

Sygn. akt I Ca 355/14

## POSTANOWIENIE

Dnia 16 września 2015 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Antoni Smus

Sędziowie SO Joanna Składowska (spr.)

SR del. Mirosław Chojnacki

Protokolant st. sekretarz sądowy Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2015 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy z wniosku K. M. (1)

z udziałem H. C., S. G., Z. G., M. S., A. M. (1), A. M. (2), J. M. (1), M. M. (1), M. M. (2), Z. M., K. O.

o dział spadku i uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym

na skutek apelacji S. G. i Z. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 28 lipca 2014 roku, sygn. akt I Ns 491/09

postanawia:

1. zaskarżone postanowienie w punkcie 4 w ten tylko sposób zmienić, że zasądzoną na rzecz uczestników S. i Z. małżonków G. kwotę spłaty podwyższyć z 17716,66 złotych do kwoty (...),82 (dwadzieścia cztery tysiące sto pięćdziesiąt złotych 82/100);
2. oddalić apelację w pozostałej części;
3. ustalić, iż każdy z zainteresowanych ponosi koszty postępowania przed Sądem odwoławczym związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt I Ca 355/14

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 28 lipca 2014r. Sąd Rejonowy w Wieluniu:

- uzgodnił treść księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Wieluniu dla nieruchomości położonej w D., gmina P., o powierzchni 0,1700 ha, oznaczonej numerem działki (...), w ten sposób, iż w dziale II tej księgi wpisał w miejsce dotychczasowych współwłaścicieli następujących współwłaścicieli: K. M. (1) z udziałem wynoszącym 11/18 części, A. M. (2) z udziałem wynoszącym 2/18 części, J. M. (1) z udziałem wynoszącym 2/18 części oraz S. i Z. małż. G. z udziałem wynoszącym 3/18 części na prawach wspólności ustawowej (pkt 1),

- dokonał działu spadku po K. M. (2), zmarłej w dniu 03 grudnia 1967r., J. M. (2), zmarłym w dniu 29 września 1978r. i częściowego działu spadku po T. M., zmarłym w dniu 29 września 2004r., w skład którego wchodzi nieruchomość położona w D., gmina P., o powierzchni 0,1700 ha, oznaczona numerem działki (...), dla której Sąd Rejonowy w Wieluniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), przyznając ją na wyłączną własność na rzecz wnioskodawcy K. M. (1) (pkt 2),

- zasądził od K. M. (1) na rzecz uczestników postępowania: S. i Z. małż. G. kwotę 17 716,66 złotych tytułem spłaty, płatną w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi jej płatności,

- nakazał S. i Z. małż. G., aby w terminie trzech lat od dnia uprawomocnienia się postanowienia opuścili nieruchomość wraz z wszystkimi rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi i wydali ją wnioskodawcy

oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

Nieruchomość położona w D., gmina P., oznaczona

nr działki (...), o powierzchni 0,1700 ha, znajdowała się w posiadaniu J.

i K. małż. M.. Prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Wieluniu z dnia 08 listopada 1994r., wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 463/94 stwierdzono, że J. i K. małż. M. nabyli z dniem 31 grudnia 1957r. przez zasiedzenie własność w/w nieruchomości.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 21 sierpnia 1995r., wydanym

w sprawie o sygn. akt I Ns 342/95 stwierdzono, że spadek po zmarłej w dniu

03 grudnia 1967 roku K. M. (2) nabyli z mocy ustawy: J. M. (2), K. M. (3) i T. M. - w częściach równych po 1/3; spadek po zmarłym w dniu 26 lipca 1975r. T. M. nabyli z mocy ustawy: żona H. M. - w 4/16 części oraz dzieci: K. O. S. G., T. M. i Z. M. - w częściach równych po 3/16. Tym samym postanowieniem stwierdzono także, że spadek po zmarłym w dniu 29 września 1978r. J. M. (2) nabyli na podstawie ustawy: syn K. M. (3) - w 4/8 części oraz wnukowie: T. M., Z. M., S. G., K. O. - w częściach równych po 1/8.

W dniu 05 grudnia 1997r. K. M. (3) darował swojemu synowi K. M. (1) swój udział wynoszący 1/2 we współwłasności nieruchomości. Postanowieniem z dnia 23 grudnia 1997r. założona została dla przedmiotowej nieruchomości księga wieczysta o nr (...), w której jako właściciele ujawniono: K. M. (1), H. C., S. G., K. O., T. M., Z. M. z udziałami we współwłasności wynoszącymi - odpowiednio - 48/96 części, 4/96 części, 11/96 części, 11/96 części, 11/96 części i 11/96 części.

W dniu 28 sierpnia 2008r. H. C., K. O., Z. M. oraz spadkobiercy T. M., tj. M. M. (3), M. M. (2), M. M. (1) i A. M. (1) darowali przypadające im udziały we współwłasności w/w nieruchomości na rzecz S. i Z. małż. G.. Tym samym w księdze wieczystej (...) wpisano S. i Z. małż. G., jako współwłaścicieli udziału wynoszącego 1/2 części, objętego wspólnością ustawową małżeńską.

W dniu 31 sierpnia 2009r. do Sądu Rejonowego w Wieluniu wpłynął wniosek K. M. (1) o otwarcie i ogłoszenie testamentu oraz zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku. Testament sporządzony przez J. M. (2) w dniu 03 sierpnia 1977r., w którym do całości spadku powołał swojego syna K. M. (3), został otwarty i ogłoszony w sprawie o sygn. akt I Ns 728/09. W następstwie przeprowadzonego postępowania o zmianę postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, prawomocnym postanowieniem z dnia 29 marca 2010r., wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 727/09 zmieniono pkt 2 postanowienia z dnia 21 sierpnia 1995r. stwierdzając, iż spadek po zmarłym w dniu 29 września 1978r. J. M. (2) nabył w całości K. M. (3). K. M. (3) zmarł w 2001r., pozostawił po sobie żonę A. M. (2) oraz dwóch synów: K. i J..

Działka o nr (...) początkowo zabudowana była budynkiem mieszkalnym wzniesionym w roku 1933 oraz budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny jest częściowo podpiwniczony, parterowy z nieużytkowym poddaszem nieposiadającym ogrzewania, wykorzystywanym na potrzeby mieszkaniowe. Budynek jest nieocieplony i nieotynkowany, przylega bezpośrednio do drogi krajowej nr (...) relacji W. – C.. Część mieszkalna nieruchomości podzielona została przez zamieszkujące je rodziny na dwie funkcjonalne części, jednak wejście do wydzielonych części nadal pozostawało wspólne. Stan techniczny budynku określić można jako średni, wymagający prac naprawczych.

W 1996r. K. M. (1) wniósł na działce w jej dalszej części budynek mieszkalny jednorodzinny, mający zaspokoić jego potrzeby mieszkaniowe. K. M. (1) zamieszkał w wybudowanym przez siebie budynku, korzystając ze wspólnego podwórka i jedynego dojazdu do drogi publicznej wraz z zamieszkującą z mężem w, „starym budynku” S. G.. Stary budynek mieszkalny, zgodnie w wcześniejszymi ustaleniami, po prawej stronie zajmuje matka wnioskodawcy A. M. (2). Mieszkańcy zarówno starego, jak i nowego budynku mieszkalnego korzystają nie tylko ze wspólnej drogi dojazdowej, ale także z urządzeń infrastruktury sanitarnej - wspólnego zbiornika na nieczystości tzw., „szamba” i wc.

W sierpniu 2008r. S. G. wraz ze swoją matką H. C. zawiadomiła organa nadzoru budowlanego o nielegalnym postawieniu i korzystaniu przez K. M. (1) z budynku mieszkalnego. Relacje pomiędzy zamieszkującymi wspólnie nieruchomości osobami stały się napięte i konfliktowe, co znacznie utrudniało korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Zainteresowani wzajemnie czynili sobie uszczypliwości i dokuczali.

Nieruchomość posiada jeden wspólny wjazd stanowiący dostęp do drogi krajowej nr (...) i nie ma możliwości ustanowienia dla tejże nieruchomości dodatkowego wjazdu na tę drogę, by zapewnić możliwość wydzielenia z jednej nieruchomości dwóch niezależnych od siebie nieruchomości, z których każda korzystałaby z oddzielnego dostępu do drogi publicznej bez konieczności ustanawiania służebności.

Wartość nieruchomości bez nowego budynku mieszkalnego wynosi 106 300,00 złotych.

Sąd pierwszej instancji zaważył, że zapis ujawniający prawo własności w księdze wieczystej Nr Kw (...) na rzecz S. i Z. małżonków G. wyrażający się udziałem 1/2 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, oparty został o ukształtowany stan prawny niezgodnie ze stanem prawnym rzeczywiście, albowiem prawomocnym postanowieniem z dnia 29 marca 2010., zmieniono pkt 2 postanowienia z dnia 21 sierpnia 1995r. Tym samym koniecznym stało się zweryfikowanie i prawidłowe ustalenie przypadających spadkobiercom J. i K. M. (2) udziałów, co pozwoliłoby na usunięcie stanu niezgodności. W związku z przesunięciami w prawie własności, wynikającymi z czynności prawnych oraz dziedziczenia, K. M. (1) stał się właścicielem udziału wyrażającego się ułamkiem 11/18, na który złożył się udział wynoszący 1/2 części otrzymany tytułem darowizny oraz 2/18 części z tytułu dziedziczenia ustawowego po K. M. (3), do A. M. (2) i J. M. (1) należą udziały wynoszące po 2/18 części, a do S. i Z. małżonków G. udział wynoszący 3/18 części na prawach wspólności ustawowej małżeńskiej. Takie też udziały Sąd polecił wpisać w dziale II księgi wieczystej (...), prowadzonej dla nieruchomości.

Sąd Rejonowy nie podzielił zarzutu uczestników postępowania S. i Z. małż. G. odnośnie nabycia własności części nieruchomości w drodze zasiedzenia z uwagi na brak przesłanek. S. G. użytkowała przedmiotową nieruchomość wspólnie i w porozumieniu z pozostałymi współwłaścicielami. Nie można więc mówić, iż w przedmiocie tej części nieruchomości, której dotyczył wniosek o zasiedzenie wykonywali czynności właścicielskie z wyłączeniem innych współwłaścicieli. Współwłaściciele nieruchomości wspólnie i zgodnie dokonali nieformalnego podziału nieruchomości do użytkowania i uzgodnili jego zasady oraz tolerowali wzajemnie tę okoliczność, co sprawia, iż ich posiadanie nie było posiadaniem samoistnym, a zależnym, które wyklucza możliwość nabycia własności w drodze zasiedzenia.

Dział spadku regulują art. 1037-1046 kc. Stosuje się również odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności w częściach ułamkowych (art. 210-212 oraz 220 kc) oraz przepisy regulujące postępowanie w sprawach o zniesienie współwłasności (art. 680-689, 606-608, 617-625, 1066-1071 kpc). Mając to na uwadze Sąd

Rejonowy dokonując działu spadku w niniejsze sprawie oparł się na przepisach dotyczących zniesienia współwłasności w częściach ułamkowych.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że dopuszczalność fizycznego podziału rzeczy wspólnej wyłącza sprzeczność tego podziału z przepisami ustawy, ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, albo też sytuacja, w której podział pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości.

W niniejszej sprawie zainteresowani nie osiągnęli porozumienia co do sposobu działu spadku. Wobec ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i przysługujących współwłaścicielom udziałów w prawie własności, mając na uwadze wnioski K. M. (1), w oparciu o treść art. 618 § 1-2 kpc i nast. oraz art. 688 kpc, Sąd Rejonowy uznał, że zasadnym jest dokonanie działu spadku po K. M. (2), J. M. (2) i częściowo po T. M. w ten sposób, ażeby przyznać wchodzącą w skład spadku nieruchomość na wyłączną własność wnioskodawcy K. M. (1). Takie rozstrzygnięcie jest bowiem, zdaniem Sądu pierwszej instancji, zgodne ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i w związku z zachowaniem jej integralności nie pociągnie za sobą zmniejszenia jej wartości. Sąd doszedł do takiego przekonania w związku z ustaleniem, iż nie istnieje możliwość podziału nieruchomości bez konieczności ustanawiania służebności obciążających jedną z nich. W zależności od przyjętego wariantu podziału przedstawionego przez biegłego geodetę w każdym przypadku zachodziłaby konieczność ustanawiania służebności przejazdu i przechodu, by zapewnić dostęp do drogi publicznej, a także służebności mieszkania dla uczestniczki postępowania A. M. (2). W przypadku podziału działki należałoby uregulować kwestię odprowadzania z dwóch budynków mieszkalnych nieczystości płynnych do wspólnego szamba, bądź też obciążenia jednej z nich koniecznością budowy takiegoż zbiornika, którego to budowa została jednak zakwestionowana przez biegłego, jako niedopuszczalna w świetle prawa budowlanego. Sąd Rejonowy wziął również pod uwagę okoliczność, iż zamieszkujący nieruchomość wnioskodawca i uczestnicy postępowania małżonkowie G. pozostają ze sobą w ostrym i wielowarstwowym konflikcie i nie widać możliwości ich wspólnego zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości, a tym bardziej obciążania nieruchomości stosownymi służebnościami, które wpływają na zmniejszenie wartości nieruchomości oraz uzależniają korzystanie z nieruchomości od dobrej woli właściciela nieruchomości obciążonej. Ponadto uznał, że nie można stracić z pola zainteresowania, iż wnioskodawca jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości w 11/18 częściach, a małż. G. jedynie w 3/18, a pozostali współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości tj. A. i J. M. (1) mający po 2/18 części wnosili o przyznanie przedmiotowej nieruchomości w całości na rzecz wnioskodawcy K. M. (1) bez spłat. Tym samym udział współwłaścicieli żądających przyznania nieruchomości wnioskodawcy wynosi 5/6.

Sytuacja majątkowa wnioskodawcy także przemawia za przyznaniem na jego rzecz własności nieruchomości z obowiązkiem dokonania spłat na rzecz uczestników postępowania z uwzględnieniem przypadających im udziałów w terminie 14 dni od uprawomocnienia się orzeczenia. Z powyższych też względów Sąd odmówił przyznania całej nieruchomości na rzecz małż. G..

Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził na rzecz uczestników postępowania małż. G. stosowną spłatę z tytułu posiadanego udziału w przedmiotowej nieruchomości przyznanej na własność K. M. (1), o czym orzekł jak na podstawie art. 212 kc w zw. z art. 688 kpc, obliczając kwotę spłaty od wartości nieruchomości w wysokości 106 300,00 złotych, bez wartości nakładów dokonanych przez wnioskodawcę i jego żonę.

Stosownie do żądań wnioskodawcy oraz mając na względzie zasady współzycia społecznego i trudną sytuację majątkową i lokalową uczestników postępowania S. i Z. małż. G., Sąd pierwszej instancji nakazał im opuszczenie nieruchomości wraz z wszystkimi rzeczami i osobami prawa ich reprezentującymi w terminie 3 lat od uprawomocnienia się orzeczenia, o czym orzekł na podstawie 624 kpc w zw. z art. 688 kpc.

O kosztach postępowania rozstrzygnięto zgodnie z art. art. 520 § 1 kpc.

Uczestnicy postępowania Z. i S. małżonkowie G. wnieśli apelację od powyższego postanowienia, zaskarżając orzeczenie w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału przez nieuwzględnienie możliwości podziału nieruchomości zgodnie z opinią biegłego W. S.,
2. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w szczególności, czy w związku z treścią i szkicami zawartymi w opinii biegłego W. S. istnieje możliwość podziału nieruchomości, ustanowienia drogi koniecznej i wybudowania szamba.

W oparciu o wskazane zarzuty domagali się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Wieluniu do ponownego rozpoznania.

Wnioskodawca oraz uczestnicy postępowania A. M. (2) i J. M. (1) wnieśli o oddalenie apelacji. Wnioskodawca domagał się również zasądzenia od skarżących zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Przeprowadzając uzupełniające postępowanie dowodowe, Sąd Okręgowy ustalił, że aktualna wartość części nieruchomości podlegającej wydzielaniu zgodnie z żądaniem skarżących, wg wariantów przedstawionych w opinii powołanego przez sąd pierwszej instancji biegłego z zakresu geodezji, wynosi co najmniej 106 000 złotych (przy najmniejszej z możliwych powierzchni 225 mkw - wariant I), przy wartości całej nieruchomości (bez naniesień wzniesionych przez wnioskodawcę) 144 904,96 złotych (opinia uzupełniająca biegłego z zakresu szacowania nieruchomości M. M. (4) – k. 1149-1153, opinia ustna biegłego – protokół rozprawy z dnia 12 sierpnia 2015r.).

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Nie budzi wątpliwości, bo jasno wynika z przepisu art. 211 kc, że zniesienie współwłasności powinno nastąpić przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Tak też stwierdził Sąd Rejonowy, dokonując jednak następnie oceny pod kątem ewentualnej negatywnej przesłanki takiego sposobu zniesienia współwłasności, czyli sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, w okolicznościach niniejszej sprawy.

Oczywiście konflikt osobisty istniejący między współwłaścicielami nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności przez fizyczny podział z powołaniem się na społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy, ale czynnik ten może i powinien być rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem i faktu, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli, rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu. Uwzględnienie całokształtu okoliczności faktycznych występujących w konkretnym przypadku, może uzasadniać odstąpienie przez sąd od fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego współwłaściciela (por. postanowienie Sądu Najwyższego, z dnia 29 czerwca 2011r., IV CSK 519/10, LEX nr 1050471 oraz z dnia 19 października 2011r., II CSK 50/11, LEX nr 1147738).

Nadto, dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny, Sąd powinien rozważyć m.in., czy możliwe będzie prawidłowe korzystanie z nieruchomości przydzielonej jednemu dotychczasowemu współwłaścicielowi ze względu na jej usytuowanie wobec nieruchomości przyznanej innemu dotychczasowemu współwłaścicielowi. Aby ocenić, jaki sposób podziału najlepiej odpowiada usprawiedliwionym interesom każdego z uprawnionych rozważenia wymaga ich sytuacja osobista, majątkowa i rodzinna istniejąca w chwili dokonywania podziału. Przesłance „społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości” nie czyni zadość podzielenie nieruchomości na działki znikomej wielkości, pozbawione wszelkiego funkcjonalnego znaczenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2000r., V CKN 543/00, LEX nr 536948, z dnia 24 maja 1974r., III CRN 373/73, I PUG 1/75, s. 24, z dnia 4 grudnia 1973r., III CRN 290/73, OSP 1974, z. 12, poz. 259 oraz z dnia 15 lipca 1998 r., I CKN 88/98 „Wokanda” 1999, z. 10, poz. 9).

W świetle powyższych uwag, a wbrew zarzutom apelacji, dokonana przez Sąd Rejonowy ocena przesłanek zastosowanego sposobu wyjścia ze współwłasności, dokonana została prawidłowo, zgodnie z kryteriami art. 211 kc.

Przeciwko zastosowaniu preferowanego w tym zakresie fizycznego podziału nieruchomości przemawia bowiem w sprawie niniejszej szereg okoliczności. Po pierwsze, głęboki konflikt między zainteresowanymi, mający niewątpliwie wpływ na niezakłócone korzystanie z nieruchomości, w szczególności w połączeniu z sytuacją, kiedy podział wymagałby obciążania wydzielonych nieruchomości służebnościami (wspólny wjazd, urządzenie do doprowadzania ścieków). Brak woli zgodnego współdziałania mógłby stać się zarzewiem wielu konfliktów na tym tle, w sytuacji konieczności dbałości o stan wspólnych urządzeń. Zgodnie z art. 289 § 1 kc, w braku odmiennej umowy obowiązek utrzymywania urządzeń potrzebnych do wykonywania służebności gruntowej obciąża właściciela nieruchomości władnącej. Wymaga to oczywiście wejścia na grunt w celu przeprowadzenia stosownych do potrzeb prac (utrzymanie powierzchni wjazdu). Również szambo wymaga regularnego opróżniania, wykonywania ewentualnych napraw. Przebieg dotychczasowych relacji między stronami pozwala zakładać, że realizacja tych zadań mogłaby napotykać w przyszłości trudności.

Ponadto działka, której wydzielenia domagają się małżonkowie G. miałyby bardzo małą powierzchnię – poniżej 300 mkw, co znacznie ograniczałoby możliwości jej racjonalnego wykorzystania i atrakcyjność rynkową. Na wartość i atrakcyjność nieruchomości, która miałyby być przyznana wnioskodawcy niewątpliwie również wpływałby brak dostępu do drogi publicznej.

Nie mogła pozostać poza zakresem zainteresowania Sądu również sytuacja majątkowa uczestników postępowania w kontekście wielkości ich udziału we współwłasności nieruchomości. Za Sądem Rejonowym należy przyjąć, iż twierdzenia skarżących o możliwości realizacji dopłaty na rzecz wnioskodawcy pozostały całkowicie gołosłowne. Należy zauważyć, iż przy ogólnej wartości nieruchomości (bez naniesień wnioskodawcy) – 144 904,96 złotych, część wydzielona dla skarżących, wg wielkości ich udziału we współwłasności – 3/18, powinna mieć wartość 24 150,82 złotych, natomiast wynosi ona 106 000 złotych. Zatem podział zgodnie z propozycją małżonków G. skutkowałby koniecznością zasądzenia dopłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli w wysokości 81 849,18 złotych. Jak wynika z załączonego do apelacji oświadczenia stanie majątkowym, małżonkowie mają na utrzymaniu małoletnie dziecko. S. G. nie pracuje. Jedynym źródłem dochodów rodziny jest wynagrodzenie za pracę Z. G. w wysokości 2 894 złotych netto miesięcznie. Poza udziałem we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, uczestnicy nie posiadają innego majątku, ani też oszczędności. Obciążeni są zobowiązaniem z tytułu kredytu konsolidacyjnego, przy wysokości miesięcznej raty 1 284,79 złotych. Powyższe wskazuje jednoznacznie, iż nie mają zdolności kredytowej, a nie przedstawili żadnej innej realnej możliwości podłożenia tego rodzaju obciążeniu. Ma to również znaczenie w związku ze stanem budynku, wymagającym określonych inwestycji. Ponadto realizacja podziału fizycznego, pociągałaby za sobą dalszy koszt w postaci niezbędnego projektu podziału sporządzonego przez geodetę. Jak zauważyli sami skarżący w uzasadnieniu apelacji, już ponieśli duże wydatki związane z toczącym się postępowaniem w sprawie, co skutkowało brakiem możliwości uiszczenia opłaty od apelacji.

Należy podkreślić, iż Sąd pierwszej instancji należycie zadbał o ochronę interesów skarżących w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, wyznaczając bardzo odległy termin wydania nieruchomości. Pozwoli on na poczynienie starań o znalezienie nowego lokum i pozyskanie niezbędnych środków, które wraz z zasądzoną spłatą staną się źródłem sfinansowania tego przedsięwzięcia.

Mając powyższe na uwadze, uznać należało apelację za bezzasadną, a zaskarżone orzeczenie za prawidłowe.

Uwzględniając jednak treść art. 684 kpc, w związku z ustaleniem zmiany wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy zobligowany był do zmiany zaskarżonego wyroku w części zasądzającej spłatę na rzecz skarżących, powiększając ją z 17 716,66 do 24 150,82 złotych.

W pozostałym zakresie, na zasadzie art. 385 kpc, apelacja podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z art. 520 §1 kpc, ustalając, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty związane ze swoim udziałem w postępowaniu apelacyjnym, bowiem był w równym stopniu zainteresowany wyjściem ze współwłasności.