

Sygnatura akt II Ca 33/16

Jelenia Góra, dnia 13 kwietnia 2016 r.

POSTANOWIENIE

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Beata Glazar /spr/

SędziowieSSO Sylwia Bańka-Mrozewska, SSO Wojciech Damaszkó

ProtokolantMagdalena Rybak

po rozpoznaniu w dniu 12 kwietnia 2016 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z wniosku J. M.

z udziałem M. B. (1)

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy

od postanowienia Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze

z dnia 23 września 2015 r., sygn. akt I Ns 945/13

I. zmienia zaskarżone postanowienie w pkt I, II i III w ten sposób, że:

1. w punkcie I o tyle tylko, że powierzchnię działki (...) ha określa na 1,0684 ha, zaś wartość udziału w wysokości 1/3 określa na 189.400 zł (sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych),

2. w punkcie II ppkt a – przyznaje na wyłączną własność wnioskodawcy J. M. nieruchomości gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym, budynkiem mieszkalno – gospodarczym i budynkiem gospodarczym (stodołą) położonymi na projektowanej działce o numerze (...) o powierzchni 0,4186 ha, wydzielonej z działki pierwotnej o numerze (...), według projektu podziału przedstawionego w wersji I opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji L. S. z dnia 31 marca 2015 r., stanowiącego integralną część postanowienia o wartości 245.000 zł (dwieście czterdzieści pięć tysięcy złotych),

3. w punkcie II ppkt b – przyznaje na wyłączną własność uczestniczki M. B. (1) nieruchomości gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym na projektowanej działce o numerze (...) o powierzchni 0,6498 ha, wydzielonej z działki pierwotnej o numerze (...), według projektu podziału opisanego szczegółowo w punkcie II ppkt a, stanowiącego integralną część postanowienia o wartości 323.200 zł (trzysta dwadzieścia trzy tysiące dwieście złotych),

4. w punkcie III zasądza od wnioskodawcy J. M. na rzecz uczestniczki M. B. (1) kwotę 105.321 zł (sto pięć tysięcy trzysta dwadzieścia jeden złotych) tytułem dopłaty do udziału uczestniczki w nieruchomości wspólnej, płatną do dnia 13 października 2016 r. z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w jej płatności;

I. dalej idącą apelację oddala;

II. ustala, że uczestnicy ponoszą koszty postępowania przed Sądem II instancji, zgodnie z ich udziałem w sprawie.

Sygnatura akt II Ca 33/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 23 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze rozpoznając wniosek J. M. z udziałem M. B. (1) o dział spadku i zniesienie współwłasności ustalił, że w skład spadku po D. M., zmarłej dnia 23 sierpnia 2010 r. w J., ostatnio stale zamieszkałej w T., po której spadek na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w J. (...) z dnia 03.02.2011 r., sygnatura akt (...) nabyli jej mąż J. M. i córka M. B. (1) po 1/2 części spadku każde z nich, wchodzi wynoszący 1/3 udział we własności nieruchomości zabudowanej, stanowiącej działkę oznaczoną ewidencyjnie numerem (...), o powierzchni 1,1200 ha, położoną w T., dla której Sąd Rejonowy w J. (...) VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) o wartości 190.334 zł .W punkcie drugim dokonał zniesienia współwłasności powyższej nieruchomości w ten sposób , że

a) przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy J. M. projektowaną nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem mieszkalno-gospodarczym położonymi na projektowanej działce nr (...), o powierzchni 0,4186 ha, która stanowi południowo-wschodnią część działki pierwotnej tj. działki nr (...), według projektu podziału przedstawionego w wersji III opinii biegłego sądowego geodety L. S. z dnia 31 marca 2015r., stanowiącego integralną część postanowienia o wartości 199.000 zł ,

b) przyznał na wyłączną własność uczestniczki M. B. (1) projektowaną nieruchomość zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym położonymi na projektowanej działce nr (...), o powierzchni 0,6498 ha, która stanowi północną część działki pierwotnej tj. działki nr (...), według projektu podziału przedstawionego w wersji III opinii biegłego sądowego geodety L. S. z dnia 31 marca 2015r., stanowiącego integralną część postanowienia o wartości 372.000 zł / ,

Następnie w punkcie trzecim sąd zasądził od wnioskodawcy J. M. na rzecz uczestniczki M. B. (1) kwotę 57.569,50 zł / pięćdziesiąt siedem tysięcy pięćset sześćdziesiąt dziewięć złotych 50/00/ tytułem wyrównania jego udziału w nieruchomości wspólnej, płatną w terminie 4 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia i z ustawowymi odsetkami w przypadku zwłoki w płatności,

Natomiast w punktach od IV do V orzekł o kosztach postępowania.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że dniu 16.10.2001r. M. i J. małżonkowie B. nabyli lokal mieszkalny numer (...) , położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w J. wraz z udziałem w prawie użytkowania wieczystego gruntu i udziałem w częściach wspólnych nieruchomości .Na podstawie umowy darowizny z dnia 04.04.2003r. Repertorium A numer (...) M. B. (1) darowała prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) w budynku numer (...) przy ul. (...) w J. swym rodzicom D. M. i J. M. , którzy darowiznę przyjęli do majątku wspólnego .

W dniu 07 sierpnia 2002r. J. B. i M. B. (1) zawarli z (...) Bankiem S.A. Oddział w J. umowę kredytu w kwocie 100.000 zł z przeznaczeniem na budowę domu jednorodzinnego wolnostojącego położonego w T. działka nr (...) b , dla której Sąd Rejonowy w J. (...) prowadzi księgę wieczystą Kw (...).

Umową darowizny z dnia 22.09.1999r. J. i D. małżonkowie M. darowali M. B. (1) wynoszący 1/3 udział we własności nieruchomości zabudowanej położonej w T. , stanowiącej działkę gruntu nr (...) , a M. B. (1) darowiznę przyjęła .

W 2002r. M. B. (1) wraz z mężem rozpoczęła budowę budynku mieszkalnego na działce stanowiącej przedmiot współwłasności nr (...), położonej w T.. Nakłady na budowę domu pochodziły wyłącznie ze środków własnych uczestniczki i jej męża. Wnioskodawca oraz zmarła wcześniej matka uczestniczki D. M. nie partycypowali w kosztach budowy domu . Wartość budynku mieszkalnego wybudowanego przez uczestniczkę M. B. (1) wynosi 290.029,16 zł .

M. B. (1) prowadzi działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży hurtowej drewna , materiałów budowlanych i wyposażenia sanitarnego . Adres miejsca wykonywania działalności gospodarczej to T. nr (...).

W dniu 23.08.2010r. zmarła D. M. . Na podstawie postanowienia z dnia 03 lutego 2011r. spadek po niej nabyli mąż J. M. oraz córka M. M. (3) po 1/2 części spadku .

Działka gruntu nr (...) położona w T. , dla której Sąd Rejonowy w J. (...) prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...) stanowi przedmiot współwłasności J. M. i M. B. (1) , którzy posiadają równe udziały w przedmiocie współwłasności nabyte także w wyniku spadkobrania po zmarłej D. M. .

Nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym o wartości 109.773,76 zł , budynkiem mieszkalno-gospodarczym o wartości 82.837,10 zł , budynkiem gospodarczym o wartości 31.702,55 zł oraz budynkiem mieszkalnym o wartości 290.029,16 zł .

Wartość gruntu zajętego przez budynek mieszkalny i mieszkalno-gospodarczym według projektu podziału gruntu przedstawionego przez biegłą M. T. (1), w wariantcie uczestniczki postępowania wynosi 6.118 zł .Wartość gruntu zajętego przez budynek mieszkalny i gospodarczy / stodoła / według projektu podziału gruntu przedstawionego przez biegłą M. T. (1) , w wariantcie uczestniczki postępowania wynosi 50.982 zł .

J. M. w latach 2002 do 2013 uiszczył podatek od przedmiotowej nieruchomości w łącznej kwocie 1906,30 zł .

W oparciu zgromadzone w sprawie dowody Sąd Rejonowy wskazał, że ustalenia poczynione w zakresie składu majątku spadkowego po D. M. nie były przedmiotem sporu między wnioskodawcą , a uczestniczką postępowania . Wnioskodawca i uczestniczka postępowania zgodnie oświadczyli , że w skład spadku po D. M., zmarłej w dniu 23.08.2010r. w J. , ostatnio stale zamieszkałej w T. wchodzi wyłącznie wynoszący 1/3 udział we własności nieruchomości położonej w T. nr (...) , dla której Sąd Rejonowy w J. (...)V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw Nr (...), zabudowanej budynkami mieszkalnymi i budynkiem gospodarczym , stanowiącej działkę gruntu oznaczoną ewidencyjnie numerem (...)o wartości 190.334 zł .Wartość nieruchomości stanowiącej jedyny składnik majątku spadkowego, ustalił Sąd I instancji w oparciu o opinię biegłej M. T. (1) , według stanu z chwili sporządzania opinii zamiast według stanu z chwili otwarcia spadku . Uzasadniając to stanowisko, naprowadzał Sąd meriti , że wnioskodawca i uczestniczka postępowania na rozprawie w dniu 09.09.2015r. / k. 300 akt / złożyli zgodne oświadczenia , że wnoszą aby Sąd do wycień przyjął wartości wskazane przez biegłą z zakresu budownictwa w złożonej opinii .

Działając na podstawie art. 211 k.c. , dokonując oceny propozycji biegłej zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w dwóch wariantach: I przedstawionym przez wnioskodawcę i II przedstawionym przez uczestniczkę , przychylił się do propozycji podziału wskazanego przez M. B. (1). Argumentował, że taki podział pozwoli uniknąć w przyszłości konfliktów między dotychczasowymi współwłaścicielami . Sąd uznał nadto , że właściwy sposób podziału fizycznego nieruchomości to taki , który pozwoli na uniknięcie dopłat lub ich zminimalizowanie . Oczywistym było w ocenie Sądu , że przyznanie uczestniczce M. B. (1) także budynku gospodarczego / stodoły / wraz z przynależnym gruntem umniejszy wysokość spłaty należnej jej od wnioskodawcy z tytułu działu spadku i zniesienia współwłasności.

Ocenil przy tym Sąd I instancji ,że wnioskodawca jest w trudnej sytuacji finansowej i pierwotnie nie domagał się podziału fizycznego przedmiotu współwłasności. Nie wykazał nadto , że budynek gospodarczy / stodoła / jest mu niezbędny do prawidłowego funkcjonowania przyznanego mu w ramach podziału budynku mieszkalnego i budynku mieszkalno-gospodarczego. Tymczasem uczestniczka prowadząc działalność gospodarczą może wykorzystać rzeczony budynek dla realizowania celów gospodarczych . Jak wynikało bowiem z opinii biegłej możliwy jest fizyczny podział nieruchomości według propozycji uczestniczki postępowania .

Uznał jednocześnie Sąd Rejonowy, że uczestniczka M. B. (1) w toku postępowania wykazała w sposób nie budzący wątpliwości , że budynek mieszkalny wybudowała za własne środki finansowe pochodzące między innymi z uzyskanego kredytu , a wnioskodawca oraz zmarła D. M. nie partycypowali w kosztach budowy. Okoliczność ta wynikała z zeznań świadków , których wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu , a wnioskodawca J. M. nie

przedstawił Sądowi innych dowodów pozwalających na odmienne ustalenia . Zeznania przesłuchanych w sprawie świadków ocenił spójne i logiczne oraz wzajemnie się uzupełniają .

Mając to na uwadze Sąd I instancji , uznając że podział przedmiotowej nieruchomości jest możliwy zarówno ze względów technicznych, finansowych oraz prawnych, uwzględniając propozycję podziału przedstawioną przez uczestniczką M. B. (1) , dokonał podziału majątku spadkowego po D. M. i zniesienia współwłasności w sposób opisany w punkcie II postanowienia . Wartość nieruchomości przyznanych na własność wnioskodawcy Sąd ustalił na kwotę 199.000 zł , wartość nieruchomości przyznanej uczestniczce na kwotę 372.000 zł .

Jednocześnie mając na względzie wynik postępowania dowodowego Sąd uznał , że wartość budynku mieszkalnego zajmowanego przez uczestniczkę i jej rodzinę , którego budowa rozpoczęła się w 2002r. stanowi nakład na nieruchomość wspólną o wartości 290.029,16 zł . Zatem wartość nieruchomości przyznanych uczestniczce stanowi kwotę 82.684,55 zł / suma wartości budynku gospodarczego 31.702,55 zł + wartość przyznanego gruntu 50.982 zł / .

Dodatkowo Sąd uwzględnił roszczenie wnioskodawcy dotyczące rozliczenia nakładów czynionych na nieruchomość wspólną w zakresie uiszczania od 2002r. do 2013r. całości podatku od nieruchomości . Sąd dokonując rozliczeń w tym zakresie uwzględnił okoliczność , że do 2010r. udział M. B. (1) w przedmiocie współwłasności wynosił 1/3 część, a od 2010r. 1/2 część . Za okres od 2002r. do 2010 r.. M. B. (1) winna zwrócić wnioskodawcy z tytułu podatku od nieruchomości kwotę 290,72 zł, a za okres do 2013r. kwotę 297,50 zł , a zatem łącznie uczestniczka jest zobowiązana zapłacić na rzecz wnioskodawcy kwotę 588,22 zł .

Mając na względzie , że wartość udziałów w przedmiocie współwłasności winna wynosić kwotę 285.500 zł to przy uwzględnieniu nakładów uczestniczki na nieruchomość wspólną o wartości 290.029,16 zł oraz zasadności zwrotu na rzecz wnioskodawcy kwoty nakładów o wartości 588,22 zł zasądził od wnioskodawcy J. M. na rzecz M. B. (1) kwotę 57.569,60 zł tytułem wyrównania jej udziału w nieruchomości wspólnej.

Natomiast powołując się na przepis art. 212§2 i 3 k.c. Sąd I instancji orzekł o ustawowych odsetkach w przypadku zwłoki w płatności uznając , że termin 4 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia jest wystarczający, aby wnioskodawca J. M. dokonał spłaty na rzecz swej córki M. B. (1) przez pozyskanie kredytu zabezpieczonego np. hipotecznie .

Dokonując rozliczeń Sąd meriti nie uwzględnił żądania w zakresie rozliczeni długu spadkowego w postaci zadłużenia na karcie kredytowej . Jak wynika z pisma wnioskodawcy kredyt został skonsumowany w trakcie trwania małżeństwa . Nie ma zatem racjonalnych podstaw by to uczestniczka ponosiła obecnie obowiązek spłaty tego zadłużenia spożytkowanego wyłącznie dla potrzeb wnioskodawcy i jego zmarłej żony .

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

Postanowienie Sądu Rejonowego w części, tj. w punkcie I i II zaskarżył apelacją wnioskodawca zarzucając mu:

1. mającą wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego , poprzez przyjęcie , że uczestniczka ma otrzymać budynek gospodarczy położony na działce numer (...) o powierzchni 0,6498 ha, podczas gdy ten budynek stanowi integralną część nieruchomości mieszkalnej wnioskodawcy , bez której nie może funkcjonować oraz zmniejsza wartość nieruchomości wnioskodawcy;
2. mającą wpływ na treść rozstrzygnięcia naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art.233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie , że wnioskodawca nie wykazał faktu otrzymania darowizny przez uczestniczkę w kwocie 47.060 zł, podczas gdy materiał dowodowy w postaci dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy, jak i zeznań stron potwierdza ten fakt ;

3. mającą wpływ na treść rozstrzygnięcia naruszenie prawa procesowego tj. art.233 k.p.c. poprzez niezaliczenie na poczet długów spadkowych rat kredytu, spłaconych przez wnioskodawcę , a zaciągniętych przez spadkodawczynię w kwocie 3.364,29 zł;

4. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na ustaleniu , że nieruchomości po podziale przyznana dla uczestniczki będzie wykorzystana na prowadzenie przez nią działalności gospodarczej , podczas gdy uczestniczka od 14 stycznia 2013 r. prowadzi działalność gospodarczą w (...), a więc w miejscu innym niż nieruchomości należąca do stron postępowania.

Na tej podstawie skarżący wniósł o zmianę postanowienia w punkcie II i III poprzez dokonanie działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości według jego propozycji tj. wariantu I i zniesienie obowiązku spłaty przez wnioskodawcę na rzecz uczestniczki , zasądzenie kosztów zastępstwa prawnego, ewentualnie o uchylenie postanowienia w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Dodatkowo wniósł, na wypadek nie uwzględnienia apelacji o wydłużenie terminu spłaty na okres 6 miesięcy .

Uczestniczka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie oraz o obciążenie wnioskodawcy kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa prawnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w części zasługiwała na uwzględnienie.

Apelujący niewątpliwie kwestionował sposób zniesienia współwłasności. Przypomnieć bowiem należy , że współwłasność zasadniczo powinna być stanem przejściowym ,a nie trwałym. Zwłaszcza w sytuacji, gdy jak w niniejszej sprawie, rodzi ona szereg problemów przeradzających się w konflikt pomiędzy współwłaścicielami. Ustawodawca przewidział tego typu zagrożenia i w art. 210 k.c., wskazał, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Odstępstwo od tej zasady dopuszczalne jest jedynie wówczas gdy charakter nieruchomości wyklucza tego typu rozwiązanie. Jak jednak wynika z charakterystyki działki gruntu numer (...), zarówno jej powierzchnia jak i rodzaj zabudowy predysponują ją do podziału. Zdaniem jednak Sądu Okręgowego przyjęty wariant podziału według propozycji uczestniczki nie może się ostać, o czym będzie mowa poniżej.

Trafnie wskazywał Sąd Rejonowy, że stosownie do art. 211 k.c., preferowanym sposobem wyjścia ze współwłasności jest fizyczny podział rzeczy wspólnej, chyba że byłby on sprzeczny z przepisami ustawy, społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Dodatkowo art. 212 § 2 k.c. przewiduje, że rzecz która nie daje się podzielić, może być przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedawana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Fizyczny podział rzeczy był zatem optymalnym sposobem zniesienia współwłasności. Problem sprowadzał się do tego w jaki sposób nieruchomości podzielić, aby zaspokoić uzasadnione potrzeby wnioskodawcy i uczestniczki. W tym zakresie należało podzielić stanowisko wnioskodawcy wskazane w apelacji, że zasadnym jest jej podział odpowiadający w zasadzie dotychczasowemu sposobowi korzystania z nieruchomości. Oceniając obiektywnie i mając na uwadze interesy obu współwłaścicieli podział działki według wariantu I w opinii biegłego geodety L. S. wydaje się najroztropniejszym. Biegły ten bowiem wskazał, że budynek gospodarczy (stodoła) jest połączony łącznikiem gospodarczo-mieszkalnym z budynkiem mieszkalnym . Praktycznie budynki te stanowią jedną całość. Między tymi budynkami są przejścia(otwory) . Od wieku lat to wnioskodawca korzysta tych pomieszczeń, w tym stodoły . W pomieszczeniu tym , co wynika z opinii biegłego rzeczoznawcy znajduje się instalacja elektryczna oraz przyłącze wodne ze studni(k.144 akt) . Przy podziale fizycznym nieruchomości gruntowej , na której znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze należy mieć także na uwadze , że powstałe działki po podziale mogą być przedmiotem obrotu gospodarczego (np. sprzedaży). Podział jaki został dokonany przez Sąd I instancji, zdaniem Sądu Odwoławczego nie gwarantuje takiej możliwości . Godzi się wskazać , że biegły sądowy z zakresu geodezji jednoznacznie wskazał, że przy uwzględnieniu wersji podziału przedstawionej przez uczestniczkę (wersja III opinii k. 238) należy zamurować wszystkie otwory usytuowane pomiędzy wszystkimi budynkami , aby powstała ściana wyraźnie dzieląca budynki na

dwie odrębnie wykorzystywane części. Budynki te muszą mieć osobne wejścia i powinna w nich zostać rozdzielona instalacja elektryczna. Niewątpliwie już samo rozdzielenie instalacji elektrycznej, czy zamurowanie otworów, wykonanie nowych wejść będzie generowało dodatkowe i to znaczne koszty. Te już okoliczności zatem przemawiają, że podział według wariantu III jest niezasadny. Dodatkowo przy budynku mieszkalno-gospodarczym (łączniku) i stodole znajduje się szambo, z którego korzysta wnioskodawca. W celu zapewnienia możliwości jego obsługi, projektowaną wg. wariantu III działkę (...) należy obciążyć na rzecz każdorazowego właściciela projektowanej działki (...) służebnością gruntową. Zasady doświadczenia życiowego natomiast wskazują, że obciążenie służebnością gruntową mogłoby spowodować w przyszłości niemożność sprzedaży takiej nieruchomości. Rację ma przy tym skarżący, że to on od wielu lat korzysta ze wszystkich budynków, położonych na projektowanej działce (...). Uczestniczka natomiast w pomieszczeniu gospodarczym (stodole) nigdy nie prowadziła działalności gospodarczej, a przy tym obecnie, jak sama przyznała nie prowadzi tej działalności, gdyż jest zatrudniona na podstawie umowy o pracę.

Te okoliczności zatem, jak i mając na uwadze stanowisko wnioskodawcy wyrażone tak w toku postępowania przed Sądem I instancji i jak i II instancji, przemawiały za zmianą postanowienia Sądu I instancji w tym zakresie. Sąd Okręgowy uznał, że najbardziej racjonalnym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny działki nr (...) według wariantu I opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji L. S. Uczestnicy bowiem jako współwłaściciele nieruchomości posiadali udziały w wysokości 1/2/. Nowo powstałe działki mają powierzchnię odpowiednio: działka nr (...) ha, zaś działka nr (...) ha. Nie można pominąć najistotniejszego argumentu, że w wyniku takiego podziału znika współwłasność wszystkich budynków. W sposób nieskrępowany współwłaściciele będą w stanie zagospodarować działki i samodzielnie podejmować decyzje np. w zakresie remontów budynków.

Nie uszło uwagi Sądu Odwoławczego, że działka (...) ma inną powierzchnię (tj. 1,0684 ha) niż wskazana w odpisie z księgi wieczystej (t. 1,200 ha). Biegły sądowy geodeta dokonał prawidłowych pomiarów działki przez obliczenie współrzędnych punktów granicznych wraz z zastosowaniem metody analitycznej i z dokładnością jednego m kwadratowego. Działka (...) ma zatem powierzchnię 1,0684 ha, a nie 1,200 ha. A zatem w punkcie I pkt.1 określono powierzchnię działki na 1,0684 ha, a wartość udziału spadkowego w wysokości 1/3 określony został na kwotę 189.400 zł. Wartość bowiem całej nieruchomości o powierzchni 1,0684 ha (przy uwzględnieniu wyliczenia biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego) wynosiła 568.200 zł. Należy przy tym wskazać, że prawomocne postanowienie znoszące współwłasność podlega ujawnieniu w księgach wieczystych, łącznie z założeniem nowych ksiąg dla wyodrębnionych nieruchomości. Redakcja orzeczenia powinna zatem pozostawać w zgodzie z przepisami § 28 i § 33 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 17 września 2001 r. w sprawie prowadzenia ksiąg wieczystych i zbiorów dokumentów oraz rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z 21 listopada 2013 r. w sprawie zakładania i prowadzenia ksiąg wieczystych w systemie informatycznym.

A zatem dokonując zniesienia współwłasności według wersji I opinii biegłego Sądowego L. S. należało przyznać wnioskodawcy na wyłączną własność działkę nr (...) o powierzchni 0,4186 ha zabudowaną budynkiem mieszkalnym, mieszkalno-gospodarczym i gospodarczym (stodolą) o wartości 245.000 zł. Wartość ta została wyliczona na podstawie, nie kwestionowanych przez uczestników wniosków opinii sporządzonej przez biegłą sądową M. T. (1). Biegła ta wskazała, że wartość budynków to kwota 224.313,41, zaś wartość gruntu to 21.340 zł, przy wartości 1 m²-5098 zł. (łącznie w zaokrągleniu 245.000 zł). Uczestniczce natomiast przyznano na wyłączną własność działkę o numerze (...) o powierzchni 0,6498 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym o wartości 323.200 zł. Na wartość tą składała się: wartość budynku mieszkalnego w wysokości 290.029,16 zł i wartość gruntu 33.159 zł (wartość 1 m²-5.103 zł).

Jak wynika natomiast z treści art. 212§1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Dokonując zniesienia współwłasności z uwagi na różne wartości przyznanych części nieruchomości, należało zasądzić od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki tytułem dopłaty do jej udziału kwotę 105.231 zł. Wartość nieruchomości została wyliczona, jak już wcześniej wskazano na kwotę 568.200 zł. Odliczając od tego nakład uczestniczki na wspólną nieruchomość w

wysokości 290.029, wartość ta wynosi 278.171 zł. Dzieląc tę kwotę na udziały w wysokości $\frac{1}{2}$ każdego uczestnika, wartość udziału stanowi kwota 139.090 zł. Wnioskodawca otrzymał nieruchomości o wartości 245.000 zł, uczestniczka po odliczeniu nakładu -nieruchomość o wartości 33.159 zł. Zatem różnica wartości między przyznanymi działkami, a wartością udziału każdego z nich (139.090 zł) wynosi 105.910 zł. Od tej kwoty należało odliczyć nakłady wnioskodawcy w wysokości 589 zł, co dało kwotę 105.321 zł.

Z uwagi na to, że dopłata do udziału uczestniczki wzrosła, w stosunku do rozstrzygnięcia w tym zakresie dokonanym przez Sąd Rejonowy, należało na podstawie art. 212§3 k.c. oznaczyć termin jej spełnienia na 13.10.2016 r.

Pozostałe zarzuty wskazane w apelacji były chybione.

Rację ma przy tym Sąd I Instancji że uczestniczka M. B. (1) w toku postępowania wykazała w sposób nie budzący wątpliwości na podstawie spójnych i logicznych i wzajemnie uzupełniających się zeznań świadków J. B., M. B. (2), A. G., M. M. (4), R. R., M. T. (2), że budynek mieszkalny wybudowała za własne środki finansowe pochodzące między innymi z uzyskanego kredytu, a wnioskodawca oraz zmarła D. M. nie partycypowali w kosztach budowy. Wnioskodawca J. M. nie przedstawił sądowi innych dowodów pozwalających na odmienne ustalenia. Z zeznań tak uczestniczki, jak i świadków w żaden sposób nie można wnioskować, że pieniądze pochodzące z darowizny zostały przeznaczone na ten cel, a w konsekwencji, że nakład uczestniczki na wspólną nieruchomość jest mniejszych rozmiarów, niż to przyjął Sąd Rejonowy. Zasadnie również Sąd Rejonowy nie uwzględnił żądania w zakresie rozliczenia długu spadkowego w postaci zadłużenia z tytułu karty kredytowej. Motywy tego rozstrzygnięcia Sąd Odwoławczy w pełni akceptuje i powielanie ich jest zbędne.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zmienił zaskarżone postanowienie w części w ten sposób, że: w punkcie I o tyle tylko, że powierzchnię działki (...) ha określił na 1,0684 ha, zaś wartość udziału w wysokości $\frac{1}{3}$ określił na 189.400 zł (sto osiemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta złotych), w punkcie II ppkt a – przyznał na wyłączną własność wnioskodawcy J. M. nieruchomości gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym, budynkiem mieszkalno – gospodarczym i budynkiem gospodarczym (stodołą) położonymi na projektowanej działce o numerze (...) o powierzchni 0,4186 ha, wydzielonej z działki pierwotnej o numerze(...), według projektu podziału przedstawionego w wersji I opinii biegłego sądowego z zakresu geodezji L. S. z dnia 31 marca 2015 r., stanowiącego integralną część postanowienia o wartości 245.000 zł (dwieście czterdzieści pięć tysięcy złotych), w punkcie II ppkt b – przyznał na wyłączną własność uczestniczki M. B. (1) nieruchomości gruntową zabudowaną budynkiem mieszkalnym położonym na projektowanej działce o numerze (...) o powierzchni 0,6498 ha, wydzielonej z działki pierwotnej o numerze (...), według projektu podziału opisanego szczegółowo w punkcie II ppkt a, stanowiącego integralną część postanowienia o wartości 323.200 zł (trzysta dwadzieścia trzy tysiące dwieście złotych),

w punkcie III zasądził od wnioskodawcy J. M. na rzecz uczestniczki M. B. (1) kwotę 105.321 zł (sto pięć tysięcy trzysta dwadzieścia jeden złotych) tytułem dopłaty do udziału uczestniczki w nieruchomości wspólnej, płatną do dnia 13 października 2016 r. z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w jej płatności;

Na mocy art. 385 k.p.c. w pozostałym zakresie apelacja wnioskodawcy jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Z mocy art. 520 § 1 k.p.c. przyjęto, że koszty postępowania w instancji odwoławczej każdy z uczestników ponosi w związku ze swoim udziałem w sprawie. Mimo bowiem, że współwłaściciele nieruchomości prezentowali różne stanowiska w zakresie sposobu zniesienia współwłasności to jednak postępowanie to pozostawało w ich wspólnym interesie.