

sygn. akt II Ca 242/14

POSTANOWIENIE

Dnia 14 listopada 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Robert Bury (spr.)

Sędziowie: SO Dorota Gamrat-Kubeczak

SO Agnieszka Tarasiuk-Tkaczuk

Protokolant: sekr. sąd. Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 października 2014 roku w S.

sprawy z wniosku J. H. i R. L.

z udziałem J. D.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestnika J. D. od postanowienia Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 19 grudnia 2013 roku w sprawie VI Ns 11/13

1. zmienia zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

a. w punkcie I. - znosi współwłasność nieruchomości zabudowanej, położonej w S., gmina C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Myśliborzu prowadzi księgę wieczystą Kw (...) w ten sposób, że przyznaje ją na własność uczestnika J. D.;

b. w punkcie II. - zasądza od uczestnika J. D. na rzecz wnioskodawców: J. H. kwotę 53.400 zł (pięćdziesięciu trzech tysięcy czterystu złotych), R. L. – kwotę 142.400 zł (stu czterdziestu dwóch tysięcy czterystu złotych) tytułem spłaty płatną w terminie do 28 lutego 2015 roku z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności;

c. w punkcie III. - nakazuje J. H. aby wydała J. D. zajmowaną przez siebie część nieruchomości, szczegółowo opisaną w opinii biegłego sądowego B. S. (karty 58 do 61 akt sprawy), która stanowi integralną część tego postanowienia, w terminie do 28 lutego 2015 roku;

d. w punkcie IV. – strony postępowania ponoszą koszty wynagrodzenia i wydatków reprezentujących ich pełnomocników we własnym zakresie, zaś koszty sądowe ponoszą w częściach równych, przy czym szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu;

2. strony ponoszą koszty postępowania apelacyjnego związane ze swym udziałem w sprawie.

Sygn. akt II Ca 242/14

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Myśliborzu postanowieniem z dnia 19 grudnia 2013 roku w sprawie z wniosku J. H. i R. L. z udziałem J. D. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w S., gmina C., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o obszarze 0,3700 hektara, dla której Sąd Rejonowy w Choszcznie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw (...) w ten sposób, że przyznał ją na własność J. H., zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestnika J. D. kwotę 71.200 zł tytułem spłaty, nakazał uczestnikowi postępowania J. D. aby opróżnił zajmowaną przez siebie część nieruchomości wspólnej bliżej określonej i wydał ją wnioskodawczyni J. H..

Sąd ustalił, że nieruchomość zabudowana, położona w S., gmina C., oznaczona w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o obszarze 0,3700 hektara, dla której Sąd Rejonowy w Choszcznie V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw (...) stanowi przedmiot współwłasności J. H. w udziale do 12/60 części, J. D. w udziale do 16/60 części, R. L. w udziale do 32/60 części. Nieruchomość obciążona jest ograniczonym prawem rzeczowym - nieodpłatną służebnością mieszkania na rzecz B. G. oraz K. G. polegającą na bezpłatnym i dożywotnim korzystaniu przez nich ze wszystkich pomieszczeń. W okresie wspólnego zamieszkiwania przez wnioskodawców i uczestnika postępowania w spornej nieruchomości ukształtował się sposób korzystania zarówno z działki siedliskowej, jak i posadowionych na niej zabudowań. Na tle korzystania ze wspólnej nieruchomości między J. D. i J. H. od wielu lat dochodzi do istotnych konfliktów. Nieruchomość stanowi zabudowę siedliskową, zabudowaną także budynkami gospodarczymi. Budynek mieszkalny posiada dwa wejścia, jest budynkiem parterowym z poddaszem użytkowym, całkowicie podpiwniczonym. W budynku tym wydzielone pomieszczenia zajmuje J. D. oraz J. H.. Na nieruchomości strony nie prowadzą żadnej hodowli ani uprawy, nie posiadają sprzętu rolniczego. Podział fizyczny nieruchomości na dwie odrębne nieruchomości jest możliwy, ale z uwagi na znaczne koszty jest nieracjonalny i ekonomicznie nieopłacalny. Jest to spowodowane sytuacją wynikającą z aktualnego sposobu użytkowania wspólnej nieruchomości, konstrukcją budynków i ich lokalizacją na działce.

Możliwe jest zniesienie współwłasności przez wydzielenie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi, co wiązałyby się z koniecznością wyodrębnienia działki gruntu pod budynkiem mieszkalnym oraz przeprowadzeniem prac budowlanych na poziomie piwnic. Pozostała po wydzieleniu część działki gruntowej zabudowana budynkami gospodarczymi musiałaby pozostać we współwłasności stron. Aktualna wartość nieruchomości to kwota 267.000 zł. Na dzień 13 maja 2013r. na rachunku bankowym prowadzonym na nazwisko J. D. zdeponowano kwotę 113.045,93 zł. Na dzień 14 maja 2013r. na rachunku bankowym prowadzonym na nazwisko J. D. zdeponowano kwotę 21.970 euro. Kwoty te stanowią własności krewnych J. D., uczestnik nie ma prawa swobodnie nimi dysponować. Na dzień 9 maja 2013r. J. H. zgromadziła na rachunku bankowym kwotę 25.000 USD. J. H. ma obecnie 62 lata. Urodziła się w S. i tam mieszkała do ukończenia dwudziestego roku życia. W 2000 roku wnioskodawczym powróciła do S. tu stale zamieszkuje wraz ze swoim mężem. Wnioskodawczyni ukończyła trzy stopnie przysposobienia rolniczego. J. H. jest emerytką, jej mąż jest rencistą. Z tego tytułu uzyskują łącznie dochód w wysokości około 1400 zł miesięcznie. Dzięki pomocy finansowej brata R. L., który od 25 lat przebywa w USA, wnioskodawczyni udało się gruntownie wyremontować część nieruchomości, która znajdowała się w wyłącznym posiadaniu jej i jej brata. Część budynku mieszkalnego, z której wyłącznie korzystał R. L. została połączona z lokalem zajmowanym przez J. H.. Lokal wnioskodawczyni nie posiada toalety i kanalizacji. Oba lokale mają jedną instalację grzewczą.

J. D. ma obecnie 34 lata i legitymuje się wykształceniem wyższym rolniczym. Od urodzenia mieszka w S. wraz ze swoją matką, bratem oraz dziadkami, jest kawalerem i nie ma nikogo na utrzymaniu. J. D. utrzymuje się z pracy na roli o powierzchni 1,6 ha i dopłat bezpośrednich z Unii Europejskiej w wysokości około 770 zł rocznie. Na areale 16 arów prowadzi uprawę jodły kaukaskiej. W przyszłości planuje założyć gospodarstwo agroturystyczne. Łączy dochód domowników mieszkających razem z nim kształtuje się na poziomie około 3600 zł miesięcznie. Z uwagi na toczące się postępowanie sądowe uczestnik nie modernizował wspólnej nieruchomości.

Sąd przyjął, że osoby na rzecz których ustanowiono służebność mieszkania nie są zainteresowane w sprawie i nie powinny być wezwane do udziału w sprawie przez sąd. Podkreślono, że choć podział fizyczny nieruchomości jest możliwy, to jest nieracjonalny i ekonomicznie nieuzasadniony. Odwołując się do opinii biegłego Sąd Rejonowy

stwierdził, że najbardziej optymalnym rozwiązaniem jest zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych z pomieszczeniami przynależnymi na poziomie piwnicy i strychu. Takie rozwiązanie wiązałoby się jednak z koniecznością wyodrębnienia działki gruntu pod budynkiem mieszkalnym oraz przeprowadzeniem prostych prac budowlanych (postawienie ścianek działowych) na poziomie piwnic. Pozostała po wydzieleniu część działki gruntowej zabudowana budynkami gospodarczymi musiałaby jednak pozostać we współwłasności stron.

Takiego sposobu wyjścia ze współwłasności nie zaaprobowwały strony. J. D. konsekwentnie twierdził, że nie jest w ogóle możliwe zniesienie wspólności rzeczowej nieruchomości. Z kolei J. H., działając w imieniu swoim i swojego brata R. L. podniosła, że proponowany przez biegłego sposób zniesienia wspólności w żaden sposób nie rozwiąże konfliktów jakie występują między stronami w zakresie korzystania ze wspólnej nieruchomości. Ostatecznie na rozprawie w dniu 8 maja 2013r. J. H. i uczestnik J. D. byli zgodni, że zniesienie współwłasności nieruchomości powinno nastąpić poprzez jej przyznanie na wyłączną rzecz jednej ze stron postępowania. Swoje stanowisko strony potwierdziły na rozprawie w dniu 19 grudnia 2013r.

Dokonując przyznania nieruchomości wnioskodawczyni Sąd miał na względzie wysokość udziałów stron w nieruchomości wspólnej, aktualny sposób jej użytkowania, wiek uczestników, ich możliwości finansowe. W ocenie Sądu, wydanie orzeczenia wbrew woli wnioskodawczyni i R. L., których łączne udziały wynoszą 44/60 przy 16/60 uczestnika, musiałoby być uzasadnione nadzwyczajnymi okolicznościami, a takie w sprawie nie wystąpiły. Sąd nie zasądził spłaty na rzecz R. L. albowiem J. H. działająca jako pełnomocnik R. L. oświadczyła, że brat nie żąda od niej spłaty.

Zakres władania nieruchomością wspólną Sąd ustalił w oparciu o treść opinii biegłego B. S. (k. 58 - 61), czyniąc ją integralną częścią rozstrzygnięcia.

Postanowienie zostało zaskarżone apelacją przez uczestnika postępowania J. D., który zarzucił:

1. nieważność postępowania wobec nienależycie obsadzonego Sądu;
2. art. 108 KC w zw. z art. 91 KPC, poprzez składanie przez J. H. w imieniu mocodawcy R. L. materialno-prawnych oświadczeń kształtujących skutkujących pozbawieniem swego mocodawcy prawa własności w udziale 32/60 nieruchomości i ich przyznanie na swoją rzecz, z równoczesnym pozbawieniem R. L. prawa do spłaty wartości tych udziałów - co stanowiło de facto zabronioną czynność prawną zawartą przez pełnomocnika mocodawcy z samym mocodawcą z możliwym naruszeniem jego interesów;
3. art. 196 KC i art. 198 KC przez przyjęcie przez Sąd, mimo odmiennych zapisów w Księdze Wieczystej przedmiotowej nieruchomości co do formalnoprawnych wysokości udziałów, że wnioskodawczyni przysługiwały większościowe udziały w nieruchomości z samego tylko ustalenia „faktycznego” korzystania z udziałów brata i błędnego ustalenia dokonywania nakładów w zakresie przekraczającym jej nominalne udziały - co w efekcie spowodowało uznanie przez Sąd, że wnioskodawczyni przysługiwały większe udziały niż uczestnikowi i co skutkowało przyznaniem jej całej nieruchomości;
4. art. 55 KC w zw. z art. 46 KC przez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, mimo braku dostatecznych ustaleń w tym zakresie, że przedmiotowa nieruchomość nie miała charakteru gospodarstwa rolnego;
5. art. 213 KC i art. 214 KC przez brak zastosowania;
6. art. 211 KC i art. 212 § 2 KC w zw. z art. 622 i art. 623 KPC, poprzez ich niewłaściwe zastosowanie;
7. art. 619 KPC przez jego niezastosowanie i brak dokonania z urzędu przez Sąd podstawowych ustaleń określonych tym przepisem, co skutkowało wadliwym przyjęciem, że przedmiotowa nieruchomość nie jest gospodarstwem rolnym;

8. art. 618 KPC przez wadliwe połączenie z niniejszym postępowaniem, sprawy o nakazanie (sygn I C 148/10 wcześniej jako I Ns 188/08) oraz brak ustaleń i rozliczenia nakładów uczestnika na przedmiotową nieruchomość;

9. art. 617 KPC poprzez dowolne uznanie przez Sąd, wbrew złożonym dowodom poszczególnych udziałów, że wnioskodawczyni przysługiwały większościowe udziały w nieruchomości;

10. art. 217§2 KPC, art. 224§1 KPC, art. 233§1 KPC w zw. z art. 328§2 KPC przez brak wszechstronnego rozpatrzenia całego materiału dowodowego;

11. art. 623 KPC w zw. z art. 211 KC, art. 212 KC i art. 5 KC, poprzez bezzasadne doprowadzenie do znacznego pogorszenia sytuacji życiowej i prawnej uczestnika w stosunku do sytuacji sprzed podziału;

12. art. 299 KPC w zw. z art. 212 KPC, art. 510§1 KPC i art. 514§ 1 KPC, poprzez naruszenie zasady równości stron i pominięcie dowodu z przesłuchania w charakterze strony także wnioskodawcy R. L.;

13. art. 227 KPC, art. 232 KPC i art. 236 KPC poprzez brak przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji co do możliwości podziału całej nieruchomości, którą to opinię Sąd sam przecież powołał w postanowieniu dowodowym z dnia 23.09.2009r. co w efekcie doprowadziło do istotnej luki w materiale dowodowym co do możliwości fizycznego podziału nieruchomości, przy równoczesnym braku jakiegokolwiek rozstrzygnięcia w tym zakresie w trybie art. 240§ 1 KPC i tym samym braku możliwości kontroli instancyjnej w tej sprawie.

Wskazując na powyższe domagał się uchylecia zaskarżonego postanowienia oraz przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie zmianę zaskarżonego postanowienia i przyznanie całej nieruchomości na wyłączną własność skarżącego J. D. z obowiązkiem obniżenia należnych spłat, rozłożonych na raty.

W apelacji zawarto wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z szeregu dokumentów.

Uczestnicy wnieśli o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

1. Apelacja jest zasadna w zakresie, w jakim doprowadziła do merytorycznej zmiany postanowienia Sądu Rejonowego. Sąd Odwoławczy przyjmuje ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny za własne ustalenia, bez konieczności ponownego jego przytaczania. Odmienne przedstawia się jednak ocena okoliczności decydujących o sposobie zniesienia współwłasności.

2. W postępowaniu odwoławczym zaistniała konieczność poczynienia ustaleń faktycznych w odniesieniu do wartości nieruchomości objętej współwłasnością; operat szacunkowy sporządzono w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w okresie dłuższym, niż rok przed rozprawą apelacyjną. W postępowaniu o zniesienie współwłasności mają zastosowanie zasady określania wartości nieruchomości przewidziane w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn.: Dz.U. z 2004 roku, poz. 2603 z późn. zm.). Wydana w postępowaniu sądowym opinia określająca wartość nieruchomości (operat szacunkowy) wymaga potwierdzenia aktualności przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, jeżeli upłynął ustawowy termin do jej wykorzystania w sprawie lub zaistniały okoliczności wymagające potwierdzenia aktualności, niezależnie od upływu terminu do wykorzystania opinii w sprawie (por. np.: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2010 roku, V CSK 13/10, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2012 roku II CSK 660/11). Strony przyjęły podczas rozprawy apelacyjnej za fakt niewymagający dowodu, że na chwilę zamknięcia tej rozprawy wartość nieruchomości to 267.000 zł. Jest to fakt przyznany przez strony i niewymagający dowodu (art. 230 k.p.c.).

3. Przedmiotem współwłasności jest nieruchomość, która nie wchodzi w skład gospodarstwa rolnego. Stosownie do art. 55³ k.c. za gospodarstwo rolne uważa się grunty rolne wraz z gruntami leśnymi, budynkami lub ich częściami, urządzeniami i inwentarzem, jeżeli stanowią lub mogą stanowić zorganizowaną całość gospodarczą, oraz prawami

związanymi z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Gospodarstwo rolne stanowi zorganizowaną całość gospodarczą, która wystarcza do prowadzenia działalności rolniczej (upraw rolnych, hodowli, sadownictwa, ogrodnictwa), zatem samo siedlisko nie jest jeszcze gospodarstwem rolnym, stanowiąc dopiero zaplecze i bazę gospodarstwa rolnego (tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 13 czerwca 1984 roku, III CZP 22/84, OSNC 1985, nr 1, poz. 8). Przedmiotem współwłasności w rozpoznanej sprawie jest nieruchomości pozbawiona gruntów rolnych, nie może potencjalnie służyć produkcji rolnej, stanowi jedynie siedlisko, miejsce zamieszkania. Zarzut apelacji naruszenia art. 55 k.c., 46 k.c., 213 k.c., 214 k.c., 619 k.p.c. jest bezzasadny.

4. Przepisy prawa cywilnego materialnego o zniesieniu współwłasności przewidują trzy sposoby wyjścia ze współwłasności, z których najbardziej preferowanym przez ustawodawcę jest podział fizyczny rzeczy (art. 211 k.c.). Jeśli rzecz nie daje się podzielić, gdyż byłoby to sprzeczne z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem albo pociągałoby za sobą istotną jej zmianę lub znaczne zmniejszenie wartości, wówczas może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów k.p.c. (art. 212 § 2 k.c.). Konkretny sposób zniesienia współwłasności rzeczy zależy przede wszystkim od woli wszystkich jej współwłaścicieli. W toku postępowania sąd powinien nakłaniać zainteresowanych do zgodnego przeprowadzenia podziału, wskazując im sposoby mogące do tego doprowadzić. Gdy uczestnicy postępowania złożą zgodny wniosek co do sposobu podziału, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku, jeżeli projekt podziału nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 § 1 i 2 k.p.c.). Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 14 listopada 2012 roku (II CSK 187/12) wskazał, że konkretny sposób zniesienia współwłasności rzeczy zależy przede wszystkim od woli wszystkich jej współwłaścicieli. W odniesieniu do sposobu zniesienia współwłasności strony zajęły zgodne stanowiska, że nieruchomości powinna zostać przyznana albo wnioskodawczyni J. H. albo uczestnikowi J. D. za odpowiednią spłatą. Żadna ze stron nie wyraziła zgody na przyznanie części nieruchomości, która mogłaby powstać wskutek podziału budynku ścianą pionową i wydzielenia części gruntu. Żadna ze stron nie wyraziła także zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali w budynku objętym współwłasnością i w konsekwencji przyznanie im określonych części gruntu albo udziałów w gruncie. W postanowieniu z dnia 4 listopada 1998 roku (II CKN 347/98, OSNC 1999, z. 6, poz. 108) Sąd Najwyższy wyjaśnił, że jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, sąd zarządzi jej sprzedaż. W uzasadnieniu wskazano, że błędne byłoby rozumowanie a contrario z art. 214 § 4 k.p.c. i przyjmowanie dopuszczalności przyznawania rzeczy nie wchodzącej w skład gospodarstwa rolnego współwłaścicielowi, który jej nie chce. W rozpoznanej sprawie strony nie wyrażały zgody na przyznanie im innych praw, niż własności całej nieruchomości, co konsekwentnie wynika ze stanowisk prezentowanych w postępowaniu przed Sądem Rejonowym oraz zostało potwierdzonych podczas rozprawy apelacyjnej.

5. O sposobie zniesienia współwłasności decydują okoliczności konkretnej sprawy. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, odmiennie od sądu pierwszej instancji, że istnieją przekonujące argumenty przemawiające za przyznaniem nieruchomości na własność uczestnikowi J. D.. Jak wskazano, nieruchomości będąca przedmiotem podziału nie stanowi gospodarstwa rolnego, nawet potencjalnie nie może obecnie służyć prowadzeniu produkcji rolnej. Stanowi siedlisko, które jednak może stać się w jednym z elementów umożliwiających gospodarcze wykorzystanie nieruchomości. Decydując o sposobie podziału nieruchomości należy ograniczyć negatywne konsekwencje takiej decyzji i dążyć do maksymalizowania korzyści. Potencjalna możliwość gospodarczego wykorzystania nieruchomości, uzyskiwania zysku, uczynienia z niej źródła utrzymania jest jedną z okoliczności, które powinny mieć decydujący wpływ na sposób podziału nieruchomości i przyznanie jednej ze stron postępowania. Należy dać priorytet tej stronie, która stwarza możliwość uczynienia użytku z nieruchomości w sposób przynoszący jej utrzymanie. Jest to sytuacja korzystniejsza od tej, kiedy sposób podziału uniemożliwia stronie zarobkowanie. Bez wątpliwości jedną z korzystnych konsekwencji zniesienia współwłasności nieruchomości w rozpoznanej sprawie może być umożliwienie uczestnikowi prowadzenia działalności gospodarczej w postaci agroturystyki. Uczestnik udowodnił, że prowadzenie przez niego działalności w tym przedmiocie jest wysoce prawdopodobne. Przedstawiono dowód ukończenia przez uczestnika studiów rolniczych, a z jego zeznań wynika realny zamiar zarobkowania w ten sposób, więc z wykorzystaniem gospodarczym nieruchomości. Wykorzystanie nieruchomości przez wnioskodawczynię w

opisany sposób jest nieprawdopodobne: J. H. oraz jej mąż otrzymują świadczenie rentowe przyznane przez KRUS. Nieruchomość nie ma zatem dla wnioskodawczyni znaczenia gospodarczego, nie przyniesie jej możliwości utrzymania, skoro ma zapewnione świadczenie rentowe. Przyznanie nieruchomości uczestnikowi umożliwi mu zarobkowanie a z drugiej strony nie pozbawi wnioskodawczyni możliwości zarobkowania. Sytuacja ta przemawia za zniesieniem współwłasności w ten sposób, aby nieruchomość przypadła właśnie uczestnikowi postępowania.

6. Nieruchomość dla wnioskodawczyni pełnić może jedynie funkcje mieszkalną; wnioskodawczyni jest właścicielem lokalu mieszkalnego znajdującego się w S., który jest obecnie wynajmowany. Potrzeby mieszkaniowe wnioskodawczyni są zatem zaspokojone. Uczestnik nie dysponuje innym miejscem potencjalnego zamieszkania. Przyznanie nieruchomości uczestnikowi spowoduje mniejsze dolegliwości dla uczestnika w porównaniu do wnioskodawczyni: nie pozbawi wnioskodawczyni miejsca zamieszkania. Negatywne konsekwencje zniesienia współwłasności zostają właśnie w ten sposób ograniczone; decyzja sądu nie spowoduje pozbawienia którejkolwiek ze stron postępowania miejsca zamieszkania.

7. W kontekście rozważania argumentu miejsca zamieszkania stron istotny staje się jeszcze jeden element. Prawo współwłasności przysługujące uczestnikowi postępowania jest obciążone służebnością mieszkania na rzecz jego dziadków. Z dowodu z zeznań uczestnika wynika, że sprawuje opiekę nad tymi osobami, starymi i niedołącznymi. Konieczność opuszczenia wspólnej dotychczas nieruchomości przez uczestnika postępowania oznaczałoby faktyczne pozbawienie dziadków uczestnika stałej opieki. Ponadto uczestnik zmuszony byłby do poszukiwania innego miejsca zamieszkania wraz z mieszkającym z nim bratem, który również wymaga stałej opieki. Decyzja sądu o przyznaniu nieruchomości wnioskodawczyni spowodowałaby wskazane niezwykle istotne konsekwencje. Należy zaznaczyć, że rozważanym rozstrzygnięciem nie przemawia samo prawo służebności ustanowione na prawie współwłasności przysługującym uczestnikowi, ale konieczność sprawowania stałej opieki nad dziadkami. Ten obowiązek moralny, który przyjął na siebie uczestnik, wymagałby częstego przebywania w nieruchomości, która nie stanowiłaby już jego współwłasności. Sytuacja ta mogłaby spowodować, że dziadkowie uczestnika zostaliby zmuszeni przez okoliczności do rezygnacji z przysługującego im prawa służebności mieszkania.

8. Wiek uczestników nie jest argumentem przemawiającym za przyznaniem nieruchomości którejkolwiek ze stron, wnioskodawczyni nie jest w wieku, który uniemożliwia zmianę miejsca zamieszkania. Przeciwnie, zmiana miejsca zamieszkania J. D. niesie za sobą wiele trudności z uwagi na opiekę, która sprawuje nad dziadkami i bratem.

9. W okolicznościach rozpoznanej sprawy wysokość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej nie może mieć decydującego znaczenia. Wnioskodawczyni przysługuje mniej udziałów, niż uczestnikowi J. D.; najwięcej udziałów przysługuje współwłaścicielowi, który nie wyraża zainteresowania w przyznaniu nieruchomości. Żadna norma prawna nie przyznaje pierwszeństwa w przyznaniu nieruchomości współwłaścicielowi, któremu przysługuje najwięcej udziałów. Istotny staje się kontekst możliwość spłaty i ogólnie rozumiane zasady sprawiedliwości.

10. Pozostałe okoliczności także nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, w tym okoliczność zamieszkiwania przez wnioskodawczynię w nieruchomości od 2000 roku oraz czynienie nakładów na nieruchomości. Nakłady te mogły być przedmiotem roszczenia z art. 618 k.p.c., zgłoszonego na zasadzie ewentualnej. Nie zasługuje na aprobatę stanowisko Sądu, że nie należy promować postawy uczestnika, który nie czynił nakładów na nieruchomość. Nie oznacza to, że po uzyskaniu własności nieruchomości w dalszym ciągu nie będzie czynił nakładów. Centrum życiowe wnioskodawczyni i uczestnika znajduje się w S., więc ta okoliczność nie ma znaczenia dla sposobu zniesienia współwłasności.

11. O sposobie zniesienia współwłasności nieruchomości nie decydują możliwości spłat, którymi dysponują wnioskodawczyni J. H. oraz uczestnik J. D.. Zarówno jedna i druga strona udowodniła, wbrew twierdzeniom Sądu I instancji, że dysponuje odpowiednimi środkami pieniężnymi, co zabezpiecza odpowiednio interesy osoby spłacanej. Uczestnik udowodnił, że będzie dysponował środkami pieniężnymi pozwalającymi na spłatę wnioskodawców, że środki te zostaną jemu darowane, jeżeli nieruchomość przypadnie właśnie jemu w wyniku zniesienia współwłasności. Wynika to z przedstawionych przez wnioskodawcę wyciągów z rachunków bankowych oraz z jego zeznań.

12. Dla sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości decydujące znaczenie mają argumenty wyżej wskazane: możliwość gospodarczego wykorzystania nieruchomości i maksymalizowanie w ten sposób korzyści wynikającej z decyzji sądu, zapewnienie uczestnikowi i osobom, którymi się opiekuje, miejsce zamieszkania, więc minimalizowanie ujemnych następstw zniesienia współwłasności. Przyznanie nieruchomości uczestnikowi spełni wskazane wyżej założenie postępowania działowego i spowoduje jak najmniej ujemnych konsekwencji, przyczyni się do zapewnienia uczestnikowi możliwości zarobkowania.

13. Z przyczyn wskazanych wyżej Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że sąd pierwszej instancji błędnie rozważył okoliczności decydujące o sposobie zniesienia współwłasności nieruchomości przyznając ją na własność wnioskodawczyni. Argumenty wskazane wyżej przemawiały za zmianą postanowienia sądu pierwszej instancji na podstawie art. 386 k.p.c. Wartość nieruchomości wyraża się kwotą 267.000 zł, biorąc pod uwagę wysokość udziałów stron, wnioskodawczyni należy się spłata w wysokości 53.400 zł, uczestnikowi R. L. należy się spłata w wysokości 142.400 zł. Sąd Okręgowy doszedł do przekonania że termin do końca lutego 2015 roku jest odpowiedni dla spłaty i jednoczesnej zmiany miejsca zamieszkania przez wnioskodawczynię, co oznaczało wyznaczenie stosownych terminów i orzeczenie o wydaniu nieruchomości na podstawie art. 624 k.p.c.

14. Wnioski dowodowe zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym uczestnik mógł zgłosić w postępowaniu przed Sądem I instancji, za wyjątkiem promesy bankowej, dokumentów, który powstał po zamknięciu rozprawy przed Sądem I instancji. Wnioski dowodowe podlegały oddaleniu na podstawie art. 382 k.p.c.

15. Zarzut nieważności postępowania na skutek niewłaściwie obsadzonego Sądu jest nietrafny, co znalazło wyczerpujące uzasadnienie w uchwale pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2014 roku.

16. Zarzut nieważności postępowania wskutek naruszenia przez Sąd I instancji art. 108 k.c. i 91 k.p.c. jest bezzasadny. Z treści pełnomocnictwa udzielonego J. H. przez R. L. wynika, że pełnomocnik uprawniony był do składania oświadczeń w przedmiocie zrzeczenia się przez mocodawcę spłaty. Pełnomocnictwo procesowe, jak każde oświadczenie woli podlega interpretacji zgodnie z art. 65 k.c. Z treści pełnomocnictwa, która została dodatkowo wyjaśniona przez wnioskodawczynię na rozprawie apelacyjnej wynika, że pełnomocnik jest umocowany do składania wszystkich oświadczeń procesowych w imieniu mocodawcy, w tym jeżeli miałyby mieć podwójny skutek, więc także materialnoprawny. Ponadto skutku w postaci nieważności postępowania nie wywołuje naruszenie art. 91 k.p.c.; ewentualnie w grę wchodzi bezskuteczność zrzeczenia się roszczenia o zapłatę spłaty. Rozważenia w tym przedmiocie są zbędne, wobec treści orzeczenia Sądu Okręgowego; uczestnikowi R. L. przyznano spłatę.

17. Sąd nie naruszył art. 196 k.c. i 198 k.c. - nie przyjął że wnioskodawczyni przysługują większościowe udziały w nieruchomości; za jedną z okoliczności istotnych uznano fakt władania przez wnioskodawczynię większą częścią nieruchomości.

18. Zarzut naruszenia art. 211 k.c. i 622 k.p.c. jest nieadekwatny do stanu faktycznego sprawy. Sąd nie naruszył art. 212 § 2 k.c. - rzecz została przyznana jednemu ze współwłaścicieli zgodnie z wolą stron postępowania, które konsekwentnie wykluczały podział rzeczy wspólnej. Nie jest zrozumiałe podniesienie przez uczestnika zarzutu naruszenia art. 623 k.p.c. - uczestnik konsekwentnie w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji, co powtórzył podczas rozprawy apelacyjnej, domagał się przyznania nieruchomości na swoją rzecz kategorycznie odmawiając uzyskania własności części nieruchomości albo odrębnej własności lokalu. Zarzut naruszenia art. 618 k.p.c. jest bezpodstawny, pomijając niezgłoszenie roszczenia o zwrot nakładów przez uczestnika nieruchomości została przyznana jemu.

19. Zarzut naruszenia art. 217 § 2 k.p.c., 224 § 1 k.p.c. są zupełnie nieadekwatne do sposobu procedowania przez Sąd. Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być uznany za skuteczny jedynie, kiedy orzeczenie nie poddaje się kontroli instancyjnej. Uzasadnienie postanowienia Sądu spełnia wymogi ustawowe i zarzut naruszenia tego przepisu jest oczywiście bezpodstawny. Stwierdzenie zasadności naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest wynikiem odmiennej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów. Zarzut naruszenia art. 299 k.p.c., 212 k.p.c. 510 § 1 k.p.c. i 514 § 1 k.p.c. są oczywiście bezpodstawne i nieadekwatne do sposobu procedowania przez sąd. Dowód z przesłuchania stron ma charakter

subsydiarny; w okolicznościach rozpoznanej sprawy nie istniała konieczność przeprowadzenia dowodu z zeznań R. L.. Podobnie jedynie semantyczne znaczenie mają podniesione przez apelującego zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c., 232 k.p.c. i 236 k.p.c. - zarzuty te oderwane są od realiów sprawy. Nie mają żadnego związku z procedowaniem Sądu, ponadto uczestnik formułując zarzuty apelacyjne przeczy swojemu konsekwentnemu stanowisku, że nie domaga się przyznania wydzielonej części nieruchomości albo odrębnej własności lokalu. Stanowisko swoje konsekwentnie potwierdził na rozprawie apelacyjnej. Tak sformułowane zarzuty apelacyjne nie przystają również do wniosków sformułowanych przez apelującego, który domagał się w apelacji przyznania nieruchomości na swoją rzecz. W konsekwencji Sąd uznał apelację za częściowo zasadną w tym zakresie, że doprowadziła do orzeczenia reformatoryjnego.

20. Według art. 520 § 1 k.p.c. zasadą jest, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W rozpoznanej sprawie interesy uczestników były sprzeczne, jednak wynik postępowania apelacyjnego nie daje podstaw do stosunkowego rozdzielenia zwrotu kosztów lub włożenia obowiązku ich zwrotu na jednego z uczestników w całości (art. 520 § 2 k.p.c.) w postępowaniu przed Sądem I i II instancji. W odniesieniu do kosztów przed Sądem I instancji orzeczenie w tym przedmiocie wyda referendarz sądowy, uwzględniając zasadę ustanowioną przez Sąd Okręgowy.