

Sygn. akt IV Ca 303/17

POSTANOWIENIE

Dnia 25 października 2017 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny - Odwoławczy

W składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Waław Banasik (spr)

Sędziowie: SO Joanna Świerczakowska

SO Renata Wanecka Protokolant: st. sekr. sądowy K. G.

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 października 2017 r. w P. sprawy z wniosku A. D.

z udziałem J. D., Z. D. i J. M.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji J. M.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Ciechanowie z dnia 15 lutego 2017 r.

sygn. akt I Ns 197/11

postanawia:

1. oddalić apelację,
2. oddalić wnioski A. D. o zasądzenie od J. M. kosztów zastępstwa prawnego za II instancję,
3. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa — Sądu Okręgowego w Płocku od A. D. i J. M. kwoty po 256,54 (dwieście pięćdziesiąt sześć i 54/100) złotych tytułem zwrotu wydatków,
4. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa — Sądu Okręgowego w Płocku od Z. i J. małżonków D. kwotę 256,53 (dwieście pięćdziesiąt sześć i 53/100) złotych tytułem zwrotu wydatków.

Sygn. akt IV Ca 303/17

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Ciechanowie postanowieniem z 15 lutego 2017 r. w sprawie I Ns 197/11 z wniosku A. D. z udziałem J. A. i Z. małż. D. oraz J. M. o zniesienie współwłasności ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest zabudowana nieruchomość rolna położona w P. oznaczona w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...)P. numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 14,5767 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), o wartości 3.003.240 zł (trzy miliony trzy tysiące dwieście czterdzieści złotych), stanowiąca przedmiot współwłasności A. D. w 1/3 części, J. A. i Z. małżonków D. na zasadach wspólności umownej majątkowej małżeńskiej w 1/3 części oraz J. M. w 1/3 części (punkt I), a następnie dokonał zniesienia współwłasności ww. nieruchomości w ten sposób, że:

1. prawo własności działek gruntu wydzielonych z zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w P. oznaczonej dotychczas w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...) P. numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 14,5767 ha, oznaczonych numerami (...) oraz udział wynoszący 1/2 części we współwłasności działki numer (...), przedstawionych na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4 sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i

kartograficznego w dniu 27 stycznia 2015 r. za numerem identyfikatora ewidencyjnego (...) (stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia), o łącznej wartości 1.016.314,50 zł przyznał uczestnikom postępowania J. A. i Z. małż. D. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej,

2. prawo własności działek gruntu wydzielonych z zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w P. oznaczonej dotychczas w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...) P. numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 14,5767 ha, oznaczonych numerami (...) oraz udział wynoszący 1/2 części we współwłasności działki numer (...), przedstawionych na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4 sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 stycznia 2015 r. za numerem identyfikatora ewidencyjnego P. (...).2015.117 (stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia), o łącznej wartości 943.729,50 zł przyznał wnioskodawcy A. D.,

3. prawo własności działek gruntu wydzielonych z zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w P. oznaczonej dotychczas w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...) P. numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 14,5767 ha, oznaczonych numerami (...), przedstawionych na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4 sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 stycznia 2015 r. za numerem identyfikatora ewidencyjnego (...) (stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia), o łącznej wartości 1.043.196,00 zł przyznał uczestnikowi postępowania J. M. (punkt II).

W punkcie III Sąd przyznał uczestnikowi postępowania J. M. prawo korzystania w zakresie przechodu i przejazdu przez okres 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia z działki gruntu wydzielonej z zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w P. oznaczonej dotychczas w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...) P. numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 14,5767 ha, oznaczonej numerem (...), przedstawionej na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4 sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 stycznia 2015 r. za numerem identyfikatora ewidencyjnego (...) (stanowiącej integralną część niniejszego postanowienia). Sąd oddalił wniosek uczestnika postępowania J. M. o rozliczenie nakładów na nieruchomość wspólną, o obciążenie poszczególnych części nieruchomości służebnościami gruntowymi i o zasądzenie wynagrodzenia (punkt IV). W punktach V-VIII Sąd rozstrzygnął o zasadach poniesienia kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych:

Zabudowana nieruchomość rolna położona w P. oznaczona w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...)P. numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 14,5767 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowi przedmiot współwłasności A. D. w 1/3 części, J. A. i Z. małżonków D. na zasadach wspólności umownej majątkowej małżeńskiej w 1/3 części oraz J. M. w 1/3 części. W obrębie tej nieruchomości znajdują się trzy oddzielne budynki, w których zamieszkują współwłaściciele i w których znajdują się części gospodarze służące do prowadzenia działalności sadowniczej. Na pozostałej części znajdują się sady, które są użytkowane przez współwłaścicieli. Podział nieruchomości do korzystania został ustalony już w latach 80-tych, odzwierciedleniem tego podziału była mapa sporządzona w 1992 r. przez uprawnionego geodetę Z. S..

Wartość całej nieruchomości wraz z zabudowaniami i nasadzeniami w postaci drzew owocowych wynosi 3.003.240 zł. Wartość tej części nieruchomości, z której korzystają małżonkowie J. A. i Z. D. wraz z drzewami i budynkiem przez nich użytkowanymi (działki numer (...) na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4, sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r.) wynosi 1.004.601 zł; wartość tej części nieruchomości, z której korzysta A. D. wraz z drzewami i budynkiem przez niego użytkowanymi (działki numer (...) na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4, sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r.) wynosi 932.016 zł, a wartość tej części nieruchomości, z której korzysta J. M., wraz z drzewami i budynkiem przez niego użytkowanymi (działki numer (...) na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4, sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r.) wynosi

1.043.196 zł. Natomiast wartość tej części nieruchomości, która stanowi drogę dojazdową do posesji wnioskodawcy A. D. i uczestników postępowania J. A. i Z. D. (działka numer (...) na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4, sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r.) wynosi 23.427 zł.

Budynki usytuowane na nieruchomości wspólnej, po dokonaniu niezbędnych prac adaptacyjnych, mogły stać się odrębnymi częściami nieruchomości jako części składowe zgodnie z podziałem działki siedliskowej według mapy z projektem podziału nieruchomości sporządzonej przez uprawnionego geodetę Z. S. z 1992 r. oraz zgodnie z projektami podziału nieruchomości według kolejnych wariantów podziału nieruchomości, sporządzonych przez uprawnionego geodetę D. S., w tym wariantu numer 4, według mapy sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r. Pod koniec lat 90-tych w obrębie nieruchomości wspólnej doszło do wykonania systemu drenacji (sieci drenarskiej) dla potrzeb odwodnienia sadów. Na ten system składają się sączki, zbieracze i studzienki drenarskie, a woda odprowadzana jest systemem rur ceramicznych do rowu melioracyjnego biegnącego przy drodze C. – G.. Każdy z ówczesnych współwłaścicieli finansował budowę systemu drenacji w obrębie działek przez siebie posiadanych i użytkowanych. Z drogi publicznej (droga krajowa numer (...), trasa C. – G.) urządzone są trzy zjazdy na nieruchomość wspólną, przy czym dwa skrajne nie są wykorzystywane przez strony. Współwłaściciele korzystają z jednego zjazdu (środkowego), od którego poprowadzona jest droga do budynków. Droga ta została wykonana na początku lat 90-tych, wspólnie przez ówczesnych współwłaścicieli nieruchomości. Koszty wybudowania drogi dojazdowej (dojazdu) do budynków posiadanych przez J. M. ze zjazdu z drogi publicznej znajdującego się przy działce numer (...), przedstawionej na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4 sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r. wynoszą 17.000 zł. Dla potrzeb wykonania tego dojazdu i utworzenia pasa technicznego niezbędne jest usunięcie 123 drzew owocowych o łącznej wartości 13.033,08 zł.

Mapa z projektem podziału nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności, stanowiącego wariant numer 4 podziału, sporządzona przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r., została przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 stycznia 2015 r. za numerem identyfikatora ewidencyjnego (...).

Sąd I instancji dokonał następującej oceny prawnej:

W niniejszej sprawie nie zachodziły negatywne przesłanki uniemożliwiające zniesienie współwłasności. Wszyscy współwłaściciele zgodnie wnosili o jej zniesienie. W związku z tym Sąd w pkt I postanowienia ustalił, że przedmiotem zniesienia współwłasności jest zabudowana nieruchomość rolna położona w P. oznaczona w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...)P. numerem ewidencyjnym (...), o powierzchni 14,5767 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie prowadzi księgę wieczystą numer (...), stanowiąca przedmiot współwłasności A. D. w 1/3 części, J. A. i Z. małżonków D. na zasadach wspólności umownej majątkowej małżeńskiej w 1/3 części oraz J. M. w 1/3 części. Sąd ustalił jednocześnie, iż wartość tej nieruchomości wynosi 3.003.240 zł, co wynika z łącznej opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości i biegłego z zakresu rolnictwa. Biorąc pod uwagę powyższą wartość nieruchomości oraz udziały ułamkowe współwłaścicieli tej nieruchomości, należało przyjąć, że wartości poszczególnych udziałów są równe i wynoszą po 1.001.080 zł (1/3 z 3.003.240 zł).

Sąd wskazał, że dokonując zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, był związany zaproponowanym sposobem podziału nieruchomości, co wynika z dyspozycji art. 622 k.p.c. W niniejszej sprawie zasadniczy podział nieruchomości, ustalony już na mapie z projektem podziału tej nieruchomości z 1992 r., był popierany przez wszystkich współwłaścicieli. Podyktowane to było tym, że już od bardzo wielu lat funkcjonował nieformalny podział korzystania z działki siedliskowej i działek o charakterze rolnym, na których znajdują się sady. Podział budynku, w którym uczestnicy zamieszkują i posiadają tam magazyny na owoce, miał przebiegać wzdłuż ścian tak jak linia podziału działek, oddzielających poszczególne części nieruchomości siedliskowej (działki numer (...)). Ostatecznie po przeprowadzeniu określonych robót budowlanych przesądzone, że ten podział nieruchomości przebiega w taki sposób, że dzieli budynki na odrębne samodzielne części. Podział działek rolnych również był zgodny. Każdy ze współwłaścicieli miał uzyskać własność tej części nieruchomości, którą od wielu lat posiadał i ją użytkował, prowadząc tam działalność sadowniczą. Każdy z nich angażował swoje siły i środki na prowadzenie tych sadów, na prace

pielęgnacyjne, odnawianie drzewostanu i inne niezbędne prace. Uczestnicy postępowania J. A. i Z. małżonkowie D. użytkowali działkę numer (...), A. D. działki numer (...), a J. M. działkę numer (...). Działki te w takim właśnie kształcie i układzie zostały wydzielone już w 1992 r. Sąd, dokonując zniesienia współwłasności, zachował ten podział i przyznał poszczególnym współwłaścicielom użytkowane przez nich działki.

Zasadniczy spór zaistniał w odniesieniu do drogi dojazdowej do części budynkowej. Sąd Rejonowy podał, że wnioskodawca A. D. i uczestnicy postępowania J. A. i Z. małżonkowie D. od początku postulowali i wnosili, aby zniesienia współwłasności dokonać zgodnie z projektem podziału nieruchomości z 1992 r., przyznając na współwłasność wszystkim współwłaścicielom drogę dojazdową do budynków i okalającą wszystkie budynki. Jeszcze na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 r. wnioskodawca i uczestnicy postępowania J. A. i Z. małżonkowie D. w pierwszej kolejności podtrzymywali wniosek o zniesienie współwłasności w sposób opisany we wniosku, a oparty na starym projekcie podziału jako najbardziej racjonalny i uwzględniający interesy wszystkich współwłaścicieli. Podkreślali, że z punktu widzenia transportu owoców dużymi samochodami ciężarowymi, taki sposób poruszania się tych samochodów, wokół posesji, bez konieczności zawracania jest najkorzystniejszy i najwygodniejszy dla wszystkich współwłaścicieli. Uczestnik J. M. zdecydowanie sprzeciwiał się temu stanowisku i takiemu sposobowi podziału nieruchomości. Dopiero wówczas wnioskodawca i uczestnicy J. A. i Z. małżonkowie D. wnieśli o zniesienie współwłasności według wariantu 3a przygotowanego przez biegłą z zakresu geodezji D. S. z modyfikacją, tj. przy uwzględnieniu, że droga okalająca budynki, oznaczona szarym kolorem na szkicu przedstawionym wówczas przez biegłą przypadłaby wnioskodawcy i uczestnikom postępowania J. A. i Z. małżonkom D. na zasadach współwłasności po 1/2 części, natomiast ta część drogi, która nie została oznaczona zostałaby włączona do nieruchomości, która przypadłaby uczestnikowi postępowania J. M.. To ta propozycja stała się podstawą utworzenia przez biegłą D. S. mapy z wariantem 4 podziału przedmiotowej nieruchomości, za którą ostatecznie opowiedzieli się wnioskodawca A. D. i uczestnicy postępowania J. D. i Z. D..

W ocenie Sądu ten wariant podziału – w sytuacji, gdy nie było zgody na pozostawienie we współwłasności wszystkich stron drogi dojazdowej (działki (...)) – jest podziałem najwłaściwszym, najbardziej korzystnym z punktu widzenia interesów wszystkich współwłaścicieli. Przede wszystkim zapewnia definitywne zniesienie współwłasności co do wszystkich działek, o co postulował uczestnik postępowania J. M.. Jak wskazał Sąd w tym kształcie każda z wydzielonych nieruchomości posiadać będzie własny, niezależny dostęp do drogi publicznej. Istotnym jest tu, że w obrębie tej nieruchomości są utworzone i utwardzone trzy zjazdy z drogi publicznej (drogi krajowej numer (...)), a więc każda ze stron uzyskuje dojazd do swojej części siedliskowej.

Jak podkreślił Sąd, przyznanie aktualnie funkcjonującej drogi dojazdowej wnioskodawcy A. D. i uczestnikom postępowania J. A. i Z. małżonkom D. jest słuszne z kilku powodów. Po pierwsze, względy słuszności przejawiają za tym, aby droga przyznana została większej ilości osób, które dotychczas z niej korzystały niż tylko jednej osobie. Po drugie, to uczestnik postępowania J. M. nie zgadzał się na pozostawienie we współwłasności tej drogi. Zgłoszona na ostatniej rozprawie, ewentualna propozycja powrotu do pierwotnego podziału, była już spóźniona, pozostali współwłaściciele już wówczas nie chcieli się na tę propozycję zgodzić. Po trzecie, to uczestnik postępowania J. M. w ramach zniesienia współwłasności uzyskuje największe działki, o najwyższej wartości. Gdyby więc przyznać temu uczestnikowi postępowania na własność jeszcze działkę stanowiącą ową drogę dojazdową, dodatkowo skorzystałby na tym, zwłaszcza, że pozostali współwłaściciele zrezygnowali z dopłat na swoją rzecz. Należy wreszcie podkreślić, że to uczestnik postępowania J. M. sprzeciwiał się rozwiązaniu, które funkcjonowało od wielu lat i było przecież podstawą sporządzenia w 1992 r. mapy, która miała stanowić podstawę zniesienia współwłasności.

W przekonaniu Sądu nie sposób znaleźć argumenty za rozwiązaniem, za którym cały czas optował uczestnik J. M., aby to jemu na wyłączność przyznać drogę dojazdową ze środkowego wjazdu. Przy zaakceptowaniu takiego właśnie rozwiązania, doszłoby do sytuacji, w której to jemu przypadłby aż dwa zjazdy z drogi publicznej, zaś dla pozostałych dwóch współwłaścicieli przypadłby jeden zjazd. Oczywiście jest to rozwiązanie niesprawiedliwe. Sąd nadmienił, że gdyby nie wniosek A. D. i małżonków D., aby przyznać im na współwłasność tę drogę, Sąd musiałby zapewnić każdemu ze współwłaścicieli jeden zjazd z drogi publicznej. W związku z tym oczywistym i jedynie logicznym rozwiązaniem (mając na uwadze usytuowanie poszczególnych budynków mieszkalnych) byłoby przyznanie skrajnego prawego

zjazdu (patrząc od strony drogi) właśnie uczestnikowi postępowania J. M., a więc tego, który usytuowany jest od strony jego działki przyznanej mu w ramach zniesienia współwłasności.

Kierując się ww. przesłankami, Sąd w punkcie II postanowienia dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie poszczególnym współwłaścicielom wydzielonych działek gruntu z przedmiotowej nieruchomości, przedstawionych na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4 sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu 20 stycznia 2015 r. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 stycznia 2015 r. za numerem identyfikatora ewidencyjnego (...). Prawo własności działek oznaczonych numerami (...) oraz udział wynoszący 1/2 części we współwłasności działki numer (...) o łącznej wartości 1.016.314,50 zł przyznano uczestnikom postępowania J. A. i Z. małżonkom D. na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej, prawo własności działek oznaczonych numerami (...) oraz udział wynoszący 1/2 części we współwłasności działki numer (...), o łącznej wartości 943.729,50 zł przyznano wnioskodawcy A. D., natomiast prawo własności działek (...) o łącznej wartości 1.043.196 zł przyznano na własność uczestnikowi postępowania J. M..

Jak wynika z powyższego zestawienia, wartość przyznanych działek poszczególnym współwłaścicielom różni się między sobą, a jednocześnie odbiega od wartości udziału, który przypadają dotychczas każdemu z nich. Uczestnicy postępowania małżonkowie J. A. i Z. D. uzyskali własność działek o wartości 1.016,314,50 zł (przy wartości ich udziału wynoszącym 1.001.080 zł), wnioskodawca A. D. uzyskał prawo własności działek o wartości 943.729,50 zł (przy wartości jego udziału wynoszącym 1.001.080 zł), a uczestnik postępowania J. M. uzyskał własność działek o wartości 1.043.196 zł (przy wartości jego udziału wynoszącym 1.001.080 zł). Oznacza to, że wnioskodawca w ramach zniesienia współwłasności uzyskał części nieruchomości, których wartość nie wyczerpywała jego udziału, natomiast uczestnicy postępowania małżonkowie J. A. i Z. D. i J. M. uzyskali części nieruchomości o wartościach przewyższających ich udziały. Mając jednak na uwadze, że wnioskodawca A. D. zrezygnował z dopłat, Sąd nie zasądził na jego rzecz od uczestników postępowania stosownych dopłat.

Jak wskazał Sąd oczywistym jest, że uczestnik postępowania musi ponieść koszty wybudowania dojazdu do swojej części siedliska (budynku mieszkalnego i części gospodarczej) od strony zjazdu z drogi publicznej usytuowanego przy jego działce numer (...). Biegły z zakresu budownictwa stwierdził, że istnieją techniczne możliwości wykonania takiego dojazdu i wytyczył najdogodniejszą trasę tego dojazdu. Ustalił także koszty wykonania tej drogi na kwotę 17.000 zł. Do tego dochodzi utrata części drzewostanu, albowiem na potrzeby wybudowania tej drogi dojazdowej i wykonania pasa technicznego trzeba będzie usunąć 123 drzewa owocowe o łącznej wartości 13.033,08 zł. Łącznie daje to kwotę 30.033,08 zł. Zważywszy jednak, że wartość działek, które zostały przyznane uczestnikowi J. M. wynosi aż 1.043.196 zł, to po odjęciu kosztów wybudowania nowego dojazdu i utraty części drzew owocowych, wartość ta nadal przewyższa jego udział (1.043.196 zł – 30.033,08 zł = 1.013.162,92 zł przy wartości udziału wynoszącego 1.001.080 zł). Nie było zatem podstaw do rozliczenia tych kosztów i zasądzenia na jego rzecz od pozostałych współwłaścicieli jakichkolwiek należności.

Zdaniem Sądu w tej sytuacji należało jednak zapewnić uczestnikowi postępowania J. M. możliwość korzystania z dotychczasowego dojazdu do czasu wykonania własnej drogi dojazdowej od strony prawego skrajnego zjazdu. W ocenie Sądu termin 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia będzie wystarczającym czasem dla wykonania tych prac. Roboty te ograniczają się bowiem do ściągnięcia wierzchniej części gruntu oraz nawiezienia kruszywa i utwardzenia nowego dojazdu (drogi). Jednocześnie nie jest to na tyle długi odcinek, aby nie było możliwe wykonanie tego zjazdu właśnie w terminie 6 miesięcy.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd w pkt III postanowienia, przy uwzględnieniu treści art. 624 zdanie drugie i trzecie k.p.c., przyznał uczestnikowi J. M. prawo korzystania w zakresie przechodu i przejazdu właśnie przez okres 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia z działki gruntu wydzielonej z zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w P. oznaczonej dotychczas w wypisie z rejestru gruntów jednostki ewidencyjnej C.-gm, obręb (...) P. numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 14,5767 ha, oznaczonej numerem (...), przedstawionej na mapie z projektem podziału nieruchomości według wariantu numer 4 sporządzonej przez uprawnionego geodetę D. S. w dniu

20 stycznia 2015 r. przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w dniu 27 stycznia 2015 r. za numerem identyfikatora ewidencyjnego (...).

W pkt IV postanowienia Sąd oddalił wnioski uczestnika J. M. o rozliczenie nakładów na nieruchomości wspólną, o obciążenie poszczególnych części nieruchomości służebnościami gruntowymi i o zasądzenie wynagrodzenia. W ocenie Sądu wszystkie te wnioski są spóźnione. Sąd na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 r. określił stronom miesięczny termin na składanie dalszych wniosków dowodowych, roszczeń i zarzutów, pod rygorem ich pominięcia, jeśli zostaną złożone w terminie późniejszym (k. 312). W ocenie Sądu określenie tego terminu po 3 latach trwania postępowania było w pełni zasadne, a jednocześnie zapewniało uczestnikom możliwość zgłoszenia wszystkich niezbędnych dla nich roszczeń. Zgłoszenie przez uczestnika postępowania J. M. roszczeń po tej dacie, zawartych w piśmie z dnia 12 kwietnia 2016 r. i w piśmie z dnia 28 grudnia 2016 r., było dokonane zbyt późno. Nie wykazano, aby te roszczenia i wnioski nie mogły być zgłoszone wcześniej w wyznaczonym przez Sąd terminie.

Sąd wskazał również, że w aspekcie zgłoszonego żądania obciążenia poszczególnych części nieruchomości służebnościami gruntowymi, to zostało to zgłoszone w takim kształcie, że nie sposób było ustalić, jaka jest treść tego żądania. Poza tym takie ustanowienie służebności jest w ogóle zbędne, albowiem jest to sfera administracyjna i jest wyraźnie uregulowana w ustawie – Prawo wodne. Zgodnie bowiem z art. 77 ust. 2 tej ustawy, jeżeli obowiązek utrzymywania urządzeń melioracji wodnych, nie jest wykonywany, organ właściwy do wydania pozwolenia wodnoprawnego ustala, w drodze decyzji, proporcjonalnie do odnoszonych korzyści przez właścicieli gruntu, szczegółowe zakresy i terminy jego wykonania. Tym samym ustanawianie służebności w zakresie korzystania z urządzeń melioracyjnych znajdujących się na innych nieruchomościach jest nieuzasadnione.

Z kolei w punktach V - VII postanowienia Sąd rozstrzygnął o wydatkach poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa związanych z pokryciem kosztów dojazdu na oględziny oraz z pokryciem wynagrodzeń biegłego z zakresu budownictwa, wynagrodzeń biegłej z zakresu geodezji, wynagrodzenia biegłej z zakresu wyceny nieruchomości oraz wynagrodzeń biegłego z zakresu rolnictwa. Łącznie były to wydatki w wysokości 20.824,93 zł. Wszystkie te wydatki były niezbędne dla rozstrzygnięcia tej sprawy lub były wynikiem kolejnych wniosków stron (mapy z kolejnymi projektami podziału nieruchomości). Dlatego też – stosownie do art. 520 § 1 k.p.c. – należało w równym stopniu obciążyć uczestników kosztami tych wydatków. Biorąc zaś pod uwagę, że z sum budżetowych pokryte zostało też wynagrodzenie dla biegłego z zakresu rolnictwa za stawiennictwo na rozprawie i złożenie ustnych wyjaśnień do opinii w związku z zastrzeżeniami wnioskodawcy A. D. i uczestników postępowania J. A. i Z. D., tymi kosztami, a więc kwotą 30,50 zł należało obciążyć tylko te osoby (po 15,25 zł). Te kwoty dodano zatem do ww. sum obciążających już wnioskodawcę A. D. i uczestników postępowania J. A. i Z. D..

Wydatki związane z wynagrodzeniem biegłej z zakresu wyceny nieruchomości za sporządzenie opinii uzupełniającej obciążały w całości uczestnika postępowania J. M., bo to w związku z jego zastrzeżeniami ten dowód został dopuszczony. Dlatego też wynagrodzenie to zostało wypłacone z zaliczki uiszczonej przez tego uczestnika postępowania, a niewykorzystaną część zaliczki, tj. kwotę 565,66 zł, Sąd nakazał mu zwrócić, o czym orzeczono w punkcie VIII postanowienia. W zakresie innych kosztów postępowania, uczestnicy pozostali przy poniesionych kosztach postępowania związanych ze swym udziałem w sprawie zgodnie z dyspozycją art. 520 § 1 k.p.c.

Uczestnik postępowania J. M. wniósł apelację. Zaskarżając postanowienie w całości, zarzucił:

1. odnośnie do przyjęcia przez Sąd, że nie było możliwym dokonanie zniesienia współwłasności według wariantu I z uwagi na brak wyrażenia zgody przez uczestnika J. M.:

- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wydanego orzeczenia, tj. art. 207 § 3 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że prezentowane przez uczestnika stanowisko co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości nie może ulec zmianie po upływie określonego przez Sąd terminu do zgłaszania twierdzeń, zarzutów i wniosków dowodowych, co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez

niewwzględnienie ostatecznego stanowiska uczestnika polegającego na wnioskowaniu o zniesienie współwłasności według wariantu 5, ewentualnie wariantu 1;

2. odnośnie do przyjęcia przez Sąd za właściwy wariant podziału fizycznego nieruchomości wariant 4:

a) błąd w ustaleniach faktycznych w zakresie ustalenia możliwości technicznych wybudowania drogi dojazdowej do zabudowań uczestnika J. M. poprzez działkę nr (...) polegający na przyjęciu wbrew treści dowodu, że opinia biegłego K. S. z dnia 29 października 2015 r. wskazuje na istnienie możliwości technicznych wykonania takiej drogi dojazdowej, podczas gdy z treści przedmiotowej opinii wynika okoliczność przeciwna, a co za tym idzie – nie można obiektywnie wykonać drogi dojazdowej do zabudowań uczestnika J. M. przez działkę nr (...),

b) naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wydanego orzeczenia, tj.:

- art. 623 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez podział w naturze w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym interesem uczestnika J. M.,
- art. 619 § 2 k.p.c. poprzez brak jego zastosowania i zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej według wariantu 4 bez uprzedniego zasięgnięcia opinii biegłego z zakresu rolnictwa co do dopuszczalności podziału nieruchomości w sposób przyjęty przez Sąd I instancji oraz zgodność tego podziału z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej

- co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez przyjęcie przez Sąd wariantu podziału fizycznego nieruchomości w sposób niezgodny z rolniczym (sadowniczym) przeznaczeniem części nieruchomości mającej przypaść uczestnikowi J. M.,

c) ewentualnie, w przypadku niewwzględnienia powyższych zarzutów, naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. poprzez dokonanie przez Sąd zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez podział w naturze w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy;

3. odnośnie do ustalenia kręgu podmiotów, które powinny brać udział w niniejszym postępowaniu jako uczestnicy z uwagi na ich interes:

- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wydanego orzeczenia, tj. art. 510 § 1 i 2 k.p.c. poprzez brak ich zastosowania i w konsekwencji brak wezwania do udziału w sprawie zainteresowanego – właściciela kabli telekomunikacyjnych położonych na nieruchomości uczestników, co doprowadziło do braku uzyskania stanowiska właściciela przedmiotowych kabli i tym samym mogło mieć wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez przyjęcie przez Sąd wariantu podziału fizycznego nieruchomości mogącego naruszać interesy tego podmiotu;

4. odnośnie do niewwzględnienia nakładów uczestnika J. M. na nieruchomość wspólną:

- naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wydanego orzeczenia, tj. art. 618 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i bezzasadne oddalenie wniosku uczestnika J. M. o uwzględnienie w orzeczeniu końcowym poniesionych przez niego w latach 2010-2013 nakładów na nieruchomość wspólną, co miało wpływ na treść rozstrzygnięcia poprzez niewwzględnienie przez Sąd przedmiotowych nakładów przy ustaleniu wartości mającej przypaść uczestnikowi J. M. części nieruchomości oraz wartości nakładów poszczególnych współwłaścicieli, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia, że udział we własności działki (...) uczestnikowi J. M. nie należy się,

5. jedynie z daleko idącej ostrożności, odnośnie zakreślenia uczestnikowi J. M. 6-miesięcznego terminu do wykonania drogi dojazdowej do zabudowań, naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wydanego orzeczenia, tj. art. 278 § 1 i art. 227 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez brak jego zastosowania i brak przeprowadzenia przez Sąd dowodu z opinii biegłego na okoliczność długości okresu wystarczającego do wybudowania nowej drogi dojazdowej do zabudowań uczestnika J. M. w sytuacji, w której do stwierdzenia przedmiotowej okoliczności wymagane są wiadomości specjalne, co miało wpływ na treść wydanego rozstrzygnięcia poprzez przyjęcie przez Sąd, pomimo braku

posiadania w tym zakresie wiadomości specjalnych, że okres 6 miesięcy jest wystarczający do wybudowania nowej drogi dojazdowej do zabudowań uczestnika J. M..

Wskazując na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawca wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

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

Niemniej jednak Sąd, rozpatrując zarzuty apelacji, przyznał rację uczestnikowi, iż konieczne jest zasięgnięcie w niniejszej sprawie opinii biegłego z zakresu rolnictwa co do zgodności podziału nieruchomości z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. W myśl art. 619 § 2 k.p.c. podział w naturze nastąpi po zasięgnięciu opinii biegłych co do sposobu podziału. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest słuszny pogląd, iż za prawidłową należy przyjąć tylko taką wykładnię art. 619 § 2 k.p.c., zgodnie z którą zasięgnięcie opinii biegłych jest obligatoryjne nie tylko co do formy podziału, ale także co do samej dopuszczalności podziału gospodarstwa rolnego. Ma to bowiem związek z patronującą podziałowi gospodarstwa rolnego zasadą prawidłowej gospodarki rolnej, dla której przeszkodą wymagającą posiadania wiedzy specjalistycznej, może być sam podział jako taki, jak również sposób podziału nieuwzględniający wszystkich okoliczności, do których należy zaliczyć m.in. usytuowanie gruntów rolnych w stosunku do budynków mieszkalnych i gospodarczych, jak również poszczególnych odrębnie położonych gruntów względem siebie, dogodność dojazdu, planowany sposób wykorzystania gruntów rolnych, techniczne możliwości faktycznego prowadzenia gospodarstwa rolnego oraz dotychczasowe zaangażowanie w jego prowadzenie przy uwzględnieniu priorytetowego traktowania współwłaściciela, który dotychczas nim się zajmował (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 305/07).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy postanowił dopuścić dowód z opinii biegłego rolnika R. Z. na okoliczność wskazania, czy proponowany przez biegłego geodetę D. S. sposób podziału gospodarstwa rolnego według wariantów I, IV i V nie jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Z treści opinii sporządzonej przez biegłego R. Z. jednoznacznie wynika, że nie zachodzą żadne negatywne przesłanki uniemożliwiające zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Według biegłego gospodarstwo może być podzielone, co jedynie prawnie potwierdzi dotychczasowy sposób gospodarowania nim. Odpowiadając na pytanie Sądu, biegły podkreślił, że zaproponowany przez geodetę D. S. sposób podziału gospodarstwa rolnego według wariantów I, IV i V nie jest sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Tym samym – o ile sam zarzut nieprzeprowadzenia takiego dowodu przez Sąd I instancji okazał się zasadny, o tyle kwestionowanie sposobu podziału według wariantu 4 nie jest trafne, zważając na wnioski przeprowadzonej w postępowaniu apelacyjnym opinii biegłego.

Sąd Okręgowy nie podzielił natomiast pozostałych zarzutów naruszenia przepisów postępowania sformułowanych w apelacji. W szczególności za chybiony Sąd uznał zarzut nieuwzględnienia zmienionego na ostatniej rozprawie przed wydaniem orzeczenia stanowiska uczestnika J. M. co do sposobu podziału nieruchomości. W toku całego postępowania przed Sądem I instancji, trwającego się niemalże 6 lat, uczestnik dążył do przeforsowania korzystnego wyłącznie z punktu widzenia swoich interesów podziału nieruchomości, odrzucając w zasadzie każdą propozycję pozostałych uczestników mającą na celu dojście do porozumienia w tej kwestii. Odmienne stanowisko uczestnika dotyczyło przede wszystkim przebiegu drogi dojazdowej do nieruchomości mającej przypaść mu po podziale. Uczestnik chciał bowiem wyjść całkowicie ze współwłasności, mimo iż od 1992 r. aż do złożenia wniosku o zniesienie

współwłasności w niniejszej sprawie w zasadzie nie wyrażał żadnego sprzeciwu odnośnie korzystania z działki nr (...) przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości. Prezentowanych przez uczestnika propozycji dotyczących przebiegu tej drogi nie można było jednak zaakceptować. Nie ulega wątpliwości, iż Sąd, dokonując podziału nieruchomości w naturze, musi uwzględnić interesy wszystkich osób uprawnionych. Niewątpliwie logiczne i zgodne z takim interesem byłoby przyznanie na współwłasność w udziałach po 1/3 działki nr (...) funkcjonującej przez wiele lat dla wszystkich współwłaścicieli jako droga dojazdowa do posiadanych przez nich części nieruchomości. Skoro jednak uczestnik sprzeciwiał się takiemu rozwiązaniu, Sąd I instancji słusznie wybrał wariant podziału optymalny dla każdego z uczestników postępowania, mianowicie wariant 4 sporządzony przez biegłego geodetę D. S.. Zmiana stanowiska przez uczestnika na ostatniej rozprawie nie mogła zostać wzięta pod uwagę po pierwsze dlatego, że Sąd zgodnie z postanowieniem z dnia 19 listopada 2014 r. zobowiązał uczestników do złożenia w terminie jednego miesiąca pism przygotowawczych zawierających dalsze wnioski, roszczenia i zarzuty pod rygorem ich pominięcia, jeżeli zostaną złożone w terminie późniejszym (k. 312), a zatem zmiana stanowiska była spóźniona. Po drugie, pozostali uczestnicy postulowali już za innym rozwiązaniem pozwalającym na całkowite wyjście ze współwłasności uczestnika J. M., co jest zrozumiałe, zważając na fakt, iż porozumienie z tym uczestnikiem na etapie postępowania sądowego napotykało spore trudności. Sposób podziału przyjęty przez Sąd pozwoli zatem na zapobiegnięcie ewentualnym nieporozumieniom na tle korzystania z nieruchomości.

W przekonaniu Sądu Okręgowego zniesienie współwłasności nieruchomości według wariantu 4 sporządzonego przez biegłego geodetę D. S., wbrew twierdzeniom apelującego, nie narusza interesów żadnego ze współwłaścicieli, a w szczególności nie jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym interesem skarżącego. Przeciwnie – w wyniku takiego podziału uczestnik otrzymał na wyłączną własność nieruchomość o stosunkowo największej powierzchni i największej wartości, przewyższającej nawet przysługujący mu udział. Sąd wziął pod uwagę okoliczność, iż skarżący będzie zobligowany do wybudowania drogi, co poniesie za sobą koszty. Niemniej jednak, nawet po uwzględnieniu tych kosztów, przyznana J. M. część nieruchomości prezentuje wyższą wartość aniżeli działki przyznane pozostałym uczestnikom.

Sąd nie podziela również argumentu skarżącego, wedle którego brak jest technicznych możliwości wybudowania drogi dojazdowej do zabudowań J. M. przez działkę nr (...). Biegły sądowy z zakresu budownictwa K. S. wskazał zakres robót, jakie należy wykonać w celu wybudowania nowej drogi i w żadnym razie nie wykluczył wybudowania takiej drogi w ogóle. Wprawdzie wskazał na ewentualne trudności w korzystaniu z tej drogi w porze deszczowej przez samochody ciężarowe o dużej nośności, jednakże w ocenie Sądu twierdzenia tego nie można uznać za czynnik wykluczający wybudowanie drogi. Wszak należy zauważyć, że na tej samej nieruchomości – o takim samym podłożu – funkcjonuje już od wielu lat droga dojazdowa (wybudowana w 1992 r.) i nikt ze współwłaścicieli nie zgłaszał uwag co do jej użytkowania również przez samochody ciężarowe. Co istotne, ani biegły, ani uczestnik nie wskazał, aby na działce (...) istniały jakiegokolwiek przeszkody geologiczne utrudniające wykonanie drogi. Warto przy tym zaznaczyć, że nieruchomość podlegająca podziałowi zalewana jest jedynie w przypadku bardzo silnych i nagłych roztopów śniegu lub obfitych opadów deszczu. Poza tym wszyscy współwłaściciele borykają się ze strefami zalewowymi na użytkowanych częściach nieruchomości, które jednak najszybciej niwelują się na części zajmowanej przez uczestnika J. M.. Ponadto jak wynika z przedłożonej do akt przez wnioskodawcę decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 29 listopada 2011 r., zalewanie działki następuje od strony północnej, tj. od działki nr (...), która położona jest wyżej od działki nr (...). W tej sytuacji w najbardziej niekorzystnym położeniu znajdują się działki, które w następstwie zniesienia współwłasności przypadły uczestnikom postępowania J. i Z. D. i w dalszej kolejności wnioskodawcy A. D. (k. 322, k. 327, k. 341). Nie sposób pominąć tu faktu, iż droga biegnąca przez działkę nr (...) jest więc bardziej narażona na zalewanie, niż będzie droga wybudowana przez apelującego na południowej części nieruchomości. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, iż możliwość korzystania z drogi dojazdowej na działce (...) będzie zależała w dużym stopniu od jakości użytych do jej budowy materiałów oraz techniki wykonania. Na marginesie wskazać także należy, że biegły K. S. jest specjalistą w zakresie budownictwa ogólnego, nie zaś budowy dróg. Uczestnik, kwestionując wnioski opinii, mógł zatem podjąć inicjatywę dowodową i zgłosić wniosek o przeprowadzenie w tym zakresie opinii biegłego specjalizującego się w budowie dróg. Znamienne jest również to, że biegły z zakresu rolnictwa R. Z. w ustnej

uzupełniającej opinii złożonej na rozprawie apelacyjnej w dniu 11 października 2017 r. wskazał, że nie ma przeszkód do wybudowania drogi na przedmiotowej działce.

Za bezzasadny uznać należy również zarzut kwestionujący możliwość wybudowania przedmiotowej drogi w terminie 6 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. Zdaniem skarżącego Sąd winien przeprowadzić dowód z opinii biegłego na okoliczność długości okresu wystarczającego do wybudowania nowej drogi dojazdowej, podczas gdy zgodnie z obowiązującą procedurą cywilną to strony są dysponentami procesu i to one są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. W ocenie Sądu Okręgowego w braku takiego wniosku Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że wystarczającym terminem na wybudowanie takiegoż odcinka drogi jest termin 6 miesięcy. Uczestnik jest zatem zobligowany podjąć najwyższe starania w celu wywiązania się z tego terminu.

Nie ma racji skarżący, zarzucając Sądowi zaniechanie wezwania do udziału w sprawie właściciela kabli telekomunikacyjnych położonych na nieruchomości uczestników. W tym zakresie wskazać przede wszystkim należy, że Sąd Rejonowy na rozprawie w dniu 3 lutego 2017 r. oddalił m.in. tenże wniosek uczestnika, a uczestnik – reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika – nie zgłosił zastrzeżenia do protokołu w trybie art. 162 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem strony mogą w toku posiedzenia, a jeżeli nie były obecne, na najbliższym posiedzeniu zwrócić uwagę sądu na uchybienia przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Stronie, która zastrzeżenia nie zgłosiła, nie przysługuje prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania, chyba że chodzi o przepisy postępowania, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona uprawdopodobni, iż nie zgłosiła zastrzeżeń bez swojej winy. W judykaturze słusznie wskazuje się, że dopiero w wypadku oddalenia konkretnego wniosku dowodowego i zgłoszenia, w sposób odpowiadający prawu, a zatem z przedstawieniem odpowiedniej argumentacji prawnej zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., przy wpisaniu treści tegoż do protokołu rozprawy, możliwym byłoby postawienie w apelacji ewentualnego, skutecznego zarzutu niewyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy. Tylko bowiem poprzez tak sformułowany zarzut apelujący może kwestionować niezasadne w jego odczuciu oddalenie wniosku dowodowego, przeciwko któremu oponował i to w sposób pozwalający sądowi na zmianę, w toczącym się już postępowaniu, a nie w przyszłym postępowaniu odwoławczym, swojego stanowiska co do dopuszczenia określonego dowodu na jednoznacznie określonej, istotnej dla sprawy okoliczność. Celem regulacji z art. 162 k.p.c. jest bowiem pobudzenie inicjatywy stron w doprowadzeniu do szybkiego usunięcia dostrzeżonych przez nie naruszeń przepisów postępowania i umożliwienie sądowi niezwłocznego naprawienia błędu. Cel taki byłby zatem trudny do osiągnięcia przy założeniu, że strona, która we właściwym czasie nie zgłosiła odpowiedniego zastrzeżenia, może powoływać się na rzekome uchybienia procesowe sądu I instancji dopiero po raz pierwszy w środku zaskarżenia (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 lutego 2017 r., III AUa 954/16). Ponadto w niniejszej sprawie fakt posadowienia na nieruchomości kabli telekomunikacyjnych nie ma wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie. Oczywiście skarżący będzie musiał uwzględnić ich położenie przy pracach związanych z budową drogi, jednakże instalacje te nie uniemożliwiają bynajmniej wybudowania przedmiotowej drogi. Na marginesie warto wspomnieć, że kable telekomunikacyjne biegną nie tylko przez tę część działki, która w wyniku zniesienia współwłasności przypadła apelującemu, ale też przez pozostałe dwie części nieruchomości, w tym również przez istniejącą drogę dojazdową.

W błędzie pozostaje apelujący twierdząc, iż nie zostały uwzględnione nakłady poniesione przez niego w latach 2010-2013 na remont domu, gdy w rzeczywistości zostały one uwzględnione przy ustalaniu wartości budynków w opinii biegłego P. W.. W piśmie z dnia 12 kwietnia 2016 r. (k. 616) uczestnik wniósł o uwzględnienie faktur dotyczących wydatków na łączną kwotę 102.835 zł na remont domu w końcowym rozliczeniu dotyczącym wartości budynku. Tymczasem we wcześniej sporządzonej opinii przez biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości P. W. ustalono wartość zabudowań i urządzeń trwale z gruntem związanych istniejących na poszczególnych działkach, w tym również wyceniono wartość budynku znajdującego się na działce (...). Z opinii tej wynika natomiast, że biegła wzięła pod uwagę wszelkie nakłady poczynione na modernizację budynku, które wynikają z faktur załączonych przez uczestnika (k. 500). Późniejszy wniosek o rozliczenie owych nakładów okazał się zatem bezprzedmiotowy.

Z tych wszystkich względów, dzieląc ocenę prawną Sądu I instancji, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację. W punkcie 2 oddalił wniosek A. D. o zasądzenie od J. M. kosztów zastępstwa za II instancję,

bowiem w niniejszej sprawie zastosowanie znajduje art. 520 § 1 k.p.c., który stanowi, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował sobie drogą trafny pogląd, że w tzw. sprawach działowych (m.in. o zniesienie współwłasności) nie zachodzi przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2011 r., II CZ 120/11). Nie budzi wątpliwości, że stan współwłasności (wspólności praw) ma charakter tymczasowy, w związku z czym każdy współwłaściciel ma prawo – jeżeli nie zostało ono umownie wyłączone – żądania zniesienia tego stanu. Prawo to – jego wielkość, moc i skuteczność – nie zależy od wielkości udziału, zakresu posiadania rzeczy wspólnej, rozmiaru roszczeń z tytułu spłat i dopłat etc.; nie można czynić takich rozróżnień, ponieważ nie czyni ich także prawo materialne, w związku z czym każdy współwłaściciel może domagać się „wyjścia” ze stanu wspólności w sposób, jaki uzna za stosowny oraz dla niego najkorzystniejszy. Interesy osób domagających się uwzględnienia wniosku w postępowaniu o zniesienie współwłasności są zatem wspólne i niesprzeczne. Z tego powodu wniosek A. D. nie zasługiwał na uwzględnienie.

W punkcie 3 i 4 Sąd, stosując art. 113 u.k.s.c., nakazał ściągnąć od uczestników postępowania na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwoty po 256,54 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych w związku z wynagrodzeniem biegłego R. Z. za sporządzenie opinii i obecność na rozprawie.

SSO Waclaw Banasik SSO Renata Wanecka SSO Joanna Świerczakowska

Sygn. akt IV Ca 303/17

(...)

(...):

(...)