

UZASADNIENIE

Postanowieniem częściowym z dnia 14 sierpnia 2014r. sygn. akt I Ns 649/07 Sąd Rejonowy w Zgierzu w sprawie z wniosku J. A. z udziałem P. G. i M. G. o podział majątku wspólnego i zniesienie współwłasności, zniósł pomiędzy J. A. i M. G. współwłasność nieruchomości zabudowanej, położonej w obrębie D. W. gmina Z., oznaczonej numerem ewidencyjnym jako działki numer (...) (dawna działka numer (...)), dla których Sąd Rejonowy w Zgierzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) oraz w stosunku do dawnej działki (...), oznaczone na mapie sporządzonej przez biegłego geodetę H. Z., zaewidencjonowanej w dniu 5 lutego 2013 roku, pod numerem ewidencyjnym (...) w Starostwie Powiatowym w Z. – (...) Ośrodka (...) o wartości 1.362.000 (jeden milion trzysta sześćdziesiąt dwa tysiące) zł w ten sposób, że:

1. J. A. przyznał na wyłączną własność działki oznaczone numerem (...) o wartości 573.000 (pięćset siedemdziesiąt trzy tysiące) zł;
2. M. G. przyznał na wyłączną własność działki oznaczone numerem (...) o wartości 789.000 (siedemset osiemdziesiąt dziewięć tysięcy) zł;
3. zasądził od M. G. na rzecz J. A. kwotę 108.000 (sto osiem tysięcy) złotych tytułem spłaty udziału, w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia;
4. zobowiązał M. G. do wydania J. A. nieruchomości oznaczonych numerem 410/6, 410/9, 410/12, 410/13 w terminie 6 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia;
5. ustalił, że mapa opisana w punkcie 1 stanowi integralną część niniejszego orzeczenia;
6. ściągnął z zasądzonej na rzecz J. A. spłaty na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 7.340,35 zł (siedem tysięcy trzysta czterdzieści 35/100) tytułem zwrotu kwot wydatkowanych przez Skarb Państwa na wynagrodzenie dla biegłych;
7. zasądził od M. G. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego w Zgierzu kwotę 7.340,35 zł (siedem tysięcy trzysta czterdzieści 35/100) tytułem zwrotu kwot wydatkowanych przez Skarb Państwa na wynagrodzenie dla biegłych.

Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Rejonowy ustalił:

J. A. i P. G. (z domu A.) byli małżeństwem w okresie od 29 stycznia 1976 r. do października 2004 r. Wspólność majątkowa małżeńska została zniesiona pomiędzy nimi z dniem 6 stycznia 2002 r. Małżonkowie J. i P. A. w trakcie trwania wspólności majątkowej, otrzymali umową darowizny od ojca wnioskodawczyni S. G. zabudowane domem mieszkalnym w stanie surowym gospodarstwo rolne położone w D. W., odpowiadające obecnym działkom o numerach (...) (przed podziałem dokonany w toku procesu). W czasie małżeństwa nieruchomość wykorzystywana była do produkcji rolnej na potrzeby firmy rodzinnej małżonków A. i funkcjonowała pod nazwą Gospodarstwo (...), w której bezpośrednio przy produkcji pracował uczestnik i ojciec wnioskodawczyni. J. A. zajmowała się głównie sprzedażą produktów pochodzących z gospodarstwa, częściowo przetworzonych. Małżonkowie A. zamieszkiwali w budynku mieszkalnym, częściowo niewykończonym.

P. G. z domu A. opuścił dom w styczniu 2002 r., zawarł związek małżeński z M. G. w dniu 25 grudnia 2004r., po czym małżonkowie wprowadzili się na nieruchomość, którą wówczas opuściła wnioskodawczyni. Następnie została wymeldowana decyzją administracyjną na wniosek uczestniczki M. G.. Uczestnicy P. G. z domu A. i M. G. zamieszkują na stałe na nieruchomości w D. W. od października 2005 r. do chwili obecnej.

Korzystał z niej również syn uczestniczki M. G. i inne osoby obce: D. G. zameldowany był na pobyt stały od 14 listopada 2005 r. do 28 lipca 2007 r. Z. R. w okresie od 8 października 2005 r. do 5 czerwca 2008 r., M. R. od 5 października

2007 r. do 9 kwietnia 2008 r. Na pobyt czasowy dwukrotnie zameldowana była matka uczestnika K. A. - od 14 czerwca 2005 r. do 15 września 2005 r. i od 7 października 2005 r. do 7 kwietnia 2006 r.

W dniu 25 lipca 2006 r. małżonkowie G. zawarli umowę zniesienia małżeńskiej wspólności majątkowej i dożywocia, na podstawie której M. G. nabyła do swojego majątku odrębnego cały udział P. G. w nieruchomości położonej w D. W.. Obecnie współwłaścicielami nieruchomości położonej w D. W. są J. A. i M. G. po 1/2 części każda z nich.

Kredyt inwestycyjny, obciążający nieruchomość hipoteką, zaciągnięty był na potrzeby działalności gospodarczej byłych małżonków A., został spłacony, z tym, że hipoteka nie została wykreślona.

W stosunku do udziału M. G. w księdze wieczystej widnieje ostrzeżenie o wszczęciu postępowania egzekucyjnego na wniosek wierzycieli (...) Bank (...) S.A. i (...) S.A. w Z..

Przedmiotowa nieruchomość może być podzielona. Od roku 2004 r. gospodarstwo nie jest uprawiane. W toku postępowania działka oznaczona numerem (...) została podzielona na wniosek uczestników, w wyniku czego nieruchomość składa się obecnie z następujących działek: 410/6, 410/7, 410/9, 410/10, 410/11, 410/12, 410/13. Nieruchomość wykorzystywana jest w ten sposób, że w budynku mieszkalnym położonym na działce (...) mieszkają małżonkowie G.. Na działce (...) jest posadowiony budynek gospodarczy niepodpiwniczony. Nieruchomość nie jest wykorzystywana na cele rolnicze. Uczestniczka hoduje na terenie nieruchomości kozy. Na działce (...) posadowiony jest budynek mieszkalny jednokondygnacyjny z poddaszem użytkowym. Dach jest uszkodzony i wymaga naprawy. Budynek posiada instalację elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania na węgiel. Poddasze jest w stanie surowym zamkniętym, nieotynkowane, bez podłóg i instalacji. W jednym pokoju na poddaszu położona jest na ścianach boazeria. Posadzka jest wyłożona płytami PCV. Parter budynku posiada podłogę z desek świerkowych. W pokoju jest ściana otynkowana i pomalowana. W kuchni, w WC i w gabinecie podłoga wyłożona jest płytkami ceramicznymi.

Wartość rynkowa zabudowanej działki (...) wynosi 356 000 zł, w tym wartość budynku to kwota 279 000 zł. Działka (...) zabudowana jest budynkiem gospodarczo-składowym. Obecnie nie jest wykorzystywany. Wartość rynkowa nieruchomości wynosi 107 000 zł, z tym że wartość budynku gospodarczego wynosi 32 000 zł.

Na działce (...) znajduje się piwnica w stanie zerowym, w fazie budowy. Działka przedstawia wartość rynkową 100 000 zł.

Działki numer (...) stanowią grunt niezabudowany przeznaczony w planie zagospodarowania przestrzennego pod budownictwo jednorodzinne. Wartość rynkowa działki (...) wynosi 309 000 zł, zaś wartość rynkowa działki (...) wynosi 373 000 zł.

Działki numer (...) stanowią tereny rolne, zadrzewione z dostępem do rzeki. Wartość rynkowa działki (...) wynosi 57 000 zł, działki (...) - 60 000 zł.

Obecnie J. A. mieszka w Anglii. Deklaruje chęć powrotu i zamieszkania na nieruchomości i wykorzystywanie jej na cele rolnicze.

Wnioskodawczyni i uczestnicy są skonfliktowani. W przeszłości z powodu ich wzajemnych relacji interweniowali funkcjonariusze Policji.

Oceniając przeprowadzone dowody, Sąd stwierdził, że opinia biegłego ds. szacunku nieruchomości B. W. wprawdzie wzbudziła kontrowersje, ale biegły w sposób klarowny wyjaśnił wszystkie wątpliwości uczestników postępowania w składanych na piśmie opiniach uzupełniających oraz ustnie na rozprawie. Przy ustalaniu wartości nieruchomości Sąd pominął opinię sporządzoną przez biegłego T. T., uznając ją za nieaktualną i niespełniającą wymogów.

Przywołując przepisy prawa materialnego i procesowego mające zastosowanie w rozpatrywanej sprawie jak art. 567 k.p.c., art. 688 k.p.c. art. 617 i n. k.p.c. oraz art. 210 i nast. Sąd Rejonowy stwierdził, że podział fizyczny

rzeczy (podział naturalny) jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Powołując się na regulację z art. 623 k.p.c., stanowiącą, że jeżeli brak jest podstaw do zniesienia współwłasności na zgodny wniosek, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne. Warunki dokonania podziału rzeczy w naturze określa z kolei przepis art. 211 k.c.. Sąd Rejonowy zaznaczył, że początkowo toczyła się sprawa pomiędzy J. A. i P. G. o podział ich majątku wspólnego, którego głównym składnikiem była nieruchomość rolna położona w D. W., zabudowana budynkiem mieszkalnym. W toku postępowania P. G. (który przyjął nazwisko swojej drugiej żony) zbył swoje udziały w majątku wspólnym w zakresie nieruchomości i przekazał je do majątku odrębnego uczestniczki M. G.. W wyniku tego nieruchomość rolna położona w D. W. nie stanowi składnika majątku wspólnego byłych małżonków A., jest natomiast przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych M. G. i J. A.. Postanowienie częściowe obejmuje zniesienie współwłasności nieruchomości rolnej położonej w D. W., nie dotyczy majątku wspólnego J. i P. byłych małżonków A..

Rozstrzygając o sposobie zniesienia współwłasności, Sąd miał na uwadze niezmiennie stanowisko współwłaścicieli, aby znieść współwłasność między nimi przez podział w naturze z uwagi na brak środków finansowych na ewentualne spłaty. Ponieważ nieruchomość z uwagi na różne przeznaczenie poszczególnych działek (o charakterze rolnym i z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne) była zróżnicowana pod względem wartości każdej z nich, Sąd nie uniknął zniesienia współwłasności bez orzekania o spłatach.

Ostatecznie Sąd zniósł współwłasność nieruchomości pomiędzy wnioskodawczynią i uczestniczką w ten sposób, że J. A. przyznał na wyłączną własność działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym oznaczoną numerem (...) o wartości 356 000 zł kierując się wnioskiem J. A. i brakiem żądania o przyznanie tej nieruchomości ze strony uczestniczki. J. A. deklarowała chęć prowadzenia gospodarstwa rolnego i wniosła o przyznanie jej nieruchomości zdolnych do produkcji rolnej. Kierując się ukształtowaniem nieruchomości z jednej strony, a z drugiej strony silnymi antagonizmami pomiędzy stronami Sąd uznał, iż celowy jest podział nieruchomości w taki sposób, aby powstały nieruchomości stanowiące w przypadku wnioskodawczynie jedną całość gospodarczą. Nie bez znaczenia dla takiego rozstrzygnięcia ma okoliczność, że cała nieruchomość stanowiła wcześniej gospodarstwo rolne ojca wnioskodawczynie, zaś uczestniczkę nie łączą relacje rodzinne z tą ziemią.

Łączna wartość rynkowa nieruchomości przyznanej wnioskodawczynie wynosi 573 000 zł. W tym miejscu należy podnieść, iż Sąd orzekając w ten sposób, uwzględnił fakt, iż do udziału w nieruchomości, który należał do uczestniczki skierowana jest egzekucja z wniosku dwóch banków. Jednakże wobec treści art. 930 k.p.c., nie stoi to na przeszkodzie, aby znieść współwłasność w taki sposób, ponieważ zmiana spowodowana orzeczeniem Sądu nie ma charakteru rozporządzenia tą nieruchomością w rozumieniu art. 930 k.p.c.

Sąd nie uwzględnił wniosku wnioskodawczynie aby przyznać na jej wyłączną własność działkę zabudowaną budynkiem gospodarczym oznaczoną numerem 410/7 a to z uwagi na wniosek i argumentację uczestniczki M. G.. Uczestniczka zadeklarowała, że budynek ten wykorzysta na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich i swojego męża. W świetle materiału faktycznego ustalonego przez Sąd zachodzi uzasadniona obawa wzajemnych konfliktów pomiędzy uczestniczkami, jednakże zdaniem Sądu nie można było uczestniczkę pozbawić możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Sąd uznał za uzasadnione przyznanie uczestniczce działek oznaczonych numerami (...) faktem, iż są to działki, które nadal mają charakter działek rolnych, ale z uwagi na swoje przeznaczenie na cele zabudowy jednorodzinnej mają znaczną wartość i w ten sposób zmniejszona jest wysokość spłaty należnej wnioskodawczynie. Deklaracja uczestniczki gotowości podjęcia prowadzenia gospodarstwa rolnego, nie jest wiarygodna. Uczestniczka zamieszkuje na całej nieruchomości od 2005 r. i nie prowadziła gospodarstwa rolnego, a w toku procesu kilkakrotnie zmieniała swoje zapatrywania na sposób zniesienia współwłasności i argumentację w tym przedmiocie. Z tego powodu deklaracja uczestniczki w ocenie Sądu nie zasługuje na wiarę. Wartość rynkowa nieruchomości przyznanej uczestniczce opiewa na kwotę 789 000 zł. Ponieważ wartość całej nieruchomości wynosi 1 362 000 zł, to wartość udziału każdego ze współwłaścicieli wynosi 681 000 zł. W związku z tym Sąd zasądził od uczestniczki na rzecz wnioskodawczynie spłatę w kwocie 108 000 zł z odroczonym terminem spłaty na 6 miesięcy mając na uwadze,

iż uczestniczka w celu pozyskania środków finansowych na spłatę, w ostateczności ma możliwość zbycia części nieruchomości, co wymaga czasu.

W zakresie działki (...), o której przyznanie wnosiła zarówno wnioskodawczyni jak i uczestniczka Sąd rozstrzygnął w ten sposób, że przyznał tę nieruchomość wnioskodawczym mając na uwadze, że w przypadku prowadzenia przez wnioskodawczynię gospodarstwa, po koniecznym remoncie usytuowanej tam piwnicy, będzie mogła ją wykorzystać, z przeznaczeniem na przechowanie produktów. Takie rozstrzygnięcie Sądu podyktowane było także koniecznością obniżenia wartości przyznanych uczestniczce nieruchomości, aby zmniejszyć obciążającą ją spłatę.

W zakresie zgłoszonych przez uczestniczkę do rozliczenia nakładów na nieruchomość oraz w zakresie zgłoszonego przez wnioskodawczynię żądania zasądzenia na jej rzecz odszkodowania z tytułu korzystania z udziału w nieruchomości, Sąd stwierdził, że co do zasady współwłaścicielowi nieruchomości przysługują żądania zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość jak i żądanie odszkodowania za korzystanie z nieruchomości przez współwłaściciela ponad przysługujący mu udział. Ciężar udowodnienia wysokości żądania w obu sytuacjach spoczywa na zgłaszającym żądanie. Na rozprawie w dniu 31 lipca 2014 r. słuchana w charakterze strony wnioskodawczyni zgłosiła do rozliczenia kwotę 54 450 zł z tytułu korzystania przez uczestniczkę z nieruchomości ponad udział. Uczestniczka oświadczyła, że mogłaby ewentualnie uznać to roszczenie, gdyby wnioskodawczyni dokonała na rzecz uczestniczki spłaty 140 000 zł, tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez nią na nieruchomość, w przeciwnym wypadku, uczestniczka nie uznaje żądania wnioskodawczyni. Wnioskodawczyni nie uznała tego żądania. Ponieważ uczestniczka zakwestionowała wysokość odszkodowania, na wnioskodawczyni, reprezentowanej przez fachowego pełnomocnika spoczywał obowiązek zgłoszenia stosownych wniosków dowodowych celem udowodnienia zgłoszonego roszczenia, a skoro tak się nie stało, należało uznać je za nieudowodnione.

Z kolei uczestniczka zeznając w charakterze strony, na k. 1300 akt podała, że kwota 140 000 zł dochodzona tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość obejmuje wynagrodzenie dla niej za utrzymanie domu. Nakładów w postaci nowego pieca do CO nie podaje jednak do rozliczenia, ponieważ zabierze go, wyprowadzając się z domu. To samo uczyni z zamontowanymi przez nią panelami i drzwiami wejściowymi. Glazurę i terakotę zostawi zaś w prezencie wnioskodawczyni. Żądanie uczestniczki w postaci zwrotu pieniędzy „za utrzymanie domu”, zdaniem Sądu należy rozumieć jako zwrot wydatków podjętych w celu np. ogrzania domu, bieżącej konserwacji etc. Żądanie uczestniczki nie podlega uwzględnieniu, albowiem uczestniczka wraz z mężem mieszkała na nieruchomości, korzystała z budynku, podnajmowała mieszkanie osobom trzecim. Korzystanie z nieruchomości wiąże się z ponoszeniem pewnych kosztów eksploatacyjnych, które nie obciążają współwłaściciela w sytuacji, gdy nie korzysta on z nieruchomości.

Sąd na podstawie art. 624 k.p.c. orzekł o obowiązku uczestniczki wydania na rzecz wnioskodawczyni nieruchomości w zakresie jej przyznanym.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła uczestniczka postępowania, zaskarżając orzeczenie w całości. Skarżąca nie formułując zarzutów w formie przewidzianej przez regulację kodeksową zdaje się podważać ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy oraz ich ocenę na gruncie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sprzeciwia się również sposobowi zniesienia współwłasności, zgłaszając kolejną propozycję podziału nieruchomości objętej współwłasnością. Podnosi, że grunty przyznane wnioskodawczyni mają wprawdzie charakter rolny, ale w każdej chwili można dokonać ich przeklasyfikowania na tereny budowlane, co oznacza wzrost wartości. Tymczasem grunty przydzielone uczestniczce mają niższą wartość z uwagi na przewidywaną w gminie opłatę adiacencką.

Skarżąca wnosi zatem o zmianę zaskarżonego postanowienia i dokonanie zniesienia współwłasności w taki sposób, aby przy jednakowej powierzchni gruntów, ich wartość była jak najbliższa. Proponuje dwa warianty podziału: w pierwszym z nich przyznać wnioskodawczyni działkę zabudowaną nr (...) oraz działki (...), zaś uczestniczce działki (...), z dopłatą na rzecz uczestniczki 108 000 zł. W drugim wariantcie wnosi o przyznanie na rzecz wnioskodawczyni działek nr (...), zaś dla uczestniczki działek (...) z dopłatą dla uczestniczki 41 000 zł.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu błędnych ustaleń faktycznych przejawiających się we wskazaniu, że istniejąca na dzień 6 stycznia 2002r działka nr (...) została podzielona bez zgody współwłaściciela, że budowa domu w stanie surowym została sfinansowana przez uczestnika i jego ojca z ich środków pieniężnych, że wazący był udział uczestnika w prowadzonej przez rodzinę firmie, że wnioskodawczyni w 2005r była zameldowana w Ł., że hodowla kóz jest działalnością rolniczą, a poddasze jest częściowo wykończony, trzeba powiedzieć, że zreferowane za apelacją okoliczności pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia, kwestionowanego przez uczestniczkę. Sąd wydając orzeczenie opiera się na faktach istniejących w dacie zamknięcia rozprawy, a w niniejszej sprawie na faktach istniejących przed datą wydania postanowienia częściowego (art. 316 § 1 k.p.c.). Z tego względu okoliczności poprzedzające podział działki nr (...) nie należą do istotnych w sprawie. Rozliczenie nakładów między byłymi małżonkami nastąpi w orzeczeniu o podziale ich majątku wspólnego, a w niniejszym postępowaniu prawidłowo umotywowanego i udowodnionego żądania w zakresie rozliczenia nakładów skarżąca nie złożyła. Zameldowanie wnioskodawczyni w 2005r także nie należy do okoliczności znaczących. Ma rację skarżąca, że hodowla kóz jest działalnością rolniczą. Jednak Sąd Rejonowy ustalając, że na przedmiotowej nieruchomości nie jest prowadzona działalność odnosząca się do zagospodarowania ziemi i jej uprawiania, czego skarżąca nie kwestionuje. I ostatnia kwestia związana ze stanem technicznym strychu, także nie ma znaczenia dla skarżonego postanowienia.

W konsekwencji wolno powiedzieć, że Sąd Okręgowy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy, przyjmując je za własne.

Zamierzeniem skarżącej ujawnionym w dalszej części apelacji było zakwestionowanie oceny dowodów w postaci zeznań wnioskodawczyni, które w ocenie uczestniczki są niewiarygodne w części obejmującej deklarację chęci prowadzenia produkcji rolnej. Przedstawione przez apelującą stanowisko oparte jest na wydarzeniach mających miejsce w przeszłości, jak sprzedaż ciągnika w 2002r i niemożność utrzymania firmy oraz gospodarstwa w latach 2002-2004, podkreśla się także złe relacje rodzinne wnioskodawczyni w dacie śmierci jej ojca. Tymczasem uczestniczka przedstawia siebie jako osobę spełniającą się w działaniu a nie w deklaracjach, wskazuje, że prowadziła hodowlę kóz, że zakupiła ciągnik, ukończyła kurs rolniczy. Zaprezentowana ocena, aczkolwiek bez postawienia wniosków zdaje się zmierzać do konkluzji, iż to uczestniczka daje gwarancję prowadzenia gospodarstwa rolnego, a w konsekwencji uzasadnione byłoby z punktu widzenia gospodarczego przeznaczenia nieruchomości przyznanie na jej rzecz działek rolnych.

Powyższa argumentacja nie jest w stanie przeciwstawić się jednak prawidłowej ocenie materiału dowodowego, przeprowadzonej przez Sąd Rejonowy w zgodzie z dyrektywami art. 233 § 1 k.p.c. i przyjętej u podstaw kwestionowanego postanowienia. Okoliczności podnoszone przez skarżącą w zakresie jej aktywności rolniczej nie przystają do ustaleń poczynionych w sprawie i nie wytrzymują z nimi konfrontacji. Niekwestionowanym jest przecież fakt, że ziemia w przedmiotowym gospodarstwie rolnym poza niewielkimi uprawami nie była uprawiana przez uczestników, wymaga rekultywacji i nakładów finansowych. W toku postępowania skarżąca optowała za sprzedażą nieruchomości. Z resztą stanowisko w przedmiocie sposobu podziału gruntów wielokrotnie zmieniały zarówno skarżąca jak i wnioskodawczyni, kierując się różnymi względami. Ostatecznie wypracowano stanowisko, aby zabudowaną działkę nr (...) przyznać wnioskodawczyni, co do reszty gruntów każda ze stron przedstawiała różnorodne wersje mimo wiele lat trwającego postępowania, co ma miejsce także i w postępowaniu apelacyjnym.

Przechodząc do zarzutów apelacji skonstruowanych w oparciu o naruszenie przepisów prawa materialnego, należy w pierwszej kolejności przypomnieć, że dla prawidłowego rozstrzygnięcia w przedmiocie postępowania koniecznym jest dostrzeżenie, iż 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.) 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 przykładowo w postanowieniu z dnia 19 stycznia 2001r., V CKN 1436/00, Lex nr 52398; w uzasadnieniu postanowienia z dnia 12 października 2000r., IV CKN 1525/00, Lex nr 52541; S. Rudnicki, Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 2007, s. 309). 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, Lex nr 52532), jednak wskazanej zasadzie nie można nadać waloru bezwzględno. 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 1982r., III CRN 161/82, Lex nr 142603)

Odnosząc powyższe uwagi ogólne do realiów niniejszej sprawy zasadnym jest stwierdzenie, że wobec właściwie ocenionej przez Sąd Rejonowy sytuacji rodzinnej, osobistej i finansowej każdej z uczestniczek oraz postawy stron sporu w toku postępowania, na obecnym etapie postępowania uprawnione jest zniesienie wspólności przez dokonanie podziału fizycznego spornej nieruchomości.

Wobec sporu istniejącego co do sposobu podziału przedmiotowej nieruchomości, należało za Sądem Rejonowym przyjąć argumentację uzasadniającą przyznanie poszczególnych działek współwłaścicielom. Jak już wyżej wspomniano, co do działki (...) tylko wnioskodawczyni wyraziła gotowość jej przejęcia na własność. Odnośnie pozostałych sześciu działek, Sąd I instancji kierując się ich społeczno- gospodarczym przeznaczeniem, wartością i usytuowaniem, a także wolą prowadzenia gospodarstwa rolnego przez wnioskodawczynię, słusznie uznał że celowy jest ich podział na nieruchomości stanowiące po podziale całość gospodarczą, trafnie akcentując również historyczny wątek przynależności opisywanych ziem do rodziny wnioskodawczyni.

Warianty podziału gruntów, zaprezentowane w apelacji nie zasługują na aprobatę. Pierwszy z nich (wariant A) proponujący przyznanie na rzecz wnioskodawczyni działek (...) i części działki (...) spowodowałby rozdzielenie gospodarstwa na dwie niezorganizowane gospodarczo części, a ponadto nie zawiera się w granicach geodezyjnych lecz wyznaczonych dowolnie przez skarżącą (patrz projekt z k.1360), co nie jest dopuszczalne w świetle regulacji prawnych. Wariant B (patrz projekt k.1361) zakłada również podział wedle granic wskazanych przez skarżącą nie pokrywających się z granicami geodezyjnymi wszystkich działek, co jak już wspomniano nie jest zabiegiem dopuszczalnym. Choćby z tych względów żadna z wersji alternatywnego podziału wskazana w apelacji nie mogłaby się ostać.

Reasumując opisany wątek, wolno powiedzieć, że zniesienie współwłasności dokonane przez Sąd Rejonowy w kwestionowanym postanowieniu odpowiada przesłankom zawartym w przepisach art. 212 § 1 i § 3 k.c. oraz art. 211 k.c., zaś zarzuty wywiedzione w apelacji należy uznać za chybione. Opłata adiacencka może być pobierana w sytuacji gdy w wyniku podziału nastąpił wzrost wartości nieruchomości. Wskazana opłata jest zatem zdarzeniem przyszłym i niepewnym, co więcej kontrowersyjnym wobec rozbieżnych stanowisk co do uprawnienia jej pobierania w sytuacji sądowego zniesienia współwłasności. Zatem nie może ona znaleźć odzwierciedlenia w orzeczeniu sądu, kierującego się regulacją z art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

W rozpatrywanej sprawie zaznaczyć również trzeba, że uprawnienie sądu do wydania postanowienia częściowego wynika z regulacji zawartej w art. 317 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. W opisanej sytuacji faktycznej, żądanie zniesienia współwłasności nadawało się do definitywnego rozstrzygnięcia, aby zakończyć podział dotyczący nieruchomości, nie wchodzącej w skład majątku wspólnego.

Zreferowane wyniki kontroli odwoławczej zaskarżonego postanowienia skutkowały oddaleniem apelacji jako niezasadnej w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.