

Sygn. akt II Ca 2134/16

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Grzegorz Buła (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Magdalena Meroń-Pomarańska SR (del.) Anna Kruszewska

Protokolant: referent stażysta R. W.

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2016 r. w Krakowie

na rozprawie sprawy z wniosku U. B.

przy uczestnictwie J. H. i B. S.

o dział spadku, zniesienie współwłasności nieruchomości i podział majątku wspólnego

na skutek apelacji uczestniczki J. H.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie

z dnia 13 czerwca 2016 r., sygnatura akt VI Ns 508/14/S

postanawia:

oddalić apelację.

SSO Magdalena Meroń-Pomarańska SSO Grzegorz Buła SSR (del.) Anna Kruszewska

UZASADNIENIE

postanowienia z dnia 9 grudnia 2016 roku

Postanowieniem wstępnym z dnia 13 czerwca 2016 roku wydanym w sprawie z wniosku U. B. przy udziale J. H. i B. S. o dział spadku, podział majątku wspólnego i zniesienie współwłasności nieruchomości, Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali, uznał żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w ramach podziału nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) w zasadzie za usprawiedliwione i upoważnił uczestniczkę B. S. - tymczasowo na jej koszt - do wykonania prac niezbędnych do rozdzielenia instalacji wodnej i kanalizacyjnej w przedmiotowej nieruchomości w postaci założenia zaworu odcinającego, a nad nim sublicznika na głównym pionie wodnym wchodzącym na kondygnację I piętra w obrębie łazienki dla umożliwienia opomiarowania rzeczywistego zużycia wody dostarczanej i odbieranej w lokalu na I piętrze. – zgodnie z opinią biegłego B. C. z dnia (...)

Jak stwierdził Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie bezspornym było pomiędzy wnioskodawczynią i uczestniczkami, iż spadek po A. Z. nabyły na podstawie ustawy wnioskodawczyni U. B. i uczestniczki J. H. i B. S. po 1/3 udziału. W skład spadku po zmarłym A. Z. oraz w skład majątku wspólnego A. Z. oraz J. H. wchodzi prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) zabudowanej budynkiem w stanie surowym postawionym przez wnioskodawczynię U. B. oraz prawo własności nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

Nadto Sąd Rejonowy ustalił, że uczestniczka B. S. mieszka w budynku mieszkalnym stojącym na nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...), zajmując parter budynku. Piętro budynku stoi zamknięte przez wnioskodawczynię U. B., która wcześniej tam mieszkała.

Wnioskodawczyni mieszka w (...), gdzie pracuje. Z uzyskiwanych przychodów jest w stanie zaoszczędzić około (...) (...) rocznie. Dysponuje oszczędnościami w wysokości (...) (...)

Uczestniczka J. H. uzyskuje emeryturę w wysokości około (...) złotych miesięcznie.

Uczestniczka B. S. uzyskuje dochód w wysokości (...) złotych miesięcznie. Jej mąż zarabia natomiast średnio (...) złotych miesięcznie. Nie posiadają oni oszczędności. W razie zasądzenia spłat uczestniczce pomoc mogłyby jej dorosłe dzieci.

W budynku możliwe jest wydzielenie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych, z których jeden obejmowałby parter budynku, a drugi piętro. Koniecznym dla wydzielenia tych lokali jest wykonanie prac niezbędnych do rozdzielania instalacji wodnej i kanalizacyjnej w przedmiotowej nieruchomości w postaci założenia zaworu odcinającego, a nad nim sublicznika na głównym pionie wodnym wchodzącym na kondygnację I piętra w obrębie łazienki dla umożliwienia opomiarowania rzeczywistego zużycia wody dostarczanej i odbieranej w lokalu na I piętrze.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie zeznań przesłuchanych osób, których treść nie była kwestionowana. Ustaleń w zakresie możliwości wydzielenia samodzielnych lokali w budynku i niezbędnych ku temu prac adaptacyjnych Sąd Rejonowy dokonał na podstawie opinii biegłego sądowego, którą ocenił jako sporządzoną w sposób rzetelny i prawidłowy, przy zastosowaniu właściwych metod pomiaru oraz w pełni odpowiadającą w sposób precyzyjny na postawione przed biegłym pytania.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy stwierdził, iż uzasadnione jest żądanie ustanowienia odrębnej własności lokali w nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...). Sąd Rejonowy powołał się na treść art. 211 k.c. i wskazał, że w niniejszej sprawie podział tej nieruchomości poprzez wyodrębnienie w niej dwóch samodzielnych lokali jest jedynym możliwym do zastosowania wariantem podziału fizycznego nieruchomości, który zapewni wszystkim współwłaścicielom przyznanie prawa własności nieruchomości. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, dzięki wydzieleniu dwóch samodzielnych lokali w przedmiotowym budynku w dzielonej masie majątkowej powstaną trzy nieruchomości, które będą mogły zostać przydzielone wszystkim współwłaścicielkom biorącym udział w sprawie. Sąd Rejonowy wskazał, że w sprawie poza sporem pozostaje bowiem, iż nieruchomość objęta księgą wieczystą numer (...) przyznana powinna zostać wnioskodawczyni, przez co uczestniczki mogą partycypować jedynie w fizycznym podziale drugiej nieruchomości. W tej sytuacji uwzględnienie stanowiska wnioskodawczyni i uczestniczki J. H. i przyznanie nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) tej uczestniczce spowodowałoby, iż uczestniczka B. S. nie uzyskaby fizycznie żadnej części majątku wspólnego, co jest sprzeczne ze wskazaną wcześniej zasadą podziału fizycznego wynikającą z art. 211 k.c. W ocenie Sądu Rejonowego, wbrew istocie zniesienia współwłasności pozostawało także pierwotne stanowisko wnioskodawczyni, aby nieruchomość objętą księgą wieczystą numer (...) pozostawić we współwłasności uczestniczek. Sąd Rejonowy stwierdził, że w ramach zniesienia współwłasności sąd powinien dążyć do tego, aby węzeł współwłasności został całkowicie rozwiązany. Jakkolwiek w przypadku wyodrębniania samodzielnych lokali w budynku całkowite zniesienie współwłasności nie jest możliwe, gdyż zawsze pozostanie nieruchomość wspólna składająca się z elementów dzielonej nieruchomości, które nie będą służyć do wyłącznego użytku właścicieli poszczególnych lokali, to jednak wyodrębnienie wszystkich samodzielnych lokali w nieruchomości

jest w takiej sytuacji najbliższe pełnego zniesienia współwłasności. Dodatkowo zdaniem Sądu pierwszej instancji w sprawie niniejszej fizyczny podział dzielonej masy majątkowej i uzyskanie prawa własności poszczególnych nieruchomości przez wszystkie współwłaścicielki pozwoli na ograniczenie spłat i dopłat pomiędzy stronami, co jest o tyle istotne, iż uczestniczki z uwagi na osiągnięte przychody nie mają możliwości dokonania wysokich spłat na rzecz pozostałych uczestników. Zasądzanie zaś takowych spłat od uczestniczek, nie mających realnej możliwości ich spłaty pozostawałoby w sprzeczności z istotą zniesienia współwłasności, które ma zapewnić uzyskanie przez współwłaściciela fizycznej części rzeczy wspólnej lub natychmiastowej rekompensaty finansowej za utracony udział, jeżeli nie otrzymuje on fizycznej części majątku wspólnego.

Nadto ponieważ do wydzielenia samodzielnych lokali w budynku stojącym na nieruchomości objętej księgą wieczystą numer (...) niezbędne jest wykonanie prac adaptacyjnych opisanych przez biegłego, to Sąd Rejonowy w oparciu o art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali upoważnił do ich wykonania uczestniczkę B. S. na jej koszt, która to uczestniczka wносиła o wydzielenie lokali i upoważnienie jej do wykonania prac adaptacyjnych.

Apelację od powyższego postanowienia wniosła uczestniczka J. H.. Zaskarżyła je w całości i zarzuciła:

- a) naruszenie prawa materialnego, to jest art. 211 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, że podział fizyczny nieruchomości jest dozwolony pomimo tego, że jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości i pociąga za sobą znaczne zmniejszenie wartości nieruchomości,
- b) błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że wyodrębnienie lokali w nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) ograniczy zakres spłat.

W związku ze zgłoszonymi zarzutami apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od apelującej na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm prawem przepisanych.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji uznając, że za prawidłowe i oparte na właściwie dokonanej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego.

Nadto Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

W dniu (...) uczestniczka J. Z. (obecnie H.) wraz z A. Z. w drodze umowy nabyli własność nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...), położoną w C. na prawach współwłasności majątkowej małżeńskiej.

Postanowieniem z dnia 17 października 2003 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w sprawie pod sygnaturą akt I Ns 1057/03/S stwierdził, że spadek - wraz z wchodzącym w jego skład udziałem we współwłasności gospodarstwa rolnego po A. Z., zmarłym w dniu (...) w (...)nabyły na podstawie ustawy wprost żona J. Z. (obecnie H.), oraz córki B. S. i U. B. po 1/3 części.

Umową z dnia (...) J. H. darowała na rzecz U. B. udział w 4/6 nieruchomości stanowiącej działkę nr (...).

Dowód:

- umowa sprzedaży z dnia (...) nr (...), postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 17 października 2003r. sygn. I Ns 1057/03/S, odpis skrócony aktu małżeństwa z dnia (...)nr (...) – znajdujące się w aktach księgi wieczystej nr (...) oraz w aktach I Ns 1057/03/S,
- umowa darowizny z dnia (...)nr rep. (...) – znajdująca się w aktach księgi wieczystej nr (...)

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie dokumentów urzędowych, których autentyczność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była przez strony kwestionowana.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni akceptuje poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia stanu faktycznego, jak i zaprezentowane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia rozważania prawne. W tym miejscu dodać należy, że uzupełniające ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy miały na celu dokładne ustalenie dat i podstaw nabycia przez uczestników udziałów we współwłasności w nieruchomościach stanowiących przedmiot postępowania, a w konsekwencji ustalenie pełnego stanu prawnego tych nieruchomości. Okoliczności te Sąd pierwszej instancji uznał za niesporne, jednak z uwagi na nieprocesowy tryb postępowania, jego charakter, a także treść art. 684 k.p.c., w zw. z art. 567 §3 k.p.c. w ocenie Sądu Okręgowego wymagały one jednoznacznego ustalenia w oparciu o przekonujący materiał dowodowy.

Odnosząc się wprost do apelacji na wstępie wskazać należy, iż jakkolwiek w jej treści sformułowane zostały dwa zarzuty, a więc naruszenie art. 211 k.c. oraz błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że wyodrębnienie lokali w nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...) ograniczy zakres spłat, to jednak drugi z tych zarzutów w istocie nie kwestionuje ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, lecz dotyczy oceny prawnej wyrażonej przez Sąd pierwszej instancji. Abstrahując jednak od prawidłowości w sformułowaniu powyższego zarzutu, wskazać należy, iż na tym etapie procedowania na kwestię ewentualnych spłat i dopłat nie można patrzeć z punktu widzenia poszczególnych nieruchomości objętych postępowaniem, te bowiem będą rozliczane dopiero przy uwzględnieniu całości majątku wchodzącego w skład majątku wspólnego J. H. i A. Z. oraz spadku po tym ostatnim, przy uwzględnieniu nakładów, które Sąd będzie miał obowiązek ocenić. Dopiero to będzie stwarzało podstawy do ostatecznych rozliczeń. Podnieść należy, że dotychczas wartość objętych postępowaniem nieruchomości nie została oszacowana przez co brak jest jakichkolwiek podstaw do wnioskowania o ilości i wysokości poszczególnych dopłat, bądź spłat, a także stwierdzenia kto z uczestników będzie zobowiązany do ich dokonania. Kwestia ta w chwili obecnej nie ma wpływu na ocenę prawidłowości wydanego przez Sąd pierwszej instancji postanowienia wstępnego.

Powracając do rozważań dotyczących zarzutu naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, że jego zasadność nie została skutecznie wywiedziona w apelacji. Należy zwrócić uwagę, że uczestniczka w apelacji nie zarzuca błędnych ustaleń faktycznych co do relacji panujących pomiędzy nią i wnioskodawczynią, a uczestniczką B. S., a także wadliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Zauważyć należy, że na istnienie konfliktu pomiędzy uczestnikami nie były zgłaszane jakiegokolwiek dowody i w tym zakresie nie było prowadzone postępowanie dowodowe.

W literaturze i w orzecznictwie przyjmuje się zgodnie, że Kodeks cywilny preferuje zniesienie współwłasności przez podział rzeczy wspólnej. Wynika to wyraźnie z postanowień art. 211, art. 212 § 2 i art. 214 k.c. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje na podstawie orzeczenia sądowego, sąd powinien więc przede wszystkim brać pod rozwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłatę udziału albo sprzedania jej stosownie do przepisów Kodeksu postępowania cywilnego. W wypadku niezgłoszenia takich żądań, sąd powinien ustalić, czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału, a dopiero, gdy podział jest niedopuszczalny - a przedmiotem podziału jest nieruchomość - znieść współwłasność w sposób określony w art. 212 § 2 bądź art. 214 k.c. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego, iż konflikt między współwłaścicielami rzeczy nie stanowi negatywnej przesłanki podziału fizycznego rzeczy wspólnej (por. m.in. postanowienia: z dnia 21 czerwca 1979 r., III CRN 68/79, OSNC 1980, Nr 1, poz. 11, z dnia 4 października 2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 2003, nr 12, poz. 170, z dnia 13 stycznia 2012 r., I CSK 358/11, nie publ.), a także iż jeśli już może zostać uwzględniony przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności to jedynie wyjątkowo i w oparciu o wszechstronną analizę zgromadzonego materiału dowodowego w zakresie relacji panujących między współwłaścicielami. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy przedmiotem podziału jest nieruchomość służąca do

zaspokajania potrzeb mieszkaniowych współwłaścicieli, a podział ma polegać na wyodrębnieniu własności lokali na rzecz poszczególnych współwłaścicieli.

Powyższe uwagi prowadzą do wniosku, iż odstąpienie od fizycznego podziału nieruchomości byłoby możliwe do rozważenia jedynie wówczas gdyby zgromadzony w sprawie materiał dowodowy ujawniał istnienie konfliktu pomiędzy zainteresowanymi stronami, a nadto wykazywał występowanie innych, dodatkowych przesłanek, jak choćby przeszkody natury techniczno – budowlane. Tymczasem w toku postępowania przed Sądem Rejonowym nie była podnoszona kwestia istnienia pomiędzy uczestniczkami jakiegokolwiek konfliktu. Co więcej w pierwotnym brzmieniu inicjującego niniejsze postępowanie wniosku, wnioskodawczyni wносиła o przyznanie działki oznaczonej numerem (...) na rzecz uczestniczki J. H. oraz na rzecz uczestniczki B. S. w udziałach (odpowiednio) 1/3 i 2/3 wartości, wskazując iż sposób ten jest zgodny z dotychczasowym sposobem korzystania przez wnioskodawczynię i uczestniczki z nieruchomości wspólnej. Z kolei w piśmie z dnia 8 października 2014 roku, stanowiącym odpowiedź na wniosek wnioskodawczyni, uczestniczka J. H. nie podnosiła w ogóle kwestii istnienia konfliktu pomiędzy nią a uczestniczką B. S., koncentrując się w piśmie tym jedynie na konieczności i sposobie rozliczania nakładów na będące przedmiotem postępowania nieruchomości. W piśmie zaś z dnia 11 czerwca 2014 roku uczestniczka B. S. wniosła o przyznanie prawa współwłasności działki nr (...) w częściach ułamkowym odpowiadającym odpowiednio 2/3 - na rzecz uczestniczki B. S. i 1/3 na rzecz uczestniczki J. H. - bez obowiązku spłat i dopłat na rzecz wnioskodawczyni. W dalszych pismach procesowych stanowiących modyfikację stanowisk stron, uczestniczki wносиły jedynie o przyznanie na swoją rzecz całej nieruchomości składającej się z działki nr (...), w żadnym z pism nie wskazując na istnienie jakiegokolwiek konfliktu pomiędzy nimi. Zatem przebieg postępowania nie wskazywał na istnienie jakiegokolwiek konfliktu pomiędzy uczestnikami, który mógłby wykluczyć wspólne korzystanie przez nich z nieruchomości wspólnej, jaka pozostanie po ustanowieniu odrębnej własności dwóch lokali.

Na taki konflikt nie wskazują też niekwestionowane ustalenia Sądu Rejonowego, z których wynika iż wnioskodawczyni na stałe zamieszkuje poza granicami (...), a w chwili obecnej kontynuuje budowę domu na działce nr (...), uczestniczka B. S. zamieszkuje na nieruchomości budynkowej usytuowanej na działce nr (...), gdzie też od wielu lat znajduje się jej centrum życiowe, zaś uczestniczka J. H. zamieszkuje w innej miejscowości i nie ingeruje w przedmiot współwłasności i z niego faktycznie nie korzysta. Nic też nie wskazuje, aby miała z nieruchomości tej osobiście korzystać po zniesieniu współwłasności.

Podnieść należy, iż gdyby pomiędzy stronami istniał od lat taki konflikt, jaki w swojej apelacji przedstawia skarżąca J. H., to wnioski przedstawiane przez nią i wnioskodawczynię w toku niniejszego postępowania byłyby całkowicie nieracjonalne i nielogiczne.

Zdaniem Sądu Okręgowego podnoszone w apelacji twierdzenia o istniejącym konflikcie należy uznać za gołosłowne i nie poparte jakimkolwiek materiałem dowodowym. Dowodem na tę okoliczność nie może być lakoniczne stwierdzenie biegłego sądowego zawarte w opinii dotyczącej możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali. Podnieść należy, iż przedmiotem tej opinii nie było ustalenie czy strony są skonfliktowane, a jedynie stwierdzenie możliwości podziału nieruchomości, poprzez wydzielenie z niej samodzielnych lokali. Dla dokonania ustaleń w przedmiocie wzajemnych relacji pomiędzy uczestnikami nie jest konieczne posiadanie wiadomości specjalnych, zatem dowód z opinii biegłego na tę okoliczność jest całkowicie nie przydatny.

W ocenie Sądu Okręgowego w ustalonych okolicznościach, zaskarżonego orzeczenia Sądu pierwszej instancji, co do sposobu podziału budynku posadowionego na nieruchomości oznaczonej numerem (...), nie mogła również podważyć wyrażona przez biegłego B. C. opinia o niepożądanym dokonywaniu podziału nieruchomości i wyodrębnianiu samodzielnych lokali ze względu na niewielki rozmiar budynku. Zdaniem Sądu Okręgowego tego rodzaju stwierdzenie biegłego jest jego osobistym stanowiskiem co do celowości ustanawiania odrębnej własności lokali w niewielkich budynkach tzw. jednorodzinnych. Nie może ono jednak być przeszkodą dla wyboru tego sposobu zniesienia współwłasności w sytuacji gdy podział taki jest technicznie i prawnie możliwy, zwłaszcza gdy pozwala każdemu ze współuprawnionych do otrzymania fizycznie wydzielonej części wspólnej dotychczas nieruchomości, a tym samym pozwala zrealizować pierwszą, podstawową metodę zniesienia współwłasności czyli podział fizyczny. W

praktyce sądowej ustanawianie odrębnej własności lokali nawet w stosunkowo niedużych budynkach nie jest sytuacją odosobnioną, a wręcz można stwierdzić iż jest typowy sposób znoszenia współwłasności tego rodzaju nieruchomości.

W podobny sposób należało ocenić wskazywane przez biegłego okoliczności związane z utratą wartości nieruchomości. Jakkolwiek bowiem mgr inż. B. C. (2) wpisany jest na listę biegłych sądowych, to jednak posiada on uprawnienia i wiedzę w zakresie architektury i budownictwa, a nie w zakresie szacowania wartości nieruchomości, stąd też wyrażony przez niego pogląd nie może przesądzać by taki podział mógł prowadzić do spadku wartości nieruchomości, a okoliczność utraty wartości przedmiotowej nieruchomości w wskutek wydzielenia lokalu nie była podnoszona przez żadną z uczestniczek postępowania i brak jest dla dokonania tego ustalenia stosowego materiału dowodowego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że zaskarżone postanowienie jest prawidłowe i nie narusza art. 211 k.c. w związku z art. 11 ust. 2 ustawy o własności lokali.

Wobec powyższego, na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Sąd Okręgowy nie zamieszczał w postanowieniu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania odwoławczego, bowiem orzeczenie to nie jest postanowieniem kończącym postępowanie w sprawie w rozumieniu art.108 § 1 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

SSO Magdalena Meroń -Pomarańska SSO Grzegorz Buła SSR Anna Kruszewska