

Sygn. akt II Ca 874/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 30 grudnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Iwona Tchórzewska (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Elżbieta Żak

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Protokolant starszy sekretarz sądowy Krystyna Melchior

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z wniosku D. S. (1), L. N. i Z. D.-

J.

z udziałem P. N., T. R. i M. W.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawczynię D. S. (1) i

uczestnika P. N.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie

z dnia 4 marca 2009 roku, sygn. akt I Ns 1266/05

postanawia:

I. oddalić obie apelacje;

II. oddalić wniosek uczestnika P. N. o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego;

III. przejąć na rachunek Skarbu Państwa nieuiszczone koszty sądowe w postępowaniu odwoławczym.

Sygn. akt II Ca 874/13

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 4 marca 2009 roku Sąd Rejonowy w Lublinie: zniósł współwłasność nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, oznaczonej jako działka (...) o powierzchni 0,0817 ha, położonej przy ul. (...) w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), stanowiącej współwłasność P. N. w 13/16 części oraz D. S. (1), L. N. i Z. D. po 1/16 części w ten sposób, że opisaną nieruchomość przyznał na własność P. N. (pkt I postanowienia); nakazał wnioskodawcom D. S. (1), L. N. i Z. D. wydanie nieruchomości uczestnikowi

zgodnie z treścią pkt I (pkt II); tytułem spłaty zasądził od uczestnika P. N.: na rzecz D. S. (1) kwotę 8.160,80 zł, na rzecz L. N. kwotę 6.128,80 zł i na rzecz Z. D. kwotę 6.128,80 zł, płatne w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami na wypadek uchybienia terminowi płatności (pkt III); wartość przedmiotu podziału ustalił na kwotę 131.000 zł, a wpis ostateczny na kwotę 1.092 zł oraz nakazał zwrócić na rzecz D. S. (1) kwotę 428 zł tytułem nadpłaconego wpisu sądowego (pkt IV); zasądził od uczestnika P. N. tytułem zwrotu części kosztów postępowania na rzecz D. S. (1) kwotę 1.576, 30 zł, na rzecz L. N. kwotę 689 zł i na rzecz Z. D. kwotę 89 zł (pkt V).

W uzasadnieniu postanowienia Sąd pierwszej instancji wskazał na następujące ustalenia i motywy swego rozstrzygnięcia.

W. i B. małżonkowie N. byli właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości P. przy ul. (...), oznaczonej numerem (...), o powierzchni 0,0817 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Nieruchomość tę małżonkowie N. nabyli przez uwłaszczenie, stosownie do postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie z dnia 19 listopada 2001 roku, wydanego w sprawie I Ns 864/01. B. N. zmarł w dniu 11 maja 1990 roku, a spadek po nim nabyli żona W. N. w 1/4 części oraz dzieci: L. N., D. S. (1), T. R., M. W., Z. D. i P. N. po 1/8 części każde z nich. Umową z dnia 28 lutego 2005 roku W. N. darowała przysługujący jej udział wynoszący 10/16 części we współwłasności działki nr (...) na rzecz syna P. N., a T. R. darowała bratu P. N. należący do niej udział wynoszący 1/16 części we współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Również M. W. umową z dnia 1 marca 2005 roku darowała bratu P. N. przypadający jej udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/16 części.

D. S. (1), L. N., Z. D. i P. N. oraz T. R. i W. N. pozostają ze sobą w konflikcie. Pomiędzy nimi dochodziło do wielu nieporozumień i złośliwości. Przed śmiercią B. N. wszystkie jego dzieci zgodnie pomagały rodzicom, dokonywały różnych prac remontowych w domu, pomagały przy wznoszeniu nowych części budynku. Po rozwodzie z mężem T. R. zamieszkała na stałe z rodzicami. Konflikty datują się od chwili śmierci B. N., a ich podłoże ma charakter majątkowy. Pomiędzy rodzeństwem powstał spór o to, kto ma zamieszkać w domu rodzinnym, zaczęli zgłaszać pretensje dotyczące budynku chcąc tam zamieszkać. W konflikcie tym uczestniczyła także matka W. N. i siostra T. R., które opowiedziały się po stronie P. N.. L. N. chciał wybudować dom na spornej nieruchomości, jednakże matka i siostra nie wyraziły na to zgody i został przez nie wymeldowany. Po rozwodzie z pierwszą żoną pod koniec lat 80-tych do domu rodzinnego przeniósł się P. N., który założył nową rodzinę. Zamieszkał tam wraz z drugą żoną i synem. Wraz z nim mieszkali T. R. i W. N.. Pozostałe rodzeństwo miało swoje mieszkania. W 1999 roku, po rozwodzie z mężem, D. S. (1) zamieszkała w południowej części domu, którą przystosowała do warunków mieszkalnych z pomieszczenia gospodarczego. Następnie zameldowała się w przedmiotowym budynku wraz z dziećmi. Na tym tle dochodziło do wielu konfliktów pomiędzy D. S. (1), a P. N.. Wyrazem tego były wielokrotne próby wymeldowania D. S. (1) wraz z dziećmi przez W. N., podejmowane w 2005 roku. Decyzją administracyjną z dnia 10 marca 2005 roku D. S. (1) wraz z córką i synem została wymeldowana z pobytu stałego. Na skutek odwołania D. S. (1) powyższa decyzja została uchylona, a sprawa została przekazana do ponownego rozpatrzenia. W wyniku tych działań D. S. (1) z dziećmi wyprowadziła się z domu rodzinnego i zamieszkała na stacji.

Działka nr (...) ma powierzchnię 0,0817 ha. Nieruchomość położona jest tuż przy granicach administracyjnych miasta, w jego północnej części, w pasie pomiędzy terenem cmentarza, a rzeką S.. Tuż za północną granicą działki rozpoczyna się skarpa ze spadkiem w kierunku północnym. Od strony południowej ul. (...) położony jest cmentarz. Od strony zachodniej nieruchomości znajduje się nieużytkowany teren ze zlokalizowanymi tam słupami energetycznymi. Od strony wschodniej znajdują się kilkudziesięcioletnie zabudowania mieszkalne, a w dalszej odległości domy jednorodzinne powstałe w ciągu ostatnich 20 lat. Teren jest w pełni uzbrojony. Działka zabudowana jest domem mieszkalnym, jednorodzinny, o powierzchni użytkowej 130,65 m<sup>2</sup>. Budynek usytuowany jest centralnie, bliżej północnej granicy działki. Dom powstał w miejscu przedwojennego młyna, przy wykorzystaniu części elementów konstrukcyjnych pierwotnego budynku, takich jak fundamenty i część ścian nośnych. Przebudowa odbywała się etapami - od lat 70 - tych do pierwszych lat XXI wieku. Budynek jest murowany, parterowy z częściowym podpiwniczeniem. Został wzniesiony na planie prostokąta, z przybudówkami od strony północnej i południowej. Budynek nie jest otynkowany z zewnątrz, poza częścią północną. W budynku wydzielone są odrębne funkcjonalnie

trzy mieszkania, w tym jedno bez urządzonego węzła sanitarnego i kuchni. Budynek został wybudowany niezgodnie z zasadami wiedzy technicznej i nie spełnia wymagań podstawowych dotyczących warunków higieniczno - zdrowotnych i odpowiedniej izolacyjności cieplnej przegród. Budynek jest zagrzybiony, zawilgocony i nie nadaje się do stałego pobytu ludzi. W północno-zachodniej części działki zlokalizowany jest murowany budynek gospodarczy o powierzchni 40 m<sup>2</sup>, którego połowa znajduje się na terenie sąsiedniej działki nr (...), stanowiącej własność gminy P.. Działka jest ogrodzona. Znajdują się na niej kilkuletnie nasadzenia drzew owocowych i krzewów ozdobnych.

D. S. (1) z dwójką uczących się dzieci oraz starszą córką z dzieckiem mieszka w P. w zakupionym przez siebie w 2007 roku dwukondygnacyjnym budynku. Na dolnej kondygnacji wnioskodawczyni prowadzi działalność gospodarczą w postaci pizzerii, posiada także sklep w P.. Wnioskodawczyni chciałaby w wydzielonej dla niej części budynku rozszerzyć prowadzoną przez siebie działalność gospodarczą. Z. D. pobiera rentę w wysokości 550 zł. Mieszka wraz z mężem we własnym mieszkaniu o powierzchni 50 m<sup>(2)</sup>. Jej mąż także jest rencistą. Z. D. chciałaby w przypadającej jej części budynku prowadzić wspólnie z D. S. (1) działalność gospodarczą, aby zwiększyć swoje dochody. L. N. ma swoje mieszkanie, w którym zamieszkuje wraz z rodziną. Pracuje jako kierowca. P. N. od końca lat 80-tych zamieszkuje w domu na wspólnej nieruchomości z żoną i synem. Razem z nimi mieszka także matka P. N. - W. N. i siostra T. R., które zajmują część zachodnią budynku. Część wschodnią zajmuje P. N. z rodziną, natomiast część południowa zajmowana poprzednio przez D. S. (1) jest pusta. Matka i siostra P. N. nie mają innych możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. P. N. pracuje jako kierowca ciężarówek i zarabia około 1.500 - 2.000 zł miesięcznie. Jego żona zarabia około 900 zł. P. N. ma zamiar wykonania remontu budynku. Chciałby także zająć tę część, w której zamieszkiwała D. S. (1) i przystosować ją na potrzeby syna. Na spłatę dla rodzeństwa poczynił oszczędności w wysokości 8.000 zł, a także planuje zaciągnąć kredyt na ten cel.

Na nieruchomość wspólną zarówno wnioskodawca jak i uczestnicy poczynili szereg nakładów. Wartość nakładów dokonanych przez D. S. (1) wynosi 3.488 zł, wartość nakładów Z. D. wynosi 2.308 zł, wartość nakładów L. N. wynosi 3.978 zł, a wartość nakładów P. N. wynosi 34.622 zł oraz 11.830 zł.

Sąd Rejonowy zważył, że w świetle przepisu art. 211 k.c. podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, wyraźnie preferowanym, jako najbardziej pożądanym i sprawiedliwym. Przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli lub podział cywilny ma miejsce wówczas, gdy podział fizyczny nie może mieć zastosowania.

W rozpoznawanej sprawie Sąd pierwszej instancji uznał, że zniesienie współwłasności nieruchomości nie powinno nastąpić przez jej fizyczny podział, lecz przez przyznanie własności nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli - P. N.. Sąd Rejonowy w całości podzielił opinię biegłego z zakresu budownictwa S. M., iż nie jest możliwe wyodrębnienie z budynku części mieszkalnej od strony południowej. Budynek powstał bowiem w wyniku samowoli budowlanej i wieloletniej przebudowy starego młyna. Prace dokonywane były bez opracowanego projektu architektoniczno - budowlanego, bez pozwolenia na budowę i bez wykwalifikowanego nadzoru budowlanego. W związku tym budynek ma cały szereg wad podstawowych, m.in. brak jest izolacji przeciwwilgociowych poziomych i pionowych, brak jest także izolacji termicznych przegród zewnętrznych, a budynek jest zawilgocony i zagrzybiony. Powyższe całkowicie dyskwalifikuje budynek do stałego pobytu ludzi. Ponadto część od strony południowej nie posiada wiatrołapu, zaś w przejściu pomiędzy pomieszczeniami znajdują się rury instalacji c.o.

Sąd Rejonowy wskazał, że orzekając w przedmiocie sposobu zniesienia współwłasności miał także na uwadze istniejący pomiędzy rodzeństwem konflikt. Sąd zauważył, że wprawdzie występujący między współwłaścicielami konflikt nie stanowi w świetle art. 211 k.c. bezwzględnej negatywnej przesłanki dla dokonania zniesienia współwłasności przez podział rzeczy, niemniej jednak negatywne prognozy co do woli i umiejętności rozwiązania przez współwłaścicieli konfliktów w korzystaniu ze wspólnej nieruchomości pozwalają w wyjątkowych wypadkach zaniechać podziału polegającego na ustanowieniu odrębnej własności lokali i dokonać zniesienia współwłasności w sposób określony w art. 212 § 2 k.c. Zdaniem Sądu taka sytuacja ma miejsce w przedmiotowej sprawie. Rodzeństwo - wnioskodawcy i uczestnik są skłóceni, pozostają w głębokim konflikcie. Nie rozmawiają ze sobą i nie utrzymują ze sobą wspólnych kontaktów, stosunki pomiędzy nimi cechuje wrogość i wzajemna złośliwość. Rodzina wyraźnie podzieliła się na dwie strony konfliktu. Po jednej występują wnioskodawcy - D. S. (1), Z. D. i L. N., po drugiej zaś - P. N. wraz z

matką W. N. i siostrą T. R.. Ci ostatni wspólnie i zgodnie zamieszkują na spornej nieruchomości. Dlatego, zdaniem Sądu, przyznanie wnioskodawcom części budynku byłoby całkowicie niecelowe i sprzeczne z zasadami logicznego rozumowania. Ponadto D. S. (1), Z. D. i L. N. mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe. Natomiast P. N. ze swoją rodziną oraz matką i siostrą od około 20 lat mieszka w budynku na wspólnej nieruchomości i jest to jedynie miejsce, w którym może zamieszkiwać. Wspólne zamieszkiwanie uczestnika, jego siostry i matki w tym budynku zdecydowanie przemawia za przyznaniem uczestnikowi przedmiotowej nieruchomości.

W ocenie Sądu Rejonowego zgłaszana przez D. S. (1) i Z. D. chęć prowadzenia na części nieruchomości działalności gospodarczej jest całkowicie nieprawdopodobna i niemożliwa. Są to luźne plany, w żaden sposób niesprecyzowane. Wnioskodawczynie nie wskazały, jaki byłby przedmiot tej działalności. Ponadto plany wnioskodawczyń co do prowadzenia działalności gospodarczej nie mogą przeważać nad spokojnym zamieszkiwaniem P. N. i pozostałych osób.

Przy tym wysokość udziałów P. N. we współwłasności nieruchomości znacznie przewyższa wysokość sumy udziałów wnioskodawców. Wprawdzie wielkość udziału nie jest decydującą przesłanką sposobu zniesienia współwłasności, gdyż o wyborze właściciela decyduje sąd na podstawie całokształtu okoliczności sprawy, jednakże w niniejszej sprawie wielkość udziałów P. N., a wręcz znaczna dysproporcja jego udziałów nad pozostałymi stanowi jeden z argumentów za przyznaniem mu nieruchomości.

Sąd Rejonowy stosownie do art. 618 § 1 k.p.c. dokonał rozliczenia nakładów poczynionych przez wnioskodawców i uczestnika na nieruchomość wspólną. Sąd uzasadnił rozstrzygnięcie w tym zakresie wskazując na treść art. 207 k.c., a także wyrażane w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. Sąd podniósł, że wnioskodawcy i uczestnik stali się współwłaścicielami nieruchomości na skutek spadkobrania po ojcu B. N., który zmarł 11 maja 1990 roku. Natomiast wcześniej współwłaścicielami byli W. i B. małżonkowie N.. Na skutek umów darowizny zawartych w 2005 roku P. N. stał się współwłaścicielem nieruchomości w 13/16 części. W związku z tym Sąd uznał za niezasadne rozliczenie nakładów L. N. i Z. D., poczynionych w czasie, gdy współwłaścicielami nieruchomości byli B. i W. N.. Sąd przyjął natomiast do rozliczenia wszystkie nakłady D. S. (1), jako że poczynione zostały w latach 1999 - 2004. Sąd uwzględnił częściowo nakłady P. N., a mianowicie dokonane po 1990 roku – w łącznej kwocie 36 789 zł.

Uwzględniając wielkość udziałów współwłaścicieli, okoliczność, że żądanie rozliczenia nakładów wnioskodawcy skierowali przeciwko uczestnikowi, a nie przeciwko sobie oraz, że ewentualne dalsze roszczenia z tytułu zwrotu nakładów mogły być kierowane wyłącznie przeciwko współwłaścicielom posiadającym taki status w okresie dokonywania nakładów, Sąd dokonał rozliczenia nakładów i w efekcie ustalił, że z tego tytułu dla P. N. przypadają: od Z. D. kwota 2058,70 zł, od L. N. kwota 2.058,70 zł oraz od D. S. (1) kwota 26,70 zł.

Wartość nieruchomości wspólnej Sąd pierwszej instancji ustalił w oparciu o opinię biegłego na kwotę 131.000 zł. Mając na względzie wielkość udziałów wnioskodawców we współwłasności nieruchomości Sąd wskazał, że należne spłaty dla wnioskodawców wyrażają się w kwotach po 8.187,50 zł. Spłaty te Sąd pomniejszył o kwoty należne P. N. z tytułu rozliczenia nakładów i ostatecznie tytułem spłat zasądził od P. N. na rzecz D. S. (1) kwotę 8.160,80 zł, na rzecz L. N. kwotę 6.128,80 zł i na rzecz Z. D. kwotę 6.128,80 zł. Sąd ustalił termin uiszczenia spłat mając na uwadze możliwości płatnicze P. N..

Apelacje od postanowienia Sądu Rejonowego w Lublinie wnieśli wnioskodawczynie D. S. (1) i uczestnik P. N..

Wnioskodawczynie zaskarżyła postanowienie Sądu pierwszej instancji w całości i zarzuciła:

I. obrazę przepisów postępowania tj.: art. 217, 233 § 1, 227, 285 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz niedopuszczenie dowodów wnioskowanych przez wnioskodawczynię D. S. (1),

zmierzających do wywołania opinii innego biegłego, a tym samym nierozstrzygnięcie istoty sprawy, w szczególności kwestii:

- możliwości zniesienia współwłasności przez podział rzeczy na skutek braku rozważenia okoliczności dotyczących cech konstrukcyjnych budynku oraz jego podziału na cele gospodarcze,

- wartości przedmiotowej nieruchomości określonej przez Sąd na podstawie operatu szacunkowego na kwotę 131.000 zł przy przyjęciu jedynie wartości budynku o powierzchni 130,65 m<sup>2</sup> i całkowitym pominięciu wartości gruntu o powierzchni 817 m<sup>2</sup>;

II. obrazę przepisów prawa materialnego, w szczególności art. 211 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie prowadzące do przyjęcia niezasadnego założenia, iż zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości nie może zostać dokonane w drodze podziału;

III. sprzeczność poczynionych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego, wynikającą ze wskazanych powyżej naruszeń przepisów postępowania oraz prawa materialnego, polegającą w szczególności na ustaleniu, iż zniesienie współwłasności nieruchomości winno nastąpić poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność uczestnika, podczas gdy z materiału dowodowego niniejszej sprawy, w szczególności uzupełniającej opinii biegłego sądowego S. M., przedstawionej na rozprawie w dniu 4 lutego 2009 roku wynika, iż „jest to budynek mieszkalny, który może być przeznaczony na cele niemieszkalne...”, a także, że „w obecnym rozwoju technologicznym nie ma przeszkód aby dokonać odgrzybienia czy dokonać izolacji”, a zatem możliwy jest podział przedmiotowej nieruchomości.

Powołując się na powyższe zarzuty apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Uczestnik P. N. zaskarżył postanowienie Sądu Rejonowego w punkcie III, w części zasądzającej od uczestnika spłaty: na rzecz D. S. (1) ponad kwotę 3.967,43 zł, na rzecz L. N. ponad kwotę 4.457,43 zł i na rzecz Z. D. ponad kwotę 2.787,43 zł.

Apelujący zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu:

I. błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i w następstwie niewłaściwej oceny poczynienie ustaleń sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, co miało istotny wpływ na treść orzeczenia, polegających na bezzasadnym przyjęciu, że D. S. (1) należy się spłata w kwocie 8.160,80 zł, L. N. w kwocie 6.128,80 zł, Z. D. w kwocie 6.128,80 zł, podczas, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy przy przyjęciu wartości nieruchomości zgodnie z opinią biegłej M. K. w kwocie 131.000 zł, uwzględniającej nakłady wnioskodawców i uczestnika wskazuje, że D. S. (1) należy się spłata w kwocie 3.967,43 zł, L. N. w kwocie 4.457,43 zł i Z. D. w kwocie 2.787,43 zł;

II. obrazę art. 328 § 2 k.p.c. – mimo obszerności uzasadnienia postanowienia niewskazanie przez Sąd arytmetycznych ustaleń słuszności spłat zasądzonych od uczestnika na rzecz wnioskodawców.

W oparciu o powołane zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia i zasądzenie od P. N. spłat: na rzecz D. S. (1) w kwocie 3.967,43 zł, na rzecz L. N. w kwocie 4.457,43 zł i na rzecz Z. D. w kwocie 2.787,43 zł.

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

Na wstępie wskazać należy, że niniejsza sprawa dotyczy w istocie działu spadku po B. N. i zniesienia współwłasności nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw nr (...). Jak wynika z dokumentów zawartych w aktach sprawy, współwłaścicielami nieruchomości byli pierwotnie W. i B. małżonkowie N. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej (kopia postanowienia wydanego w sprawie I Ns 864/91 k. 623). Wspólność ta ustała z dniem 11 maja 1990 roku na skutek śmierci B. N.. Spadek po B. N. nabyli: żona W. N. w 1/4 części i dzieci D. S. (1), L. N., Z. D. (obecnie nosząca nazwisko D.-J.), P. N., T. R. i M. W. po 1/8 części każde z nich. Następnie w dniu 28 lutego 2005 r. W. N. i T.

R. darowały przysługujące im udziały we współwłasności przedmiotowej nieruchomości na rzecz P. N.. Także M. W. umową z dnia 1 marca 2005 roku darowała bratu P. N. przypadający jej udział we współwłasności nieruchomości.

Umowy darowizny udziałów we współwłasności składnika majątku spadkowego nie stanowią jednak działu spadku. Natomiast zniesienie wspólności, która powstaje między współspadkobiercami na skutek dziedziczenia może nastąpić jedynie w postępowaniu prowadzonym na podstawie przepisów art. 1035 i następnych k.c. oraz art. 680 i następnych k.p.c., to jest przepisów o dziale spadku. Jeżeli majątek, w którym udział należy do spadku, stanowił przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej, dział spadku winien być także poprzedzony podziałem majątku wspólnego. Zgodnie z art. 1035 k.c. jeżeli spadek przypada kilku spadkobiercom, do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów tytułu VIII księgi czwartej kodeksu cywilnego, to jest przepisów art. 1036 – 1046 k.c. Z istoty wspólności majątku spadkowego wynika, że nie stanowi ona współwłasności, która może być zniesiona w myśl przepisów art. 210 i n. k.c. oraz art. 617 i n. k.p.c., lecz konieczne jest zastosowanie przepisów art. 1035 i n. k.c. oraz art. 680 i n. k.p.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1991 r., III CRN 125/91, Lex nr 9058). W tym zakresie przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych mają odpowiednie zastosowanie (postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2003 r., V CKN 1818/00, Lex nr 77081 oraz z dnia 17 lutego 1999 r., II CKU 63/98, Prok. i Pr. 1999, nr 6, poz. 28). Spadkobiercom nie przysługuje swoboda wyboru między działem spadku i innym zdarzeniem zmierzającym do zniesienia współuprawnienia prawa majątkowego wchodzącego w skład spadku, a tym samym nie ma swobody wyboru pomiędzy działem spadku, a zniesieniem współwłasności (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2009 r., V CSK 63/09, Lex nr 558633).

Z powyższych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 510 § 1 i 2 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie W. N., T. R. i M. W., które jako spadkobierczynie B. N. były osobami zainteresowanymi w sprawie, a nie brały dotychczas udziału w postępowaniu w charakterze jego uczestników. W. N. zmarła w dniu 14 grudnia 2009 roku. Spadek po niej na podstawie testamentu nabyli T. R., M. W. i P. N. (odpis postanowienia k. 718).

W niniejszej sprawie apelacje zostały wniesione przez wnioskodawczynię D. S. (1) i uczestnika P. N. i te apelacje podlegały rozpoznaniu przez Sąd Okręgowy. Nie znajdowało podstaw przedstawione na rozprawie w dniu 11 grudnia 2013 roku stanowisko wnioskodawczyń D. S. (2) i Z. J., jakoby wniosek o sporządzenie uzasadnienia postanowienia Sądu pierwszej instancji został złożony również przez Z. J. oraz L. N., przy czym nie był jedynie przez L. N. podpisany (protokół rozprawy apelacyjnej k. 745v.). Przeczy temu sam układ wniosku o sporządzenie uzasadnienia, w którego nagłówku widnieją jedynie dane D. S. (2) i jedynie jej podpis został złożony pod treścią wniosku oraz datą (k. 534). Wniosek jest również sformułowany w liczbie pojedynczej. W tej sytuacji bez znaczenia pozostaje fakt sporządzenia pisma przez Z. J. (oświadczenie k. 745v.) oraz wpisania po lewej stronie, u dołu pisma, danych L. N. i Z. D.. Ponadto należy podkreślić, że wcześniej na żadnym etapie postępowania międzyinstancyjnego i odwoławczego wyżej przedstawione stanowisko nie było prezentowane przez Z. J. czy L. N., mimo doręczenia tym osobom odpisów apelacji wniesionych przez D. S. (1) oraz P. N.. Przeciwnie, w odpowiedziach na apelację D. S. (1) Z. J. i L. N. przyłączyli się do tej apelacji i wnosili o rozpoznanie jej także na ich korzyść (k. 590 i 594). Natomiast nie wnosili własnych apelacji.

Po rozpoznaniu sprawy na skutek apelacji wniesionych przez wnioskodawczynię D. S. (1) i uczestnika P. N. Sąd Okręgowy uznał, że obie apelacje podlegają oddaleniu.

Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji, przy uwzględnieniu okoliczności śmierci matki wnioskodawców i uczestników W. N. w dniu 14 grudnia 2009 roku.

Nie zasługuje na uwzględnienie podniesiony w apelacji P. N. zarzut dokonania przez Sąd Rejonowy błędnej oceny materiału dowodowego i wskutek tego bezzasadnego przyjęcia wysokości kwot należnych wnioskodawcom tytułem spłat oraz rozliczenia nakładów. Nie ma bowiem podstaw do obliczenia należności z tego tytułu w sposób wskazany w apelacji, to jest przez odjęcie od wartości nieruchomości sumy wszystkich nakładów i obliczenie wartości udziałów od tak wyliczonej kwoty, a następnie doliczenie wartości nakładów. Trzeba bowiem podkreślić, że zgodnie z opinią biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. K. wartość nakładów została obliczona metodą odtworzeniową (opinia k. 320

i następne). W tej sytuacji sposób wskazany w apelacji skutkowałby bezpodstawnym zaniżeniem wartości udziałów. Natomiast prawidłowy jest sposób obliczenia zastosowany przez Sąd pierwszej instancji, polegający na obliczeniu wartości udziałów od całej wartości nieruchomości i następnie dopiero dokonanie rozliczenia z tytułu nakładów oraz odjęcie kwot podlegających zwrotowi z tego tytułu na rzecz P. N. od Z. J., L. N. i D. S. (1).

Wbrew zarzutowi apelującego uzasadnienie zaskarżonego postanowienia przedstawia w sposób szczegółowy sposób wyliczenia kwot zasądzonych od P. N. na rzecz każdego z wnioskodawców, w tym sposób obliczenia wartości udziałów oraz kwot podlegających odjęciu z tytułu rozliczenia nakładów. Wyliczenia te są prawidłowe. Natomiast zarzut apelacji ma charakter ogólnikowy. Apelujący nie odniósł się do poszczególnych wartości wskazanych i opisanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia i nie zakwestionował ich wyliczenia przez wskazanie konkretnych błędów, jakich w tym zakresie miał dopuścić się Sąd Rejonowy. Jedyne zarzut, odnoszący się do samej metody końcowego obliczenia, został omówiony wyżej i oceniony jako niezasadny.

Apelacja wniesiona przez wnioskodawczynię D. S. (2) również podlega oddaleniu.

Przepis art. 1035 k.c. nakazuje stosować do działu spadku odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności. Temu przepisowi prawa materialnego odpowiada na gruncie procesowym przepis art. 688 k.p.c. Zatem w niniejszej sprawie, której przedmiotem jest dział spadku i zniesienie współwłasności, znajdował odpowiednie zastosowanie przepis art. 211 k.c.

Wbrew zarzutowi apelującej przyjęty w zaskarżonym postanowieniu sposób działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości nie narusza wskazanego przepisu.

Istotnie, art. 211 k.c. jako podstawowy sposób zniesienia współwłasności wskazuje podział rzeczy wspólnej. Z treścią art. 211 k.c. skorelowany jest przepis art. 623 k.p.c., w związku z art. 688 k.p.c. Od tego sposobu zniesienia współwłasności można jednakże odstąpić w przypadku, gdyby podział był sprzeczny z ustawą, ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo, gdyby pociągał za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie wskazuje, że w ramach aspektu społeczno – gospodarczego przeznaczenia rzeczy rozważeniu w sprawie o zniesienie współwłasności (odpowiednio – w sprawie o dział spadku) podlega konflikt pomiędzy dotychczasowymi współwłaścicielami, który może mieć wpływ na to czy po podziale dotychczasowa rzecz wspólna, w szczególności nieruchomość, będzie mogła być wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem. Jeżeli z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu, może to uzasadniać odstąpienie przez sąd od jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli. Przy tym wpływ stosunków osobistych między współwłaścicielami, pozostającymi w konflikcie, na ocenę dopuszczalności podziału pod kątem jego zgodności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy będzie zróżnicowany w zależności od obszaru spraw, w których po zniesieniu współwłasności konieczne będzie dla właściwego (odpowiadającego jej przeznaczeniu) korzystania z rzeczy współdziałanie uczestników. Wpływ ten jest istotny w szczególności w przypadku zabudowanej nieruchomości, gdy jej podział w celu zniesienia współwłasności ma polegać na wyodrębnieniu własności lokali. W tym bowiem przypadku po ustanowieniu odrębnej własności lokali utrzymuje się współwłasność działki gruntu oraz wszystkich części domu służących do wspólnego użytku. Nie dochodzi zatem w takim przypadku do wyeliminowania znaczenia osobistych animozji między uczestnikami dla korzystania przez nich z powstałych przez podział nieruchomości lokalowych (tak uzasadnienia postanowień Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2000 roku, IV CKN 1525/00, LEX nr 52541 oraz z dnia 4 lipca 1997 roku, III CKN 112/97, LEX nr 78437).

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego postanowienia, Sąd Rejonowy rozważając kwestię możliwości ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku na działce nr (...) położonej w P. miał na uwadze opisane okoliczności. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji. Uznać należy, że występujący między współspadkobiercami i aktualnymi współwłaścicielami nieruchomości długotrwały i głęboki konflikt, który znalazł odzwierciedlenie także w postępowaniu w sprawie o stwierdzenie nabycia spadku po W. N. (uzasadnienie postanowienia wydanego w sprawie I Ns 326/11 k. 719-727) i którego trwanie potwierdza apelująca (oświadczenia wnioskodawczyni i jej

pełnomocnika k. 747v.), przemawia za uznaniem, iż w przypadku działu spadku i zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali nieruchomości nie będzie mogła być wykorzystana zgodnie z jej przeznaczeniem. Należy zauważyć, że z przeprowadzonego postępowania dowodowego, w tym opinii biegłego z zakresu budownictwa S. M. wynika, iż stan budynku jest bardzo zły. Budynek wymaga kompleksowej modernizacji w oparciu o opracowany projekt budowlano-architektoniczny obejmujący między innymi: uporządkowanie formy architektoniczno – użytkowej, uporządkowanie bryły budynku poprzez zmianę kształtu i formy dachu, rozbiórkę części przybudówek i wykonanie izolacji termicznej ścian zewnętrznych wraz z elewacją, wykonanie instalacji przeciwwilgociowych poziomych i pionowych, skucie zagrzybionych tynków wewnętrznych, osuszenie i odgrzybienie starych murów, wymianę posadzek, stolarki okiennej i drzwiowej, wymianę instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania (opinia k. 490).

W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali konieczność bieżącego współdziałania właścicieli lokali dotyczy zaś w szczególności elementów nieruchomości wspólnej w postaci części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, a zatem, między innymi, fundamentów, murów konstrukcyjnych, dachów, kominów. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że brak takiego współdziałania z powodu występujących między właścicielami lokali konfliktów może prowadzić do postępującej degradacji budynku, uniemożliwiającej wykorzystanie nieruchomości zgodnie ze społeczno – gospodarczym jej przeznaczeniem, jako mającej zaspokajać potrzeby mieszkaniowe. Nie można także pominąć koniecznego współdziałania w utrzymywaniu terenu wokół domu.

W okolicznościach sprawy aktualne jest także stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu przywołanego wyżej postanowienia z dnia 4 lipca 1997 roku, III CKN 112/97, zgodnie z którym pozostawienie w bezpośrednim sąsiedztwie, praktycznie na stałe, osób o wrogim nastawieniu i nie mogących się porozumieć, w sytuacji, gdy niemal na co dzień muszą współdziałać i uzgadniać czynności z zakresu zarządu, sprzeciwia się interesowi społeczno – gospodarczemu. Należy również zauważyć, że wynikający z ustanowienia odrębnej własności lokali wymóg współdziałania, a zatem systematycznego kontaktowania się skłóconych współwłaścicieli w różnych, często nawet obiektywnie spornych kwestiach, bez wątpienia musi prowadzić do narastania i tak już głębokiego konfliktu.

Jak podnieśli apelujący, biegły z zakresu budownictwa S. M. w ustnej uzupełniającej opinii wskazał, iż w obecnym rozwoju technologicznym nie ma przeszkód dla dokonania odgrzybienia budynku i wykonania izolacji (k. 528v.). Zgodnie z art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2000 roku Nr 80, poz. 903 ze zm.) jeżeli uczynienie zadość przesłance samodzielności lokali wymaga wykonania robot adaptacyjnych, sąd może w postanowieniu wstępnym upoważnić zainteresowanego uczestnika do ich wykonania – tymczasowo na jego koszt. Zatem, odmiennie niż przyjął to Sąd pierwszej instancji, opinia biegłego S. M. nie pozwala na kategoryczne stwierdzenie, iż z technicznego punktu widzenia nie byłoby możliwe wyodrębnienie lokali, po wykonaniu niezbędnych w tym celu robót. Jednakże wskazany przez biegłego szeroki zakres prac, które winny być wykonane, by budynek uzyskał właściwą formę architektoniczną i nadawał się do stałego pobytu ludzi oraz opisany wyżej wieloletni konflikt w rodzinie wnioskodawców i uczestników przemawia za niecelowością takiego rozwiązania.

Z tych wszystkich względów, w ocenie Sądu Okręgowego nawet ewentualna techniczna możliwość podziału budynku na samodzielne lokale, po dokonaniu niezbędnych prac budowlanych, nie może mieć decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Omówione wyżej okoliczności faktyczne przemawiają bowiem za odstąpieniem od działu spadku i zniesienia współwłasności przez podział fizyczny polegający na ustanowieniu odrębnej własności lokali i przyznaniu nieruchomości na rzecz P. N.. Temu uczestnikowi przysługuje bowiem udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 13/16 części, P. N. od lat zamieszkuje z rodziną i T. R. na przedmiotowej nieruchomości, a za odmiennym rozstrzygnięciem nie przemawia sytuacja życiowa wnioskodawców, aktualna także na datę orzekania przez Sąd odwoławczy (zeznania k. 747-747v.)

W konsekwencji niezasadny jest zarzut apelującej, iż Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia wymienionych w apelacji przepisów postępowania oddalając wniosek D. S. (1) o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego w celu wyjaśnienia kwestii możliwości wyodrębnienia lokali ze względu na cechy konstrukcyjne budynku. W szczególności nie doszło w ten sposób do naruszenia przepisu art. 285 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c., w myśl którego przedmiotem

dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Z omówionych wyżej względów nie miała zaś istotnego znaczenia w sprawie potencjalna możliwość wyodrębnienia lokali, co nadto już w świetle opinii biegłego S. M. wymagałoby wykonania robót w znaczącym rozmiarze.

Niezasadny jest także zarzut błędnego ustalenia przez Sąd pierwszej instancji wartości nieruchomości. Analiza treści opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego M. K. prowadzi do jednoznacznego wniosku, że wskazana w opinii kwota 131.000 zł stanowi wartość całej zabudowanej nieruchomości, a nie wyłącznie wartość stanowiącego jej część składową budynku mieszkalnego. Zarzut sformułowany przez apelującą wynika z niezrozumienia treści opinii. Biegła zastosowała podejście porównawcze, metodę korygowania ceny średniej (k. 291), obliczając wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej przy posłużeniu się współczynnikiem wartości odniesionej do 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego (k. 296), ale w ten sposób określiła wartość całej zabudowanej nieruchomości. Nie ma zatem podstaw do powiększenia przyjętej przez Sąd Rejonowy wartości 131.000 zł o wartość gruntu, jak tego domaga się apelująca, gdyż w kwocie 131.000 zł wartość gruntu jest już uwzględniona. Sąd pierwszej instancji nie naruszył zatem powołanych w apelacji przepisów postępowania, a dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego został oceniony w zgodzie z art. 233 § 1 k.p.c.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 385 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił obie apelacje.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 13 § 2 k.p.c. Nie zachodziły bowiem podstawy do odstąpienia od wyrażonej w art. 520 § 1 k.p.c. zasady, zgodnie z którą każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

W przedmiocie nieuiszczonych kosztów sądowych w postępowaniu odwoławczym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2010 roku Nr 90, poz. 594 z późn. zm.) w związku z art. 520 § 1 k.p.c.