

Sygn. akt II Ca 783/14

POSTANOWIENIE

Dnia 16 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik (spr.)
Sędziowie:	SO Mariola Wojtkiewicz SO Sławomir Krajewski
Protokolant:	sekr. sąd. Małgorzata Idzikowska-Chrząszczeska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 11 lutego 2015 roku w S.

sprawy z wniosku (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.**

z udziałem P. B., K. B. (1), W. B., A. S.

o dział spadku po K. B. (2)

na skutek apelacji wniesionej przez wnioskodawcę od postanowienia Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim z dnia 27 marca 2014 roku, sygn. akt I Ns 1262/13

uchyla zaskarżone postanowienie i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Stargardzie Szczecińskim do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Sygn. akt II Ca 783/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie z wniosku (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. z udziałem P. B., K. B. (1), W. B., A. B. S. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim: oddalił wniosek (pkt I), ustalił, iż każdy z uczestników postępowania ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie (pkt II) (sygn. akt I Ns 1262/13).

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następującym stanie faktycznym:

Spadek po K. B. (2) nabyły na podstawie ustawy jej dzieci - A. S. (1), W. B., P. B. i K. B. (1) - każde z nich w udziale do 1/4 części.

W skład spadku po K. B. (2) zmarłej dnia 23 maja 2004 roku w S. wchodzi nieruchomości gruntowa zabudowana domem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym oznaczona jako działka numer (...) położona w miejscowości

B., opisana w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych.

Nieruchomość gruntową zabudowaną domem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym oznaczoną jako działka numer (...) położona w miejscowości B., opisana w księdze wieczystej numer (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych obecnie zamieszkują A. S. (1) i W. B., K. B. (1) i P. B. akceptują taką sytuację.

(...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. jest wierzycielem uczestnika postępowania P. B. przeciwko, któremu prowadzone jest postępowanie egzekucyjne przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim, A. P., sygn. akt KM 401/12, na podstawie tytułu wykonawczego - nakazu zapłaty Sądu Rejonowego w Bytomiu, VII Wydziału Grodzkiego z dnia 17 stycznia 2007 r. o sygn. akt VII NC 46/07, sprostowanego postanowieniem ww. Sądu z dnia 12 lutego 2007 r. oraz postanowienia Sądu Rejonowego w Bytomiu, I Wydziału Cywilnego z dnia 19 lipca 2010 r. o sygn. akt 12 Co 149/10, który dokonał w toku egzekucji zajęcia prawa dłużnika do działu spadku po K. B. (2).

Na spadkowej nieruchomości, która jest połówką bliźniaka, mieszkają uczestniczki W. B. oraz A. S. (1). Na dole są dwa pokoje i kuchnia oraz mały pokój na strychu. Uczestniczki własnym kosztem zamontowały toaletę i brodzik - prace te wykonując częściowo na korytarzu, częściowo w kuchni. W. B. zajmuje jeden pokój na dole. Z kuchni korzystają wspólnie. W. B. jest osobą przewlekle chorą, choruje na astmę, arytmie serca, alergię, ma chory kręgosłup, a biodra po plastyce przyczepów. Ponadto czeka ją jeszcze operacja obu bioder, ma mieć wstawiane endoprotezy. Ponadto przewlekle choruje na gardło, ma nawracające anginy. Posiada orzeczenie o niepełnosprawności orzeczone na stałe w stopniu umiarkowanym. Pobiera zasiłek stały w kwocie 529 złotych. Nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Nie ma żadnych oszczędności.

A. S. (2) na spadkowej nieruchomości mieszka z dwójką dzieci w wieku lat 7. Ojciec dzieci nie mieszka z nimi. W grudniu 2013 roku rozpoczęła prace, z wynagrodzeniem 840 zł brutto, jest to umowa na okres próbny. Nie ma gdzie się wyprowadzić. Nie posiada żadnych oszczędności. Alimenty otrzymuje z funduszu w wysokości 800 zł na dwójkę dzieci. Jej córka jest leczona ortopedycznie z powodu skrzywienia kręgosłupa.

Uczestnik P. B. mieszka w S. u swojej konkubiny, która jest najemcą mieszkania - adaptacji strychu. Do tej pory pracował dorywczo, a od grudnia 2013 roku pracuje w oparciu o umowę o pracę i jest na okresie próbnym. Ma na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci.

K. B. (1), wyprowadził się ze spadkowej nieruchomości podobnie jak P. B. około 14 lat temu. Mieszka w P. w mieszkaniu, które obciąża kredyt hipoteczny, a miesięczna rata kredytu to 150 franków. Ma na utrzymaniu córkę A., a jego żona nie pracuje. Miesięczne wynagrodzenie uczestnika K. B. (1) to 2000 zł brutto.

Stan techniczny budynku jest bardzo zły, dach wymaga naprawy, choć był przekładany wiele razy jednak jego stan jest na tyle zły, że konieczne jest wykonanie nowego dachu. Ponadto należy wykonać izolację budynku ponieważ wszędzie jest wilgoć. Dodatkowo należy zrobić odprowadzenie wody, która systematycznie zalewa piwnice. Konieczne jest wykonanie nowego ujęcia kanalizacyjnego, ponieważ dotąd przechodziło ono przez piwnicę sąsiada, który zażądał aby uczestniczki W. B. i A. S. (2) usunęły rury z jego części budynku.

Żaden z uczestników nie chce przejąć spadkowej nieruchomości, nikogo nie stać na spłatę pozostałych.

W tych okolicznościach faktycznych sąd uznał wniosek oparty o art. 210 k.c. w zw. z art. 1035 k.c. za niezasadny.

Zdaniem Sądu Rejonowego żadna z propozycji wnioskodawcy zniesienia współwłasności i jej podziału nie zasługiwała na uwzględnienie i to nie tylko z uwagi na to, iż nie odpowiadała on wielkościom udziałów w prawie, co może być korygowane stosownymi dopłatami, lecz głównie z przyczyn, które można określić jako personalne. W ocenie Sądu podział fizyczny nieruchomości będący podstawowym i pierwszym sposobem zniesienia współwłasności nie mógł być dokonany, bo nieruchomość nie daje się do podziału fizycznego, co było poza sporem.

Sąd oceniając możliwość dokonania zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie jej stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, wziął po uwagę całokształt okoliczności, tak dotyczących przedmiotu współwłasności, wzajemnych stosunków współwłaścicieli, jak i źródeł ich utrzymania. Sąd I instancji wskazał, iż zniesienie współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu współwłaścicielowi nie może nastąpić wbrew jego woli albo gdy żaden współwłaściciel nie życzy sobie takiego sposobu zniesienia współwłasności. Jednakże sąd władny jest, bez narażenia się na zarzut przekroczenia uprawnień wynikających z art. 212 k.c., dokonać samodzielnie wyboru sposobu zniesienia współwłasności, nawet bez zgody uczestników, stosownie do okoliczności rozpoznawanej sprawy, czego Sąd nie uczynił uznając, iż należy uwzględnić propozycję uczestników postępowania i biorąc pod uwagę wykazane przez nich okoliczności, w szczególności bacząc na nadużycie prawa przez wnioskodawcę w przypadku dokonania zniesienia współwłasności.

W ocenie Sądu w niniejszej sprawie należało przede wszystkim przyłożyć szczególną wagę do takich okoliczności jak wzajemne stosunki współwłaścicieli i ich sytuacja mieszkaniowa. Z przeprowadzonych dowodów w postaci wysłuchania uczestników postępowania wynika, iż obecnie w przedmiotowej nieruchomości zamieszkują uczestniczki postępowania W. B. i A. S. (1) wraz z dwójką dzieci w wieku 7 lat. Obie uczestniczki postępowania mają trudną sytuację majątkową jak i mieszkaniową, przedmiotowa nieruchomość jest jedynym miejscem zapewniającym warunki mieszkalne uczestniczek. Dodatkowo uczestniczki wykazały swoją trudną sytuację materialną, wskazując jednocześnie, iż nie posiadają żadnych składników majątku. Przedmiotowa nieruchomość jest w bardzo złym stanie technicznym, wymaga wymiany całego zadaszenia, izolacji budynku oraz nowego ujęcia kanalizacyjnego. W tej sytuacji Sąd I instancji uznał, iż wnioskowany podział spadku i zniesienie powyższej współwłasności byłoby nadużyciem prawa ze strony wnioskodawcy.

Nadto Sąd miał na uwadze, iż w przedmiotowej nieruchomości uczestniczka postępowania A. S. (1) zamieszkuje wraz z dziećmi, wychowując je samotnie, jest to jedyne miejsce, w którym mają możliwość zamieszkiwania. Znosząc współwłasność poprzez przyznanie własności rzeczy jednemu z właścicieli z odpowiednią spłatą pozostałych należy mieć na względzie po pierwsze wolę w przejęciu takiej nieruchomości, czy też objęciu dodatkowego udziału, a po wtóre realne możliwości spłaty.

Sąd podkreślił, że zrozumiałym jest że wnioskodawca chcąc zaspokoić swoją wierzytelność poszukuje różnorodnych sposobów, stąd też sam wniosek w ocenie Sądu był dopuszczalny, jednak nie mógł być rozpoznany w oderwaniu od oceny sytuacji osobistej i majątkowej pozostałych współspadkobierców. W ocenie Sądu zaspokojenie się wnioskodawcy byłoby niewspółmiernie dużym obciążeniem dla uczestniczek i oceniając ich sytuację materialną jest praktycznie niemożliwe, aby z obowiązku zapłaty na rzecz wnioskodawcy się wywiązały. Gdyby Sąd zasądził spłatę na rzecz wnioskodawcy niewątpliwie doprowadziłoby do sytuacji, że uczestniczki nie spłaciłyby należności, a w konsekwencji skoro nieruchomość jest ich jedynym majątkiem, wnioskodawca mógłby skierować do niej egzekucję, co naraziłoby uczestniczki na utratę tak podstawowego prawa jakim jest mieszkanie. Stąd też nie można było w ocenie Sądu, przedkładać interesu wierzyciela ponad interes uczestniczek i ich prawa. Uczestniczki są ubogimi osobami, z czego A. S. (1) ma na utrzymaniu małoletnie dzieci, a W. B. jest osobą schorowaną, utrzymującą się z zasiłku opieki społecznej. Uczestniczek W. B. i A. S. nie stać na przejęcie spadkowej nieruchomości i spłatę wnioskodawcy. Również uczestnicy P. B. i K. B. (1) nie są finansowo przygotowani na taką spłatę, nie mają żadnych oszczędności, ponadto K. B. (1) obciąża kredy hipoteczny, a jego żona nie pracuje. Uczestnicy fakt zamieszkiwania przez uczestniczki na spadkowej nieruchomości akceptują i nie roszczą sobie z tego tytułu żadnych pretensji. Nie chcą jej przejmować, nie chcą zamieszkać na spadkowej nieruchomości, ich centrum życiowe to S. gdzie mieszkają i pracują.

W tej sytuacji żądanie wnioskodawcy nie zasługiwało, zdaniem Sądu, na uwzględnienie, co oczywiście czyniło niecelowym ustalanie wartości nieruchomości spadkowej poprzez opinie biegłego, która w tej sytuacji byłaby wyłącznie generowaniem zbędnych kosztów postępowania.

Rozważając zaś trzeci ze sposobów zniesienia współwłasności tj. sprzedaż nieruchomości Sąd Rejonowy uznał, że byłoby to nadużycie prawa ze strony wnioskodawcy, albowiem pozbawiłoby uczestniczki postępowania mieszkania, czyli zapewnienie sobie i małoletnim dzieciom A. S. podstawowej potrzeby życiowej.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od postanowienia sądu złożył wnioskodawca. Zaskarżył je w całości wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia oraz zasądzenie na rzecz wnioskodawcy od uczestnika postępowania P. B. kosztów postępowania za obie instancje, w tym przyznanie kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. obrazę przepisów prawa materialnego, a to art. 212 § 1 kodeksu cywilnego poprzez uznanie, że w niniejszej sprawie nie jest możliwe przeprowadzenie działu spadku poprzez fizyczny podział nieruchomości zabudowanej położonej w miejscowości B., oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
2. błąd w ustaleniach faktycznych, stanowiących podstawę wydania orzeczenia, poprzez uznanie, że nie jest możliwe dokonanie podziału fizycznego nieruchomości położonej w miejscowości B., oznaczonej jako działka (...), dla której Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...),
3. niewyjaśnienie przez Sąd I instancji wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, poprzez odstąpienie od przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji na okoliczność stwierdzenia czy możliwy jest podział fizyczny nieruchomości, czego następstwem był błąd w ustaleniach faktycznych i oddalenie wniosku o dział spadku poprzez dokonanie fizycznego podziału nieruchomości,
4. naruszania zasady swobodnej oceny dowodów poprzez oparcie orzeczenia wyłącznie na zeznaniach uczestników postępowania, w zakresie ustalenia możliwości dokonania działu spadku poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości, w sytuacji gdy Sąd, działając z urzędu winien ustalić skład i wartość spadku.

W ocenie wnioskodawcy Sąd I instancji rozpatrując możliwość fizycznego podziału nieruchomości nie rozważył wszystkich aspektów niniejszej sprawy, nieprawidłowo przeprowadził postępowania dowodowe, nie wyjaśniając wszystkich niezbędnych okoliczności. W szczególności Sąd nie dokonał prawidłowych ustaleń w zakresie zabudowy działki i możliwości jej podziału. Sąd w ustaleniu stanu faktycznego sprawy, oparł się wyłącznie o zeznania złożonych przez uczestników postępowania. Sąd nie dążył do ich weryfikacji poprzez zasięgnięcie opinii niezależnego biegłego, nie dokonał również poprawnej analizy przedłożonych do sprawy dokumentów, w szczególności księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, z której wyraźnie wynika, że budynek mieszkalny zajmuje tylko część działki, a pozostała część nie jest użytkowana. W zeznaniach złożonych przez uczestników zostało wskazane, że budynek mieszkalny, stanowiący połowę bliźniaka nie może być podzielony na dwa odrębne lokale, z których jednym mógłby być przyznany na własność uczestnikowi postępowania ad. 4. Tym samym Sąd nie rozważył możliwości dokonania podziału rzeczy w ten sposób, że dokonany zostanie podział fizyczny nieruchomości poprzez wydzielenie z całej nieruchomości części działki, na której położony jest budynek mieszkalny, oraz drugiej, na której położony będzie budynek gospodarczy, przy czym jej wielkość umożliwi późniejszą zabudowę. Strona apelująca dodała, że powierzchnia całej nieruchomości gruntowej wynosi 583 m². Sąsiednia nieruchomość dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim V Wydział Ksiąg Wieczystych księgę wieczystą nr (...), na której położona jest druga połowa bliźniaka, oznaczona nr działki (...), ma powierzchnię zaledwie 256 m².

Powyższe dowodzi, w ocenie skarżącego, że możliwe jest przeprowadzenie fizycznego podziału nieruchomości, w sposób opisany powyżej, tak aby w wyniku działu powstały dwie działki, na których możliwa będzie zabudowa. Proponowany sposób podziału spornej nieruchomości byłby zgodny z wnioskiem wstępnym podziału nieruchomości stanowiącej przedmiot spadku, bowiem zakłada przyznanie na rzecz uczestnika ad. 4 części nieruchomości,

odpowiadającej jego udziałowi spadkowemu, z ewentualnym obowiązkiem spłaty na rzecz innych współwłaścicieli, o ile o to wniosą. W ocenie wnioskodawcy taki sposób podziału nie stanowi naruszenia słusznych interesów uczestniczek postępowania ad. 2 i ad. 3, bowiem dom, w którym zamieszkują pozostanie ich własnością nie będą one również obciążone obowiązkiem spłaty na rzecz uczestnika. Dalej skarżący wskazał, że działki o podobnej powierzchni, przeznaczone pod zabudowę, są jak najbardziej przedmiotem obrotu na terenie powiatu (...), a cena jaką można uzyskać za ich zbycie byłaby prawdopodobnie wystarczająca zarówno dla pokrycia przez uczestnika ad. 4 zadłużenia wobec wnioskodawcy, jak i spłaty pozostałych spadkobierców, gdyby zażądali oni dopłat.

Podkreślił w dalszej części, że ustawodawca normując możliwe sposoby zniesienia współwłasności, w pierwszej kolejności wskazuje właśnie na fizyczny podział nieruchomości, o ile taki jest możliwy. W ocenie skarżącego Sąd I instancji nie przeprowadzając postępowania dowodowego w całości, opierając się wyłącznie na jednostronnych zeznaniach uczestników postępowania oraz pomijając stan faktyczny, tj. wielkość i sposób zabudowy nieruchomości nieuzasadnienie odrzucił ten sposób działku spadku, jako niemożliwy, gdy tymczasem, jak wynika z treści niniejszej apelacji przeprowadzenie działu jest możliwe.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawcy uczestnicy wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania sądowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje

Apelacja okazała się uzasadniona.

Nie ulega wątpliwości, iż legitymację do wystąpienia z wnioskiem o dział spadku przysługuje wierzycielowi jednego ze spadkobierców. Wierzyciel ma możliwość poszukiwania majątku dłużnika, aby zaspokoić swoją wierzytelność wynikającą z tytułu wykonawczego. W niniejszej sprawie nastąpiło zajęcie przez komornika praw do żądania działu spadku przypadającego jednemu ze spadkobierców P. B., tym samym legitymacja została wykazana (art. 912 kpc, art. 887 § 1 kpc w zw. z art. 909 kpc i art. 902 kpc).

Na wstępie rozważań należy wskazać, iż wnioskodawca kwestionuje w apelacji zarówno ustalenia faktyczne, przyjęte za podstawę wydania zaskarżonego orzeczenia, jak i prawidłowość materialnoprawnej oceny tych ustaleń.

Wprawdzie apelacja na wstępie formułuje zarzut obrazy prawa materialnego, to rozważania Sądu Okręgowego należy rozpocząć jednak od oceny trafności zarzutów prawa procesowego. Przestrzeganie bowiem przepisów prawa procesowego przez Sąd pierwszej instancji ma wpływ na prawidłowe ustalenie stanu faktycznego, a prawo materialne winno być stosowane do uprzednio niewadliwie ustalonego stanu faktycznego.

Odnosząc się zatem w pierwszej kolejności do podniesionego zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych i niewyjaśnienia wszystkich okoliczności sprawy należało uznać je za uzasadnione.

Przede wszystkim zasadny okazał się zarzut niesłusznego zaniechania dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji celem ustalenia możliwości dokonania fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości na odrębne części.

W tym kontekście skarżący trafnie wywodził, że w świetle przepisów art. 211 k.c. i art. 212 § 2 k.c. podział fizyczny rzeczy (podział naturalny) jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności.

Zgodnie z art. 211 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Ograniczenia wyłączające dokonanie podziału rzeczy wspólnej zostały wyliczone w sposób wyczerpujący, dlatego też rozszerzenie ich na inne sytuacje w drodze wykładni nie jest możliwe.

Z brzmienia powyższego przepisu - co zauważa zarówno orzecznictwo, jak i doktryna - zgodnie przyjmuje się, że podstawowym sposobem zniesienia współwłasności preferowanym przez ustawodawcę jest podział fizyczny rzeczy

wspólnej, jako najbardziej sprawiedliwy i pożądanym. Dlatego też, jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze współwłasności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedaży stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 1978 r., III CRN 214/78 nie publ.).

Nie ulega wątpliwości, iż rozstrzygnięcie dopuszczalności podziału nieruchomości wymagało rzetelnego przeprowadzenia odpowiedniego postępowania dowodowego pozwalającego wyjaśnić okoliczności istotne dla podjęcia decyzji w tym przedmiocie. Ustalenia w tym przedmiocie powinny zostać zatem dokonane niezależnie od inicjatywy dowodowej zainteresowanych. Oznacza to, że Sąd orzekający miał obowiązek działania w tej materii z urzędu.

Z akt sprawy wynika zaś, że Sąd I instancji przyjął niemożność dokonania podziału fizycznego przedmiotowej nieruchomości w naturze, z powołaniem się na to, iż fakt ten pozostawał poza sporem, nie argumentując bliżej swojego stanowiska. Taka ocena nie może zostać zatem zaaprobowana.

Do ustalenia okoliczności, sprzeciwiających się dopuszczalności dokonania fizycznego podziału, nie było wystarczające autorytatywne stwierdzenie Sądu, bez przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie i oceny w świetle dokonanych ustaleń ewentualnych wyłączeń dopuszczalności podziału przewidzianych w art. 211 kc.

Nie ulega wątpliwości, że w tym wypadku niezbędne były wiadomości specjalne do wyjaśnienia, czy i ewentualnie w jaki sposób podział fizyczny nieruchomości wspólnej może zostać dokonany. W związku z tym Sąd orzekający nie mógł zaniechać dopuszczenia dowodu z opinii biegłego i oprzeć rozstrzygnięcia wyłącznie na własnym przekonaniu, które nie miało należytej podstawy w zebranych materiale dowodowym. Sąd I instancji nie przesłuchał nawet w sposób pełny co do możliwości podziału nieruchomości uczestników postępowania, skupiając się jedynie na ustaleniach w przedmiocie budynku mieszkalnego. Zaniechał zaś całkowicie możliwości dokonania - na podstawie tych zeznań - ustaleń faktycznych co do zabudowy działki i możliwości jej podziału. Rozstrzygnięcie czy możliwy jest podział (czy to poprzez wyodrębnienie lokali, czy poprzez utworzenie całkowicie odrębnych nieruchomości) wymagało wiadomości specjalnych, opartych też w pewnej mierze na przesłuchaniu uczestników czy przeprowadzonych oględzinach nieruchomości.

Tylko jedna okoliczność mogła zwolnić sąd z tego obowiązku, mianowicie ustalenie na podstawie przeprowadzonych dowodów oczywistej niemożności dokonania podziału. Należy jednak ponownie podkreślić, iż brak jest jakiegokolwiek materiału dowodowego pozwalającego na takie ustalenie. Samo wyliczenie izb w domu przez uczestników nie może przesądzać o braku możliwości wyodrębnienia lokali mieszkalnych.

Reasumując należy stwierdzić, iż wskutek nieskorzystania z możliwości przeprowadzenia postępowania dowodowego z urzędu w postaci pełnego dowodu z przesłuchania uczestników i poprzez zaniechanie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego w wyniku błędnego uznawania, że niedopuszczalność podziału nieruchomości w naturze była bezsporna, Sąd Rejonowy przedwcześnie samodzielnie stwierdził tę okoliczność.

Podstawowe braki dowodowe występują również w ocenie kolejnego sposobu działu spadku, a mianowicie poprzez sprzedaż nieruchomości. Otóż, aby można było oceniać, czy ten sposób działu spadku, jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego należało ustalić co najmniej wartość spadku, a następnie - w konkretnych realiach sprawy - rozważyć możliwość ewentualnego nabycia innych nieruchomości przez uczestniczki postępowania. Dopiero po rozważeniu wszystkich argumentów można byłoby przeprowadzić ocenę dokonania takiej sprzedaży w świetle zasad współżycia społecznego.

Stwierdzenie powyżej przedstawionych uchybień prowadzi do wniosku, iż w niniejszej sprawie konieczne jest przeprowadzenie postępowania dowodowego w całości. Co więcej - pozwala na przyjęcie, iż Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy.

Sąd Okręgowy w ramach kontroli instancyjnej przyjął inną niż Sąd Rejonowy koncepcję końcowego rozstrzygnięcia sprawy, w konsekwencji której zaistniała konieczność poczynienia po raz pierwszy ustaleń faktycznych co do możliwości podziału fizycznego spornej nieruchomości i jego sposobu. A zatem - respektując jednocześnie konstytucyjną zasadę co najmniej dwuinstancyjnego postępowania sądowego - należało uchylić zaskarżone apelacją postanowienie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Gdyby bowiem Sąd II instancji - po przeprowadzeniu pełnego postępowania dowodowego - uznał możliwość dokonania podziału, ustalenia w tym przedmiocie byłyby dokonane po raz pierwszy w postępowaniu apelacyjnym, a więc w istocie doszłoby do pozbawienia stron prawa do dwuinstancyjnego rozpoznania sprawy.

Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 386 § 4 kpc orzeczono jak w sentencji.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji po przesłuchaniu uczestników postępowania w zakresie wszystkich możliwych sposobów podziału, dopuści dowód z opinii biegłego z zakresu geodezji i budownictwa co do możliwości podziału nieruchomości wchodzącej w skład spadku, a następnie w zależności od poczynionych ustaleń oceni konieczność dopuszczenia dowodu z opinii rzeczoznawcy na okoliczność wyceny dających się wyodrębnić części.

Jeśli jednak w wyniku przeprowadzonych dowodów Sąd I instancji dojdzie do przekonania, iż podział nie jest możliwy to wówczas ponownie należy rozważyć możliwość odwołania się w niniejszej sprawie do zasad współzycia społecznego, przy czym niezbędne będzie w tym przedmiocie ustalenie wartości spadku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 kpc.