

Sygn. akt II Ca 1014/17

POSTANOWIENIE

Dnia 8 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Elżbieta Siergiej (spr.)
Sędziowie:	SSO Jolanta Klimowicz-Popławska SSO Barbara Puchalska
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 8 lutego 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z wniosku Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe Nadleśnictwo B.

z udziałem S. T. i T. T.

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim

z dnia 19 czerwca 2017 r. sygn. akt I Ns 686/15

postanawia:

I. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że uchylić punkt VIII;

II. oddalić obie apelacje w pozostałej części;

III. stwierdzić, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie koszty postępowania odwoławczego związane ze swym udziałem w sprawie.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo B. w B. wniósł o zniesienie współwłasności niezabudowanych nieruchomości położonych w J., gmina N., oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...) o powierzchni 3,9991 ha, (...) o powierzchni 0,3616 ha i (...) o powierzchni 0,8399 ha, stanowiących współwłasność wnioskodawcy w 1/2 części i uczestników postępowania S. T. i T. T. po 1/4 części. Domagał się przyznania mu na wyłączną własność działki nr (...), a uczestnikom postępowania działek o numerach (...) z

odpowiednią dopłatą. Uczestnicy postępowania S. T. i T. T. przychyliłi się do wniosku o zniesienie współwłasności co do zasady. Kwestionowali oni w toku postępowania tytuł własności Skarbu Państwa i wnosili ostatecznie o przyznanie nieruchomości w całości T. T., ze spłatą na rzecz S. T. w miesięcznych ratach rozłożonych na maksymalny okres.

Postanowieniem z 30 stycznia 2017 roku Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim ustalił, że przedmiotem współwłasności Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa B. w B. z udziałem w wysokości 1/2 części, S. T. z udziałem w wysokości 1/4 części i T. T. z udziałem w wysokości 1/4 części jest prawo własności niezabudowanych nieruchomości położonych w J., gmina N.: oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 3,9991 ha o wartości 81 331,92 złotych, oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,3616 o wartości 10 368,18 złotych i oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,8399 ha o wartości 19 342,09 złotych.

Sąd I instancji zniósł współwłasność w ten sposób, że Skarbowi Państwa - Państwowemu Gospodarstwu Leśnemu Lasom Państwowym Nadleśnictwa B. w B. przyznał prawo własności działki nr (...) szczegółowo opisanej w pkt I podpunkcie a) postanowienia zaś T. T. prawo własności działek o nr (...) opisanych w pkt I podpunktach b) i c) postanowienia - bez wzajemnych dopłat.

Tytułem spłat udziału uczestnika postępowania S. T. Sąd Rejonowy zasądził od Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa B. w B. kwotę 25.810,83 zł, płatną w terminie 2 tygodni od uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności, a od T. T. kwotę 1949,72 zł, płatną w 20 miesięcznych ratach płatnych od uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności którejkolwiek z rat.

O należnych Skarbowi Państwa nieuiszczonych kosztach sądowych Sąd Rejonowy orzekł nakazując ich pobranie od wnioskodawcy w wysokości 59,50 zł i od uczestnika postępowania S. T. w wysokości 798,84 zł oraz odstąpił od obciążania T. T. pozostałą częścią tych kosztów. Zasądził także od uczestników postępowania T. T. i S. T. na rzecz wnioskodawcy po 600 zł tytułem zwrotu poniesionych przez wnioskodawcę kosztów zastępstwa prawnego i stwierdził, że zainteresowani ponoszą we własnym zakresie pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że W. T. s. G. nabył z mocy prawa, z dniem 4 listopada 1971 r., w trybie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, własność nieruchomości rolnej składającej się z działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni 5,25 ha położonej w obrębie wsi J. w gminie N. oraz nieruchomości oznaczonej numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,93 ha położonej w obrębie wsi K. w gminie C.. Po śmierci W. T., który zmarł w dniu (...) należące do niego gospodarstwo rolne odziedziczyły po 1/2 części córki W. A. w. A. i O. K..

W dniu 8 stycznia 1992 roku, O. K., oświadczeniem złożonym przed notariuszem, zrzekła się na rzecz Skarbu Państwa swojego w prawie własności działek położonych we wsi J. w gminie N. o nr geodezyjnych (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) stanowiących gospodarstwo rolne oraz własności działek rolnych oznaczonych numerami geodezyjnymi (...) (akt notarialny Rep (...)). Z kolei umową darowizny sporządzoną w formie aktu notarialnego w dniu 23 lutego 1996 r., W. A. własność przysługującego jej udziału w 1/2 części w w/w nieruchomości przeniosła na rzecz T. T. i S. T..

W wyniku scalenia gruntów położonych na terenie m.in. wsi J., zatwierdzonego decyzją Wójta Gminy N. z dnia 14 września 2000 r. S. T., T. T. oraz Skarb Państwa w zamian za działki oznaczone numerami geodezyjnymi:(...) (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) otrzymali wydzieloną nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) położoną we wsi J. o powierzchni 0,8399 ha oraz nieruchomość oznaczoną numerem geodezyjnym (...) o powierzchni 0,3616 ha. W księdze wieczystej Kw Nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim IX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w H. dla nieruchomości składającej się z działek o numerach geodezyjnych: (...) (...) i (...), jako współwłaściciele figurują: Skarb Państwa- Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe Nadleśnictwo B. w B. z udziałem w wysokości 1/2 części, T. T. z udziałem w wysokości 1/4 części i S. T. z udziałem w wysokości 1/4 części.

Wobec powyższego, mając na uwadze zgromadzone w sprawie dowody z dokumentów, Sąd Rejonowy w punkcie I postanowienia ustalił, że przedmiotowa nieruchomość stanowi współwłasność Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa B. w B. z udziałem w 1/2 części, S. T. z udziałem w 1/4 części i T. T. z udziałem w 1/4 części.

Wartość nieruchomości Sąd I instancji ustalił w oparciu o wnioski końcowe pisemnej opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. T. (1), który oszacował działkę nr (...) na 81.331,92 zł, działkę nr (...) na 10.368,18 złotych, a działkę nr (...) na 19.342,09 zł – łącznie na kwotę 111.042,19 złotych.

Sąd Rejonowy wskazał, że T. T. w toku postępowania kwestionował wartości ustalone przez biegłego sądowego wskazując początkowo, iż zostały one zawyżone. Następnie jednak obaj uczestnicy podnieśli, iż biegły zaniżył wartość nieruchomości, na skutek zniżenia wartości drzewostanu. Odnosząc się do tych zarzutów Sąd I instancji opinię biegłego sądowego A. T. (1) uznał za logiczną i spójną, sporządzoną niewadliwie i zgodne z przepisami prawa zaś biegły A. T. (1) to rzeczoznawca z dużym doświadczeniem. W ocenie Sądu, biegły ustosunkowując się do zarzutów uczestników pisemnie oraz ustnie na rozprawie w dniu 12 grudnia 2016 r. w sposób przekonujący obronił swoją opinię z dnia 1 października 2015r.. Nie było, zdaniem Sądu, podstaw do zakwestionowania przyjętej przez biegłego metody badawczej, pomiarów drzewostanu i dokonanych obliczeń, tym bardziej, że, jak wyjaśnił biegły, obecny przy tych czynnościach biegły T. T. podpisał protokół oględzin bez zastrzeżeń. Zarzuty uczestników, które odzwierciedlały jedynie ich subiektywną opinię na temat wartości nieruchomości, nie były w stanie podważyć zawartych w opinii biegłego sądowego ustaleń i wyliczeń. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy oddalił wnioski uczestników o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że, zgodnie z art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Zniesienie współwłasności może nastąpić z zastosowaniem różnorodnych „sposobów” technicznych jej likwidacji. W samym kodeksie cywilnym (art. 211 - 212) oraz w kodeksie postępowania cywilnego (art. 621- 625) wyróżniono i uregulowano - na użytek postępowania sądowego - trzy sposoby zniesienia współwłasności, a mianowicie podział rzeczy wspólnej, przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, sprzedaż rzeczy wspólnej. O sposobie zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, który jest zobowiązany zasięgać stanowiska zainteresowanych, a w razie zgodnego wniosku jest związany stanowiskiem współwłaścicieli (art. 622 § 2 k.p.c.), chyba, że sprzeciwia się on prawu i zasadom współżycia społecznego lub narusza w sposób rażąco interesy osób uprawnionych (art. 622 § 2 k.p.c.). W przedmiotowej sprawie sposób zniesienia współwłasności stanowił jednak kwestię sporną, co było konsekwencją kwestionowania przez uczestników postępowania T. T. i S. T. tytułu własności Skarbu Państwa.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że spośród wskazanych w przepisach kodeksu cywilnego sposobów wyjścia ze współwłasności ustawodawca wyraźnie preferuje podział rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.), dopiero w dalszej kolejności aprobejuje przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli (art. 212 § 2 in principio k.c.), a jako ostateczność dopuszcza sprzedaż rzeczy wspólnej (art. 212 § 2 in fine k.c.). Mając powyższe na względzie spór co do sposobu zniesienia współwłasności w tej sprawie Sąd I instancji rozstrzygnął na rzecz podziału nieruchomości. Uwzględnił przy tym konsekwentne stanowisko uczestnika postępowania S. T., który domagał się jedynie spłaty przypadającego mu udziału. Mając zaś na względzie stanowiska pozostałych zainteresowanych Sąd postanowił dokonać zniesienia współwłasności poprzez podział nieruchomości wspólnej pomiędzy nimi, uznając po rozważeniu całokształtu okoliczności ujawnionych w toku postępowania, że podział zgodny z propozycją wnioskodawcy uwzględnia interesy wszystkich zainteresowanych w sprawie. Wskazał, że Skarbowi Państwa przysługuje udział o wartości 55.521,09 złotych, a uczestnikom postępowania udziały o wartości po 27.760,55 złotych. T. T., który podnosił, że nie posiada środków finansowych na spłatę, otrzymał więc działki o łącznej wartości 29.710,27 zł, a więc nieco tylko ponad wartość przysługującego mu udziału we współwłasności. Wnioskodawca natomiast, który w przeciwieństwie do T. T. daje gwarancję spłaty uczestnika postępowania S. T. otrzymał działkę o wartości 81.331,92 zł., tj. znacznie przekraczającej wartość jego udziału.

W rezultacie takiego podziału, Sąd Rejonowy zasądził od T. T. oraz wnioskodawcy, stosownie do art. 212 § 1 i § 2 k.c., odpowiednie spłaty na rzecz uczestnika postępowania S. T.. Wskazał, że wartość udziału we współwłasności

przysługującego S. T. wynosi 27.760,55 złotych (111.042,19 zł x ¼) w związku z czym należna mu jest od Skarbu Państwa - Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa B. w B. kwota 25.810,83 zł., natomiast od T. T. kwota 1.949,72 zł. Mając na uwadze zgodne stanowisko zainteresowanych, spłatę należną od T. T. Sąd rozłożył na 20 miesięcznych rat.

Orzekając o kosztach sądowych Sąd i Instancji uznał, że zainteresowani powinni w nich partycypować stosownie do swych udziałów w majątku objętym wnioskiem, albowiem udziały te odzwierciedlają ich stopień zainteresowania rozstrzygnięciem sprawy (art. 520 § 2 k.p.c.). Mając jednak na uwadze trudną sytuację finansową uczestnika postępowania T. T., będącą podstawą zwolnienia go na mocy postanowieniem z dnia 17 grudnia 2015 roku od wydatków związanych z opinią biegłego Sąd odstąpił od obciążania tego uczestnika częścią nieuiszczonych kosztów sądowych.

Z uwagi na postawę uczestników postępowania i kwestionowanie przez nich tytułu własności wnioskodawcy do nieruchomości objętych wnioskiem Sąd Rejonowy uznał, że można mówić o swoistym „sporze” pomiędzy zainteresowanymi, dlatego, na mocy art. 520 § 2 kpc zasądził od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawcy po 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego, ustalonych na podstawie § 2, § 4 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461 j.t.). W pozostałym zakresie stwierdził zaś, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania związane z ich udziałem w sprawie we własnym zakresie. (art. 520 § 1 kpc).

Apelacje, analogicznej treści, od tego postanowienia wywiedli uczestnicy postępowania T. T. i S. T.. Zaskarżyli rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w całości zarzucając mu:

1. dokonanie błędnych ustaleń faktycznych poprzez przyjęcie, iż możliwe jest dokonanie zniesienia współwłasności w takiej wersji, jak została rozstrzygnięta w orzeczeniu, co doprowadziło do naruszenia art. 211 k.c.,
2. naruszenie art. 211 k.c. poprzez nieprzeanalizowanie, który sposób zniesienia współwłasności będzie sposobem najbardziej optymalnym dla wszystkich stron postępowania,
3. art. 286 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie i niezażądanie opinii innego biegłego w zakresie oszacowania nieruchomości objętych zniesieniem współwłasności w sytuacji, gdy opinia sporządzona przez biegłego A. T. (1) budziła uzasadnione i skonkretyzowane zastrzeżenia, w tym dotyczące obiektywnych niezgodności z przepisami ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz przepisami wykonawczymi do tej ustawy, a wnioski w niej zawarte pozostawały w oczywistej sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a w szczególności z opinią tego samego biegłego z dnia 15 czerwca 2016 r. a także informacją ze Starostwa, jaka przedłożona została przez uczestników na rozprawie w dniu 23 listopada 2016 r. co do tego, że las ma ok. 100 lat, co tylko potwierdza błędne ustalenia biegłego, a nadto opinia z dnia 1 października 2015 r. jest niejasna, została wydana z naruszeniem art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Ponadto opinia została wydana z naruszeniem rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego,
4. art. 285 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez uznanie, że uzasadnienie opinii z dnia 1 października 2015 r. biegłego A. T. (1) jest czytelne i zrozumiałe, a opinia ta została sporządzona w sposób dokładny wobec stanowiska apelującego, iż opinia zawiera zaniżone wartości nieruchomości objętych zniesieniem współwłasności,
5. art. 217 § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego celem ponownego szacowania nieruchomości objętych zniesieniem współwłasności a także wniosku o opinię uzupełniającą.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący domagali się uchylecia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę tego

postanowienia i dokonanie zniesienia współwłasności w ten sposób, aby przyznać wszystkie nieruchomości na rzecz S. T. oraz T. T. bez spłat na rzecz wnioskodawcy, ewentualnie utrzymać sposób zniesienia współwłasności z zaskarżonego orzeczenia, z tym że zasądzić większą spłatę od wnioskodawcy na rzecz uczestników.

SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:

Apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Na wstępie Sąd drugiej instancji podziela wszystkie ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, uznając je za prawidłowe i mające oparcie w materiale dowodowym oraz przyjmując za podstawę także swojego orzekania.

Podkreślenia wymaga, że, poza wartością nieruchomości będącej przedmiotem sprawy, pozostałych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia apelujący w istocie nie zakwestionowali, gdyż sformułowany w ich apelacjach zarzut „dokonania błędnych ustaleń faktycznych” odnosi się do przepisu prawa materialnego – art. 211 k.c..

Natomiast podnoszone w obu apelacjach zarzuty uchybień przepisom prawa procesowego tj. art. 285 § 1 i 286 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. a także art. 217 § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. nie są, w ocenie Sądu Okręgowego uzasadnione.

Sporządzona na zlecenie Sądu Rejonowego pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości A. T. (1) posiada wszystkie niezbędne elementy pozwalające na jej sądową kontrolę, a zawarte w niej ustalenia i wnioski sformułowane są w sposób dostatecznie przystępny i zrozumiały także dla osób nie posiadających wiadomości specjalnych. Zawiera ona, w szczególności, opis stanu faktycznego, opis i wyjaśnienie zastosowanej procedury szacowania wraz z podaniem podstaw prawnych, wskazanie źródeł informacji, analizę rynku i obliczenia. Ostateczne konkluzje biegłego są sformułowane jednoznacznie i, na tle poprzedzających je wywodów, nie budzą wątpliwości. Wprawdzie w swojej pisemnej opinii z 1 października 2015 r. biegły nie zawarł „uzasadnienia”, jako wyodrębnionej jednostki redakcyjnej, to niewątpliwie w treści opinii znalazły się wszelkie informacje, które są potrzebne sądowi, jako wiadomości specjalistyczne, konieczne do ustalenia stanu faktycznego. Sąd Rejonowy mógł więc oprzeć swe przekonanie co do trafności wniosków końcowych nie tylko na podstawie konkluzji opinii biegłego, ale także na analizie poszczególnych elementów, składających się na tę opinię. Sąd Rejonowy, zdaniem Sądu II instancji, słusznie ocenił, że opinia biegłego sądowego A. T. jest rzetelna, a przy tym czytelna i zrozumiała, zaś próba zakwestionowania tej oceny w oparciu jedynie o niezadowolenie strony z wyniku ustaleń biegłego, nie mogła odnieść skutku.

Podstawy do zakwestionowania powyższej oceny nie dają również podniesione w apelacjach twierdzenia uczestników postępowania, że stan faktyczny działek będących przedmiotem kwestionowanej przez nich opinii w zakresie stanu zadrzewienia i wieku lasu jest taki sam, jak stan innej działki będącej przedmiotem innej opinii tego samego rzeczoznawcy, co powinno przekładać się na ustalenie ich wyższej wartości. Zaznaczyć w tym kontekście należy, że prywatna opinia szacunkowa datowana na 15 czerwca 2016 r., sporządzona przez A. T. na zlecenie Nadleśnictwa B. w B. dotyczyła innej nieruchomości i nie była przedmiotem postępowania dowodowego toczącego się przed Sądem Rejonowym, a tym samym jakiegokolwiek jej porównywanie z opinią sporządzoną w sprawie na zlecenie Sądu i poddaną jego analizie oraz ocenie nie jest obecnie możliwe. Jedynie na marginesie trzeba zauważyć, że porównanie takie wymagałoby dalszych ustaleń faktycznych oraz wiadomości specjalnych, samo bowiem gołosłowne twierdzenie zainteresowanych co do podobieństwa nieruchomości, nie jest dla Sądu miarodajne.

Sąd Rejonowy nie naruszył też art. 286 k.p.c. w sposób wskazany w apelacji, tj. przez jego niezastosowanie. Przeciwnie - to właśnie na mocy tego przepisu, w związku z zastrzeżeniami uczestnika postępowania do opinii biegłego, Sąd Rejonowy zażądał od niego dodatkowych pisemnych i ustnych wyjaśnień, biegły zaś podtrzymał wnioski końcowe swojej zasadniczej opinii, w tym co do wartości drzewostanu na działkach będących przedmiotem sprawy.

Wbrew stanowisku apelujących nie padły też z ich strony uzasadnione i skonkretyzowane zastrzeżenia do tej opinii, za takie nie sposób bowiem uznać samych, zresztą sprzecznych, twierdzeń zainteresowanych – początkowo, że biegły zawyżył wartość przedmiotu współwłasności, a następnie, że została ona zaniżona wskutek błędnego ustalenia wieku drzewostanu. Takie zarzuty nie znajdują uzasadnienia w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Nie potwierdzają ich zasadności, w szczególności, dokumenty złożone przez uczestników na rozprawie w dniu 23 listopada 2016 r. dokumenty z 2002 r. dotyczące zadań z zakresu gospodarki leśnej, z których wynika, iż las na działce nr (...) był w 2002 r. nie 100-letni, a zaledwie 10-letni, zatem w dacie szacowania przez biegłego mógł mieć ok. 23 lat. Przyjęty w opinii wiek tego lasu – na 20 lat, nie odbiegał zatem w istotny sposób od wskazanego w tym dokumencie. Apelujący T. T. nie ma natomiast żadnego interesu w rozstrzygnięciu zgodnie z jego twierdzeniem ewentualnych wątpliwości co do wieku drzewostanu na pozostałych dwóch działkach, mogłoby to bowiem wpłynąć na podwyższenie wartości tych działek, a w konsekwencji – skutkować rozstrzygnięciem na jego niekorzyść przez podwyższenie zasądzonej od niego spłaty – czego nie domagał się w swojej apelacji nawet uprawniony do tej spłaty S. T..

Nie mają też racji apelujący, że opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości została sporządzona sprzecznie z art. 155 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Przepis art. 155 w/w ustawy ma charakter ogólny i zawiera w istocie wskazówki co do źródeł danych, z jakich mogą korzystać rzeczoznawcy przy szacowaniu nieruchomości, co do form dokumentów wykorzystanych przez rzeczoznawcę oraz nakłada na określone podmioty obowiązek udostępniania danych i daje rzeczoznawcy prawo wstępu na szacowaną nieruchomość. Cytowany przepis nie nakłada natomiast na rzeczoznawcę obowiązków ani wymogów, których niespełnienie uzasadniałoby zarzut naruszenia tego przepisu. Sami apelujący zresztą nie sprecyzowali w apelacji, na czym konkretnie zarzucane biegłemu naruszenie art. 155 ustawy o gospodarce nieruchomościami, czy bliżej nieokreślonych przepisów rozporządzenia wykonawczego, miałyby polegać. Tak postawiony zarzut nie mógł więc odnieść skutku.

Wobec powyższego, Sąd Rejonowy oddalając wniosek uczestników postępowania o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego nie naruszył art. 217 § 2 k.p.c., ani art. 227 k.p.c. bowiem u podstaw takiej decyzji Sądu leżała pozytywna weryfikacja dowodu z opinii biegłego A. T. i uznanie, że jest to miarodajny dowód w sprawie oraz, że na datę zamknięcia rozprawy wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności zostały wyjaśnione. Wprawdzie skarżący sformułowali również przed Sądem Rejonowym zarzuty pod adresem opinii biegłego, ale w rzeczywistości chodziło im o to, że są z tej opinii niezadowoleni i poprzez te zarzuty próbują ją zdyskredytować. Niezadowolenie stron z wyniku ekspertyzy biegłego nie stanowi jednak wystarczającej podstawy żądania dopuszczenia dowodu z ekspertyzy innego biegłego.

Opinia biegłego, jak wszystkie dowody, podlega ocenie sądu na podstawie art. 233 § 1 k.p.c., lecz tym co odróżnia ją pod tym względem od innych dowodów są szczególne, właściwe dla przedmiotu opinii kryteria zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziomu wiedzy biegłego, podstaw teoretycznych opinii, a także sposobu motywowania oraz stopnia stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Powołując w apelacji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., skarżący skutecznie nie zarzucili Sądowi naruszenia tych kryteriów, ograniczając się w istocie do forsowania swojego stanowiska co do wartości przedmiotowej nieruchomości i polemiki w tym zakresie ze stanowiskiem Sądu.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów naruszenia przepisów postępowania cywilnego w powiązaniu z powołanymi w apelacji przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami i rozporządzenia Rady Ministrów z 2004 r., uznając, że brak było dostatecznych podstaw do zakwestionowania opinii biegłego A. T. - czy to z przyczyn jej formalnej poprawności, czy z uwagi na jej wartość merytoryczną. Tym samym, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego również w postępowaniu apelacyjnym.

W rezultacie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował prawo materialne, w tym także powołany w apelacji art. 211 k.c. Zarzucając naruszenie również tego przepisu uczestnicy postępowania podnosili w apelacji, że Sąd nie analizował, który sposób zniesienia współwłasności będzie sposobem najbardziej optymalnym dla wszystkich stron postępowania czego efektem było błędne uznanie, iż możliwe jest dokonanie zniesienia współwłasności w wersji, jaka została przyjęta w zaskarżonym orzeczeniu. W uzasadnieniu wskazali dodatkowo na fakt, że ich wolą jest aby

nieruchomości pozostały w rodzinie, bowiem ich ojciec został pominięty w postępowaniu spadkowym, przez co doszło do przeniesienia udziałów na Nadleśnictwo.

Odnosząc się do tych zarzutów i argumentacji wskazać należy, że, po pierwsze - wbrew twierdzeniu apelujących, Sąd I instancji w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia wystarczająco szczegółowo wyjaśnił zarówno podstawę prawną, jak i przesłanki faktyczne, którymi kierował się dokonując wyboru sposobu zniesienia współwłasności. Po drugie – Sąd ten uznał zgodnie ze stanem rzeczywistym, że S. T. nie był dotychczas zainteresowany otrzymaniem nieruchomości w naturze, zaś T. T., który taką chęć deklarował, nie dysponował środkami finansowymi, które pozwoliłyby mu na spłatę pozostałych współwłaścicieli. W tych okolicznościach Sąd Okręgowy w pełni aprobuje stanowisko Sądu I instancji, że racjonalnym sposobem wyjścia ze współwłasności, uwzględniającym interesy wszystkich współwłaścicieli, jest przyznanie dwóm zainteresowanym działek odpowiadających w możliwie największym stopniu ich udziałom we współwłasności z uwzględnieniem realnej możliwości spłaty udziału trzeciego współwłaściciela. Sposób przyjęty w zaskarżonym postanowieniu spełnia te warunki. Apelacja nie zawiera natomiast żadnych argumentów zdolnych podważyć prawidłowość rozumowania Sądu i jego decyzji co do sposobu zniesienia współwłasności. Z pewnością za taki nie sposób uznać irracjonalnego w stanie faktycznym i prawnym tej sprawy oczekiwania apelujących, że przy podziale zostanie pominięty większościowy współwłaściciel jakim jest wnioskodawca – do czego sprowadzałyby się uwzględnienie wniosków obu apelacji o przyznanie nieruchomości uczestnikom postępowania bez spłat na rzecz Skarbu Państwa.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone postanowienie w części rozstrzygającej co do istoty sprawy odpowiada prawu, apelacja zaś w części tego dotyczącej podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c..

Sąd drugiej instancji nie podzielił natomiast, co do zasady, stanowiska Sądu pierwszej instancji w zakresie obciążenia uczestników postępowania obowiązkiem zwrotu na rzecz wnioskodawcy poniesionych przez niego kosztów zastępstwa prawnego. Regułą w postępowaniu nieprocesowym jest ponoszenie przez wszystkich jego uczestników we własnym zakresie kosztów związanych z ich udziałem w tym postępowaniu (art. 520 § 1 k.p.c.). Przewidziane w § 2 i 3 art. 520 k.p.c. wyjątki od tej reguły wymagają zaistnienia przesłanki w postaci sprzeczności interesów lub, co najmniej, różnego stopnia zainteresowania w wyniku postępowania. Sąd odwoławczy w składzie rozpoznającym apelację podziela pogląd wyrażony już w tej sprawie w uzasadnieniu postanowienia Sądu Okręgowego w Białymstoku z 2 października 2017 r., że zarówno charakter sprawy jak i treść rozstrzygnięcia Sądu I instancji wskazują na brak sprzeczności interesów pomiędzy zainteresowanymi, z których każdy dążył do tego samego celu – tj. do wyjścia ze współwłasności. Z kolei stopień zainteresowania był w tym wypadku pochodną wielkości udziałów we współwłasności i, również w ocenie Sądu Okręgowego, nie uzasadniał odstąpienia od reguły ponoszenia kosztów związanych z uczestnictwem w sprawie przez każdego z zainteresowanych we własnym zakresie.

Sąd Okręgowy uznał wobec powyższego za dopuszczalne (apelacje dotyczyły całości zaskarżonego postanowienia) i uzasadnione skorygowanie orzeczenia o kosztach postępowania zawartego w punkcie VIII zaskarżonego postanowienia przez jego uchylenie (art. 386 §1 k.p.c.).

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono kierując się analogicznymi do powołanych wyżej względami, zgodnie z zasadą z art. 520 § 1 k.p.c..