek wartości jest fakt, iż praktycznie cała działka zabudowana budynkiem mieszkalnym ulegnie podziałowi w taki sposób, że powstaną nieruchomości niespotykane na rynku, wykazujące cechy braku funkcjonalności i użyteczności. Zdaniem Sądu Rejonowego ewentualny podział byłby więc w istocie wbrew interesom zarówno wnioskodawcy jak i uczestniczki postępowania. Każda z działek po podziale przedstawiałaby wartość o wiele niższą niż obecna zasądzona na rzecz wnioskodawcy splata. Zniesienie współwłasności winno nie tylko prowadzić do zaspokojenia jakichkolwiek potrzeb mieszkaniowych wnioskodawcy i uczestniczki postępowania za wszelką cenę i wbrew racjonalnemu spojrzeniu na funkcjonalność powstałych nieruchomości ale i do powstania nieruchomości, które mogą w przyszłości stać się przedmiotem obrotu i na które będzie jakikolwiek popyt. Zdaniem Sądu Rejonowego emocjonalny związek wnioskodawcy z przedmiotową nieruchomością nie może decydować w sposób ostateczny o sposobie jej podziału.

***Idąc dalej Sąd Rejonowy wskazał, że dokonując podziału majątku wspólnego i zniesienia współwłasności poprzez przyznanie całości jednej ze stron ze stosowną splatą na rzecz drugiej dążył do urzeczywistnienia możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych zarówno W. S. jak i uczestniczki postępowania i jej rodziny. Wnioskodawca otrzyma bowiem splatę, która w realiach lokalnego rynku pozwoli mu na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych. Dokonując zniesienia współwłasności w ten sposób Sąd Rejonowy miał na uwadze również i szerszy aspekt sprawy a mianowicie ustalenia i na bazie tego poczynioną ocenę prawną zasadności żądania przez uczestniczkę postępowania uwzględnienia we wzajemnym rozliczeniu uczestników postępowania poczynionych przez nią nakładów na nieruchomość a także przez jej matkę A. S. (1). Dlatego też ostatecznie Sąd Rejonowy uznał, że zarówno społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy jako kryterium o charakterze obiektywnym jak i znaczne zmniejszenie się wartości nieruchomości musiało prowadzić do decyzji o przyznaniu całości nieruchomości któremuś z uczestników postępowania. Sąd Rejonowy uznał, iż uczestniczka postępowania posiada możliwości w zakresie dokonania splaty na rzecz wnioskodawcy. Jednocześnie Sąd Rejonowy podniósł, że wnioskodawca pobiera jedynie świadczenie emerytalne i ze względu na swój wiek jak i stan zdrowia nie deklaruje możliwości dokonania jakichkolwiek spląt na rzecz uczestniczki i realnie takich możliwości nie posiada. Zarówno społeczno - gospodarcze przeznaczenie nieruchomości jak i spadek wartości po podziale przemawiają za przyznaniem nieruchomości w całości jednemu z uczestników postępowania. W tym wypadku zdaniem Sądu najwłaściwsze było przyznanie***

**nieruchomości uczestniczce postępowania J. S.. Z uwagi na realną możliwość dokonania spłat na rzecz wnioskodawcy jak i na zamieszkiwanie w przedmiotowej nieruchomości wraz z rodziną gdzie mieści się jej centrum życiowe. Sąd Rejonowy wskazał, że wnioskodawca nie posiada żadnych możliwości spłat a jego życie koncentruje się poza przedmiotową nieruchomością. Obecnie wnioskodawca zamieszkuje wraz z U. S.. Jednocześnie posiada on na swoją rzecz ustanowioną służebność korzystania z pomieszczeń na ulicy (...). Wnioskodawca twierdził, iż jest z synem skonfliktowany i tam zamieszkać nie może. Również w tym zakresie nie wykazał okoliczności na poparcie swego stanowiska choć z zeznań świadka P. S. , którego nieruchomość tym prawem na rzecz wnioskodawcy została obciążona jawi się obraz wzajemnej niechęci syna i ojca. Wnioskodawca podnosił, iż to on budował ten dom i jest z tym miejsce związany emocjonalnie. Jest to okoliczność ważka lecz nie decydująca a i uczestniczce postępowania jako córce wnioskodawcy nie można odmówić przywiązania do miejsca swego dotychczasowego zamieszkania. Mając te okoliczności na względzie Sąd Rejonowy zadecydował o przyznaniu nieruchomości na wyłączną własność uczestniczce J. S..**

**W dalszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie wnioskodawcy o wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości ponad udział jak i za pozbawienie posiadania nie znajduje uzasadnienia w świetle dyspozycji w art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. jak i wyroku rozwodowego gdzie orzeczono o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej a zatem do chwili śmierci A. S. tak właśnie należy to oceniać. Byli małżonkowie mieli określony podział do użytkowania. Sąd Rejonowy uznał, że po śmierci A. S. co prawda J. S. nadal mieszkała w przedmiotowej nieruchomości ale zamieszkała tam wraz z rodziną na skutek uzgodnień pomiędzy byłymi małżonkami S. i nie wyzuła z posiadania wnioskodawcy gdyż on dużo wcześniej wyprowadził się z przedmiotowej nieruchomości i jednocześnie cały czas miał do niej dostęp. Istniejący wcześniej stan faktycznego użytkowania nieruchomości został niejako zachowany. Zdaniem Sądu Rejonowego żądanie o wydanie wnioskodawcy konkretnego pokoju nie może być uznawane za domaganie się dopuszczenia do współposiadania. Dlatego też Sąd Rejonowy ostatecznie uznał, iż wnioskodawca nie wykazał aby uczestniczka postępowania korzystała z całej nieruchomości w sposób niepodzielny i broniła mu dostępu do niej czy też taki wstęp na nieruchomość uniemożliwiała.**

W zakresie kosztów postępowania Sąd rozstrzygnął na mocy art. 520 § 1 k.p.c. uznając, że każda ze stron winna ponieść koszty postępowania stosownie do swojego udziału.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł W. S. (1), skarżąc rozstrzygnięcia zawarte w pkt 3, 5, 6, 7, 10 i 12. W ramach zarzutów apelacyjnych wnioskodawca podniósł:

**1)** niewyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności w sprawie, a mianowicie oszacowania kosztów adaptacyjnych potrzebnych do funkcjonowania działki nr (...), co miało istotne znaczenie w przypadku określenia wartości poszczególnych działek i zasądzenia spłat;

**2)** niezasadne oddalenie kilkakrotnie ponawianego przez pełnomocnika wniosku o oszacowanie tych kosztów, pomimo tego, że były to fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c.;

**3)** naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez:

- przyjęcie, że opinia sporządzona przez biegłego ds. szacowania nieruchomości, w tym zawarte w niej wnioski co do wartości działek powstałych po podziale, jest prawidłowa, pomimo tego, że wnioski w niej zawarte są sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania;

- uznanie za wiarygodne zeznań najbliższej rodziny uczestniczki, pomimo tego, że jest ona w ostrym konflikcie z wnioskodawcą,

- niedostateczne rozważenie wszystkich okoliczności przemawiających za podziałem nieruchomości i przyznaniem jednej z działek wnioskodawcy;

**4)** błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegające na przyjęciu, że:

- wartość działki nr (...) o powierzchni 0,0405 ha na której po podziale znajduje się mieszkanie składające się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki wynosi 28.700 zł, natomiast wartość działki o pow. 0,0316 ha na której znajduje się pokój z kuchnią i 44 - metrowy budynek gospodarczy wynosi 25.700 zł;

- zasądzona kwota spłaty 66.300 zł pozwoli wnioskodawcy na zakup mieszkania;

- podział działki byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem działki, pomimo tego, że w dalszym ciągu byłyby to działki budowlane w których mieszkałyby strony,

- w ścianie pionowej dzielącej budynek trzeba dokonać „szeregu prac adaptacyjnych” w sytuacji kiedy trzeba tylko zamurować dwa otwory i wymienić drzwi balkonowe na wejściowe;

- wnioskodawca nie deklarował i nie mógł spłacić uczestniczki w sytuacji, gdy ewentualna spłata wynosiłaby 3.000 zł, a W. S. (1) wnosił jeszcze o zasądzenie odszkodowania od uczestniczki postępowania;

- brak podziału nieruchomości jest w interesie wnioskodawcy, chociaż wnosił on o przyznanie mu działki, ponieważ ze względu na wiek i stan zdrowia chciałby ostatnie lata życia spędzić nie w blokach ale na swojej działce;

- wnioskodawca nie poniósł żadnych nakładów na dom w postaci podatków i innych opłat oraz miał możliwość korzystania z nieruchomości jedynie na podstawie zeznań uczestniczki i jej rodziny;

**5)** naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 328 § 2 k.p.c. przez brak dokładnego rozważenia dowodów na których Sąd się oparł, a w szczególności opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości, pomimo tego, że jest ona wewnętrznie sprzeczna, zawiera błędy w obliczeniach, które biegły próbował nieudolnie prostować na rozprawie, a wartości działek, które podał nie mają nic wspólnego z rzeczywistością.

**6)** naruszenie prawa materialnego, a zwłaszcza art. 211 k.c. przez przyjęcie, że podział przedmiotowej nieruchomości jest sprzeczny z prawem, pomimo tego, że zostały spełnione wszystkie warunki do zniesienia współwłasności nieruchomości przez podział w naturze.

Przy tak sformułowanych zarzutach apelant przede wszystkim wniósł o uchylene wadliwego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Z kolei wniosek ewentualny opiewał na zmianę postanowienia poprzez zniesienie współwłasności drogą fizycznego podziału nieruchomości z jednoczesnym przyznaniem wnioskodawcy działki nr (...), zaś uczestniczce działki nr (...) oraz zasądzenie od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy kwoty 61.026,88 zł tytułem odszkodowania i nakładów jaki poniósł na nieruchomość. Na koniec skarżący zażądał jeszcze obciążenia uczestniczki kosztami postępowania.

Pismem procesowym z dnia 29 listopada 2016 r. W. S. (1) zmodyfikował swoje stanowisko w sprawie, czego wyrazem stała się zmiana głównego wniosku apelacyjnego, który sprowadzał się do przyznania mu na własność całej nieruchomości z zasądzeniem stosownej spłaty, podlegającej rozłożeniu na raty, z jednoczesnym uwzględnieniem skorygowanej przez nowego biegłego wartości nieruchomości wynoszącej kwotowo 136.000 zł.

**Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:**

Wartość rynkowa nieruchomości położonej w Ż. przy ulicy (...), powiat (...), województwo (...), oznaczonej jako działka numer (...) o powierzchni 721 m<sup>2</sup>, zabudowana domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, uregulowana w księdze wieczystej (...), według jej stanu na dzień 10 października 2005 r. oraz stosownie do cen rynkowych i transakcyjnych funkcjonujących w dacie 15 października 2016 r., kształtuje się na poziomie 136.000 zł. Podana wartość mieści się bowiem pomiędzy ceną sprzedaży minimalną i maksymalną w segmencie rynku nieruchomości zabudowanych czterdziestoletnim domem mieszkalnym kwalifikującym się do remontu, obciążonym wadą techniczną, położonych w Ż., przy czym jest to najbardziej prawdopodobna cena, jaką można uzyskać na rynku w przypadku sprzedaży nieruchomości. /opinia biegłej sądowej z zakresu szacunku nieruchomości B. D. k. 843a – 870/

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

Przedmiotowa apelacja tylko w znikomej części jest zasadna, wobec czego dokonana ingerencja w treść rozstrzygnięcia miała stosunkowo niewielki zakres.

***Wobec tego, iż skarżący nie zgodził się z dokonaną przez Sąd Rejonowy oceną dowodów oraz poczynionymi przezeń ustaleniami faktycznymi, w pierwszej kolejności zająć się należy tymi właśnie zagadnieniami. Każdorazowo rozpoznanie apelacji rozpoczyna się od odniesienia się do zarzutów naruszenia przepisów postępowania, gdyż wnioski w tym zakresie z istoty swej determinują rozważania co do pozostałych zarzutów apelacyjnych, bowiem jedynie nie obciążone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.***

***Wywód apelacji przede wszystkim sprowadza się do kwestionowania ustaleń dotyczących wyceny nieruchomości będącej składnikiem majątku wspólnego małżonków S. oraz przedmiotem zniesienia współwłasności pomiędzy W. S. (1) i J. S.. Na tej płaszczyźnie sprzeciw skarżącego w szczególności wzbudziły błędy i wadliwość opinii wydanej przez biegłego ds. szacowania (...), które to uchybienia całkowicie przekreślały wartość opinii. Z pola widzenia nie może jednak umknąć to, że apelujący swoje uwagi i zastrzeżenia pod adresem opinii zbudował na drodze jej konfrontacji z własnymi przekonaniem, odczuciami i spostrzeżeniami dotyczącymi nieruchomości, z którą czuł się związany w sposób sentymentalny i emocjonalny. W tym miejscu przypomnieć należy, że stosownie do treści art. 382 k.p.c. sąd odwoławczy ma nie tylko uprawnienie, ale i obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97, opubl. OSNC Nr 12/1998 poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo. Sąd odwoławczy jest więc również sądem merytorycznym, ponieważ procesuje zarówno w oparciu o materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem Rejonowym jak i może, w oparciu o normę wynikającą z art. 382 k.p.c., kontynuować postępowanie dowodowe. Nie oznacza to jednak, iż Sąd Rejonowy zwolniony jest od czynienia własnych ustaleń. Poza tym jasnym jest, że podstawą rozstrzygnięcia nie mogą być wadliwe, niepełne, niekompletne lub też nieprzydatne dowody. W tym zaś kierunku ewidentnie zmierza tok rozumowania apelanta. Jednocześnie materia przedmiotowej sprawy czyni przy tym nieodzowną uwagę, że ocena prawidłowości pod względem merytorycznym operatu szacunkowego – wyceny nieruchomości, dla sporządzenia której wykorzystana została pewna wiedza specjalistyczna, może być dokonywana jedynie z dużą ostrożnością. Operat szacunkowy to sformalizowana prawnie opinia rzeczoznawcy majątkowego wydana w zakresie posiadanych przez niego wiadomości specjalnych odnośnie szacowania nieruchomości i jak***

każdy dowód w sprawie podlega ocenie, stosownie do treści art. 233 k.p.c. Swoistość tej oceny polega jednak na tym, że chodzi tu nie o kwestie wiarygodności, lecz o pozytywne lub negatywne uznanie wartości rozumowania zawartego w opinii i uzasadnienie, dlaczego pogląd biegłego trafił lub nie do przekonania Sądu. Z jednej strony konieczna jest zatem kontrola z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania i źródeł poznania, z drugiej zaś strony istotną rolę musi odgrywać stopień zaufania do wiedzy reprezentowanej przez biegłego. Dodatkowo pamiętać jeszcze należy, że ocena dowodu z opinii biegłego wyraża się w tym, że sfera merytoryczna opinii kontrolowana jest przez Sąd, który nie posiada wiadomości specjalnych. Ocena ta z natury rzeczy zatem może być przeprowadzana jedynie według właściwych dla przedmiotu opinii kryteriów zgodności z przepisami prawa, zasadami logiki, doświadczenia życiowego, wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Poza tym jak wynika z postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 sierpnia 2009 r., akt III CSK 7/09, opubl. baza prawna LEX Nr 533130 dowód z opinii biegłego jak i instytutu ma szczególny charakter, gdyż korzysta się z niego w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych, czyli takich które wykraczają poza zakres wiadomości i doświadczenia życiowego ogółu osób inteligentnych i ogólnie wykształconych. Co ważne do dowodów z opinii biegłych nie mają zastosowania wszystkie zasady dotyczące postępowania dowodowego, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Dlatego nie można przyjąć, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych, czy też opinii instytutu w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest niekorzystna dla strony. Sąd ma obowiązek dopuszczenia dowodu z dalszej opinii, gdy zachodzi taka potrzeba, a więc wtedy gdy opinia, którą dysponuje zawiera istotne luki, bo nie odpowiada na postawione tezy dowodowe, jest niejasna, czyli nienależycie uzasadniona lub nieweryfikowalna, tj. gdy przedstawiona przez eksperta analiza nie pozwala organowi orzekającemu skontrolować jego rozumowania co do trafności jego wniosków końcowych.

Na gruncie niniejszej sprawy, wbrew odmiennym twierdzeniom skarżącego, wspomnianej opinii nie sposób całkowicie zdyskredytować. Ze względu na uparcie forsowaną przez wnioskodawcę tezę o rażącym zaniżeniu wartości nieruchomości przez biegłego, Sąd odwoławczy zdecydował się na skorzystanie z uprawnień przyznanych na mocy art. 382 k.p.c. Wyrazem tego było po pierwsze zaktualizowanie opinii przez biegłego M. B. (opinia uzupełniająca k. 809 – 811), który w całej rozciągłości podtrzymał swój wcześniejszy szacunek nieruchomości opiewający na kwotę 132.600 zł. Po drugie Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii kolejnego biegłego na okoliczność wartości nieruchomości położonej w Ż. przy ul. (...) (postanowienie dowodowe k. 837). Drugą opinię w sprawie sporządziła zaś biegła z zakresu szacunku nieruchomości B. D., przy czym wedle jej wyliczeń wartość nieruchomości kształtuje się na poziomie 136.000 zł. (pisemna opinia biegłej k. 843a – 870). W świetle tego okazuje się zatem, iż biegli zasadniczo byli zgodni co do wszystkich istotnych kwestii, a różnica zdań pomiędzy nimi dotyczyła wyłącznie ostatecznie poczynionej konkluzji co do wartości nieruchomości, która kwotowo wynosiła tylko 3.400 zł. Przy takim zapatrywaniu obydwójga biegłych można więc przyjąć, iż minimalnie odmienny szacunek pozostaje bez wpływu na wartość i rangę obu opinii. Na pewno nie może też przekreślać bytu pierwszej opinii, tak jak chce tego skarżący. W istocie rzeczy biegła B. D. pośrednio potwierdziła cały tok rozumowania biegłego M. B.. Z kolei wnioskodawca nie zanegował już tej drugiej opinii. Nie można przy tym przeoczyć, iż biegli poruszali się w dokładnie tych samych granicach oraz posłużyli się identyczną metodyką, obejmującą kryteria, czynniki i elementy istotne z punktu widzenia szacunku wartości nieruchomości. Zawarte w opiniach opisy nieruchomości są przecież zbieżne ze sobą, jak również są wyjątkowo szczegółowe i precyzyjne, wobec czego nie sposób przyjąć aby biegłym umknął jakikolwiek aspekt rzutujący na wartość ocenianego prawa własności. Poza tym podnoszone zarzuty można by rozważać dopiero wtedy, gdyby zakwestionowana, przynajmniej wstępnie, została metodologia i logika wykonanej przez biegłego wyceny. Zważyć przy tym należy, że zgodnie z art. 154 ust. 1



ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm.) wybór podejścia, metody i techniki szacowania nieruchomości jest wyłącznym uprawnieniem biegłego rzeczoznawcy majątkowego, który winien z niego korzystać uwzględniając w szczególności cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stan nieruchomości oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych. Wybór dokonany przez rzeczoznawcę nie może być przy tym wyborem dowolnym, lecz musi być racjonalny i uzasadniony zasadami szacowania wartości nieruchomości określonymi przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz aktem wykonawczym do tej ustawy, czyli rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U Nr 207 z 2004 r. poz. 2109 ze zm.). Zgromadzony materiał dowodowy, mimo sugestii apelującego, nie pozwala jednak wyprowadzić wniosku, że wybory dokonane przez biegłych M. B. i B. D. nie odpowiadają powyższym wymogom. Biegli szczegółowo i przekonująco wyjaśnili bowiem, że z uwagi na specyfikę nieruchomości zastosowali podejście porównawcze. Wspomniana metodyka wiąże się zaś z koniecznością znalezienia tzw. nieruchomości podobnych. Pojęcia nieruchomości podobnych nie precyzuje żaden ze wskazanych powyżej aktów, pozostawiając w tym zakresie określoną swobodę rzeczoznawcy majątkowemu, którego wybór ogranicza jedynie kryterium podobieństwa. Wybór ten jest zatem prawem i indywidualną sprawą biegłego, który nie powinien kierować się wyborem dokonany przez innych rzeczoznawców majątkowych, lecz każdorazowo skoncentrować się na wyszukaniu takich transakcji, które dotyczą nieruchomości o możliwie zbliżonych parametrach do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny. Tak zaś właśnie uczynili biegli w niniejszej sprawie, starając się w odniesieniu do ocenianej nieruchomości wybrać nieruchomości o możliwie zbliżonych parametrach w tym w szczególności w zakresie położenia, powierzchni, stanu technicznego i walorów użytkowych. Zdaniem Sądu Okręgowego w tym akurat przypadku to rozwiązanie jawiło się jako optymalne, gdyż najlepiej pozwalało oddać wartość rynkową przedmiotu wyceny na potrzeby toczącego się postępowania. Jak już była o tym mowa ze względu na nieco odmienny szacunek nieruchomości co do jej wartości, w tym zakresie prymat należało przyznać nowszej opinii sporządzonej przez B. D.. Tym samym nie mógł się ostać analogiczny element kwotowo – wartościowy zawarty w opinii opracowanej przez M. B..

Reasumując stwierdzić zatem należy, iż wartość nieruchomości zlokalizowanej w Ż. na ul. (...) wynosi 136.000 zł. Rzeczona kwota odpowiada bowiem okolicznym cenom transakcyjnym uzyskiwanym za zbliżone nieruchomości, na terenie których posadowiony jest przestarzały 40 – letni dom mieszkalny, obciążony wadą techniczną oraz znajdujący się w niezbyt dobrym stanie technicznym, wymagającym remontu.

Konsekwencją powyższego stała się konieczność zmiany kontrolowanego postanowienia w zakresie pkt 1 i 2. Mianowicie Sąd Rejonowy uznał, iż wartość nieruchomości wynosi 132.600 zł, podczas gdy w rzeczywistości jest to rząd wielkości 136.000 zł. Ujawniony przez Sąd Okręgowy wzrost wartości nieruchomości automatycznie przekładał się na powiększenie rozmiaru spłaty obciążającej wnioskodawczynię, dlatego też korekcie podlegał pkt 6 postanowienia, gdzie należną spłatę określono na poziomie 68.000 zł w miejsce kwoty 66.300 zł. Normatywna podstawa dla dokonania powyższych ingerencji, ujętych zbiorczo w pkt I sentencji, tkwiła zaś w art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W pozostałym zakresie dalej idąca apelacja nie mogła się już ostać i jako taka podlegała oddaleniu.

Racji bytu nie ma bowiem drugi kluczowy zarzut apelacyjny, sprowadzający się do naruszenia prawa materialnego w postaci art. 211 k.c. Na tym zaś gruncie apelujący neguje sposób podziału nieruchomości. Stosownie do treści tego unormowania, mającego zastosowanie w niniejszej sprawie na podstawie art. 46 k.r.o. i art. 1035 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać,

*ażebym zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, a uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonywany podział był sprzeczny z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub zmniejszenie jej wartości. Rolą Sądu w postępowaniu o zniesienie współwłasności jest doprowadzenie do optymalnego podziału poszczególnych składników majątkowych, a zatem podziału, uwzględniającego wszelkie okoliczności mające w tym zakresie znaczenie, w tym w szczególności rodzaj i charakter owych składników, jak też sytuację i interesy wszystkich zainteresowanych podmiotów. Dla prawidłowego rozstrzygnięcia w przedmiocie postępowania koniecznym jest dostrzeżenie, że wedle regulacji art. 212 § 1 k.c. w ramach sądowego trybu zniesienia współwłasności preferowanym sposobem wyjścia ze wspólności jest podział fizyczny rzeczy. Zgodnie z § 2 art. 212 k.c. dopiero, gdy rzeczy podzielić nie można, może być ona przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Jednocześnie w art. 211 k.c. ustawodawca wskazał przesłanki wyłączające podział rzeczy wspólnej wymieniając sprzeczność podziału z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości w następstwie podziału. Na gruncie przytoczonych regulacji w orzecznictwie i doktrynie podkreśla się, iż przy uwzględnieniu regulacji procesowych (art. 622 k.p.c. i art. 623 k.p.c.) należy przyjąć, iż założeniem norm regulujących zniesienie współwłasności jest w pierwszej kolejności uwzględnienie woli uczestników w zakresie sposobu jej zniesienia, jednakże przy braku porozumienia uczestników postępowania dokonuje się zniesienia współwłasności przez fizyczny podział rzeczy (tak SN w postanowieniu z dnia 19 stycznia 2001 r., V CKN 1436/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52398; w postanowieniu z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52541). Powyższe prowadzi do wniosku, iż w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności. Godzi się w tym miejscu zauważyć, iż jednocześnie w judykaturze podnosi się, że preferowany przez ustawodawcę sposób zniesienia współwłasności winien być uwzględniany w pierwszym rzędzie, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele (por. postanowienie SN z dnia 2 lutego 2001r., IV CKN 251/00, opubl. baza prawna LEX Nr 52532), jednak wskazanej zasadzie nie można nadać waloru bezwzględnie. Analiza wypowiedzi orzecznictwa pozwala bowiem wywieść, iż przede wszystkim przy określeniu sposobu zniesienia współwłasności należy uwzględnić całokształt okoliczności mających dla niego znaczenie, jednakże we właściwym wymiarze, uwzględniającym konkretne uwarunkowania specyficzne dla badanego stanu faktycznego, wobec czego sąd w granicach uprawnień wynikających z art. 212 k.c. jest władny, nawet bez zgody uczestników, dokonać samodzielnie wyboru sposobu zniesienia współwłasności stosownego do okoliczności rozpoznawanej sprawy (tak SN w postanowieniu z dnia 23 lipca 1982 r., III CRN 161/82, opubl. baza prawna LEX Nr 142603).*

*Odnosząc powyższe uwagi ogólne do realiów niniejszej sprawy zasadnym jest stwierdzenie, że wobec ustalonej sytuacji rodzinnej, osobistej i finansowej każdego z uczestników oraz ich postawy w toku postępowania, jako najbardziej racjonalne jawi się przyznanie nieruchomości uczestniczce J. S.. Co prawda W. S. (1) konsekwentnie zabiegał o podział nieruchomości w naturze, jednakże jego argumenty były w tej sferze o wiele słabsze aniżeli te podnoszone przez uczestniczkę. W tej sferze warto pokrótce przypomnieć główne parametry i cechy budynku posadowionego na terenie działki, albowiem to one miały główny wpływ na taką a nie inną ocenę. Sam budynek jest parterowy (k. 56 rys.), na części dwukondygnacyjny, podpiwniczony pod częścią wysoką, wybudowany w 1962 roku. Powierzchnia zabudowy wynosi 124,45 m<sup>2</sup>, zaś powierzchnia ogólna 147,80 m<sup>2</sup>. Na parterze znajdują się trzy pokoje, kuchnia, łazienka, wc, przedpokój i sieni. Z sieni umieszczono wejście na piętro budynku schodami jednobiegowymi o wysokim kącie*

nachylenia. Na piętrze znajduje się pokój, kuchnia i łazienka. W piwnicy mieści się kotłownia i pomieszczenie gospodarcze. Budynek jest wyposażony w instalacje elektryczną, wodociągową, kanalizację, zaś ogrzewany jest z lokalnej kotłowni umiejscowionej w piwnicy. Ogólnie rzecz biorąc budynek, mimo swoich nieforemnych kształtów, w sumie nadaje się do przebudowy. Nie ulega również wątpliwości, że podział nieruchomości na dwie samodzielne jest dopuszczalny, co dość jednoznacznie wynika z opinii biegłych geodety i z zakresu budownictwa. Przykładowo w odniesieniu do budynku można tego dokonać wzdłuż ściany pionowej. Niezbędne prace adaptacyjne, które należałoby wykonać przy takim podziale to stworzenie samodzielnej instalacji elektrycznej i wodno – kanalizacyjnej z podłączeniem do instalacji zewnętrznej, zamurowania dwóch otworów drzwiowych, zaprojektowania i wykonania osobnego wejścia od strony podwórka z wykorzystaniem istniejących drzwi balkonowych prowadzących na taras lub ewentualnie wykonania drzwi wejściowych, zaprojektowania i wykonania furki wejściowej od strony ulicy (...), zaprojektowania i wykonania kuchni i łazienki, uzyskania warunków technicznych podłączenia energii elektrycznej do nowopowstałej nieruchomości oraz warunków technicznych podłączenia wody i odprowadzenia ścieków. W miejscu zamurowania otworów drzwiowych należałoby wyciąć kawałek podłogi celem usytuowania muru. Zainstalowanie ogrzewania byłoby możliwe mimo, iż nie ma podpiwniczenia np. elektryczne. Z kolei w budynku gospodarczym należałoby podmurować ściankę działową. Całokształt tych prac oczywiście powinien określić projekt budowlany, niezależnie od braku projektu budowlanego, którego wykonanie pociągnęłoby kolejne wysokie koszty uznać należy, iż podział w takim kształcie jest zupełnie niecelowy i nieracjonalny. W efekcie tak naprawdę doszłoby do powstania dwóch wręcz mikroskopijnych nieruchomości bez jakichkolwiek wymiernych walorów funkcjonalnych i użytkowych. Znikome rozmiary nieruchomości rodziłyby zaś dla ich mieszkańców szereg praktycznych ograniczeń i uciążliwości. Istotnym jest i to, że takie nieruchomości nie występują w ogóle na rynku, stąd też nie byłoby na nie zainteresowania ze strony potencjalnych nabywców. Wreszcie podkreślić trzeba, iż wartość działek powstałych po podziale będzie znacznie niższa niż wartość nieruchomości przed jej podziałem. Nie będzie nawet przesadą stwierdzenie, że nowe budynki będą obciążeniem dla nieruchomości, rażąco obniżą jej wartość oraz w sumie „zepsują” całą nieruchomość. Jeden z nich będzie wręcz kikutem budynku, składającym się tylko z kuchni, przedpokoju i łazienki. Oprócz tego ingerencja w nieruchomość całkowicie zniweczyłaby wszelkie dotychczasowe starania i zabiegi uczestniczek czynione dla jej należytego utrzymania oraz zmuszałaby od kolejnych sporych nakładów, po to tylko aby zadowolić wnioskodawcę. Ponadto analiza mapy z k. 91 prowadzi do wniosku, że działki miałyby odpowiednio 9,52 m i 10,27 m szerokości, co dyskwalifikuje je do samodzielnej późniejszej zabudowy, zważywszy na wymogi choćby odległości od działek sąsiednich. Wprawdzie można by się zastanawiać nad zabudową bliźniaczą, ale takie założenie w istocie pozbawia cechy samodzielności nowoutworzonych nieruchomości. W świetle powyższego jako logiczna i przekonująca jawi się opinia o znacznym spadku wartości tak powstałych nowych nieruchomości. Idąc dalej pamiętać trzeba, że do naruszenia wskazanego powyżej przepisu może dojść w przypadku zaniechania ustalenia takich okoliczności, zaniechania ich rozważenia jako przesłanek orzeczenia czy też sprzeczności pomiędzy przesłankami faktycznymi a przyjętym sposobem podziału (por. postanowienie SN z dnia 22 grudnia 1997 r., II CKN 544/97 opubl. baza prawna LEX Nr 738092). Taka sytuacja w realiach niniejszej sprawy nie miała zaś miejsca. Sąd Rejonowy w przedmiotowej sprawie ustalił bowiem okoliczności faktyczne dotyczące zarówno nieruchomości, jak i sytuacji wszystkich uczestników postępowania, należycie ocenił ich znaczenie z punktu widzenia sposobu podziału i uwzględniając wszystkie przesłanki orzekł stosownie do art. 212 § 2 k.c. O naruszeniu przez Sąd dyspozycji przedmiotowego przepisu nie może natomiast świadczyć fakt, że W. S. (1), koncentrując się wyłącznie na własnym interesie, inaczej niż Sąd postrzega wagę argumentów zaprezentowanych w postępowaniu przez jego uczestników. Okoliczność ta, wbrew stanowisku skarżącego, nie może bowiem stanowić podstawy do zakwestionowania rozstrzygnięcia, które mieści się w ramach prerogatyw Sądu i pozostaje

w zgodzie z dyspozycją art. 212 § 2 k.c. Dokonując wyboru sposobu podziału majątku, Sąd nie może przecież ograniczyć się do uwzględnienia interesu jedynie jednego z zainteresowanych podmiotów i całkowicie pominąć słuszne interesy i sytuację oponenta. Rozwiązanie przyjęte przez Sąd Rejonowy uznać należy w realiach niniejszej sprawy za optymalne także z punktu widzenia interesów uczestniczki, czego skarżący zdaje się nie zauważać. Wpływ na taką, a nie inną decyzję Sądu miało to, że J. S. w o wiele większym stopniu jest powiązana z nieruchomością. Dobrym tego wyrazem jest jej wieloletnie zamieszkiwanie na terenie posesji wraz z rodziną. Rzeczony dom zaspakajał więc podstawowe potrzeby socjalno – bytowe uczestniczki, stając się jej centrum życiowym. Uczestniczka ponosiła ponadto wszelkie opłaty eksploatacyjne oraz czyniła nakłady na nieruchomość. Natomiast główna aktywność wnioskodawcy przejawiała się tak naprawdę ciągłym szykanowaniem i nękaniami córki między innymi poprzez regularne składanie zawiadomień do organów nadzoru budowlanego. Tymczasem uczestniczka, wprowadzając pewne modyfikacje i ulepszenia na nieruchomości, nie czyniła tego wbrew ojcu lecz po prostu chciała poprawić standard i komfort życia własnej rodziny. Z tych też przyczyn pozbawienie uczestniczki nawet części nieruchomości byłoby dla niej zbyt dużą uciążliwością i szykaną, albowiem byłaby ona zmuszona radykalnie przeorganizować całe swoje dotychczasowe funkcjonowanie. Na tym tle pojawiłyby się szereg dalszych i poważnych komplikacji związanych chociażby z ciągłą obecnością w pobliżu roszczeniowo i negatywnie nastawionego wnioskodawcy. Istniejący pomiędzy uczestnikami konflikt tak czy inaczej nie usprawiedliwia odstąpienia od tego sposobu podziału (por. postanowienie SN z dnia 4 października 2002 r. III CKN 1283/00).

Konkludując ten wątek rozważań nie zachodzi więc potrzeba ingerencji w rozstrzygnięcie dotyczące sposobu podziału, albowiem nosi ono walor prawidłowości i słuszności.

Na koniec w całej rozciągłości przychylić się trzeba do zapatrywań Sądu Rejonowego, który w całości zdyskwalifikował różnego rodzaju roszczenia odszkodowawcze zgłaszane w toku sprawy przez wnioskodawcę. W tym bowiem zakresie wnioskodawca pozostał całkowicie gołosłowny w swoich twierdzeniach, nie popierając tego żadnym miarodajnym materiałem dowodowym.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., zdecydował się na oddalenie reszty apelacji, czego odzwierciedleniem jest pkt II sentencji postanowienia.

Odnosnie kosztów postępowania apelacyjnego zastosowanie miał art. 520 § 1 k.p.c., statuujący naczelną regułę rozliczania należności i wydatków poczynionych przez osoby uczestniczące w postępowaniu nieprocesowym. Istota tej zasady sprowadza się do tego, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie. Sąd Okręgowy nie dopatrywał się przy tym żadnych względów przemawiających za odwołaniem się do wyjątków przewidzianych w § 2 i § 3 zacytowanego przepisu. W judykaturze zgodnie się bowiem przyjmuje, że w sprawach działowych nie zachodzi sprzeczność interesów, niezależnie od tego jaki dana strona zgłasza wniosek co do sposobu podziału i jakie stanowisko zajmuje w sprawie (por. np. postanowienie SN z dnia 9 sierpnia 2012 r., V CZ 30/12, opubl. baza prawna LEX Nr 1231642). Poza tym w takich postępowaniach strony są również z reguły w równym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania, a ich interesy w zasadzie są wspólne, gdyż podlegają na wyjściu ze stanu wspólności oraz przejawiają się uregulowanie wzajemnych stosunków majątkowych (por. postanowienie SN z dnia 23 października 2013 r., IV CZ 74/13, opubl. baza prawna LEX Nr 1388478).

Pozostałe rozstrzygnięcia zawarte w pkt IV i V dotyczą rozliczenia kosztów przeprowadzonego przed II instancją postępowania dowodowego. Poczynione na tym tle wydatki związane z wynagrodzeniami biegłych zostały tymczasowo pokryte przez Skarb Państwa. W związku z tym na ich poczet należało przede wszystkim zaliczyć niewykorzystane w całości zaliczki uiszczone uprzednio przez uczestników. Natomiast brakującą częścią należności w wysokości 1.436,96 zł

***należało obciążyć W. S. (1), gdyż to on był inicjatorem powołania kolejnego biegłego. Na taki krok pozwalało brzmienie art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. z 2014 poz. 1025), przy czym wpłaty należy dokonać na rachunek Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi.***