

Sygn. akt II Ca 243/16

POSTANOWIENIE

Dnia 24 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Piotr Rajczakowski

SO Maria Kołcz

Protokolant: Bogusława Mierzwa

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2016 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z wniosku **D. T.**

przy udziale **A. D.**

o dział spadku po M. D.

na skutek apelacji uczestnika postępowania

od postanowienia Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 17 grudnia 2015 r., sygn. akt VIII Ns 1036/12

p o s t a n a w i a:

I. **oddalić apelację;**

II. **oddalić wnioski D. T. o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.**

(...)

Sygn. akt II Ca 243/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 17 grudnia 2015 r., Sąd Rejonowy w pkt I ustalił, że w skład spadku po M. D. zmarłej dnia 22 października 2010 roku w W., ostatnio zamieszkałej w W. wchodzi nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem mieszkalnym położona w W. przy ul. (...), o wartości 329.500,00 zł, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Wałbrzychu Wydział VII Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...); w pkt II ustalił, że uczestnik postępowania A. D. poniósł nakłady na masę spadkową w łącznej kwocie 41.700,00 zł; w pkt III dokonał działu spadku po M. D. ze zniesieniem współwłasności nieruchomości gruntowej opisanej w punkcie I w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność uczestnikowi postępowania A. D.; w pkt IV zasądził od uczestnika A. D. na rzecz wnioskodawczyni D. T. kwotę 143,900,00 zł tytułem spłaty, płatną w terminie 6 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności, zaś w pkt V orzekł, że

wnioskodawczyni i uczestnik postępowania poniosą po połowie koszty związane z postępowaniem, przy wzajemnym zniesieniu kosztów zastępstwa procesowego, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny. Postanowieniem z dnia 19 grudnia 2011 r. Sąd Rejonowy w Wałbrzychu stwierdził, że spadek po M. D. zmarłej w dniu 22.10.2010 r. w W. nabyli na podstawie ustawy córka D. T. oraz syn A. D., każdy po 1/2 części. Nieruchomość stanowiąca współwłasność wnioskodawczyni i uczestnika jest położona w W. przy ul. (...) i stanowi działkę gruntu o wielkości 5.178 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o łącznej powierzchni użytkowej 283 m². Parter o powierzchni 88,97 m² zaś piętro o pow. 92,09 m² oraz części wspólne o powierzchni 13,14 na kondygnacji parter i I piętro oraz piwnica w tym garaż o łącznej powierzchni 35,40 m². Zgodnie z opinią biegłego z zakresu szacowania nieruchomości budynek mieszkalny może być podzielony na dwa lokale mieszkalne położone odpowiednio na parterze oraz I piętrze, z czego uczestnik miałby otrzymać lokal położony na I piętrze, który cały czas zajmuje, zaś wnioskodawczyni lokal położony na parterze. Wartość nieruchomości wynosi 329.000 zł, zaś wartość nakładów poczynionych przez uczestnika postępowania na nieruchomość wspólną zamyka się kwotą 41.700 zł. Między stronami dochodziło do bardzo poważnych konfliktów w czasie kiedy wnioskodawczyni wraz z synem mieszkała w nieruchomości jeszcze za życia matki stron. Do konfliktów dochodziło na tle rozliczania kosztów utrzymania nieruchomości, uczestnik postępowania nadużywał alkoholu i wszczynał awantury. Wnioskodawczyni w związku z zachowaniem uczestnika wyprowadziła się ze wspólnie zajmowanej nieruchomości i nabyła nieruchomość, na której zakup zaciągnęła kredyt hipoteczny. Po śmierci matki stron wnioskodawczyni czyniła starania mające na celu sprzedaż nieruchomości, jednak z uwagi na stanowisko uczestnika nie doszło do jej sprzedaży.

Rozważając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, że opinie sporządzone przez biegłych sądowych są szczegółowe i wyczerpujące dając im wiarę, zaś w zakresie relacji między stronami oparł się na zeznaniach świadka syna wnioskodawczyni oraz zeznaniach stron. Uczestnik bowiem w zasadzie nie kwestionował opisywanego przez świadka sposobu jego zachowania w nieruchomości wspólnej, stwierdzając jedynie, że ma trudny charakter. Rozważając sposób zniesienia współwłasności Sąd Rejonowy miał na względzie, że podział fizyczny nieruchomości, jako wskazany w pierwszej kolejności w art. 211 kc, jest preferowany przez ustawodawcę, jako najbardziej sprawiedliwy. Jednak ustalone orzecznictwo wskazuje na to, że może on mieć zastosowanie tylko kiedy strony pozostają w co najmniej poprawnych stosunkach, nie dochodzi między nimi do konfliktów i obie mieszkają na nieruchomości. Istniejący między współwłaścicielami budynku poważny konflikt może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Nie stanowi to wprawdzie bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, albowiem przepis nie wymienia stosunków osobistych między współwłaścicielami, jako czynnika limitującego taki podział, 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 jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego współwłaściciela. Sąd Rejonowy wskazał, że niewątpliwie między stronami istnieje bardzo poważny konflikt, którego konsekwencją było wyprowadzenie się przez wnioskodawczynię ze spornej nieruchomości. Gdyby zatem przyznano część nieruchomości wnioskodawczyni oczywistym byłoby bardzo istotne jej pokrzywdzenie, gdyż niewątpliwie nie zamieszka ona na nieruchomości. Z uwagi na charakter nieruchomości taki lokal mieszkalny nie miałby realnej wartości na rynku. Biorąc zatem pod uwagę fakt, że uczestnik mieszka tam całe życie i nie ma gdzie się wyprowadzić, najlepszym rozwiązaniem, w ocenie Sądu pierwszej instancji, było przyznanie jemu całości nieruchomości i zobligowanie go do spłaty na rzecz wnioskodawczyni z tytułu wartości jej części. Przy rozliczeniu uwzględniono nakłady poczynione przez uczestnika, gdyż zostały one oszacowane przez biegłego i nie były skutecznie kwestionowane przez wnioskodawczynię. Jednocześnie biorąc pod uwagę sytuację materialną uczestnika Sąd wyznaczył sześciomiesięczny termin na spłatę, który umożliwi mu zgromadzenie środków na ten cel. Nie uwzględniono przy tym proponowanego przez wnioskodawczynię działu, poprzez zarządzenie sprzedaży licytacyjnej, gdyż zdaniem Sądu nie doprowadziłoby to do oczekiwanego rezultatu i najprawdopodobniej nieruchomość nie

zostałby sprzedana. Nawet gdyby do tego doszło to kwota uzyskana ze sprzedaży po odliczeniu kosztów komorniczych nie pozwoliłby uczestnikowi na zakup nieruchomości.

W apelacji od powyższego postanowienia, uczestnik A. D. zaskarżając je w części, tj. w zakresie pkt III, IV i V zarzucił naruszenie:

1. art. 211 kc, przez pominięcie kolejności ustawowo określającej sposoby zniesienia współwłasności zawartej w tym przepisie, a w konsekwencji wykluczenie podziału nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali w budynku przy ul. (...) w W. i podziału gruntu, który to podział był możliwy jako zgodny z opinią biegłego sądowego i nie naruszał przepisów ustawy, nie pociągał za sobą istotnej zmiany rzeczy lub znacznego zmniejszenia jej wartości, a także nie był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem;

2. art. 211 § 2 kc, poprzez bezpodstawne przyjęcie, że nieruchomość nie daje się podzielić z powodu konfliktu, który zaznaczył się w przeszłości pomiędzy stronami, przez co należy przyznać ją uczestnikowi z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawczyni, także bez uwzględnienia okoliczności, że uczestnik nie ma realnych możliwości dokonania tej spłaty, a uzyskanie zaspokojenia wnioskodawczyni byłoby możliwe tylko w drodze egzekucji z tej nieruchomości, gdy w istocie sprowadzałoby się to do tego samego, co zniesienie współwłasności przez sprzedaż licytacyjną i co rażąco naruszałoby interes uczestnika.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę pkt III zaskarżonego postanowienia, poprzez dokonanie działu spadku po M. D. ze zniesieniem współwłasności nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wolno stojącym położonym w W. — L. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), przez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, nr (...) oraz nr(...) i przyznanie położonego na parterze budynku wraz z przynależnościami i wspólnymi nie dającymi się podzielić częściami na rzecz wnioskodawczyni. Zaś lokal położony na pierwszym piętrze wraz z przynależnościami i garażem oraz nie dającymi się podzielić wspólnymi częściami budynku miały zostać przyznany na rzecz uczestnika postępowania z obowiązkiem wyrównania wartości udziału wnioskodawczyni poprzez dopłatę na jej rzecz przez uczestnika w kwocie 7.825 zł, z jednoczesnym przyznaniem na rzecz obu stron współwłasności działki w udziałach po 1/2 oznaczonej literą (...) w projekcie podziału nieruchomości w wariantcie (...) opinii biegłego, a także o przyznanie na wyłączną własność uczestnika działki oznaczonej literą (...), zaś na rzecz wnioskodawczyni działki oznaczonej literą (...) jak na projekcie podziału nieruchomości w wariantcie (...) opinii. Ponadto wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w pkt IV i pkt V.

Sąd Okręgowy rozpoznając apelację oparł się na ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego i zważył co następuje. Apelacja nie ma żadnych uzasadnionych podstaw. Istota stanowiska skarżącego w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, jak i w zarzutach apelacji, dotyczących naruszenia, jednego - tego samego przepisu prawa materialnego, tj. art. 211 kc, z jednej strony neguje brak dokonania podziału w naturze będącej przedmiotem sprawy nieruchomości, z drugiej zaś kwestionuje każdy inny sposób działu spadku obejmującego tą nieruchomość, niż proponowany przez niego podział w naturze, czy to przez sprzedaż tejże nieruchomości, czy też przyznanie jej na własność jednego ze spadkobierców, za spłatą drugiego. Również w dziale spadku, aczkolwiek tylko odpowiednio (art. 1035 kc), ma zastosowanie przepis art. 211 kc, preferujący, jako pierwszy sposób zniesienia współwłasności, podział w naturze. Za utrwalony już należy przy tym jednak uznać pogląd judykatury, wyrażony w powołanym zarówno w uzasadnieniu Sądu Rejonowego, jak i w apelacji, postanowieniu Sądu Najwyższego z 19 października 2011r., II CSK 50/11, Wyd. Lex nr 1147738, że istniejący między współwłaścicielami budynku poważny konflikt może stanowić okoliczność uzasadniającą odmowę zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali. Występujący między współwłaścicielami konflikt nie stanowi wprawdzie bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, albowiem nie wymienia stosunków osobistych między współwłaścicielami jako czynnika limitującego taki podział, 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 jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu z współwłaścicieli, z obowiązkiem spłaty na rzecz drugiego współwłaściciela (zob. też m. in. postanowienia, z uzasadnieniami, Sądu Najwyższego: z 29 czerwca 2011r., IV CSK 519/10, Wyd. Lex nr 1050471, z 12 września 2013r., IV CSK 5/13, Wyd. Lex nr 1498654 oraz z 9 stycznia 2004r., IV CK 339/02, Wyd. Lex nr 175929). Tenże właśnie całokształt okoliczności niniejszej sprawy, przemawiał zaś, również w ocenie Sądu Okręgowego, za przyjęciem, że preferowany przez skarżącego sposób działu spadku, byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy. Przede wszystkim niespornym jest, że wnioskodawczyni już od wielu lat nie korzysta z nieruchomości, w przeciwieństwie do uczestnika, który wraz z członkami jego rodziny mieszka w budynku mieszkalnym, zajmując przede wszystkim pomieszczenia na piętrze. Wnioskodawczyni ponadto konsekwentnie sprzeciwiała się przyznaniu jej części nieruchomości, na skutek ewentualnego podziału, gdyż również w przyszłości nie zamierza jakkolwiek z niej korzystać, a związane to jest z konfliktami jakie miały miejsce z uczestnikiem w czasie kiedy jeszcze żyła matka uczestników, a D. T. nieruchomość również użytkowała, przy czym tłem tych konfliktów były właśnie kwestie związane ze wspólnym korzystaniem z budynku i kosztami jego utrzymania oraz eksploatacji. Dlatego też wnioskodawczyni, w związku z takim stanem rzeczy, około 5 lat temu podjęła decyzję o zakupie mieszkania na co zaciągnęła około 167.000 zł kredytu, który spłaca z bieżących dochodów, co stanowi dla niej znaczne obciążenie finansowe. Z tych więc względów otrzymanie przez wnioskodawczynię części nieruchomości w wyniku podziału, byłoby jej całkowicie zbędne. Znamiennym i zasługującym na podkreślenie jest zaś to, że również uczestnik przyznał fakt skonfliktowania z siostrą z okresu ich wspólnego zamieszkiwania i również deklarował, że także on nie chce, a nawet by sobie tego „nie życzył”, aby wnioskodawczyni zamieszkała na nieruchomości, a ponieważ przyznana jej w wyniku podziału część byłaby prawem zbywalnym, to wnioskodawczyni mogłaby, jak podnosił, sprzedać swoją, tak wyodrębnioną nieruchomość (k. 125). W istocie więc przy, uwzględnieniu stanowiska uczestnika, podział nieruchomości miałby dla wnioskodawczyni takie znaczenie, że nabyłaby ona część nieruchomości tylko w celu jej dalszej sprzedaży, wobec braku potrzeby, a nawet realnej i racjonalnej możliwości korzystania z niej, na skutek wskazanego wyżej, przyznanego przez uczestnika, wcześniejszego konfliktowego wspólnego użytkowania nieruchomości. Możliwy zaś do dokonania podział z uwagi na jego rodzaj (na dwa odrębne lokale, położone na parterze i piętrze budynku), miałby niewątpliwie charakter czyniący prawdopodobnym powstawanie dalszych - nowych konfliktów, skoro wspólna pozostałaby i część działki, i poza pomieszczeniami wspólnymi w budynku, także wiele jego elementów konstrukcyjnych (m. in. ściany, dach, czy fundamenty, które wymagają remontu). Nie może też budzić wątpliwości, że sprzedaż samego lokalu wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku, mając na względzie, że lokal taki byłby jednak wyodrębniony w średniej wielkości domu jednorodzinnym, byłaby trudna do zrealizowania (znalezienia nabywcy), a i cena takiej nieruchomości bez wątpienia (czego uczestnik w żaden skonkretyzowany i rzeczowy sposób nie zakwestionował), byłaby nieproporcjonalnie niższa, niż w sytuacji sprzedaży całej nieruchomości. Z tych zatem wszystkich wyżej wskazanych względów, w okolicznościach sprawy, dokonanie działu spadku, poprzez podział wchodzącej w jego skład nieruchomości, byłby sprzeczny ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, a i jej podział na dwa lokale, skutkowałby, jak wyżej wskazano, nieproporcjonalną utratą wartości przez każdy z nich, w stosunku do wartości całej nieruchomości, co w niniejszej sprawie ma o tyle szczególnie istotne znaczenie, że wnioskodawczyni nie miałaby, o czym również mowa wyżej, realnej i racjonalnej możliwości korzystania z przyznanej nieruchomości. Z tych więc przyczyn, za uzasadnione okolicznościami rozstrzyganej sprawy, uznać należało istnienie wyżej wskazanych negatywnych przesłanek podziału nieruchomości w naturze, z art. 211 k.c.

Mając na uwadze wyżej wskazane względy, nie mogło również zostać uznane za zasadne stanowisko skarżącego, co do braku możliwości dokonania przez niego spłaty na rzecz wnioskodawczyni, w związku z dokonanym działem. Nie kwestionując posiadania przez uczestnika znacznego zadłużenia, które jednak było przecież wynikiem jego błędnie podjętych decyzji finansowych (a skutki preferowanego przez niego, a negowanego przez wnioskodawczynię sposobu podziału, dotknęłyby przecież tą ostatnią), wskazać też należy, że jednak i on, i członkowie jego najbliższej rodziny korzystający z nieruchomości (żona i dorosła córka - k. 68), są osobami w wieku produkcyjnym, zdolnymi do pracy, a zatem mają oni możliwość podjęcia wspólnych działań celem pozyskania i (w przypadku owych członków rodziny uczestnika) pomocy mu w uzyskaniu środków potrzebnych na spłatę, której dokonanie jest odroczone na 6 miesięcy od daty wydania niniejszego postanowienia, co jest też czasem na podjęcie m. in. działań zmierzających do ewentualnego uzyskania kredytu, który może zostać na nieruchomości zabezpieczony hipotecznie, skoro nie jest ona

jednak obciążona hipoteką, co wynika ze składanych w aktach odpisów księgi wieczystej (k. 51), jak i ostatecznego stanowiska w tej kwestii wnioskodawczyni (k. 119), które nie zostało zakwestionowane przez uczestnika.

Nie jest również jakkolwiek uzasadnione, nie objęte nawet zarzutami apelacji, a ograniczające się do lakonicznego wyводу w jej uzasadnieniu, kwestionowanie przez skarżącego wartości nieruchomości przyjętej przez Sąd, na podstawie wyceny biegłego. Pomijając już zatem znaczne opóźnienie (k. 218,219 i 240) w złożeniu przez uczestnika w postępowaniu pierwszoinstancyjnym zastrzeżeń do opinii biegłego obejmującej wycenę nieruchomości, wskazać należy, że zupełnie uchodzi uwagi skarżącego, iż biegły dokonał powyższego oszacowania przyjmując do porównania jednak nieruchomości podobne (a zatem o podobnej infrastrukturze, w tym wyposażeniu w media, czy stanie technicznym – k. 185), dokonując stosownej korekty współczynnikami korygującymi, a ponadto, co istotne, a co również wynika z opinii biegłego (k. 185), nieruchomości przyjęte do porównania, z uwagi na ograniczoną ilość transakcji, często znajdowały się w mniejszym lub większym oddaleniu od W., na terenie którego jednak jest położna nieruchomość wyceniana, a co przecież skutkuje jej większą wartością aniżeli nieruchomości porównywanych, a czego uczestnik zupełnie już nie dostrzega. Uchodzi też uwagi uczestnika, że wartość wycenionej nieruchomości musiała też uwzględniać jej stan w wyniku poniesionych przez niego nakładów (co również prowadziło do podwyższenia tejże wartości), a z kolei wartość tych nakładów podlegała przecież uwzględnieniu przy zasądzeniu w zaskarżonym postanowieniu należnej od niego wnioskodawczyni kwoty tytułem spłaty i rozliczenia nakładów. Z powyższych względów Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., oddalił apelację (pkt I), a o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 520 § 1 w związku z art. 391 § 1 zdanie pierwsze i art. 13 § 2 k.p.c. (pkt II), przyjmując brak sprzeczności interesów wnioskodawczyni i uczestnika postępowania, w których wspólnym interesie leżał dział spadku, a odmiennosc ich stanowisk co do sposobu tego działu, nie wpływała na zasadność orzeczenia o kosztach na podstawie powołanego przepisu, co wynika z utrwalonego już orzecznictwa Sądu Najwyższego.

(...)