

UZASADNIENIE

Postanowieniem częściowym z dnia 14 grudnia 2017 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, w sprawie o sygn. akt III Ns 1371/13 z wniosku J. B. z udziałem M. G., A. G., P. O., J. G. (1), J. G. (2), M. B., P. G., E. B. i R. B. o zniesienie współwłasności postanowił:

I ustalił, że przedmiot zniesienia współwłasności stanowi nieruchomości położona w Ł., przy ul. (...), oznaczona jako działka nr (...) w obrębie P-19, o powierzchni 1.141 m², zabudowana domem mieszkalnym wielorodzinnym, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), której współwłaścicielami są:

1. małżonkowie M. B. i J. B. we wspólności ustawowej w 1/32 części,
2. R. B. w 1/8 części,
3. J. B. w 55/96,
4. M. G. w 42/576 częściach,
5. J. G. (1) w 7/576 częściach,
6. E. G. w 7/576 częściach,
7. P. G. w 7/576 częściach,
8. J. G. (2) w 21/576 częściach,
9. K. O. w 72/576 częściach,

II. wyodrębnić w budynku znajdującym się na nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie P-19, o powierzchni 1.141 m², dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...) następujące samodzielne lokale stanowiące przedmiot odrębnej własności:

1. lokal nr (...), użytkowy, o powierzchni 103,85 m², usytuowany na parterze budynku frontowego i częściowo w budynku lewej oficyny, składający się z sześciu pomieszczeń i dwóch pomieszczeń przynależnych (pom. nr 1 i pom. nr 2), z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 305.500 zł (trzysta pięć tysięcy pięćset złotych),
2. lokal nr (...), użytkowy, o powierzchni 184,85m², usytuowany na parterze budynku frontowego, częściowo w budynku prawej oficyny, składający się z piętnastu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 489.100 zł (czteryście osiemdziesiąt dziewięć tysięcy sto złotych);
3. lokal nr (...)/5a, mieszkalny, o powierzchni 175,82 m², usytuowany na I piętrze budynku frontowego, podzielony funkcjonalnie na trzy mieszkania do których wejście jest ze wspólnego korytarza, składające się z 12 pomieszczeń i korytarza, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności gruntu

nr 259/2 w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 381.900 zł (trzysta osiemdziesiąt jeden tysięcy dziewięćset złotych),

4. lokal nr (...)/3a, mieszkalny, o powierzchni 81,05 m², usytuowany na I. piętrze budynku frotowego i na I piętrze budynku lewej oficyny, składający się z siedmiu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 190.700 zł (sto dziewięćdziesiąt tysięcy siedemset złotych),

5. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 81,71 m², usytuowany na II. piętrze budynku frontowego, częściowo pod strychem, składający się z czterech pomieszczeń i korytarza, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 174.700 zł (sto siedemdziesiąt cztery tysiące siedemset złotych),

6. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 69,78 m², usytuowany na II. piętrze budynku frontowego, częściowo pod strychem, składający się z sześciu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 159.900 zł (sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset złotych),

7. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 110,58 m², usytuowany na II. piętrze budynku frontowego i budynku lewej oficyny, podzielony funkcjonalnie na dwa mieszkania, mające osobne wejścia, składający się w sumie z 8 pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności gruntu nr 259/2 w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 256.200 zł (dwieście pięćdziesiąt sześć tysięcy dwieście złotych),

8. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 96,18 m², usytuowany na III. piętrze budynku frontowego, składający się z 5 pomieszczeń, korytarza i pomieszczenia przynależnego nr 8, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 159.700 zł (sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy siedemset złotych),

9. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 62,33 m², usytuowany na III. piętrze budynku frontowego, a lokal (...) na III piętrze budynku lewej oficyny I klatka schodowa, składający się z sześciu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 135.600 zł (sto trzydzieści pięć tysięcy sześćset złotych),

10. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 35 m², usytuowany na parterze w budynku lewej oficyny, I klatka schodowa, składający się z czterech pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 73.200 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące dwieście złotych);

11. lokal nr LM 13a, mieszkalny, o powierzchni 35,37m², usytuowany na I. piętrze budynku lewej oficyny, składający się z czterech pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w

prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 76.700 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset złotych),

12. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 36,37m², usytuowany na II piętrze w budynku lewej oficyny, I klatka schodowa, składający się z sześciu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 69.000 zł (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy złotych),

13. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 37,71m², usytuowany na III. piętrze budynku lewej oficyny, I klatka schodowa składający się z czterech pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 76.900 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset złotych),

14. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 35,21 m², usytuowany na parterze budynku lewej oficyny, II klatka schodowa, składający się z czterech pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 62.700 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych);

15. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 35 m², usytuowany na parterze budynku lewej oficyny, II klatka schodowa, składający się z pięciu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 62.700 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące siedemset złotych),

16. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 37,43 m², usytuowany na I piętrze budynku lewej oficyny, II klatka schodowa, składający się z siedmiu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 81.200 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy dwieście złotych),

17. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 35,55 m², usytuowany na I. piętrze budynku lewej oficyny, II klatka schodowa, składający się z czterech pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 79.900 zł (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset złotych),

18. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 37,49 m², usytuowany na II. piętrze budynku lewej oficyny, II klatka schodowa, składający się z pięciu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 76.900 zł (siedemdziesiąt sześć tysięcy dziewięćset złotych),

19. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 37,52 m², usytuowany na II. piętrze budynku lewej oficyny, II klatka schodowa, składający się z pięciu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 77.000 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy złotych),

20. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 39,74 m², usytuowany na III. piętrze budynku lewej oficyny, II klatka schodowa, składający się z czterech pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 85.400 zł (osiemdziesiąt pięć tysięcy czterysta złotych),

21. lokal nr (...), mieszkalny, o powierzchni 39,62 m², usytuowany na III. piętrze budynku lewej oficyny, II klatka schodowa, składający się z trzech pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 74.600 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych),

22. lokal nr (...), użytkowy, o powierzchni 13,39 m², usytuowany na parterze budynku prawej oficyny, składający się z jednego pomieszczenia, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 15.300 zł (piętnaście tysięcy trzysta złotych),

23. lokal nr (...), użytkowy, o powierzchni 15,26 m², usytuowany na parterze budynku prawej oficyny, składający się z jednego pomieszczenia, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 17.400 zł (siedemnaście tysięcy czterysta złotych),

24. lokal nr (...), niemieszkalny, o powierzchni 44,73 m², usytuowany na I. piętrze budynku prawej oficyny, składający się z trzech pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 51.100 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy sto złotych),

25. lokal nr (...), niemieszkalny, o powierzchni 56,75 m², usytuowany na I. piętrze budynku prawej oficyny, składający się z pięciu pomieszczeń, z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 64.800 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset złotych),

26. lokal nr (...), niemieszkalny, o powierzchni 31,60 m², usytuowany w oficynie poprzecznej, w południowej części podwórza, składający się z następujących pomieszczeń: garażu o powierzchni 16,62 m², pomieszczeń przynależnych nr 3 i 4 o powierzchni łącznie 14,98 m², z którym to lokalem związany jest udział wynoszący (...) części w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz taki sam udział w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...) o wartości 27.000 zł (dwadzieścia siedem tysięcy złotych),

- zgodnie z inwentaryzacją lokali w budynku mieszkalnym Ł. ul. (...), sporządzoną przez mgr inż. A. K. z 27 lipca 2017;

III. Znieść współwłasność nieruchomości położonej 6-go Sierpnia 18 w Ł., oznaczonej jako działka nr (...) w obrębie P-19, o powierzchni 1.141 m², zabudowanej domem mieszkalnym wielorodzinnym, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą (...), w ten sposób, że opisane w punkcie II. powyżej samodzielne lokale mieszkalne, użytkowe i niemieszkalne wraz z pomieszczeniami przynależnymi

i z odpowiednimi udziałami w częściach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz udziałami w prawie własności działki gruntu nr (...) w obrębie P-19 uregulowanej w księdze wieczystej (...), przyznaje w następujący sposób:

1. nr LM 4/5/5a, LM 10/11/12, LM 13, LM 15, LM 9/16, LM 18, LM 23, LM 24, LM 25, LU 3/4/5, L 30/31 i LM 6 - na wyłączną własność J. B.,
2. nr LM 13a i LM 7 - na wyłączną własność M. G.,
3. nr LM 20, LM 22, LM 8/14 - na wyłączną własność R. B.,
4. nr LM 3/3a i LU 1/2, - na wyłączną własność K. O.,
5. nr LM 17 i LG 1- na wyłączną własność małżonków J. B. i M. B. we wspólności ustawowej małżeńskiej,
6. nr LM 19 i L 28/29 – na wyłączną własność J. G. (2),
7. nr LM 21 – na współwłasność w udziałach po 1/2 części J. G. (1) i E. G.
8. nr LU 26 i LU 27 – na wyłączną własność P. G.;

IV. zasądzić od K. O. na rzecz:

- a) J. B. kwotę 57.305 zł,
- b) M. G. kwotę 5.855 zł,
- c) R. B. kwotę 1.337 zł,
- d) J. G. (2) kwotę 7.428 zł,
- e) J. G. (1) kwotę 459 zł,
- f) E. G. kwotę 459 zł,
- g) P. G. kwotę 7.709 zł dopłaty z tytułu wyrównania udziałów.

V. termin dopłaty określonej w punkcie IV a) powyżej odroczyć na okres pięciu miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia częściowego, zaś pozostałych dopłat określonych w punkcie IV powyżej odroczyć na okres jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia częściowego;

VI. nakazać J. B., M. B., K. O. i R. B. wydanie J. G. (2), J. G. (1), E. G., P. G., M. G. oraz sobie wzajemnie, lokali, które zostały im przyznane, w terminie miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia częściowego.

Apelację od powyższego postanowienia wnieśli uczestnicy J. G. (2), J. G. (1), E. G., P. G. zaskarżając orzeczenie w zakresie pkt. III, IV, V, VI. Skarżący orzeczeniu zarzucili naruszenie:

1) przepisów postępowania:

- art. 229 k.p.c., art. 233 k.p.c. w następstwie odstąpienia od obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego w sytuacji gdy: społeczno – gospodarcze przeznaczenie prawa i zasady współzycia społecznego, przyznanie przez J. B. oraz M. B. i K. O. możliwości finansowego spłacenia udziałów części uczestnikom postępowania, daleko idące skłócenie m.in. mandatów z J. B. co do sposobu prowadzenia dotychczasowego zarządu przedmiotową nieruchomością i rozliczenia się z tego tytułu z pozostałymi współwłaścicielami, skutkujące prowadzeniem w tym zakresie sporu sądowego, brak faktycznego i emocjonalnego związku skarżących uczestników i ich rodzin z przedmiotową nieruchomością wskazywały na potrzebę co do J. G. (2), P. G., J. G. (1) i E. G.,

zniesienia współwłasności poprzez zasądzenie na ich rzecz kwot odpowiadających wartościom rynkowym ich udziałów w przedmiotowej nieruchomości,

2) art. 5 k.c., art. 211 k.c. poprzez wyrażenie nieuprawnionego, zdaniem skarżących, poglądu o konieczności przyznania wszystkim współwłaścicielom lokali określonych w pkt. III orzeczenia jako najbardziej właściwej w tym przypadku formie zniesienia współwłasności nieruchomości.

Skarżący wniesli o zmianę przedmiotowego postanowienia i w związku ze zniesieniem współwłasności, zasądzenie na ich rzecz, kwot odpowiadających wartości rynkowej ich udziałów w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. 6 sierpnia 18 i w konsekwencji, uchylenie rozstrzygnięć w pkt. IV, V, VI w zakresie dotyczącym tych osób, z zasądzeniem kosztów postępowania za obie instancje wg norm przepisanych, względnie uchylenie postanowienia w skarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania odwoławczego.

Apelację od wyżej opisanego postanowienia co do punktu IV i V wniosła uczestniczka K. O..

Skarżąca nie sformułowała zarzutów w apelacji. Podniosła, że z opinii biegłej wynika, że sumaryczna wartość lokali to 3.322.200 zł, w uzasadnieniu postanowienia zostały podane nieprawidłowe wartości przysługujących udziałów, dlatego kwoty dopłat są określone nieprawidłowo.

Skarżąca wniosła o podzielenie należności na dwie raty płatne w ciągu 6 i 12 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. A także o zmianę postanowienia w zaskarżonej części przez: zasądzenie od niej na rzecz: J. B. kwoty 55.644 zł w terminie 18 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia częściowego, M. G. kwoty 5.643 zł w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia częściowego, R. B. kwoty 975 zł w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia częściowego, J. G. (2) kwoty 7.321 zł w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia częściowego, J. G. (1) kwoty 424 zł w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia częściowego, E. G. kwoty 424 zł w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia częściowego, P. G. kwoty 7.674 zł w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia częściowego.

W odpowiedzi na apelację uczestników J. G. (2), J. G. (1), E. G. i P. G., M. G. wniosła o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od apelujących na rzecz uczestniczki postępowania M. G. kosztów postępowania przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacje są niezasadne.

Wbrew zapatrywaniom skarżących, Sąd I instancji w niniejszej sprawie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy podziela, przyjmując za własne oraz dokonał prawidłowej, gdyż odpowiadającej wymogom art. 233 § 1 k.p.c., oceny dowodów, w oparciu o którą wyprowadził trafne wnioski jurydyczne. Zarzut zatem naruszenia wskazanej normy prawnej jawi się jako niezasadny.

Chybiony jest podniesiony w apelacji uczestników J. G. (2), J. G. (1), E. G. i P. G. zarzut naruszenia art. 229 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez odstępianie od wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego. W doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniami doświadczenia życiowego. Dlatego w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonych dowodów możliwe jest wyprowadzenie konkurencyjnych wniosków co do przebiegu badanych zdarzeń, dla podważenia stanowiska orzekającego sądu nie wystarcza twierdzenie skarżącego o wadliwości poczynionych ustaleń odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie jakich to

konkretnie uchybień w ocenie dowodów dopuścił się orzekający sąd naruszając w ten sposób opisane wyżej kryteria, wiążące w ramach swobodnej oceny dowodów (tak np. K. F. - G. w: Kodeks postępowania cywilnego, pod red. A. Z., W. 2006, tom I, s. 794, 795, por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008r., I ACa 205/08, L., w którym stwierdzono: „Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 KPC. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 KPC”; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005r., III CK 314/05, Orzecznictwo w Sprawach (...)/, w którego tezie stwierdzono, że: „Do naruszenia przepisu art. 233 § 1 KPC mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów”.

Odnosząc powyższe do stanowiska skarżących uznać trzeba, iż nie sprostali oni opisanym wymogom formułowania analizowanego zarzutu, a ich stanowisko jest wyrazem polemiki z dokonaną przez Sąd Rejonowy nawet nie oceną dowodów a dokonaną oceną prawną i zniesieniem współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie im nieruchomości zamiast zasądzenia na ich rzecz spłat.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 5 k.c., art. 211 k.c. poprzez przyznanie wszystkim współwłaścicielom lokali określonych w pkt. III postanowienia.

Regulacja zawarta w art. 211 k.c. i 212 k.c. daje podstawy do wyodrębnienia trzech sposobów zniesienia współwłasności: 1) podziału rzeczy wspólnej (tzw. podziału fizycznego); 2) przyznania tej rzeczy jednemu (lub niektórym) ze współwłaścicieli; 3) sprzedaży rzeczy wspólnej (tzw. podziału cywilnego). Komentowany przepis rozstrzyga o tym, iż w braku porozumienia między współwłaścicielami co do sposobu zniesienia współwłasności sąd powinien dokonać zniesienia przez podział rzeczy wspólnej, chyba że byłby on sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (Ignatowicz, Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2012, s. 142; P. Księżak, w: Osajda, Komentarz KC, t. II, 2017, s. 324). Jak wyjaśnił SN w post. z 2.4.2014 r. (IV CSK 431/13, L.), gdy rzecz nadaje się do podziału z zachowaniem wymagań art. 211 KC, a współwłaściciele nie wyrażają w toku postępowania uzgodnionego wniosku o przyznanie rzeczy na wyłączną własność jednemu z nich, sąd dokonuje podziału rzeczy, nie może zaś uwzględnić wniosku jednego ze współwłaścicieli o przyznanie mu rzeczy wspólnej (zob. także J. Ciszewski, w: Ciszewski, Komentarz KC, 2014, s. 349; P. Księżak, w: Osajda, Komentarz KC, t. II, 2017, s. 324; K. Górską, w: Gniewek, Machnikowski, Komentarz KC, 2017, s. 452–453; K. Krziskowska, w: Habdas, Frasz, Komentarz KC, t. II, 2018, s. 330–331).

Zdaniem Sądu Okręgowego brak faktycznego i emocjonalnego związku skarżących uczestników J. G. (2), J. G. (1), E. G. i P. G. i ich rodzin z nieruchomością, której dotyczy zniesienie współwłasności czy konflikt skarżących z wnioskodawcą J. B. nie stanowi bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, albowiem art. 211 k.c. nie wymienia braku istnienia faktycznego czy emocjonalnego związku z nieruchomością, czy konfliktu współwłaścicieli jako czynnika eliminującego taki podział. Nie stanowi także o tym, aby taki podział był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, sprzeczny z ustawą czy też powodował zmniejszenie wartości rzeczy. Zwłaszcza, że brak jest przeszkód by wyodrębnione w nieruchomości lokale, przyznane skarżącym w wyniku zniesienia współwłasności zostały następnie przez nich zbyte na wolnym rynku.

W takiej sytuacji trudno przyjąć, by zniesienie współwłasności nieruchomości w sposób określony w art. 211 k.c., naruszało zasady współżycia społecznego.

Niezasadne są także zarzuty skarżącej K. O. kwestionujące określoną przez Sąd Rejonowy wartość przysługujących udziałów we współwłasności nieruchomości i zasądzonych dopłat.

Umknęło uwadze skarżącej, że Sąd Rejonowy dopatrył się błędu rachunkowego w opinii biegłego. Biegły w zestawieniu lokali wskazał, że łączna wartość wyodrębnionych lokali wynosi 3.322.200 zł (k. 291), podczas gdy wynosi ona 3.325.100 zł, na co wskazuje suma wartości poszczególnych lokali wyceniona przez biegłego. Błąd ten miał

wpływu na wnioski płynące z opinii i ocenę jej przydatności w sprawie. Sąd Rejonowy omyłkę rachunkową biegłego prawidłowo skorygował. Zasadnie przyjął, że właściwą łączną wartość wyodrębnionych lokali stanowi kwota 3.325.100 zł i w oparciu o tę kwotę ustalił prawidłową wartość przysługujących współwłaścicielom udziałów, a następnie ustalił wysokość dopłat. Zatem nieprawdziwe są twierdzenia skarżącej, że kwoty zasądzonych dopłat są nieprawidłowe.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak było podstaw by rozłożyć zasądzoną kwotę dopłaty z tytułu wyrównania udziałów od skarżącej K. O. na rzecz J. B. na raty. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd może odraczać płatność rat już wymagalnych (art. 212 § 3 zd. 3 KC), a także rozłożyć zasądzoną jednorazową spłatę na raty (tak uchw. SN z 21.11.1977 r., III CZP 79/77, OSNCP 1978, Nr 8, poz. 132). Skarżąca nie powołała się na żadną okoliczność, uzasadniającą rozłożenie spłaty raty. Wskazała jedynie, że liczy na pomoc swoich dzieci w uregulowaniu należności, nie wykazując przy tym swojej sytuacji materialnej.

W tym stanie rzeczy, Sąd Okręgowy w punkcie 1. postanowienia, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił obie apelacje jako bezzasadne.