

Sygn. akt II Ca 537/13

POSTANOWIENIE

Dnia 24 lutego 2014 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Arkadiusz Lisiecki (spr.)
Sędziowie:	SSO Grzegorz Ślęzak SSO Dariusz Mizera
Protokolant:	st. sekr. sąd. Beata Gosławska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 lutego 2014 roku

sprawy z wniosku J. S. , A. R. , W. R. , H. R.

z udziałem Z. S. , M. D. , M. R. (1) , A. P. (1)

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników Z. S. i uczestniczki M. D.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 15 października 2009 roku, sygn. akt I Ns 1572/07

postanawia: uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać Sądowi Rejonowemu w Piotrkowie Trybunalskim do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego oraz apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt: II Ca 537 /13

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 15 października 2009 r., Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. dokonał działu spadku po B. W., zmarłej dnia (...) r., w skład którego wchodzi zabudowana nieruchomość położona w (...) przy ul. (...), stanowiąca działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr (...) o powierzchni (...) m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. prowadzi księgę wieczystą nr Kw (...) oraz częściowych działów spadku po M. R. (2), zmarłej dnia (...) r., po A. P. (2) zmarłej dnia (...) r., po Z. A. (1) zmarłej dnia (...) r., po Z. R. zmarłym dnia (...) r., w skład których wchodzi udziały w opisanej powyżej nieruchomości, a także zniósł współwłasność powyższej nieruchomości pomiędzy spadkobiercami i współwłaścicielami: J. R. współwłaścicielem w 1/12 części; A. P. (1) współwłaścicielem w 1/12 części; M. R. (1) współwłaścicielem w 1/12 części; M. D. współwłaścicielem w 4/12 częściach; Z. S. współwłaścicielem w 4/12 częściach i J. S. współwłaścicielem w 1/12 części - w ten sposób, iż opisaną powyżej nieruchomość wraz z zabudowaniami przyznał na wyłączną własność Z. S.; zasądził od uczestnika Z. S. na rzecz uczestniczki M. D. kwotę 563.544 zł tytułem

spląty pieniężnej płatną w terminie 10 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności; zasądził od uczestnika Z. S. na rzecz uczestników postępowania: A. P. (1), M. R. (1) i J. S. oraz wnioskodawcy J. R. kwoty po 140.886 zł tytułem spląty pieniężnej płatne w terminie 10 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności; nakazał J. S. wydanie Z. S. lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w (...). przy ul. (...) w terminie 14 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia; wartość przedmiotu działu spadku i zniesienia współwłasności określił na kwotę 1.690.632 zł.

Sąd Rejonowy ustalił, że B. W. zmarła w dniu (...) r. i spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci: Z. A. (1), M. R. (2) i A. P. (2) w 1/3 części każda z nich. W dniu (...) r. zmarła M. R. (2) i spadek po niej na podstawie ustawy nabyły dzieci Z. R. i J. R.. W dniu (...) r. zmarła A. P. (2) i spadek po niej na podstawie testamentu nabył wnuk Z. S.. W dniu (...) r. zmarła Z. A. (2) i spadek po niej na podstawie ustawy nabyła wnuczka M. D.. W dniu (...) r. zmarł Z. R. i spadek po nim na podstawie ustawy nabyły dzieci M. R. (1) i A. P. (1) po 1/2 części każde z nich. W skład masy spadkowej po zmarłej B. W. wchodzi tylko zabudowana nieruchomość gruntowa, położona w P., przy ul. (...), oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...), o obszarze (...) ha. Nieruchomość zabudowana jest murowanym, dwupiętrowym, całkowicie podpiwniczonym budynkiem mieszkalnym, posiadającym strych. Na każdej kondygnacji znajdują się po cztery komplety mieszkalne o identycznej powierzchni i tym samym układzie funkcjonalnym oraz dodatkowo na I i II piętrze utworzone są dwa jedno-pomieszczeniowe lokale mieszkalne. W kamienicy istnieje możliwość ustanowienia odrębnej własności lokali mieszkalnych. Istnieje także możliwość podziału działki gruntu na dwie części: zabudowaną istniejącym budynkiem mieszkalnym i niezabudowaną, która może stanowić funkcjonalną działkę budowlaną. W budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości znajduje się (...) lokali mieszkalnych o wartości rynkowej 1.494.462 zł. Wartość rynkowa niezabudowanej nieruchomości (grunt o obszarze(...)m2) wchodzącej w skład spadku po B. W. wynosi 196.170 zł. Wartość zabudowanej nieruchomości wchodzącej w skład spadku po B. W. wynosi 1.690.632 zł. Obecnie w kamienicy zamieszkiwane są cztery mieszkania na drugim piętrze ((...)) - w tym nr (...) przez wnioskodawczynię, a nr (...) przez K. K.), na pierwszym piętrze jedno mieszkanie nr (...) i na parterze także jedno mieszkanie nr (...).

Wartość nieruchomości stanowiącej przedmiot działu spadku Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłych sądowych: C. J. (1) i C. U.. Sąd oddalił wnioski uczestnika Z. S. i wnioskodawcy J. R. o przeprowadzenie dowodu z opinii innych biegłych ds. szacowania wartości nieruchomości albowiem zmierzały one do przewlekłości postępowania w sprawie.

W dniu 18 września 1996 r. uczestnik postępowania J. R. sprzedał połowę udziału wynoszącego (...), tj. (...) w nieruchomości J. S. i udostępnił do zamieszkania lokal numer (...).

J. R. i jego żona są emerytami. Z tego tytułu otrzymują łącznie świadczenie w wysokości około 3.500 zł miesięcznie (netto). J. R. posiada oszczędności w kwocie 10.000 zł. J. S. mieszka w lokalu nr (...) w kamienicy wraz z mężem i pełnoletnim synem. Mąż wnioskodawczym jest rencistą i otrzymuje rentę w wysokości 900 zł miesięcznie. Wnioskodawczyni pracuje zarobkowo i jej miesięczny dochód wynosi 850 zł. Wnioskodawczyni nie posiada żadnych oszczędności. Z. S. uzyskuje dochód miesięczny w kwocie 5.000 zł (netto). Uczestnik postępowania posiada oszczędności w kwocie około 30.000 zł. Jego żona osiąga podobne dochody do niego. Na utrzymaniu uczestnika pozostaje syn w wieku 18 lat. Wnioskodawcy są skonfliktowani z uczestnikiem postępowania Z. S.. W nieruchomości jest możliwe ustanowienie odrębnych lokali. Jednakże ostatecznie wnioskodawcy i uczestnik postępowania Z. S. wnieśli o dokonanie działu spadku i zniesienia współwłasności poprzez przyznanie na wyłączną własność przedmiotowej nieruchomości uczestnikowi Z. S., ze splątą pozostałych współwłaścicieli ewentualnie o sprzedaż nieruchomości i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży stosownie do wielkości udziałów. Uwzględniając stanowisko uczestników postępowania, Sąd Rejonowy przyznał nieruchomość na wyłączną własność uczestnikowi postępowania Z. S., mając na uwadze także to, że deklarował on możliwość zaciągnięcia kredytu umożliwiającemu mu splątę pozostałych współwłaścicieli. Nie bez znaczenia był również poziom uzyskiwanych dochodów przez tego uczestnika, gwarantujący realną splątę należności z tytułu spląt. Ponadto, wybierając ten sposób zniesienia współwłasności i działu

spadku, Sąd miał na uwadze ogromny konflikt, jaki istnieje pomiędzy Z. S., J. R., J. S., tj. osobami, które były skłonne do ustanowienia odrębnej własności lokali.

Wysokość spłat zasądzonych od uczestnika postępowania Z. S. została ustalona z uwzględnieniem przyjętej wartości przedmiotu działu spadku oraz wysokości udziałów współwłaścicieli nieruchomości. Na podstawie art. 212 § 3 k.c. Sąd oznaczył termin zapłaty zasądzonych należności z tytułu spłat na okres 10 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminu ich płatności. Ustalając termin płatności spłat, Sąd wziął pod uwagę czas potrzebny na uzyskanie kredytu przez uczestnika postępowania. Na podstawie art. 624 k.p.c. Sąd nakazał wnioskodawczyni J. S. wydanie uczestnikowi Z. S. lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w nieruchomości w terminie 14 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia, mając na względzie czas, jaki wnioskodawczyni po otrzymaniu spłaty pieniężnej musi poświęcić na zakup innego mieszkania.

Uczestnik postępowania Z. S. wniósł o rozliczenie sprawowanego przez niego zarządu od 1993 r. i ostatecznie żądał od współwłaścicieli stosownie do przysługujących udziałów, zasądzenia łącznie kwoty 51.600 zł. Z. S. był faktycznym zarządcą nieruchomości -utrzymywał łączność z administratorką K. K., prowadził korespondencję z Urzędem Miasta, regulował podatki od nieruchomości i windykował zaległe należności z tytułu czynszów. Prawo zarządu uczestnik uzyskał na podstawie udzielonych mu pełnomocnictw przez pozostałych współwłaścicieli (w dniu 12 lutego 1992 r. Z. A. (1) i A. P. (2), a w dniu 11 listopada 1992 r. Z. R. i J. R.). Jednakże w żadnych z tych pełnomocnictw nie zawarto postanowienia co do wysokości wynagrodzenia dla Z. S. z tytułu zarządu. W 1996 r. Z. R. i J. R. cofnęli uczestnikowi zgodę na sprawowanie zarządu. Z. S. w okresie od 1993 do 2000 r. nie domagał się od pozostałych współwłaścicieli wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu. Takie żądanie zgłosił w lipcu 2000 r., w toku sprawy. Z. S., jako zarządca, uchybił obowiązkowi prawidłowego wystawiania i ewidencjonowania dowodów wpłat należności z tytułu czynszów. Z tych przyczyn nie było możliwe ustalenie wysokości dochodu z przedmiotowej nieruchomości, a w konsekwencji uwzględnienie żądania uczestnika o rozliczenie wynagrodzenia z tytułu sprawowanego przez niego zarządu nad nieruchomością. To samo dotyczyło żądania ustalenia i rozliczenia dochodów uzyskiwanych z nieruchomości. Uczestnik nie wykazał także poniesienia kosztów dojazdu z K./W. do (...) w celu wykonania czynności zarządczych. Bezasadne było także żądanie uczestnika Z. S. o zasądzenie od J. S. kwoty 93.969 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 1996 r. z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego nr (...). Wnioskodawczyni, nabywając od J. R. udział wynoszący 1/12 we własności tej nieruchomości, stała się jej współwłaścicielką posiadającą prawo do współposiadania oraz do korzystania z niej (art. 206 k.c.).

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Piotrkowie Tryb. oddalił apelacje uczestniczki postępowania M. D. oraz uczestnika Z. S. wniesione od postanowienia Sądu pierwszej instancji.

Odnosnie do apelacji uczestnika postępowania Z. S. Sąd uznał za nieuzasadniony wniosek apelacji zmierzający do sprzedaży w drodze licytacji nieruchomości. W sprawie możliwym było zniesienie współwłasności przez wyodrębnienie odrębnej własności lokali. Podział fizyczny rzeczy stanowi podstawowy sposób wyjścia ze wspólności. Nie oznacza to, iż brak formalnoprawnych przeszkód do jego zastosowania uniemożliwia skorzystanie z pozostałych sposobów zniesienia współwłasności. Zarówno wnioskodawczyni, jak też uczestnicy stanowczo nie domagali się wyodrębnienia oddzielnej własności lokali. W zaistniałej sytuacji zasadnie Sąd Rejonowy przyznał nieruchomości na wyłączną własność jednemu ze współwłaścicieli. Dokonany przez Sąd pierwszej instancji wybór skarżącego, jako osoby której przyznana została własność nieruchomości, jest trafny i znajduje akceptację samego apelującego, który w końcowej fazie postępowania podtrzymał swoje stanowisko, ażeby przyznać mu cały majątek objęty wnioskiem. Sytuacja majątkowa skarżącego jest zdecydowanie lepsza niż pozostałych uczestników. Nie był przekonujący argument uczestnika, iż nie ma on odpowiednich oszczędności, skoro sprawa toczyła się blisko 5 lat. Winien on zgromadzić stosowne fundusze niezbędne na spłatę pozostałych współwłaścicieli. Określony przez Sąd termin spłaty wynosi 10 miesięcy, licząc od dnia uprawomocnienia się końcowego postanowienia. Z opinii biegłego Z. K. wynika, że działka objęta wnioskiem może być podzielona. Zatem uczestnik jest uprawniony do sprzedaży tej części nieruchomości i przeznaczenia na spłatę pozyskanych w ten sposób środków. W świetle opinii biegłych sądowych możliwe jest także ustanowienie odrębnej własności lokali. Skarżący może więc pozyskać niezbędnie fundusze ze sprzedaży części z nich. Zarządzenie sprzedaży rzeczy wspólnej może mieć zastosowanie w ostateczności, jeżeli podział fizyczny jest nie

możliwy, a żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu jej na wyłączną własność. Obie te przesłanki nie zaistniały w sprawie. Na rozprawie skarżący deklarował gotowość przydzielenia mu przedmiotowej nieruchomości.

Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione zarzuty apelacji uczestnika postępowania Z. S. odnoszące się do opinii biegłych, na podstawie których Sąd pierwszej instancji ustalił wartość nieruchomości będącej przedmiotem postępowania przez zsumowanie wartości poszczególnych odrębnych własności lokali. Opierały się ona na błędnym założeniu, że na terenie posesji jest ustanowiona odrębna własność lokali. Z tych też względów na etapie postępowania odwoławczego został uwzględniony wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej innego biegłego. Z opinii biegłego Z. K., którą Sąd Okręgowy uznał za wiarygodną, wynikało jednak, że wartość nieruchomości jest wyższa niż to ustalił Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy uznał pozostałe zarzuty apelacji uczestnika postępowania, w tym zarzut kwestionujący nieuwzględnienie żądania o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez J. S.. Uczestniczka ta, będąc współwłaścicielką w (...) części, była uprawniona do posiadania lokalu w ramach przysługującego jej prawa (art. 206 k.c.). Nie było więc podstaw do zastosowania art. 224 i n. k.c. Z tych samych przyczyn nie była również zasadna apelacja uczestniczki postępowania M. D..

Od postanowienia Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł uczestnik postępowania Z. S., który zaskarżył je w całości. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzucił:

niewłaściwe zastosowanie art. 212 § 2 w zw. z art. 1035 k.c, przez co skarżącemu przyznano nieruchomość będącą przedmiotem działu wbrew jego wyraźnej woli i obciążono go spłatami ponad jego możliwości;

błędną wykładnię art. 206 k.c. przez przyjęcie, że posiadanie fizycznie wyodrębnionej części rzeczy wspólnej przez jednego ze współwłaścicieli i korzystanie przezeń z tej części z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli i bez ich zgody stanowi sposób współposiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej dopuszczony przez powołany przepis, co wyklucza rozliczenia z tytułu bezumownego posiadania;

c) niewłaściwe zastosowanie prawa materialnego przez niezastosowanie art. 1036 k.c. zdanie drugie w sprawie terminu eksmisji wnioskodawczyni J. S. z nieruchomości przyznanej skarżącemu.

Uczestnik postępowania wniósł o uchylenie i zmianę zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego przez uwzględnienie apelacji skarżącego i zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 15 października 2009 r. w ten sposób, że opisana w sentencji tegoż postanowienia nieruchomość zostanie sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego, a o wzajemnych roszczeniach wnioskodawców i uczestników postępowania oraz o podziale sumy uzyskanej ze sprzedaży rozstrzygnie po jej przeprowadzeniu Sąd Rejonowy, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia Sądu Okręgowego, ewentualnie także postanowienia Sądu Rejonowego, i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi temu samemu lub równorzędnemu.

Sąd Najwyższy po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 26 kwietnia 2013 r., skargi kasacyjnej uczestnika postępowania Z. S. od postanowienia Sądu Okręgowego w Piotrkowie Tryb. z dnia 30 grudnia 2011 r., sygn. akt II Ca 459/11, uchylił zaskarżone postanowienie i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Piotrkowie Tryb. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego

W swym uzasadnieniu Sąd Najwyższy podniósł, że w orzecznictwie przyjmuje się jednolicie, że jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, sąd zarządza jej sprzedaż. Uzależnienie zgody współwłaściciela na przyznanie mu na wyłączną własność rzeczy w ramach podziału od ustalenia jej wartości na określonym poziomie zasługuje na uwzględnienie przez sąd orzekający o podziale rzeczy. Sam współwłaściciel może bowiem zdecydować o tym, czy jest zainteresowany nabyciem rzeczy w całości o określonej wartości przy uwzględnieniu nie tylko własnej sytuacji materialnej i osobistej, ale również własnych preferencji co do angażowania w przyszłości środków finansowych na nabycie własności rzeczy z wyłączeniem bądź ograniczeniem możliwości ich wykorzystania na inne cele. Nie ma więc podstaw do przyjęcia, że współwłaściciel wyraził zgodę

na przyznanie mu na wyłączną własność rzeczy, jeżeli zgodę na taki sposób zniesienia współwłasności uzależnił od przyjęcia przez sąd określonej wartości rzeczy będącej przedmiotem podziału, a sąd ustalił ją na wyższym poziomie. Taka sytuacja miała miejsce w sprawie. Zdaniem Sądu Najwyższego z tych względów, Sąd Okręgowy bezzasadnie przyjął, że uczestnik postępowania Z. S. wniósł o przyznanie mu własności nieruchomości skoro jej wartość została ustalona znacznie powyżej wartości wskazanej przez tego uczestnika postępowania i od czego uzależnił zgodę na przyznanie mu własności nieruchomości z obowiązkiem spłaty pozostałych jej współwłaścicieli. W konsekwencji uzasadniony jest zarzut naruszenia art. 212 § 2 w zw. z art. 1035 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie.

Za uzasadniony uznał także zarzut błędnej wykładni art. 206 k.c. Podzielając stanowisko wyrażone w uchwale III CZP 88/12, zwrócił uwagę, że art. 206 k.c. przewiduje określony ustawowo model współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej. Inny od przewidzianego w ustawie (art. 206 k.c.) sposób współposiadania i korzystania z rzeczy wspólnej np. korzystania przez jednego lub kilku ze współwłaścicieli wyłącznie z określonej części rzeczy wspólnej, współwłaściciele mogą wprowadzić umową (podział quod usum) zawartą chociażby w sposób konkludentny albo może zostać określony orzeczeniem sądu. Do naruszenia uprawnień z art. 206 k.c. nie dochodzi nie tylko wówczas, gdy współwłaściciele zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z rzeczy wspólnej albo gdy zostało wydane w tym przedmiocie orzeczenie sądu, ale także wówczas, gdy jeden ze współwłaścicieli zrezygnuje z wykonywania tego uprawnienia na rzecz innego lub innych współwłaścicieli. Brak odpowiednich ustaleń faktycznych, w szczególności dotyczących tego czy współwłaściciele nieruchomości zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z nieruchomości względnie godzili się na określony sposób korzystania z fizycznej części nieruchomości (lokalu mieszkalnego) przez J. S., nie pozwala na ocenę, czy mimo błędnej wykładni art. 206 k.c. ostateczne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zakresie zgłoszonego żądania zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu mieszkalnego odpowiadało prawu.

Za niezasadny Sąd Najwyższy uznał zarzut naruszenia art. 1036 k.c., według którego spadkobierca może za zgodą pozostałych spadkobierców rozporządzić w przedmiocie należącym do spadku. Zbycie połowy udziału w nieruchomości należącej do spadku przez J. R. na rzecz J. S. w żaden sposób nie naruszyło jakichkolwiek uprawnień skarżącego jako spadkodawcy na podstawie przepisów materialnoprawnych o dziale spadku, w tym uprawnienia do otrzymania na wyłączną własność nieruchomości należącej do spadku, a w konsekwencji także do żądania wydania nieruchomości (lub jej części) przyznanej mu na wyłączną własność w postanowieniu działowym.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1, art. 398²¹ i art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

Z uwagi na treść rozstrzygnięcia Sądu Najwyższego obowiązkiem Sądu Okręgowego jest ponownie dokonać oceny wniesionych apelacji od postanowienia Sądu Rejonowego, które to apelacje wnieśli uczestnicy postępowania Z. S. i M. D..

Uczestnik Z. S. zaskarżył postanowienie w całości zarzucając mu niezgodność ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego oraz naruszenie prawa materialnego w postaci niewłaściwej interpretacji art. 205 i 206k.c., art. 2 ustawy z 22 września 1994 roku o rachunkowości oraz naruszenie art. 233, 321, 379 i 622 k.p.c.

Uczestniczka M. D. zaskarżyła postanowienie w części dotyczącej:

1. niezasadzenia od wnioskodawcy J. S., na rzecz pozostałych współwłaścicieli, kwoty czynszu za lata 1996 – 2009 należnej z tytułu bezumownego korzystania przez nią z lokalu nr (...) oraz pomijającej wniosek o eksmisję jej z tego lokalu,
2. niezasadzenia na rzecz zarządcy Z. S. jakiegokolwiek kwoty wynagrodzenia za starania jakich dokładał w powyższym okresie i wcześniej, na rzecz utrzymania rodzinnej wspólności w odpowiednim stanie.

Orzeczeniu zarzuciła niezgodność poczynionych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego oraz naruszenie prawa materialnego w postaci błędnej interpretacji art. 205 i 206 Kodeksu cywilnego i wносиła o zmianę tego postanowienia poprzez orzeczenie stosownych rozliczeń między współwłaścicielami.

Na rozprawie apelacyjnej Z. S. działający w imieniu własnym i jako pełnomocnik uczestniczek M. D. oraz A. P. (1) popierał apelację z tym, że wносиł o uchylenie zaskarżonego postanowienia.

Wnioskodawczyni J. S. wносиła o oddalenie obu apelacji.

Sąd Okręgowy ponownie rozpoznając sprawę zważył, co następuje: obie apelacje są w części uzasadnione.

Na wstępie podnieść należy, że Sąd Okręgowy, któremu niniejsza sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy – art. 398²⁰ k.p.c.

Jak to już stwierdził Sąd Najwyższy nie można w niniejszej sprawie przyjąć, że Z. S. wyraził zgodę na przyznanie mu na wyłączną własność nieruchomości objętej działem spadku i zniesieniem współwłasności, gdyż zgodę na taki sposób zniesienia współwłasności uzależniał od przyjęcia przez sąd wskazanej przez siebie wartości rzeczy będącej przedmiotem podziału. W sprawie przedmiotowej sąd ustalił wartość nieruchomości na znacznie wyższym poziomie. Z lektury akt sprawy wynika, że uczestnik wyraził zgodę na przyznanie mu nieruchomości pod warunkiem, że zostanie przyjęta wartość nieruchomości określona przez biegłego C. J. na kwotę 564931,00 zł. Tymczasem tak się nie stało, albowiem Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu przyjął wartość nieruchomości znacznie wyższą. Powyższe oznacza, że żaden ze współwłaścicieli nie wyraził zgody na przyznanie mu nieruchomości, zatem zgodnie z art. 212 § 2 k.c. rzecz nie daje się podzielić.

W takim wypadku jeżeli nie jest możliwy podział nieruchomości, to sąd może zarządzić sprzedaż stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego (art. 972 i następne), o co wносиł uczestnik. W przypadku sprzedaży nieruchomości w trybie licytacji publicznej muszą być poczynione ustalenia faktyczne, co do możliwości sprzedaży rzeczy wspólnej.

Jeżeli okazałoby się, że zniesienie współwłasności nieruchomości w trybie licytacji byłoby rażąco krzywdzące dla współwłaścicieli, to należy rozważyć, czy wniosek o zniesienie współwłasności z uwagi na przepis art. 5 k.c. nie oddalić. Oczywistym jest, że zastosowanie tego przepisu stanowi ochronę tymczasową (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20.09.2012 r., IV CSK 1/12, Legalis). W tej kwestii brak jest jednak w sprawie zdaniem Sądu Okręgowego jakichkolwiek ustaleń faktycznych.

Uczestnicy postępowania Z. S. i M. D. żądali zasądzenia od wnioskodawczyni J. S. wynagrodzenia za korzystanie z lokalu mieszkalnego. Jak to już przesądził Sąd Najwyższy w swym uzasadnieniu współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z nieruchomości z naruszeniem przepisu art. 206 k.c. w sposób wyłączający jego współposiadanie, przyznania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości na podstawie art. 224 § 2 k.c. lub art. 225 k.c. W niniejszej sprawie brak jest ustaleń faktycznych, dotyczących ustalenia czy współwłaściciele nieruchomości zawarli porozumienie określające inny od ustawowego sposób korzystania z nieruchomości względnie godzili się na określony sposób korzystania z lokalu mieszkalnego przez wnioskodawczynię J. S.. Brak w/w ustaleń nie pozwala, na ocenę, czy mimo błędnej wykładni art. 206 k.c. rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego odpowiada prawu.

Co do żądania apelującego przyznania na jego rzecz wynagrodzenia z tytułu sprawowanego zarządu to Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym ponownie obie apelacje podziela w tej kwestii stanowisko przedstawione przez tut. Sąd w uzasadnieniu postanowienia z dnia 30.12.2011 r. w sprawie II Ca 459/11.

Ponieważ w sprawie niniejszej, jak to już wyżej podniesiono brak jest ustaleń faktycznych, co do realnej możliwości sprzedaży nieruchomości oraz ustaleń faktycznych co do zasad korzystania z lokalu mieszkalnego przez J. S., to zaskarżone postanowienie należało uchylić i przekazać sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania,

pozostawiając temu Sądowi do rozpoznania wnioszek uczestnika o kosztach postępowania kasacyjnego i postępowania apelacyjnego.

O powyższym Sąd Okręgowy postanowił na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę obowiązkiem Sądu Rejonowego będzie przeprowadzić stosowne postępowanie dowodowe w celu wyjaśnienia podniesionych wyżej kwestii.