

Sygn. akt III Ca 72/17

POSTANOWIENIE

Dnia 30 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Mirella Szpyrka

Sędziowie: SO Gabriela Sobczyk

SO Roman Troll (spr.)

Protokolant Marzena Makoś

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2017 r. w Gliwicach na rozprawie

sprawy z wniosku H. G.

z udziałem P. G., B. G. i M. W.

o podział majątku wspólnego, dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestników postępowania M. W. i P. G.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach

z dnia 12 lipca 2016 r., sygn. akt I Ns 978/14

postanawia:

1) zmienić zaskarżone postanowienie:

1) w punkcie 1. w ten sposób, że:

a) **ustalić, iż w skład spadku po G. G., zmarłym 22 sierpnia 2004 r. w T. i tamże ostatnio zamieszkałym, oprócz składników wymienionych w postanowieniu częściowym z 24 maja 2016 r., wchodzi także udział w wysokości $\frac{1}{2}$ (jedna druga) w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą numer (...) o wartości 112190 zł (sto dwanaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych),**

b) **ustalić, że przedmiotem współwłasności jest prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 301275 zł (trzysta jeden tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt pięć złotych);**

2) poprzez uchylene punktów 2. i 3.;

3) w punkcie 5. w ten sposób, że:

a) **dokonać działu spadku po G. G. w ten sposób, że udział w wysokości $\frac{1}{2}$ (jedna druga) w prawie własności zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą numer (...)**

o wartości 112190 zł (sto dwanaście tysięcy sto dziewięćdziesiąt złotych) przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni H. G.,

b) dokonać zniesienia współwłasności poprzez ustanowienie w budynku mieszkalnym posadowionym na nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w T. prowadzi księgę wieczystą nr (...), odrębnej własności – zgodnie ze sporządzonymi w opinii z 24 sierpnia 2015 r. przez biegłą z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości B. R. rzutami piwnic, parteru, pietra i budynku gospodarczego /k. 647-651/, które ustanowić integralną częścią postanowienia – następujących lokali mieszkalnych:

i) lokal numer (...) (jeden) położony na parterze budynku, na który składają się przedpokój, łazienka, kuchnia, dwa pokoje i weranda

o powierzchni łącznej 53,44 m² (pięćdziesiąt trzy metry kwadratowe i czterdzieści cztery centymetry kwadratowe) wraz z pomieszczeniem przynależnym w postaci piwnicy o powierzchni 14,02 m² (czternaście metrów kwadratowych i dwa centymetry kwadratowe) oznaczonej na rzucie piwnic numerem 3 (trzy),

z którym związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz działki gruntu w wysokości 31/100 (trzydzieści jeden setnych), oznaczony na rzutach stanowiących załączniki do opinii kolorem niebieskim, który przyznać na wyłączną własność wnioskodawczyni H. G. o wartości łącznej 115323 zł (sto piętnaście tysięcy trzysta dwadzieścia trzy złote),

ii) lokal numer (...) (dwa) położony na piętrze budynku, na który składają się przedpokój, łazienka, kuchnia i dwa pokoje

o powierzchni łącznej 48 m² (czterdzieści osiem metrów kwadratowych) wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci:

- piwnicy o powierzchni 10,23 m² (dziesięć metrów kwadratowych i dwadzieścia trzy centymetry kwadratowe), oznaczonej na rzucie piwnic stanowiących załączniki do opinii kolorem czerwonym i numerem 2 (dwa),

- budynku garażowo – gospodarczego o powierzchni 91,60 m² (dziewięćdziesiąt jeden metrów kwadratowych

i sześćdziesiąt centymetrów kwadratowych), oznaczonego osobno na rzutach stanowiących załączniki do opinii kolorem niebieskim,

z którym związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz działki gruntu w wysokości 69/100 (sześćdziesiąt dziewięć setnych), oznaczony na rzutach stanowiących załączniki do opinii kolorem czerwonym, który przyznać na wyłączną własność uczestniczki postępowania M. W. o wartości łącznej 185952 zł (sto osiemdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote),

4) w punkcie 7. w ten sposób, że zasądzić od uczestniczki postępowania M. W. na rzecz wnioskodawczyni H. G. tytułem dopłaty 20729,80 zł (dwadzieścia tysięcy siedemset dwadzieścia dziewięć złotych i osiemdziesiąt groszy), płatną w terminie do 30 listopada 2018 r., wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku uchybienia terminowi płatności;

II) oddalić apelację w pozostałej części;

III) oddalić wnioski wnioskodawczyni o zasądzenie od apelujących na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego,

IV) nakazać pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach tytułem wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w postępowaniu odwoławczym od:

1) uczestniczki postępowania M. W. 782,85 zł (siedemset osiemdziesiąt dwa złote i osiemdziesiąt pięć groszy),

2) wnioskodawczyni H. G. 782,85 zł (siedemset osiemdziesiąt dwa złote i osiemdziesiąt pięć groszy).

SSO Roman Troll SSO Mirella Szpyrka SSO Gabriela Sobczyk

Sygn. akt Ca 72/17

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni H. G. wniosła ostatecznie o podział majątku wspólnego G. G. i H. G., dział spadku po zmarłym G. G. oraz zniesienie współwłasności w zakresie nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) (k. 854).

Postanowieniem częściowym z 24 maja 2016 roku Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach orzekł w zakresie majątku wspólnego G. G. i H. G. i częściowego działu spadku po G. G., ustalając, że w skład majątku wspólnego G. G. i H. G. wchodzi samochód M. (...) o numerze rejestracyjnym (...) o wartości 7100 zł, a w skład spadku po G. G. zmarłym w dniu 22 sierpnia 2004 roku w T. i tamże ostatnio zamieszkałym wchodzi udział w wysokości 1/2 (jednej drugiej) prawa własności samochodu M. (...) o numerze rejestracyjnym (...) o wartości 3550 zł, 10 akcji imiennych spółki (...) Spółki Akcyjnej w T. seria (...) (...) o wartości nominalnej 50 zł każda, tj. o łącznej wartości 500 zł, samochód O. (...) o numerze rejestracyjnym (...) o wartości 300 zł oraz spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego w T. przy Placu (...), znajdujące się w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w T. o wartości 110000 zł. Sąd Rejonowy dokonał podziału majątku wspólnego G. G. i H. G. oraz działu spadku po G. G., przyznając poszczególne składniki majątku na rzecz wnioskodawczyni i zasądzając na rzecz uczestników odpowiednie spłaty. Wydane postanowienie częściowe nie zostało zaskarżone i uprawomocniło się 15 czerwca 2016 roku.

W toku postępowania poza sporem było, iż oprócz składników wymienionych w postanowieniu częściowym z dnia 24 maja 2016 roku, w skład spadku po zmarłym G. G. wchodzi udział w wysokości 1/2 (jedna druga) prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Spór pomiędzy zainteresowanymi (a w istocie pomiędzy wnioskodawczynią H. G., a uczestniczką M. W., albowiem P. G. zbył swój udział w nieruchomości, a B. G. była zainteresowana wyłącznie spłatą), ostatecznie dotyczył wyłącznie sposobu podziału budynków położonych w T. przy ul. (...), a w szczególności tego komu miałyby zostać przyznany budynek gospodarczy, jaki powinien być podział piwnic w budynku mieszkalnym oraz jaka jest wartość poszczególnych lokali z przynależnościami (k. 538 v.).

Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach 12 lipca 2016 r. postanowił:

1. ustalić, że w skład spadku po G. G. zmarłym w dniu 22 sierpnia 2004 roku w T. i tamże ostatnio zamieszkałym, oprócz składników wymienionych w postanowieniu częściowym z 24 maja 2016 roku, wchodzi następujące rzeczy i prawa:

a) udział w wysokości 1/2 prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta numer (...);

2. w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości szczegółowo opisanej w punkcie pierwszym ustanowić odrębną własność następujących lokali zgodnie z opinią z 24 sierpnia 2015 roku sporządzoną przez biegłego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości B. R.:

a) lokal numer (...) położony na parterze budynku, na który składają się przedpokój, łazienka, kuchnia, dwa pokoje i weranda o powierzchni łącznej 53,44 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci piwnicy o powierzchni 14,02 m² oznaczonej na rzucie piwnic numerem 3 oraz budynku garażowo – gospodarczego o powierzchni 91,60 m², z którym związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz działki gruntu w wysokości 73/100, oznaczony na rzutach stanowiących złączniki do opinii kolorem niebieskim, o wartości łącznej 121400 zł,

b) lokal numer (...) położony na piętrze budynku, na który składają się przedpokój, łazienka, kuchnia i dwa pokoje o powierzchni łącznej 48 m² wraz z przynależnością w postaci piwnicy o powierzchni 10,23 m² oznaczonej na rzucie piwnic numerem 2, z którym związany jest udział w częściach wspólnych budynku oraz działki gruntu w wysokości 27/100, oznaczony na rzutach stanowiących złączniki do opinii kolorem czerwonym o wartości łącznej 103600 zł;

3. ustalić, iż opinia z 24 sierpnia 2015 roku, sporządzona przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości B. R. jest integralną częścią niniejszego postanowienia;

4. ustalić, iż umowa sprzedaży udziału w wysokości (...) prawa własności nieruchomości szczegółowo opisanej w punkcie pierwszym postanowienia zawarta 11 sierpnia 2010 roku pomiędzy P. G. i M. W. przed asesorem notarialnym S. K. zastępującym notariusza G. K. w Kancelarii Notarialnej w T. przy ul. (...), zapisana w repertorium „A” nr (...), jest bezskuteczna w stosunku do wnioskodawczyni H. G.;

5. dokonać działu spadku po G. G. oraz zniesienia współwłasności w ten sposób, iż:

a) na wyłączną własność wnioskodawczyni H. G. przyznać prawo własności lokalu numer (...) szczegółowo opisanego w punkcie drugim litera „a” niniejszego postanowienia,

b) na wyłączną własność uczestniczki M. W. przyznać prawo własności lokalu numer 2 szczegółowo opisanego w punkcie drugim litera „b” niniejszego postanowienia;

6. zasądzić od wnioskodawczyni H. G. na rzecz uczestniczki B. G. kwotę 14625 zł tytułem spłaty płatną w terminie 12 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia;

7. zasądzić od wnioskodawczyni H. G. na rzecz uczestniczki M. W. kwotę 23525 zł tytułem dopłaty płatną w terminie 12 miesięcy od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia;

8. w pozostałym zakresie umorzyć postępowanie w sprawie;

9. ustalić, że każdy z zainteresowanych ponosi koszty związane ze swoim udziałem w niniejszej sprawie.

Orzeczenie to zapadło przy następujących ustaleniach faktycznych: w skład masy spadkowej po zmarłym G. G. (oprócz składników wymienionych

w postanowieniu częściowym z 24 maja 2016 r.) wchodzi udział w wysokości 1/2 prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Nieruchomość wchodząca

w skład masy spadkowej została nabyta przez rodziców G. G. i M. W., a to M. G. (1) i W. G., 25 stycznia 1963 r. Spadek po zmarłym 16 lipca 1986 r. M. G. (1) nabyli na podstawie ustawy jego żona W. G. oraz jego dzieci G. G., M. W. i A. G. – po 1/4 części każdy, zaś spadek po A. G. zmarłym 22 sierpnia 1993 r. nabyli na podstawie ustawy jego matka W. G. w 3/8 częściach oraz jego rodzeństwo G. G. i M. W. – po 5/16 części każdy. 3 lutego 1995 r. W. G. darowała przysługujące jej udziały

w przedmiotowej nieruchomości na rzecz swoich dzieci G. G. i M. W. – każdemu po 43/128, w wyniku zawarcia tej umowy darowizny G. G.

i M. W. przysługiwały udziały w wysokości po 1/2 prawa własności przedmiotowej nieruchomości. 30 maja 1996 r. wnioskodawczyni zawarła związek małżeński z G. G., przy czym już w 1993 r. wnioskodawczyni oraz G. G. zamieszkali na parterze budynku położonego w T. przy ul. (...). Wnioskodawczyni oraz uczestnik swobodnie korzystali z całego parteru budynku mieszkalnego oraz garażu znajdującego się na parterze budynku gospodarczego gdzie parkowali samochód. Od 1998 r. na piętrze budynku mieszkalnego mieszkała matka G. G. i M. W. G., którą opiekował się G. G. wraz z żoną. Piwnice w budynku mieszkalnym nie były zamieszkane i wszyscy mieszkańcy budynku mieli do nich swobodny dostęp. 3 lutego 2003 r. G. G. sporządził testament własnoręczny, w którym rozporządził wszystkimi składnikami swojego majątku, przyznając poszczególne składniki majątku konkretnym osobom; wskazał, że jego ostatnią wolą jest, aby „połowę domu przy ul. (...) w T., tj. parter oraz garaż w budynku gospodarczym i połowę parceli na której znajdują się te zabudowania otrzymała jego żona H. G.”. G. G. zmarł 22 sierpnia 2004 r. – do śmierci mieszkał na parterze budynku położonego w T. przy ul. (...). Postanowieniem z 27 czerwca 2008 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I Ns 206/05, Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach stwierdził, że spadek po G. G. na podstawie testamentu własnoręcznego z 3 lutego 2003 r. nabyła jego żona H. G.

w 74/100 częściach oraz jego dzieci B. G. i P. G. – po 13/100 części każdy. W konsekwencji wydanego postanowienia jako współwłaściciele nieruchomości położonej

w T. przy ul. (...), co do udziału G. G., zostali wpisani: H. G. w 4736/21800, B. G. w 832/12800 i P. G. w 832/12800. Po śmierci G. G. jego matka W. G. zamieszkała

w swoim mieszkaniu położonym w T. przy ul. (...); na piętrze budynku położonego w T. przy ul. (...) przeprowadzono remont, a po jego przeprowadzeniu na piętrze budynku zamieszkał wnuk uczestniczki M. W.; H. G. nie przeprowadzała remontu parteru budynku, zaś od 2007 r. korzysta z budynku tylko w okresie letnim. 11 sierpnia 2010 r. P. G. i M. W. zawarli umowę na podstawie której P. G. sprzedał M. W. przysługujący mu udział

w wysokości (...) części prawa własności przedmiotowej nieruchomości. Wnioskodawczyni H. G. nie wyrażała zgody na sprzedaż przez P. G. udziału w nieruchomości na rzecz M. W..

Nieruchomość położona w T. przy ul. (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta numer (...) jest zabudowana piętrowym budynkiem mieszkalnym, w którym jest możliwe wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych – jednego na parterze i drugiego na piętrze budynku. 9 września 2010 roku (data wizji przeprowadzonej przez biegłą) na nieruchomości znajdował się ponadto budynek gospodarczo – garażowy w bardzo złym stanie technicznym, mogący stanowić zagrożenie dla jego użytkowników i z uwagi na nieopłacalność remontu, nadający się w praktyce do rozbiórki.

Wnioskodawczyni H. G. wykonała na własny koszt remont budynku gospodarczo – garażowego, a po jego dokonaniu możliwe było dokonanie jego inwentaryzacji oraz potraktowanie go jako przynależności do wyodrębnionych lokali. Wartość lokalu wyodrębnionego na parterze budynku mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) wraz z przynależnością w postaci pomieszczenia piwnicznego w którym znajduje się piec centralnego ogrzewania zasilający parter budynku oraz z przynależnością w postaci budynku gospodarczego wynosi 121400 zł. Wartość lokalu wyodrębnionego na piętrze budynku mieszkalnego położonego w T. przy ul. (...) wraz z przynależnością w postaci pomieszczenia piwnicznego w którym znajduje się piec centralnego ogrzewania zasilający piętro budynku wynosi 103600 zł.

Przy tak dokonanych ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy zaznaczył, że wnioskodawczyni wniosła ostatecznie o podział majątku wspólnego jej i G. G., dział spadku po zmarłym G. G. oraz zniesienie współwłasności w zakresie nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), przy czym po wydaniu w sprawie postanowienia częściowego, postępowanie toczyło się w przedmiocie działu pozostałej części masy spadkowej, a to udziału w 1/2 części prawa własności przedmiotowej nieruchomości oraz zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości. Przywołał regulacje art. 684 k.p.c., art. 688 k.p.c. zaznaczając, że do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności., a zgodnie ustalono, że w skład masy spadkowej, która nie została jeszcze podzielona wchodzi udział w wysokości 1/2 prawa własności zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której to nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Tarnowskich Górach prowadzona jest księga wieczysta numer (...). Przywołał

też regulacje art. 211 k.c. i art. 212 § 2 k.c. wskazując na możliwość żądania podziału i jego sposób. Orzekając Sąd Rejonowy brał pod uwagę, że uczestniczka postępowania B. G. nie jest zainteresowana przyznaniem na jej rzecz nieruchomości i wniosła o zasądzenie na jej rzecz spłaty, a 11 sierpnia 2010 roku P. G. sprzedał M. W. przysługujący mu, na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z 27 czerwca 2008 roku, udział w wysokości 832/12800 części prawa własności tej nieruchomości. Dlatego uznał, że spór pomiędzy zainteresowanymi (a w istocie pomiędzy wnioskodawczynią H. G., a uczestniczką M. W.) ostatecznie dotyczył wyłącznie sposobu podziału budynków położonych w T. przy ul. (...), a w szczególności tego komu miały zostać przyznany budynek gospodarczy, jaki powinien być podział piwnic w budynku mieszkalnym oraz jaka jest wartość poszczególnych lokali z przynależnościami.

Sąd Rejonowy, opierając się na opinii biegłej z zakresu budownictwa B. R., uznał, że podział nieruchomości ((...)) jest możliwy poprzez wyodrębnienie dwóch lokali mieszkalnych – jednego na parterze i drugiego na piętrze; taki podział jest

w pełni dopuszczalny przez obowiązujące przepisy prawa i ostatecznie został zaakceptowany przez wnioskodawczynię H. G. i uczestniczkę M. W.. Zaznaczył przy tym, że z okoliczności sprawy wynika, iż w budynku mieszkalnym położonym na tej nieruchomości w istocie znajdują się dwa wyodrębnione funkcjonalnie, niezależne lokale, przy czym każdy

z nich wyposażony jest w odrębne instalacje, a zmarły G. G. od 1993 roku aż do swojej śmierci, wraz ze swoją żoną H. G., zajmował lokal mieszkalny na parterze, zaś w swoim testamencie wskazał, iż jego ostatnią wolą jest aby „parter otrzymała jego żona H. G.”. Dlatego wyodrębnienie w budynku dwóch lokali mieszkalnych nie tylko jest w pełni racjonalne i zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, ale ponadto doprowadzi do sytuacji, w której urzeczywistni się ostatnia wola zmarłego. W przypadku wyodrębnienia dwóch lokali, jedynym racjonalnym rozwiązaniem było przyznanie lokalu na parterze wnioskodawczyni, zaś lokalu na piętrze uczestniczce postępowania M. W..

Sąd Rejonowy wskazał, że zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka postępowania M. W. wnosili o przyznanie na rzecz każdej z nich pomieszczenia piwnicznego

o powierzchni 14,02 m², które na rzucie piwnic stanowiącym załącznik do opinii biegłej z zakresu budownictwa zostało oznaczone numerem 3 (k. 195). Pomieszczenie to na rysunku stanowiącym załącznik do wizji z 7 lipca 2016 roku również zostało oznaczone numerem 3 (k. 912). Jest to pomieszczenie obszerne i pozwala na swobodne magazynowanie dużej ilości opału, zaś w jego wschodniej ścianie, pod sufitem, znajduje się otwór pozwalający na zsypanie do pomieszczenia zakupionego opału. Winno ono stanowić pomieszczenie przynależne do lokalu wyodrębnionego na parterze budynku, gdyż znajduje się w nim piec centralnego ogrzewania służący do ogrzewania tego lokalu, zaś z okoliczności sprawy wynika, iż w pomieszczeniu tym składowany był opał służący do ogrzewania tego lokalu. Pomieszczeniem piwnicznym przynależnym do lokalu wyodrębnionego na piętrze winno być pomieszczenie piwniczne o powierzchni 10,23 m², które na rzucie piwnic stanowiącym załącznik do opinii biegłej z zakresu budownictwa zostało oznaczone numerem 2 (k. 195); na rysunku stanowiącym załącznik do wizji z 7 lipca 2016 roku również zostało ono oznaczone numerem 2 (k. 912); znajduje się w nim piec centralnego ogrzewania służący do ogrzewania lokalu na piętrze, zaś pomieszczenie to, jakkolwiek mniejsze o 3,79 m² od pomieszczenia oznaczonego numerem 3, pozwala na swobodne gromadzenie opału; w jego ścianie północnej również znajduje się okno, które pozwala na zsypanie opału bezpośrednio do środka;

w północno – wschodnim narożniku tego pomieszczenia znajduje się przyłącze wody oraz wodomierz do lokalu na piętrze, oznaczony na rysunku stanowiącym załącznik do wizji literą „C” (k. 912), jednakże jak wynika z ustnych wyjaśnień biegłej nie ma przeszkód, aby wodomierz i opał znajdowały się w jednym pomieszczeniu. Sąd Rejonowy uznał, że pozostałe pomieszczenia piwniczne, z uwagi na kwestie komunikacyjne i dostępność do instalacji, winny pozostać we współwłasności. Taki podział piwnic zapewni właścicielom wyodrębnionych lokali korzystanie z piwnic w odpowiednim i niezbędnym zakresie, przy czym również

w ocenie biegłej z zakresu budownictwa jest najbardziej racjonalny.

Odnosnie podziału pomieszczenia gospodarczo – garażowego Sąd Rejonowy wskazał, że budynek ten winien stanowić przynależność do wyodrębnionego lokalu (lub lokali), z godnie z opinią biegłej. Sporządzając pierwszą opinię biegła nie sporządziła inwentaryzacji budynku z uwagi na fakt, iż budynek ten znajdował się w bardzo złym stanie technicznym i mógł stanowić zagrożenie dla jego użytkowników; budynek w dniu wizji 9 września 2010 roku z uwagi na nieopłacalność remontu, nadaje się praktycznie do rozbiórki i nie przedstawia żadnej wartości. Wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania M. W. nie mogły dojść do porozumienia co do sposobu rozstrzygnięcia kwestii dalszego użytkowania budynku gospodarczo – garażowego, a w konsekwencji wnioskodawczyni wykonała remont budynku na własny koszt, po wykonaniu tego remontu biegła z zakresu budownictwa była w stanie sporządzić inwentaryzację budynku sporządzając jego rzuty. G. G. wraz z żoną H. G. korzystali z tego budynku, garażując na parterze budynku swój samochód,

z garażu budynku na parterze korzystała wnioskodawczyni również po śmierci męża. Z treści testamentu zmarłego wynika, iż jego wolą było, aby „garaż w budynku gospodarczym otrzymała jego żona H. G.”. Parter budynku gospodarczo – garażowego winien stanowić przynależność do lokalu wyodrębnionego na parterze i przeznaczonego dla wnioskodawczyni, gdyż korzystała ona z tego garażu wraz ze zmarłym mężem, zaś taki sposób działy spadku stanowi odzwierciedlenie woli zmarłego; także piętro tego budynku powinno stanowić przynależność do lokalu wyodrębnionego na parterze, ponieważ cały ten budynek znajdował się w stanie nadającym się w istocie do rozbiórki, zaś wnioskodawczyni, na własny koszt doprowadziła go do stanu pozwalającego na bezpieczne użytkowanie, a skoro to jej zależało na utrzymaniu substancji budynku i doprowadzeniu do realizacji woli zmarłego, to nie można było uznać, że budynek ten winien stanowić przynależność do lokalu przeznaczonego dla uczestniczki postępowania M. W.. Zaznaczył również, że postępowanie administracyjne dotyczące tego budynku znajduje się na etapie umożliwiającym określenie budynku jako przynależności do lokalu; doprowadzenie budynku do stanu zgodnego z prawem wymaga dokonania przez współwłaścicieli jedynie pewnych prac adaptacyjnych i naprawczych.

Powyższe spowodowało wyodrębnienie lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi, a opinia z 24 sierpnia 2015 roku, sporządzona przez biegłą sądową z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości (...) ustanowiona została integralną częścią postanowienia, albowiem zawiera ona informacje konieczne do ustanowienia odrębnej własności lokali, a w szczególności rzuty poszczególnych kondygnacji budynków. Sąd Rejonowy uznał, że lokal numer (...), położony na parterze, wraz z przynależnościami powinien przypaść wnioskodawczyni, zaś lokal numer (...), położony na piętrze, wraz z przynależnością powinien przypaść uczestniczce postępowania M. W.. Udziały w częściach wspólnych budynku oraz działku gruntu stanowią odzwierciedlenie powierzchni poszczególnych lokali wraz z przynależnościami, zaś sposób ich wyliczenia został szczegółowo przedstawiony przez biegłą w treści opinii.

Jednocześnie Sąd Rejonowy przywołał regulację art. 1036 k.c. zaznaczając, że wnioskodawczyni nie wyrażała zgody na sprzedaż przez P. G. udziału w nieruchomości na rzecz M. W., a taka sprzedaż naruszała uprawnienia przysługujące wnioskodawczyni, albowiem doprowadziła do sytuacji, w której uczestniczka postępowania, pomimo, że nie była spadkobierczynią zmarłego G. G., stała się właścicielem udziałów w wysokości (...) prawa własności nieruchomości, zaś przed śmiercią G. G. przysługiwał udział w wysokości 1/2 prawa własności nieruchomości, a jego wolą było, aby udział ten przekazać swojej żonie H. G., zaś treść postanowienia w przedmiocie stwierdzenia nabycia spadku była jedynie konsekwencją sformułowań testamentu, w którym G. G. rozporządził wszystkimi składnikami majątku. Dlatego też umowa sprzedaży udziału w wysokości (...) prawa własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), zawarta w dniu 11 sierpnia 2010 roku pomiędzy P. G. i M. W. jest bezskuteczna w stosunku do wnioskodawczyni, konsekwencją czego jest przyjęcie, że zbyty udział nadal należy do P. G., zaś uprawnienia uczestniczki postępowania M. W. ograniczają się do możliwości żądania spłaty w postaci nabytego bezskutecznie udziału.

Sąd Rejonowy ustalił, że wartość lokalu mieszkalnego przyznanego wnioskodawczyni wynosi 121400 zł, zaś wartość lokalu mieszkalnego przyznanego uczestniczce postępowania M. W. wynosi 103600 zł, a łączna wartość lokali wynosi 225000 zł. Wnioskodawczyni przysługiwał udział w wysokości 4736/12800 prawa własności nieruchomości o wartości 83250 zł ($225000 \cdot 4736 / 12800$), zaś w wyniku podziału otrzymała lokal o wartości 121400 zł. Uczestniczce

postępowania M. W. przysługiwał udział w wysokości 7232/12800 prawa własności nieruchomości o wartości 127125 zł (225000*7232/12800), zaś w wyniku podziału otrzymała lokal o wartości 103600 zł; z kolei uczestnicze postępowania B. G. przysługiwał udział w wysokości 832/12800 prawa własności nieruchomości o wartości 14625 zł (225000*832/12800), zaś w wyniku podziału, zgodnie ze swoją wolą, nie otrzymała żadnego składnika masy spadkowej. Dlatego też zasądzono od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania M. W. 23525 zł tytułem dopłaty (127125-103600), zaś na rzecz uczestniczki postępowania B. G. 14625 zł tytułem spłaty. Z uwagi na okoliczność, że wnioskodawczyni wskazała, iż byłaby w stanie spłacić uczestników postępowania co do udziałów w nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) w terminie roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, przy czym zrezygnowała z przesłuchania w zakresie jej stanu majątkowego Sąd Rejonowy uznał ten termin za odpowiedni, gdyż pozwala na zgromadzenie wnioskodawczyni odpowiednich środków finansowych koniecznych do dokonania spłaty i dopłaty, a jednocześnie w żadnym razie nie prowadzi do pokrzywdzenia uczestników postępowania.

Uczestniczka postępowania B. G. nie składała jakichkolwiek wniosków w zakresie roszczeń z tytułu posiadania rzeczy wchodzących w skład masy spadkowej czy też dokonywanych nakładów. Wnioski takie były składane przez wnioskodawczynię oraz uczestniczkę postępowania M. W. i ostatecznie zostały sprecyzowane na rozprawie 24 maja 2016 roku, a na rozprawie 12 lipca 2016 roku zarówno wnioskodawczyni, jak i uczestniczka postępowania, wzajemnie zrezygnowały z dochodzenia tych roszczeń. To spowodowało, na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w związku z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. oraz art. 13 § 2 k.p.c., umorzenie postępowanie w tej części. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od tego postanowienia złożyli uczestnicy postępowania M. W. i P. G.. Zaskarżyli to postanowienie w części dotyczącej punktów 1., 2., 3., 4., 5. i 7. Zarzucili mu wydanie postanowienia na ich niekorzyść: wynikającą z nieuwzględnienia wielkości udziałów współwłaścicieli przy przyznawaniu wyodrębnionych lokali mieszkalnych wraz z pomieszczeniami przynależnymi; brak wnikliwości skutkującej błędną oceną materiału dowodowego mającą bardzo istotny wpływ na rozstrzygnięcie postępowania; pominięcie stanowiska uczestników postępowania i materiałów dowodowych przez nich przedłożonych,

a w efekcie nieuwzględnienie ich słusznego i usprawiedliwione interesu uwarunkowanego ich osobistą oraz materialną sytuacją; nadużywanie przez sąd woli spadkodawcy wyrażonej

w jego odrębnym testamencie z 3 lutego 2003 r.; uniemożliwienie odniesienia się do oświadczenia wnioskodawczyni na ostatnim posiedzeniu sądu z 12 lipca 2016 r., krótko przed wydaniem ustnego postanowienia, w którym dopuszczono dowód właśnie z tego oświadczenia dotyczącego stanu księgi wieczystej; uchybienia w ocenie opinii biegłej z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości B. R., która stanowi integralną część postępowania.

Przy tak postawionych zarzutach wnieśli o uchylenie zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej punktów 1., 2., 3., 4., 5. i 7.

W odpowiedzi na apelację uczestników postępowania wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie jako bezzasadnej oraz o zasądzenie od uczestniczki postępowania M. W. na rzecz wnioskodawczyni kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Rejonowy w zasadniczej części są prawidłowe i jako takie Sąd Okręgowy uznaje je za własne. Należy jednak zauważyć, że w toku postępowania odwoławczego przeprowadzono dowody je uzupełniające, a wskazujące na to, że:

a) wnioskodawczyni przed wydaniem zaskarżonego orzeczenia czyniła starania zmierzające do utrzymania budynku gospodarczego, znajdującego się na nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, w należyтым stanie (dowód: decyzja Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...) /k. 1086-1089/),

b) przedmiotem współwłasności jest prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Tarnowskich Górach prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 301275 zł (dowód: opinia uzupełniająca biegłej sądowej B. R. z 12 czerwca 2017 r. /k. 1008-1017/, z 21 lipca 2017 r. /k. 1049/,

z 23 września 2017 r. /k. 1072/ i jej ustna opinia uzupełniająca 00:06:53-00:30:49 /k. 1112-1113/), to ustalenie było konieczne do zniesienia współwłasności,

c) a w skład spadku po G. G. wchodzi udział w wysokości $\frac{1}{2}$ w prawie własności tej nieruchomości o wartości 112190 zł, gdyż budynek gospodarczy podnosi wartość lokalu, do którego przynależy o 5%, obniża zaś wartość lokalu, do którego nie przynależy o taki sam procent; dlatego wartość lokalu nr (...) o powierzchni 53,44 m², bez tego budynku, wynosi 115324 zł – 2158 zł za m², natomiast wartość lokalu nr (...) o powierzchni 48 m², z budynkiem gospodarczym, wynosi 109056 zł – 2271 zł za m², sam bowiem budynek gospodarczy w chwili otwarcia spadku nie przedstawiał żadnej wartości, ale powodował zmianę wartości lokalu, do którego przynależy; to z kolei powodowało, że wartość nieruchomości na chwilę otwarcia spadku, a wg cen aktualnych wynosi 224380 zł, czyli połowa to 112190 zł (dowód:opinia uzupełniająca biegłej sądowej B. R. z 12 czerwca 2017 r. /k. 1008-1017/, z 21 lipca 2017 r. /k. 1049/, z 23 września 2017 r. /k. 1072/ i jej ustna opinia uzupełniająca 00:06:53-00:30:49 /k. 1112-1113/),

Różnica w wartości powierzchni m² pomiędzy lokalami mieszkalnymi nr (...), wynika z przyjęcia zerowej wartości budynku gospodarczego na chwilę otwarcia spadku i powiększenia wartości lokalu, do którego tenże budynek miał przynależeć. Biegła logicznie wskazuje konieczność takiego przyjęcia i to spowodowało różne wartości m² tych lokali. Przy pierwszej opinii w 2010 r. biegła zrobiła opis nieruchomości uwzględniając jej stan na datę śmierci spadkodawcy, wtedy w lokalu nr (...) były poniesione nakłady podnoszące jego wartość, ale były poniesione po otwarciu spadku przez jego użytkowników, dlatego przy wycenie

w 2015 r., z uwzględnieniem stanu na 2004 r., tych nakładów nie uwzględniano. Biegła wówczas przyjęła, że stan obydwu lokali jest taki sam. Stan budynku gospodarczego, na chwilę otwarcia spadku, był bardzo zły i nie nadawał się do użytkowania, dlatego przyjęto jego wartość zerową, ale uwzględniona została wartość związana z jego użytkowaniem, co podniosło o 5% wartość lokalu nr (...) (cenę m² tego lokalu). W opinii uzupełniającej z czerwca 2017 r. biegła uwzględniła już nakłady dokonane po otwarciu spadku w lokalu nr (...) i w budynku gospodarczym. Stąd różne wartości. Wartość budynku gospodarczego nie stanowi wysokości nakładów tylko wartość tego budynku po wykonanych remoncie; wysokość nakładów można byłoby obliczyć znając ich zakres – natomiast nakłady te były poczynione przed wydaniem zaskarżonego orzeczenia.

Wykwity na werandzie nie wpływają na wartość lokali nr 1 i 2, bo są one na parterze, a lokal na parterze został już przyjęty w standardzie jako niski. Ponadto te wykwity są świeże i nie jest tak, jak pisze uczestniczka postępowania, że odchodzą płyty tynku. Pojawiły się one również w innym miejscu.

Na tarasie były wykonywane prace konserwacyjne, o których mówiła uczestniczka postępowania, ale nie miały one wpływu na wartość lokalu. Do wyceny obu lokali zastosowano jednakowe kryteria.

Przynależny budynek gospodarczy według stanu na otwarcie spadku zmienił on wartość obydwu lokali o 5%, bo te 5% dodano do lokalu nr (...), a gdyby uznać go jako przynależność lokalu nr (...), to należałoby odjąć te 5% z lokalu nr (...) i dodać 5% wartości do lokalu nr (...). Jeżeli chodzi o wartość według stanu na chwilę obecną to budynek gospodarczy podniesie lub obniży wartość poszczególnych lokali zgodnie ze swoją wartością (65952 zł), a wartość lokali nie będzie wtedy korygowana o 5%, bo to jest możliwe tylko przy wartości zerowej tego budynku.

(Dowód: ustna opinia uzupełniająca biegłej sądowej B. R. 00:06:53-00:30:49 /k. 1112-1113/, zdjęcie dołączone do tej opinii uzupełniającej z 21 lipca 2017 r. /k. 1049/ oraz w powiększeniu przedstawione na rozprawie apelacyjnej przez biegłą /k. 1120/).

Opinia biegłej w dalszym zakresie nie wymagała uzupełnienia, a jej ustna część odpowiada na zarzuty apelującej wskazując na ich bezzasadność. Dodatkowo przeprowadzona w lokalu nr (...), po otwarciu spadku, wymiana dwóch okien i drzwi wejściowych do werandy nie wpływa na polepszenie stanu technicznego tego lokalu (opinia uzupełniająca biegłej sądowej B. R. /k. 1049/, wskazująca także, że od sierpnia 2015 r. na werandzie pokazały się wykwity

spowodowane zalaniem z tarasu stanowiącego część lokalu na piętrze). Po otwarciu spadku przeprowadzone zostały również prace w lokalu nr (...), co spowodowało jednak wzrost jego wartości (opinia uzupełniająca biegłej sądowej B. R. /k. 1008-1017/) – ich przeprowadzenia nie kwestionowała apelująca (por. jej pismo z 5 września 2017 r. /k. 1058-1061/, w którym wskazuje, że doszło w tym lokalu do wymiany okien, drzwi wejściowych, wykładziny PCV na podłogach, położono gładź gipsową na sufitach i ścianach, które następnie pomalowano, wymieniono grzejniki centralnego ogrzewania, zaś w kuchni na jednej ścianie położono płytki ceramiczne), a biegła już w opinii z 30 października 2010 r.

/k. 180-197/ wskazywała na ich przeprowadzenie i w związku z tym zróżnicowany standard wykonania oraz stan techniczny lokali nr (...). To także wskazuje na bezzasadność zarzutów apelującej co do wartości wyliczonych przez biegłą. W rozpoznawanej sprawie nie ma istotnego znaczenia jak zostaną nazwane prace przeprowadzone w lokalach, ale jaki jest ich wpływ na ich wartość; tego apelująca nie bierze pod uwagę skupiając się na nazewnictwie, a przecież już z samej treści jej pisma z 5 września 2017 r. /k. 1058-1061/ wynika znacząca rozbieżność pomiędzy pracami wykonanymi w tych lokalach.

Zarzuty wnioskodawczyni do opinii biegłej są związane z uznaniem, że wartość nieruchomości, oznaczona na potrzeby działu spadku w zakresie udziału w tej nieruchomości, jest jednocześnie jej wartością na potrzeby zniesienia współwłasności. To oczywiście błędne podejście. Inny jest stan nieruchomości, który bierze się pod uwagę przy jej wycenie na potrzeby działu spadku – z chwili otwarcia spadku – od tego, który bierze się pod uwagę przy zniesieniu współwłasności – aktualny (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 27 września 1974 r., sygn. akt III CZP 58/74, OSNC 1975/6/90). Ceny nieruchomości są więc brane pod uwagę jako aktualne, ale różne pozostają przedmioty wyceny – inny jest ich stan, co miało miejsce w rozpoznawanej sprawie.

Oddalono wniosek wnioskodawczyni o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłej sądowej na okoliczność ustalenia nakładów poczynionych przez wnioskodawczynię na budynek gospodarczy oraz ustalenia o ile wzrosła jego wartość na skutek tych nakładów. W tej części orzeczenie zapadło na podstawie art. 381 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., gdyż nakłady poczynione przez wnioskodawczynię dokonane zostały w 2014 r., a wynikają z faktury z 21 stycznia 2014 r. (/k. 501/, 00:03:15-00:06:15 /k. 1111/), a więc przed wydaniem orzeczenia przez Sąd Rejonowy, a przecież w tym zakresie wniosek o ich rozliczenie został wycofany przed wydaniem zaskarżonego orzeczenia na rozprawie 12 lipca 2016 r.

/k. 916v./, a postępowanie zostało umorzony (punkt 8. sentencji postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowskich Górach z 12 lipca 2016 r., który nie został zaskarżony). Nie było więc podstaw do rozliczania tychże nakładów w toku postępowania odwoławczego, gdyż zostały one poniesione przed jego wszczęciem, a orzeczenie o umorzeniu postępowania w tej części nie zostało zaskarżone. To samo dotyczy wniosku o przesłuchanie wnioskodawczyni oddalonego z tych samych przyczyn i na podstawie tej samej regulacji prawnej.

Apelujący nie kwestionują dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych, lecz w zasadzie chodzi im o kwestie prawne związane z uznaniem za bezskuteczną umowy zbycia udziałów, ale nie kwestionują braku zgody na ich zbycie (ich zdaniem nie była potrzebna); nieprawidłowym podziałem piwnic, które powinny być we współwłasności; nieprawidłowym uznaniem, że budynek garażowo-gospodarczy stanowić powinien przynależność lokalu wnioskodawczyni.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy zastosował regulację art. 1036 k.c. Dodać należy, że sprzedający udział spadkowy uczestniczące postępowania M. W., biorącej już wówczas udział w sprawie o podział majątku wspólnego, działu spadku i zniesienie współwłasności, uczestnik postępowania P. G. dokonał tego w toku tego postępowania, a domagał się jedynie spłaty z tytułu działu spadku. Ta okoliczność wpływa na nabywającą ten udział, która wiedziała o tym, że nabywa go od spadkobiercy i musiała znać regulację art. 1036 k.c., albowiem istnieje domniemanie, że przepisy prawa powszechnie obowiązującego są znane. Przedłożony przez uczestniczkę postępowania M. W. akt notarialny sprzedaży udziału w prawie własności nieruchomości z 11 sierpnia 2010 r. wyraźnie wskazuje, że wnioskodawczyni oraz P. G. i B. G. są wpisani jako współwłaściciele

w częściach ułamkowych na podstawie postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku /k. 177-179/. Dodatkowo z przedstawionego przez nią odpisu z księgi wieczystej z 11 maja 2009 r.

/k. 38-39/ wyraźnie wynika, że stan prawny nieruchomości jest niezgodny z rzeczywistym stanem prawnym wobec stwierdzenia nabycia spadku po G. G.. Apelująca wiedziała więc o stwierdzeniu nabycia spadku, tym bardziej, że w chwili nabycia udziału była już uczestniczką obecnego postępowania i to od początku. Apelująca powołuje się właśnie na nabycie kolejnych udziałów i swoją część ułamkową nieruchomości, którą przez to powiększyła i dlatego też żąda przyznania współwłasności budynku gospodarczo-garażowego oraz wszystkich piwnic, sprzedający jej udział żądał zaś jedynie spłaty. Stąd wynika to naruszenie uprawnień wnioskodawczyni, albowiem spadkobierca P. G. takich żądań nie zgłaszał, domagając się jedynie spłaty. (Por. postanowienie Sądu Najwyższego z 1 grudnia 2000 r., sygn. akt V CKN 1298/00, OSNC 2001/6/94 i powołane tamże orzecznictwo; E. Niezbecka: [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Spadki, pod red. A. Kidyby, LEX 2015 r., teza

6 do art. 1036 oraz powołana tamże literatura; E. Skowrońska – Bocian: [w:] Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga czwarta. Spadki, LexisNexis z 2011 r., teza 11 do art. 1036;

K. Szadkowski: [w:] Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 450-1088, pod red. M. Gutowskiego, C.H. Beck z 2016 r., teza 2 i 5 do art. 1036 oraz powołana tamże literatura;

M. Pazdan: [w:] Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 450 – 1088, pod red. K. Pietrzykowskiego, C.H. Beck z 2015 r., nb 11 do art. 1036 oraz powołana tamże literatura).

To powoduje, że przeprowadzona w tej części ocena przez Sąd Rejonowy jest prawidłowa, a zarzuty apelujących są bezzasadne.

Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ustalił też wysokość udziałów w nieruchomości poszczególnych współwłaścicieli, natomiast przy podziale, a w zasadzie zniesieniu współwłasności, w sposób prawidłowy wziął pod uwagę okoliczności faktyczne związane z nabyciem części udziałów przez uczestniczkę postępowania. Sąd Rejonowy brał pod uwagę, że spadkobierca P. G. w chwili działu spadku nie był już współwłaścicielem nieruchomości objętej podziałem. Należało jednak wyodrębnić część jemu przypadającą. Część przypadająca spadkobiercom wynosi połowę udziału w prawie własności nieruchomości. Sąd Rejonowy brał pod uwagę to, że P. G. domagał się tylko spłaty i tylko w takim zakresie mogła

z jego części skorzystać apelująca uczestniczka postępowania, gdyż inne żądania – co do tego udziału – naruszały uprawnienia wnioskodawczyni wynikające z działu spadku. Dlatego też przeprowadzono dział spadku tak, jakby rozporządzenia udziałem w spadku nie było. Natomiast sama czynność rozporządzenia udziałem jest ważna i wywołuje skutki prawne pomiędzy jej stronami, z wyjątkiem współspadkobierców, którzy nie wyrazili na to zgody.

Odnosnie budynku gospodarczego wybudowanego na nieruchomości, nie jest kwestionowany jego zły stan w chwili otwarcia spadku, a biegła już w opinii z 30 października 2010 r. wyraźnie wskazała, że stan budynku jest zły, a jego remont jest nieopłacalny /k. 180-197/. Pietro tego budynku mogło stanowić zagrożenie dla użytkowników – zgodnie z opinią biegłej z 5 stycznia 2012 r. w trybie pilnym należało przystąpić do jego remontu /k. 308-329/. Remont wykonała wnioskodawczyni, a więc uczestniczce postępowania M. W. nie zależało na korzystaniu z tego budynku, a to przy zniesieniu współwłasności musi być brane pod uwagę (por. art. 212 § 2 k.c. – stosownie do okoliczności, jeżeli rzecz nie daje się podzielić, może być przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Jest to budynek gospodarczo-garażowy, z którego uczestniczka postępowania nie korzystała i nie remontowała go). Ponadto postępowanie administracyjne, prowadzone z uwagi na nieodpowiedni stan budynku, zostało umorzone, gdyż będzie prowadzone postępowanie z uwagi na wykonanie robót budowlanych bez pozwolenia na budowę przez wnioskodawczynię /k. 443-445/. Także sama uczestniczka postępowania M. W. wskazała w trakcie przesłuchania, na rozprawie z 14 maja 2015 r., że z pomieszczenia gospodarczego korzystał jej brat (spadkodawca) /k. 538/.

Powyższe okoliczności prowadzą do wniosku, że ostatecznie dokonany podział w tej części mógł być uznany za prawidłowy. Trudno bowiem uznać za wystarczającą, dla otrzymania tego budynku, samą chęć uczestniczki postępowania w sytuacji, gdy wcześniej z niego nie korzystała, jak również nie poczyniła żadnych nakładów na doprowadzenie go do stanu umożliwiającego użytkowanie. Bezsporne jest, że takie nakłady czyniła wnioskodawczyni

jeszcze przed wydaniem zaskarżonego orzeczenia. Natomiast o konieczności zmiany zaskarżonego orzeczenia i jej powodach będzie mowa niżej.

W tej części należy także podkreślić, że obecnie toczące się postępowanie administracyjne nie ma żadnego znaczenia dla rozpoznawanej sprawy, albowiem budynek gospodarczy może być uznany za pomieszczenie przynależne, zaś postępowanie administracyjne toczy się jedynie w części związanej z wykonaniem, już w toku obecnego postępowania, przez wnioskodawczynię robót budowlanych bez pozwolenia na budowę.

Odnośnie dokonanego podziału piwnic należy zauważyć, że rzeczywiście wnioskodawczyni otrzymała piwnicę, która jest większa, zaś uczestniczka postępowania M. W. otrzymała piwnicę mniejszą. Natomiast trzeba brać pod uwagę, że otrzymane przez nie piwnice, jako przynależności konkretnych lokali mieszkalnych, stanowią te części pomieszczenia z wszystkich piwnic, w których znajdują się piece ogrzewające te konkretne lokale. W piwnicy oznaczonej nr. 3. znajduje się piec ogrzewający parter (lokal nr (...)), natomiast w piwnicy oznaczonej nr. 2. znajduje się piec ogrzewający piętro (lokal nr (...)). Kolejne dwa pomieszczenia piwniczne oraz ciąg komunikacyjny pozostały we współwłasności. Ten podział w tej części jest zgodny z przepisami i nie narusza żadnych praw uczestników postępowania.

Zgodnie z art. 684 k.p.c. skład i wartość spadku ulegającego podziałowi ustala sąd. Do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o zniesieniu współwłasności (art. 688 k.p.c.). Jednocześnie do wspólności majątku spadkowego oraz działu spadku stosuje się odpowiednio przepisu o współwłasności w częściach ułamkowych (art. 1035 k.c.). Jeżeli poszczególne przedmioty spadkowe stanowią także współwłasność z innego jeszcze tytułu niż dziedziczenie, to dział spadku i zniesienie współwłasności mogą być połączone w jednym postępowaniu (art. 689 k.p.c.). Dlatego też w tego rodzaju postępowaniach należy wyraźnie oznaczyć co stanowi skład spadku, a co skład współwłasności, wówczas nie dochodzi do problemów związanych z oznaczeniem tych rzeczy oraz ich wartości. Tym bardziej, że w rozpoznawanej sprawie przedmiotem działu spadku jest udział w prawie własności nieruchomości, a przedmiotem zniesienia współwłasności cała nieruchomość. Art. 212 § 1 i 2 k.c. przewidują zaś konieczność ustalenia pieniężnych dopłat lub spłat w przypadku dokonania podziału (zarówno działu, jak i zniesienia współwłasności), a więc w pierwszej kolejności należy ustalić rzecz, a następnie jej wartość, aby prawidłowo określić wysokość tych dopłat lub spłat (por. także art. 623 k.p.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego konieczne było więc ustalenie osobno składu i wartości spadku, a osobno przedmiotu współwłasności i jego wartości.

Sąd Rejonowy zasadnie wskazał, że wartość dzielonego spadku stanowi połowę wartości nieruchomości wg stanu na chwilę otwarcia spadku. Nie jest to jednak wartość nieruchomości wg stanu obecnego i cen aktualnych. Ta wartość nie może więc stanowić o wartości praw dotyczących zniesienia współwłasności, może się odnosić tylko do działu spadku. To zaś oznacza, że konieczne było ustalenie jeszcze wartości nieruchomości objętej współwłasnością wg stanu aktualnego i wartości aktualnej, a także określenie przedmiotu zniesienia współwłasności, dlatego też w toku postępowania odwoławczego dokonano ustaleń w tym zakresie i ustalono wartość tej nieruchomości na chwilę obecną na 301275 zł. Istotny jest bowiem stan istniejący w chwili zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.). Jednocześnie dział spadku dotyczy tylko spadkobierców zmarłego, umowa sprzedaży udziałów jest bowiem bezskuteczna wobec wnioskodawczyni, natomiast zniesienie współwłasności także apelującej uczestniczki postępowania, która jest współwłaścicielką nieruchomości. Te rozróżnienia prowadzą do wniosku, że w pierwszej kolejności należało dokonać działu spadku, a tu bezsporne było, że wnioskodawczyni przyjmuje ten spadek w całości, a więc ostatecznie otrzymuje połowę udziału w prawie własności nieruchomości, ze spłatą na rzecz pozostałych spadkobierców: uczestnika postępowania P. G. 14584,70 zł i w zasadzie w takiej samej wysokości uczestniczki postępowania B. G.. Jednak co do tej ostatecznej orzeczenie dotyczące spłaty nie było skarżone i nie można go wzruszyć, a więc wyliczona przez Sąd Rejonowy należna jej kwota pozostaje o 40,30 zł wyższa – jest to związane z odmiennym, w toku postępowania odwoławczego, stanowiskiem uczestników postępowania co do tego, do którego lokalu będzie przynależał budynek gospodarczy, gdyż wpływa to na wartość lokali, o czym była mowa wyżej, a co za tym idzie także na wartość spadku.

W toku postępowania odwoławczego wnioskodawczyni nie sprzeciwiła się przyznaniu budynku gospodarczego na rzecz apelującej przy uwzględnieniu jego wartości wycenionej przez biegłą na 65952 zł (pismo wnioskodawczyni z 11

października 2017 r. /k. 1084-1085/, oświadczenie pełnomocnika wnioskodawczyni na rozprawie 29 listopada 2017 r. 00:02:00-00:03:12 /k. 1111/), zaś apelująca wyraziła na to zgodę (pismo apelującej z 30 października 2017 r. /k. 1098-1102/). Na skutek tych zmian i uznania, że budynek gospodarczy staje się przynależnością lokalu nr (...), przyznanego apelującej, doszło także do zmian w zakresie części wspólnych przypadających na poszczególne lokale. Powierzchnia użytkowa obu lokali z pomieszczeniami do nich przynależnymi wynosi łącznie 217,29 m² (opinia biegłej sądowej B. R. z 24 sierpnia 2015 r. /k. 633-651/). Powierzchnia lokalu nr (...) wynosi 53,44 m²,

a pomieszczenie przynależne (piwnica) ma powierzchnię 14,02 m², łącznie więc jest to 67,46 m². Powierzchnia lokalu nr (...) wynosi 48 m², a pomieszczenie przynależne (piwnica) ma powierzchnię 10,23 m², zaś pomieszczenie przynależne (budynek gospodarczo-garażowy) ma powierzchnię 91,6 m², łącznie więc jest to 149,83 m². To powoduje, że udział lokalu nr

1, w częściach wspólnych budynku oraz działki gruntu, wynosi 31/100 (67,46/217,29),

a udział lokalu nr (...), w częściach wspólnych budynku oraz działki gruntu, wynosi 69/100 (149,83/217,29).

Część zarzutów do opinii biegłej, kierowanych przez uczestników postępowania, została zniwelowana zaakceptowanym żądaniem przyznania apelującej pomieszczenia przynależnego w postaci budynku gospodarczego. Jego wartość oznaczona przez biegłą nie była kwestionowana. Takim zgodnym żądaniem sąd jest związany (por. art. 622 § 2 k.p.c.), natomiast w rozpoznawanej sprawie dotyczy to tylko pomieszczenia przynależnego.

Powyższe doprowadziło do nieznacznie odmiennego zniesienia współwłasności (dotyczy to ustalenia, przynależnością którego z lokali będzie budynek gospodarczy), co miało też wpływ na wartość dokonanej w tym zniesieniu dopłaty. W pierwszej kolejności należy zaznaczyć, że wartość nieruchomości, której dotyczy zniesienie, wynosi 301275 zł, przy czym

w wyniku zniesienia współwłasności wnioskodawczyni otrzymała lokal mieszkalny o wartości 115323 zł, a przypadający jej udział wynosił 150637,50 zł (połowa wartości nieruchomości) – otrzymała więc o 35314,50 zł mniej niż powinna, a więcej, o taką kwotę, otrzymała apelująca. To więc apelująca M. W. powinna uregulować na rzecz wnioskodawczyni dopłatę w takiej wysokości. Jednakże, z uwagi na konieczność uregulowania przez wnioskodawczynię 14584,70 zł na rzecz spadkobiercy, którego udział we współwłasności nieruchomości nabyła apelująca, tą kwotę należało potrącić z należnej wnioskodawczyni dopłaty, gdyż powinna ją ostatecznie uregulować na rzecz apelującej. Dlatego też apelująca powinna ostatecznie zapłacić na rzecz wnioskodawczyni 20729,80 zł (35314,50-14584,70) tytułem dopłaty. Jednocześnie Sąd Okręgowy skorelował termin płatności tej kwoty z terminem płatności oznaczonym w części dotyczącej spłaty od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania B. G., albowiem te należności dotyczą tej samej nieruchomości, a w piśmie z 30 października 2017 r. apelująca nie wniosła o rozłożenie jej na raty. Należało jednak umożliwić spłacającym ewentualne zaciągnięcie kredytu w tym zakresie. Termin roku jest więc wystarczający. Zresztą termin taki był wyznaczony przez Sąd Rejonowy, lecz w odwrotnej konfiguracji osobowej i jego długość nie była skarżona. Sama zmiana konfiguracji osobowej nie może zaś wpływać na konieczność zmiany tego terminu. Nie negowała go apelująca ani wnioskodawczyni w toku postępowania odwoławczego. Nie było więc podstaw do zmiany tak ustalonego terminu. Oczywiście nic nie stoi na przeszkodzie, aby spłata została uregulowana wcześniej, ostatecznie termin ten został zastrzeżony na korzyść dłużnika.

Nie ma żadnej konieczności, aby integralną częścią postanowienia czynić całą opinię biegłej sądowej z 24 sierpnia 2015 r., albowiem tylko wykonane przez nią rzuty piwnic, parteru, pietra i budynku gospodarczego /k. 647-651/ powinny stanowić część postanowienia.

Z nich bowiem wynika położenie i rozmieszczenie pomieszczeń w lokalach oraz pomieszczeń przynależnych [por. art. 2 ust. 5 i 6 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1892)].

Dlatego też apelacja tylko w części była zasadna, a to dotyczącej przyznania apelującej, jako pomieszczenia przynależnego, budynku gospodarczego położonego na nieruchomości wspólnej. Jednakże zaskarżenie orzeczenia doprowadziło także do konieczności ustalenia z urzędu prawidłowych wartości przedmiotu działu spadku i zniesienia

współwłasności oraz uwzględnienia tego w sentencji orzeczenia. W pozostałym zakresie zarzuty apelacji były bezzasadne.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c., należało orzec jak w punkcie I. sentencji. Natomiast apelację w pozostałej części, jako bezzasadną, oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. (pkt II. sentencji). Oddalony został również wniosek wnioskodawczynie o zasądzenie od apelujących na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego, a to na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., gdyż nie występuje sprzeczność interesów (pkt III. sentencji).

Jednocześnie, biorąc pod uwagę wydatki Skarbu Państwa na koszty opinii biegłej poniesione w postępowaniu odwoławczym wysokości 1565,70 zł (1337,08+228,62), na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. 2016, poz. 623 ze zm.) w związku z art. 520 § 1 k.p.c., orzeczono jak w punkcie IV. sentencji. Te koszty rozłożono po połowie na apelującą i wnioskodawczynię, albowiem w istocie wnioskodawczynie i apelująca pozostawały w równych częściach współwłaścicielkami nieruchomości po dokonaniu działu spadku.

SSO Roman Troll SSO Mirella Szpyrka SSO Gabriela Sobczyk