

Sygn. akt XV Ca 974/17

POSTANOWIENIE

Dnia 2 lutego 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Brygida Łagodzińska (spr.)

Sędziowie: SSO Marcin Radwan

SSO Paweł Soliński

Protokolant: protokolant sądowy Magdalena Nowak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 stycznia 2018 r. w P.

sprawy z wniosku J. W. i P. W.

przy udziale J. N., T. K., S. N., K. P., B. K., U. Ć., T. P. (1), M. U., M. M. (1), R. C., Z. N., H. S., C. O., Z. O. (1) i K. K.

o zniesienie współwłasności oraz dział spadku po W. P. i częściowy dział spadku po M. M. (2), S. P. (1), J. P., T. P. (2), S. P. (2), W. N. i A. P.

na skutek apelacji wniesionej przez uczestniczkę postępowania T. P. (1)

od postanowienia Sądu Rejonowego w G.

z dnia 23 lutego 2017 r.

sygn. akt I Ns 248/16

postanawia:

I. sprostować oczywiste omyłki i niedokładności w zaskarżonym postanowieniu w ten sposób, że w punkcie 1. w miejsce wpisanej słownie kwoty „(dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych i zero groszy)” wpisać „(sto sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt dziewięć złotych)” oraz w punkcie 1a. w oznaczeniu pomieszczeń lokalu nr (...) w miejsce „(...)” wpisać „(...)”,

II. oddalić apelację,

III. kosztami postępowania apelacyjnego obciążyć wnioskodawcę i uczestników w zakresie przez nich poniesionym.

Marcin Radwan Brygida Łagodzińska Paweł Soliński

UZASADNIENIE

J. W. oraz P. W. złożyli wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w P. przy ul. (...) o powierzchni 817 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 115 m², dla której Sąd Rejonowy w G. prowadzi księgę wieczystą KW NR (...) poprzez przyznanie całości nieruchomości na ich wyłączną własność. Wnioskodawcy jednocześnie zaznaczyli, iż w przypadku zniesienia współwłasności w sposób wskazany we wniosku wnoszą o nakazanie pozostałym współwłaścicielom przedmiotowej nieruchomości opuszczenia, opróżnienia i wydania im,

będącej w ich posiadaniu części nieruchomości w terminie 2 miesięcy od daty uprawomocnienia się postanowienia o zniesieniu współwłasności. Dodatkowo wnieśli o obciążenie stron kosztami postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na wniosek T. P. (1) wniosła o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez jej fizyczny podział na 2 części, z których jedna przypadnie wnioskodawcom, a druga jej samej. Wskazała, iż podział ten winien być przeprowadzony w sposób odpowiadający aktualnemu stanowi posiadania nieruchomości przez uczestniczkę oraz wnioskodawców. Zdaniem T. P. (1) fizyczny podział nieruchomości jest możliwy, gdyż wnioskodawcy użytkują jedną część nieruchomości, a T. P. (1) drugą. W toku postępowania wniosła też o rozłożenie spłaty na okres 10 lat.

Uczestnik postępowania M. U. pismem z dnia 25 listopada 2013r. przychylił się do propozycji T. P. (1) i oświadczył, że chciałby zamieszkać z siostrą T. P. (1) w przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie jest w stanie samodzielnie utrzymać się i pokryć kosztów najmu mieszkania w P..

Na rozprawie w dniu 26 listopada 2013r. wnioskodawczym J. W. podniosła, iż nie widzi możliwości wyodrębnienia lokali, bądź części nieruchomości odrębnych z uwagi na to, że T. P. (1) aby mogła przejść do części użytkowanej przez siebie musi przejść przez część użytkowaną przez wnioskodawców. Podniosła też, że ze wstępnych rozmów z pozostałymi współwłaścicielami tj. spadkobiercami po W. P. wynika, iż nie mieliby oni nic przeciwko zniesieniu współwłasności za jednoczesną spłatą ich udziału. Ponadto podkreśliła, że wraz z mężem dokonała nakładów na spadkową nieruchomość, zaś część zajmowana przez T. P. (1) nie była w ogóle remontowana. Skoro więc uczestniczka nie ma środków finansowych na opłatę mieszkania, to nie będzie jej stać na konieczny remont.

Uczestniczka T. K. oświadczyła, iż cała nieruchomość winna być przyznana wnioskodawcom za stosowną spłatą na rzecz pozostałych uczestników. Ona sama nie domaga się spłaty i przekazuje swój udział na rzecz wnioskodawców. Uczestniczka podniosła, że po śmierci W. P. T. P. (1) zajęła całe mieszkanie po spadkodawczyni wraz z pomieszczeniami mimo, iż tam obecnie nie zamieszkuje. Wnioskodawcy natomiast mają trójkę dzieci i zmuszeni są zamieszkiwać w dwóch pokojach.

Uczestniczka M. M. (1) oświadczyła, że zajmuje takie samo stanowisko jak T. K. i chce przekazać swój udział na rzecz wnioskodawczyni, która jest jej córką oraz jej męża. Podała, że nie domaga się spłaty, ale w przyszłości - z uwagi na trudne warunki mieszkaniowe - chciałaby zamieszkać w przedmiotowej nieruchomości.

Uczestnicy: J. N., S. N., U. Ć., R. C. w oświadczeniu z dnia 26 listopada 2013 r. przychyliłi się do wniosku J. P. małżonków W..

Uczestnicy: M. U., K. P., Z. N., B. K. w pismach z dnia 7 listopada 2014 r. wnieśli o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez jej fizyczny podział na 2 części i przyznanie jednej z nich wnioskodawcom, a drugiej T. P. (1). Jednocześnie przekazał on swój udział w spadku uczestniczce P..

Uczestniczka T. P. (2) zmarła w toku postępowania.

Uczestnicy postępowania C. O., Z. O. (2), H. S. i K. K. zrzekli się swojego udziału oraz spłaty.

W toku postępowania wnioskodawcy zmodyfikowali swój wniosek wnosząc o zniesienie współwłasności w ten sposób, aby wydzielić dwa lokale i przyznać im lokal nr (...) oznaczony w opinii biegłego kolorem czerwonym. Drugi lokal miałby być przyznany uczestniczce postępowania T. P. (1). Jeżeli chodzi o rozliczenia nakładów, których dokonali wnioskodawcy, J. W. i P. W. domagali się spłaty wyłącznie od T. P. (1).

Postanowieniem z dnia 23 lutego 2017 roku Sąd Rejonowy w G.:

1. dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P., składającej się z działki gruntu o numerze (...) o powierzchni 0,0817 ha, zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w G. (...) Kw (...) o wartości 163.279 zł poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali wyodrębniając:

a) lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) - zgodnie z opinią biegłego R. M. (k. 199-202) będącą załącznikiem do niniejszego postanowienia - składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, dwóch korytarzy oznaczonych w opinii numerami (...) (...) o powierzchni 64,86 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci strychu oznaczonego w opinii numerem (...).1. pomieszczeniami gospodarczymi w budynkach gospodarczych nr (...) o powierzchni 93,51 m², przy czym całkowita powierzchnia lokalu numer (...) wraz z pomieszczeniami przyznane go na wyłączną własność wnioskodawcom J. W. i P. do wspólności ustawowej małżeńskiej,

b) lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) - zgodnie z opinią biegłego R. M. (k. 199-202) będącą załącznikiem do niniejszego postanowienia - składającego się z dwóch pokoi, kuchni, dwóch łazienek, dwóch oznaczonych w opinii numerami (...) (...) o powierzchni 72,48 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi w pomieszczeń gospodarczych w budynkach gospodarczych nr (...) o powierzchni 12,93 m², przy czym całkowita powierzchnia lokalu numer (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 85,41 m² i przyznanie go na wyłączną własność uczestniczki postępowania T. P. (1).

c) ustalenie udziałów w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu dla J. W. i P. W. do wspólności ustawowej małżeńskiej w wysokości (...) części, a dla T. P. (1) w wysokości (...) części,

2. zasądził od uczestniczki postępowania na rzecz:

- S. N. kwotę 4.081,98 zł,

- M. M. (1) kwotę 4.081,98 zł,

- U. Ć. kwotę 6.378,09 zł,

- R. C. kwotę 6.378,09 zł,

- T. K. kwotę 4.081,98 zł,

- J. N. kwotę 4.081,98 zł,

płatne w terminie jednego roku od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,

3. zasądził od uczestniczki postępowania T. P. (1) na rzecz wnioskodawców solidarnych J. W. i P. W. kwotę 610,13 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na przedmiotowej nieruchomości płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności.

4. kosztami postępowania obciążył strony w zakresie dotychczas poniesionym, a pozostałymi kosztami obciążył Skarb Państwa.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu pierwszej instancji:

P. W. i J. W. są współwłaścicielami w 1/2 części nieruchomości położonej w P., składającej się z działki gruntu o numerze (...) o powierzchni 0,0817 ha zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w G. Wydział (...) KW (...) na zasadach współwłasności ustawowej małżeńskiej. Jako współwłaściciel również w 1/2 części nieruchomości wpisana jest także W. P.. Spadkobiercami po zmarłej dnia 12 marca 1992 r. W. P. na podstawie ustawy zostali: jej rodzeństwo M. M. (2), S. P. (1) i J. P. każdy z nich w 1/4 części oraz jej siostrzeńcy M. M. (1), J. N., S. N., T. K. i Z. N. każdy w 1/20 części. Tym samym udziały w przedmiotowej nieruchomości siostrzeńców wynoszą po 1/40 części każdego z nich, natomiast rodzeństwo W. P. już nie żyje. Spadek po M. M. (2) zmarłej w dniu 17 czerwca 2002r. na mocy postanowienia z dnia 13 marca 2013 r. Sądu Rejonowego (...) w P. wydanym w sprawie (...) na podstawie ustawy nabyli: jej córka T. P. (1) oraz jej syn M. U., każdy w 1/2 części. Tym samym udział w przedmiotowej nieruchomości każdego

z nich wynosi 1/16 części. Spadek po J. P. zmarłym w dniu 9 lipca 2011 r. na podstawie testamentu notarialnego z dnia 20 sierpnia 2008 r. nabyła w całości jego żona T. P. (2), a to na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Pile z dnia 11 stycznia 2012r, sygn. akt (...). Tym samym jej udział w przedmiotowej nieruchomości wynosi 1/8 części. Uczestniczka T. P. (2) zmarła w toku postępowania w dniu 13 grudnia 2015 r. Aktem notarialnym z dnia 3 lutego 2016r. (...) nr (...) poświadczono dziedziczenie ustawowe po zmarłej. Spadkobiercami zostali: C. O. w 1/4 części, Z. O. (2) w 1/4 części, H. S. w 1/4 części i K. K. w 1/4 części. Wszyscy spadkobiercy zrzekli się praw do nieruchomości - przedmiotu sporu. Udziały C. O., Z. O. (2), K. K. i H. S. wynoszą po 1/32 części. Spadek po S. P. (1) zmarłym w dniu 8 kwietnia 2008r. nabyli na podstawie ustawy: jego żona S. P. (2) w 1/4 części oraz jego dzieci: K. P., A. P., U. Ć. i B. K. - każdy w 3/16 części. Tym samym udział w przedmiotowej nieruchomości S. P. (3) wynosił 1/32 części zaś pozostałych po 3/128 części. Spadek po S. P. (2) zmarłej dnia 22 stycznia 2012 r. na podstawie testamentu notarialnego nabyli na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w G. (...) jej córka U. Ć. oraz jej wnuczka R. C.- każda w 14 części. Tym samym udział w przedmiotowej nieruchomości każdej z nich wynosi 1/64 części. W przypadku zaś U. Ć. łączny udział w nieruchomości wynosi 5/128 części ($1/64 + 3/128 = 5/128$). Spadek po A. P. zmarłym dnia 27 stycznia 2010r. na podstawie ustawy na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w G. z dnia 29 marca 2010r., sygn. akt (...) nabyła córka R. P. aktualnie C. w całości. Tym samym jej udział w przedmiotowej nieruchomości wynosi 5/128 części. Przedmiotem spadku po zmarłej W. P. jest udział w 1/2 nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym o pow. użytkowej 115 m² oraz budynkiem gospodarczym o powierzchni gruntu 817m² położonej w P., przy ul. (...) zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w G. (...) Nieruchomość położona jest 400 m od centrum w strefie zabudowy mieszkaniowej. Na działce nr (...) znajduje się budynek mieszkalny, 2 budynki gospodarcze, garaż drewniany, kojec dla psów. Działka ze wszystkich stron jest ogrodzona, za zabudowaniami gospodarczymi wykorzystywana jest jako teren ogródka warzywnego i zieleni urządzonej z pojedynczymi drzewami i krzewami. Nieruchomość posiada uzbrojenie w sieci komunalne tj. wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną i gazową i telefoniczną. Budynek mieszkalny ma około 100 lat. Składa się z budynku głównego i dobudowanych do niego pomieszczeń. Budynek główny jest piętrowy z poddaszem nieużytkowym, dachem konstrukcji drewnianej, kryty dachówką ceramiczną. Powierzchnia zabudowy wynosi 180m, zaś użytkowa 137,34 m. Układ funkcjonalny to dwa niezależne od siebie użytkowane lokale. Jeden składa się z dwóch pokoi, kuchni i łazienki, a drugi z dwóch pokoi, dwóch łazienek, przedpokoju i kuchni. W środkowej części budynku znajduje się przedpokój umożliwiający dostęp do lokalu zarówno po prawej jak i po lewej stronie. Budynek wymaga remontu. Na ścianach widoczne zawilgocenia przy styku budynku z terenem, dach wymaga przełożenia dachówki, instalacja odgromowa jest przerwana. Ogólny stopień zużycia technicznego budynku biegły określił w wysokości 45%. Budynek gospodarczy 2 posiada jedną kondygnację i 10,33 m zabudowy użytkowej. Konstrukcja dachu wymaga niezwłocznego remontu. Ogólny stopień zużycia technicznego budynku gospodarczego została określona przez biegłego na 45%. Budynek gospodarczy 3 posiada jedną kondygnację i poddasze nieużytkowe, drewniany dach i betonowe fundamenty. Powierzchnia użytkowa wynosi 21,42 m. W budynku założona jest instalacja elektryczna oraz wodna. Ogólny stopień zużycia technicznego budynku gospodarczego została określona przez biegłego na 40 %. Garaż nie posiada fundamentu. Jest to budowla o konstrukcji szkieletowej drewnianej obita drewnem, wyposażona w drewnienie oka i drzwi oraz instalację elektryczną. Powierzchnia zabudowy wynosi 16,88m. Ogólny stopień zużycia technicznego budynku gospodarczego został określony przez biegłego na 40%. W toku postępowania biegły ustalił, iż istnieje możliwość podziału nieruchomości poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych wraz z udziałem w częściach wspólnych pod warunkiem wykonania prac adaptacyjnych. Części wspólne to natomiast grunt oraz część budynków i budowli, które nie są wykorzystywane wyłącznie przez właścicieli lokali mieszkalnych Biegły sporządził jednakże projekt wydzielenia lokali, odzwierciedlając wszystko na załączonych do opinii rysunkach. Zgodnie z jego projektem lokal mieszkalny nr (...) miałby powierzchnię 64,86 m, a pomieszczenia mu przynależne - 93,51 m co daje łącznie 158,37 m. Lokal ten położony jest na parterze i składa się z dwóch przedpokoi, dwóch pokoi, kuchni i łazienki. Do lokalu przynależą strych oraz pomieszczenia w budynkach gospodarczych. Udział właściciela lokalu nr (...) w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz działce gruntu nr (...) wynosi (...) części. Lokal nr (...) miałby powierzchnię 72,48 m a pomieszczenia mu przynależne 12,93 m, co daje łącznie powierzchnię 85,41 m. Lokal położony jest również na parterze i składa się z dwóch przedpokoi, dwóch pokoi, kuchni i dwóch łazienek. Do lokalu przynależą pomieszczenia w budynkach gospodarczych. Udział właściciela lokalu nr (...) w częściach wspólnych budynku i urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali oraz w działce gruntu nr (...) wynosi (...) części. Wartość rynkowa nieruchomości,

będącej przedmiotem sporu w niniejszym postępowaniu została oszacowana na kwotę 163.279 zł. Wartość rynkowa projektowanego lokalu nr (...) została wyceniona na 81.732 zł, a wartość projektowanego lokalu nr (...) na kwotę 77.450 zł. Biegły wskazał, iż warunkiem ustanowienia odrębnej własności lokali i uznania ich samodzielności jest zamurowanie otworów drzwiowych pomiędzy pomieszczeniami oznaczonymi w opinii numerami (...) (...) i (...) oraz (...) i (...). Podkreślił też, że w obrębie budynku mieszkalnego, jak i całej nieruchomości nie ma pomieszczeń wspólnych. Prace adaptacyjne zostały wykonane, a biegły potwierdził, że wyodrębnione lokale nr (...) spełniają warunki samodzielności w rozumieniu ustawy o własności lokali. Na przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy ponieśli następujące nakłady: położono nawierzchnię z kamienia polnego łupanego (40 m²), panelowe obrodzenie kratowe o długości 23,12 m, cokół na budynku o powierzchni 2,88 m, wymiana drzwi na poddaszu budynku mieszkalnego. Dodatkowo wykonano prace modernizacyjne na budynku gospodarczym nr (...) w postaci wymiany rynien i rur spustowych, w 50% konstrukcji dachu, w 100% pokrycia dachu oraz wymiany drzwi deskowych. Wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawców na przedmiotowej nieruchomości położonej w P. biegły oszacował na kwotę 9.762 zł. Dom, który jest przedmiotem sporu wymaga jednakże dalszych nakładów z uwagi na to, że ma już pewien wiek. W trakcie, kiedy T. P. (1) użytkowała drugą część, to nie poczyniła żadnych nakładów. Aktualnie T. P. (1) nie zamieszkuje w tym domu, lecz w P., gdzie wynajmuje mieszkanie w kamienicy wraz z bratem i córką. Czynsz najmu mieszkania w P. wynosi 750 zł miesięcznie. Uczestniczka do przedmiotowej nieruchomości przyjeżdża dwa-trzy razy do roku. W czasie wakacji spędza w nim dwa tygodnie, w okolicach Wszystkich Świętych I na wiosnę po kilka dni. W pozostałym okresie dom stoi zamknięty, nie wietrzony i nie ogrzewany. Ma ona dostęp do tego lokalu. Ma tam swoje rzeczy. T. P. (1) jest w konflikcie z wnioskodawcami. Tłem tego konfliktu było włamanie do mieszkania uczestniczki w 2011 roku. Od tego strony czasu nie rozmawiają ze sobą. Uczestniczka chciałaby mieszkać P., ale nie wie kiedy będzie to możliwe. Konkretnych planów nie ma. Wnioskodawcy w domu przy ul. (...) w P. mieszkają od 1996 roku. Ta część domu po W. P. jest nie zamieszkała na stałe od jej śmierci tj. od 1992 roku. J. P. małżonkowie W. pracują i z tego tytułu miesięcznie łącznie osiągają dochody w wysokości około 5.000 zł. Wnioskodawcy posiadają trójkę dzieci: córka ma 20 lat i skończyła technikum, syn ma 19 lat i jest w II klasie szkoły zawodowej a młodsza córka ma 15 lat i kończy II klasę gimnazjum. Oświadczyli, iż są w stanie zaciągnąć kredyt hipoteczny na spłatę ewentualnego zobowiązania wobec T. P. (1). Nie mają oszczędności. T. P. (1) wskazała, iż we wspólnym gospodarstwie domowym pozostaje z córką I. P. oraz wnuczką W.. Źródłem dochodu dla tej trzyosobowej rodziny jest każdego miesiąca kwota 2.347,63 zł. Uczestniczka utrzymuje się bowiem z emerytury, która wynosi 1.247,63 zł. Dochód osiąga również córka T. I., która pracuje w Stowarzyszeniu (...) dla (...) na podstawie umowy zlecenia zawartej na okres 2 miesięcy za wynagrodzeniem 700 zł netto. Budżet rodzinny powiększony jest co miesiąc dodatkowo o kwotę 400 zł z racji z tytułu alimentów na rzecz małoletniej W. K.. Łączna kwota wydatków stałych ponoszonych co miesiąc przez rodzinę T. P. (1) wynosi ok. 1.209 zł. Koszty te generują opłata za czynsz - 776 zł, rachunki za gaz, prąd, media- łącznie 174 zł, spłata karty kredytowej - 34 zł, lekarstwa 180 zł oraz ubezpieczenie - 44,50 zł. Dokumenty urzędowe (m.in. odpis księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości) w myśl art. 244 k.p.c. korzystały z domniemania prawdziwości (autentyczności) oraz domniemania zgodności z prawdą tego co zostało w nich urzędowo poświadczane. Żadne z tych domniemań w niniejszej sprawie nie zostało obalone przez strony (art. 252 k.p.c.) zatem Sąd uznał te dokumenty za w pełni wiarygodne. Z uwagi na charakter niniejszej sprawy - konieczność ustalenia czy możliwe jest wyodrębnienie w nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), działce nr (...) oddzielnych lokali mieszkalnych, a jeśli tak określenie ich wartości oraz określenie wartości poczynionych przez wnioskodawców nakładów - Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego i taka opinia została sporządzona. Opinia biegłego podlega, jak inne dowody ocenie sądu według art. 233 § 1 k.p.c., lecz odróżniają ją szczególne kryteria oceny. Stanowią je zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków. Biegły R. M. wykonujący w niniejszej sprawie na zlecenie sądu projekt podziału nieruchomości jest stałym biegłym sądowym przy Sądzie Okręgowym w P.. Sporządzona przez niego opinia jest w ocenie Sądu I instancji zgodną z zasadami logiki i wiedzy. Biegły dokładnie opisał i określił stan budynku mieszkalnego oraz poszczególnych budynków gospodarczych, będących przedmiotem oceny, analizując stan prawny nieruchomości, jej lokalizację oraz układ funkcjonalny, opatrując opinię zdjęciami i rysunkami technicznymi. R. M. uzasadnił możliwość podziału budynku poprzez wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych, przedstawił projekt każdego z zaproponowanych wariantów ustanowienia odrębnej własności lokali i na koniec dokonał wyceny projektowanych lokali mieszkalnych. W tym celu określił rynek lokalny, rodzaj i liczbę cech

rynkowych wpływających na poziom cen. Biegły zastosował metodę porównania parami, a dane do przeprowadzenia analiz porównawczych zostały uzyskane z aktów notarialnych oraz uzupełnione podczas wizji terenowej. Jednocześnie też biegły określił i wycenił nakłady, a stopień ich zużycia oraz wartość umieścił w tabeli. Sąd I instancji uznał opinię sporządzoną przez biegłego za wiarygodną. Została sporządzona zgodnie z obowiązującymi w tej mierze regulacjami, a opiera się na wiedzy i doświadczeniu biegłego. Wnioski opinii logicznie wypływają z poczynionych ustaleń. Wnioski zostały poparte dokumentami, na których biegły oparł opinię. Z tych przyczyn Sąd Rejonowy uznał wymieniony dowód za wiarygodny i przydatny w sprawie. Rzetelność opinii została zakwestionowana przez uczestniczkę T. P. (1), która zakwestionowała przede wszystkim wartość całej nieruchomości, jak również każdego z lokali wyodrębnionych przez biegłego. Podniosła ona, iż biegły winien wziąć do porównania co najmniej kilkanaście nieruchomości, a nie przytaczać zaledwie 5. Uczestniczka sprzeciwiła się również rozliczaniu w niniejszym postępowaniu nakładów wnioskodawcy na przedmiotową nieruchomość. Podniosła, że nie miały one charakteru nakładów koniecznych, a ponadto wnioskodawca nie uzyskał na nie zgody wszystkich współwłaścicieli. Zdaniem T. P. (1) wnioskodawca dokonał ich przed I Komunią Świętą córki dla upiększenia nieruchomości, a nie dla zwiększenia jej funkcjonalności. Sąd I instancji przesłuchał biegłego, który podtrzymał pisemną opinię w całości. R. M. w sposób jasny i logiczny wykazał, że przyjęte przez niego metody i wartości są prawidłowe. Biegły wskazał, iż analizował kilkanaście transakcji dotyczących nieruchomości zabudowanych budynkami jednorodzinnymi, jednakże szczegółowej analizie poddał 6 podobnych. Następnie zaś - zgodnie z metodyką - do wyceny przyjął 3 nieruchomości, które były najbardziej podobne do nieruchomości wycenianej. Wziął przy tym pod uwagę stan techniczny nieruchomości, a nie ich wiek. Zaznaczył, że sposób wydzielenia lokali nastąpił z uwzględnieniem wskazań obu stron. Biegły wypowiedział się również na temat nakładów poczynionych przez wnioskodawców, podkreślając, iż według jego oceny są one nakładami koniecznymi z uwagi na to, iż mają bezpośredni wpływ na utrzymanie budynku w stanie niepogorszonym. Biegły w trakcie zeznań wyjaśnił też przy okazji wszelkie omyłki pisarskie, na które zwróciła uwagę uczestniczka T. P. (1), a następnie na zobowiązanie Sądu uczynił to również w formie pisemnej. Sąd Rejonowy dał wiarę zeznaniom biegłego, które są integralną częścią opinii. R. M. w sposób jasny i logiczny wykazał, że przyjęte przez niego metody i wartości są prawidłowe i tym samym Sąd uznał opinię biegłego za wiarygodną. Sąd I instancji przesłuchał wnioskodawców oraz uczestników postępowania na okoliczność sposobu zniesienia współwłasności. Zeznaniom wnioskodawczyni J. W. Sąd Rejonowy dał wiarę w całości. Wnioskodawczyni składała swoje zeznania szczerze, spontanicznie, logicznie. Znalazły one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Szczegółowo wymieniła ona zakres prac, jakie zostały dokonane przez strony na spornej nieruchomości oraz czas ich wykonania. Pokrywa się on z listą nakładów poczynionych przez wnioskodawców, które wymienił biegły w swojej opinii. Wnioskodawczyni wyjaśniła, że powierzchnia wyłożona kamieniem to uliczki. Kamienie te układał mąż w 2010 lub 2011 roku. Były one przywiezione z posesji mamy J. W.. Ogrodzenie nieruchomości wykonane zostało z paneli kupionych w BricoMarche. Jeżeli chodzi o cokół to wykonany był w 2010-2011 roku. Cokół był pierwszy robiony przed kamieniami na podwórku. Dach nad budynkiem gdzie jest węgiel był wymieniany i były wymieniane rynny, drzwi przy gospodarczych budynkach. Wymieniono też opierzenia i koziołki. Drzwi deskowe to są drzwi nad dobudówką do stryżku. Wnioskodawczyni podniosła, że nie konsultowała wraz z mężem tych prac z pozostałymi spadkobiercami ani z uczestniczką P., bo trzeba było to zrobić - jak np. dach, żeby sufit się nie zawalił. Wnioskodawca P. W. podtrzymał i podzielił stanowisko swojej żony. Wskazał, że nie mogli oni czekać na pomoc cioci- uczestniczki P. z uwagi na dzieci, które biegały po całym obejściu. Trzeba było wykonać niezbędne prace, gdyż sypał się komin, czy murki. Wnioskodawca odniósł się również do nakładów wskazując iż z utwardzonych kamieniami ścieżek korzystają osoby, które przebywają na nieruchomości tzn. ich rodzina i ciocia i jej rodzina, która tam przyjeżdża. Płot jest po prawej stronie jak się wchodzi na posesję i trudno było mu określić do kogo należy płot. Cokół na budynku zrobiony jest od strony wewnętrznej - nie od ulicy. Tą część użytkuje T. P. (1). Podał również, że budynek gospodarczy, na którym remontowany był dach użytkujemy po połowie z ciocią. Drzwi deskowe prowadzą do pomieszczenia na stryżku położonym nad kuchnią, którą użytkuje ciocia. Zeznaniom również Sąd Rejonowy dał wiarę nie znajdując niespójności i rozbieżności ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Uczestniczka T. P. (1) zeznała, iż mieszka na stałe w P., a do miejscowości P. przyjeżdża na grób matki i do rodziny. Wskazała że mieszka w P. z córką, bratem i wnuczką. Jednocześnie zaznaczyła, iż trudno jej utrzymać dwa domy i w zasadzie nie wie dlaczego nie mieszka na stałe w przedmiotowej nieruchomości. W tej chwili dzieli się kwotą czynszu z córką po połowie tj. 375 zł, którą P. zadeklarowała na poczet spłaty. Jednocześnie podała, iż nie ma odłożonych żadnych oszczędności. Zeznała, że nie wie jak będzie finansować wspólne remonty bo nie ma na to środków

i nie wie jak dokona spłaty udziałów. Podkreśliła, iż na pewno nie zrobi tego od razu i liczy na pomoc rodziny w tej kwestii, gdyż kwota do spłaty jest rzeczywiście wysoka. Podała, że nie ma konkretnego planu spłaty. Nie ma odłożonych żadnych oszczędności, ale wolałaby dostać lokal niż spłatę za lokal. Zeznaniom tym Sąd Rejonowy dał wiarę. Są one spójne i logiczne w zakresie faktów, nie zaś ocen. Brak bowiem pomysłu uczestniczki w kwestii zgromadzenia niezbędnych środków finansowych na dokonanie spłat poszczególnych uczestników pozostaje bowiem bez wpływu na rozstrzygnięcie Sądu w tej kwestii. Sąd I instancji przesłuchał też uczestników postępowania. Uczestnik Z. N. zeznał, iż nie chce przejąć spornych lokali i nie domaga się spłaty ani od wnioskodawców, ani od uczestniczki postępowania T. P. (1). Uczestnik M. U. zeznał, że nie chce przejąć tych lokali i nie domaga się spłaty ani od wnioskodawców ani od uczestniczki postępowania T. P. (1). Uczestnik S. N. zeznał, iż nie ma planów przejęcia żadnego z tych lokali. Domaga się jednakże spłaty od uczestniczki postępowania T. P. (1), gdyby został jej przyznany udział, natomiast gdyby udział uczestnika został przyznany wnioskodawcom to nie domaga się od nich spłaty. Uczestniczka M. M. (1) w zeznaniach wyraziła swoje stanowisko. Podniosła, iż jej wolą jest, żeby całość nieruchomości została przejęta przez wnioskodawców i od nich nie domaga się spłaty. Uczestniczka podkreśliła jednakże, że gdyby lokal miała przejąć uczestniczka postępowania T. P. (1) to domaga się od niej spłaty udziału. Podniosła, że córka z zięciem dbają o ten dom i mają trudne warunki do mieszkania. Natomiast pani P. przyjeżdża tam tylko na wakacje. Uczestnik U. Ć. zeznała, iż domaga się spłaty tylko od T. P. (1) i nie chce przejąć tej nieruchomości. Uczestniczka R. C. w zeznaniach podtrzymała swoje stanowisko zawarte w piśmie skierowanym do Sądu. Powtórzyła, że domaga się spłaty tylko od T. P. (1). Nie chce ona przejąć tej nieruchomości i w niej zamieszkać. Uczestniczka B. K. zeznała, iż jej zdaniem T. P. (1) powinna otrzymać część domu przylegającą do ulicy. Ciocia dokładała się do utrzymania domu. Zawsze była mowa, że ta część co mają państwo W. jest po J. babci i oni powinni ją mieć, a drugą część powinna dostać T. P. (1). Uczestniczka nie domaga się spłaty od T. P. (1) natomiast domaga się spłaty od wnioskodawców, gdyby to im została przyznana cała nieruchomość. Uczestniczka K. P. zeznała, że nie chce przejąć lokali, ale chce spłaty udziału od W., natomiast nie domaga się spłaty od uczestniczki P.. Uczestnik J. N. zeznał, iż od wnioskodawców spłaty się nie domaga, a od uczestniczki postępowania tak. Oświadczył również, że żadnego z tych lokali przejąć nie chce. Uczestniczka T. K. zeznała, iż od wnioskodawców spłaty się nie domaga, a od uczestniczki postępowania T. P. (1) tak. Dodała, że żadnego z tych lokali przejąć nie chce. Sąd Rejonowy zważył, iż wnioskodawcy oraz uczestniczka postępowania T. P. (1) domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej położonej w P. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych. Zatem obie strony popierały wnioski o zniesienie współwłasności poprzez wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych, nie wносиły też zastrzeżeń co do przydzielenia konkretnych pomieszczeń gospodarczych do konkretnego lokalu, przy czym ostatecznie wnioskodawcy wnosili, by przyznać im oba wyodrębnione lokale. Zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z przepisu tego wynika, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Przez podział fizyczny należy przy tym rozumieć także wyodrębnienie własności lokali, co wynika z art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 1994 r. Nr (...)). Z regulacji zawartej w art. 11 tej ustawy, jak i w art. 211 k.c., trzeba wyprowadzić wniosek, że odmowa ustanowienia przez sąd odrębnej własności lokali może mieć miejsce jedynie wyjątkowo i tylko wówczas, gdy za odmową tą przemawia całokształt okoliczności sprawy. Zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli, taki podział jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli. Uprawnienie to jest wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdyby dokonanie podziału było sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości (Komentarz do art. 211 Kodeksu cywilnego. T. A. Filipiak - za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex). Istnieje cały szereg przepisów, które w określonych przypadkach ograniczają, a nawet wykluczają możliwość zniesienia współwłasności ułamkowej. Takim przepisem jest m.in. art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali. W przypadku ustanowienia odrębnej własności lokali właścicielowi lokalu

przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej dopóki trwa odrębna własność lokali ((...) u.w.l.). Zasadą jest, iż w wyniku postępowania o zniesienie współwłasności powinno nastąpić całkowite zniesienie współwłasności, co w wypadku ustanowienia odrębnej własności lokali powinno oznaczać przyznanie wyodrębnionych lokali poszczególnym współwłaścicielom. Przyznanie ich na współwłasność dwom lub więcej dotychczasowych współwłaścicieli może nastąpić, lecz tylko na ich wniosek dotyczący tych - wyraźnie określonych - lokali (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2003 r., (...) - za pośrednictwem Systemu (...) Prawnej Lex). Innymi słowy, zniesienie odrębnej własności lokali, a następnie zniesienie współwłasności nieruchomości wspólnej jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy prowadzi do całkowitego wyjścia ze stosunku współwłasności przez dotychczasowych właścicieli lokali, którzy - w wyniku fizycznego podziału nieruchomości - stają się właścicielami odrębnych nieruchomości. W przedmiotowej sprawie podnieść należy, iż współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości pozostają w zadawnionym i głębokim konflikcie. Sąd Rejonowy zatem musiał rozważyć, czy pomimo prawnej możliwości dokonania fizycznego podziału nieruchomości poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych, podział taki jest zasadny w okolicznościach przedmiotowej sprawy. Podział fizyczny jest podstawowym i pierwszym sposobem dokonania zniesienia współwłasności nieruchomości. Jeżeli nie jest on możliwy bądź jeżeli strony zgodnie o to wnoszą, Sąd dokonuje zniesienia współwłasności poprzez przyznanie na wyłączną własność jednej ze stron całej rzeczy - ze splatą udziału pozostałych współwłaścicieli. Nakazanie sprzedaży rzeczy dokonuje się wyjątkowo, albowiem jeżeli współwłaściciele zamierzają rzecz sprzedać, zazwyczaj czynią to bez pośrednictwa sądu. W przedmiotowej sprawie obie strony wnosiły o dokonanie podziału rzeczy poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Jednocześnie obie strony miały świadomość, iż taki sposób podziału nieruchomości wiąże się z koniecznością wykonania prac adaptacyjnych. Prace te w postaci zamurowania drzwi zostały wykonane już w toku postępowania. Wobec powyższego należało uznać, iż skoro wyodrębnienie lokali prowadzące do zniesienia współwłasności jest możliwe, to strony po przyznaniu im konkretnych lokali będą mogły samodzielnie nimi zadysponować nie tylko poprzez zamieszkanie w nich, lecz także np. poprzez sprzedaż. Wątpliwości Sądu wzbudzał wzajemny antagonizm stron ujawniający się w pismach procesowych oraz wypowiedzianych na rozprawach zarzutach, pretensjach i żalach, w ocenie Sądu Rejonowego znacznie utrudniający zamieszkanie stron we wspólnej nieruchomości, nawet po wydzieleniu samodzielnych lokali. Z założenia bowiem taki rodzaj własności wiąże się z pozostawieniem części wspólnych, co do których koniecznym jest osiągnięcie porozumienia wszystkich współwłaścicieli. Jednakże wobec faktu, iż obecnie uczestniczka nie zamieszkuje we wspólnej nieruchomości Sąd uznał, iż strony konsekwentnie żądając zniesienia współwłasności poprzez wyodrębnienie kilku lokali, mają świadomość konsekwencji wiążących się z tym sposobem podziału nieruchomości. Zatem Sąd uznał, iż zniesienie współwłasności poprzez wyodrębnienie samodzielnych lokali jest możliwe i w niniejszej sprawie zasadne. Tym samym Sąd I instancji dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P., składającej się z działki gruntu o numerze (...) o powierzchni 0,0817 ha, zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w G. (...) Kw (...) o wartości 163.279 zł poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali wyodrębniając zgodnie z opinią biegłego:

- lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) - zgodnie z opinią biegłego R. M. (k. 199-202) będącą załącznikiem do niniejszego postanowienia - składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, dwóch korytarzy oznaczonych w opinii numerami (...)(...),

(...). o powierzchni 64,86 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi w postaci strychu oznaczonego w opinii numerem (...)1. i pomieszczeniami gospodarczymi w budynkach gospodarczych nr (...) o powierzchni 93,51 m², przy czym całkowita powierzchnia lokalu numer (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 158,37 m² i przyznanie go na wyłączną własność wnioskodawcom J. W. i P. W. do wspólności ustawowej małżeńskiej,

- lokal mieszkalny oznaczony numerem (...) - zgodnie z opinią biegłego R. M. (k. 199-202) będącą załącznikiem do niniejszego postanowienia - składającego się z dwóch pokoi, kuchni, dwóch łazienek, dwóch oznaczonych w opinii numerami (...)(...),

(...) o powierzchni 72,48 m² wraz z pomieszczeniami przynależnymi w pomieszczeń gospodarczych w budynkach gospodarczych nr (...) o powierzchni 12,93 m²,

przy czym całkowita powierzchnia lokalu numer (...) wraz z pomieszczeniami przynależnymi wynosi 85,41 m² i przyznanie go na wyłączną własność uczestniczki postępowania T. P. (1). Jednocześnie Sąd Rejonowy ustalił wielkości udziałów w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu dla J. W. i P. W. do wspólności ustawowej małżeńskiej w wysokości (...) części, a dla T. P. (1) w wysokości (...) części. Wartość nieruchomości objętej wnioskiem o zniesienie współwłasności wyniosła 163.279 zł. Lokal nr (...) posiada wartość 81.732 zł, a lokal nr (...) – 77.450 zł. Połowa nieruchomości należy do wnioskodawców, druga połowa należała do W. P., której udział w wyniku kolejnych postępowań spadkowych uległ dziedziczeniu. Spadkobiercy, którzy w toku niniejszego postępowania a zatem w efekcie zniesienia współwłasności nieruchomości i przekazania swojego udziału domagali się spłaty to S. N. (1/40 części), M. M. (1) (1/40 części), U. Ć. (5/128 części), R. C. (5/128 części), T. K. (1/40 części) i J. N. (1/40 części).

Wartość udziałów w przedmiotowej nieruchomości spadkobierców W. P. wynosi więc:

- udział uczestnika S. N. – 4.081,98 zł (163.279 zł: 40)
- udział uczestniczki M. M. (1) - 4.081,98 zł (163.279 zł: 40)
- udział uczestniczki U. Ć. – 6.378,09 ((163.279 zł: 128)x5)
- udział uczestniczki R. C. -6.378,09 ((163.279 zł: 128)x5)
- udział uczestniczki T. K. – 4.081,98 zł (163.279 zł: 40)
- udział uczestnika J. N. – 4.081,98 zł (163.279 zł: 40)

W związku z powyższym Sąd Rejonowy zasądził od uczestniczki postępowania na rzecz:

- S. N. kwotę 4.081,98 zł,
- M. M. (1) kwotę 4.081,98 zł,
- U. Ć. kwotę 6.378,09 zł,
- R. C. kwotę 6.378,09 zł,
- T. K. kwotę 4.081,98 zł,
- J. N. kwotę 4.081,98 zł,

płatne w terminie jednego roku od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności. Wnioskodawcy w niniejszym postępowaniu wnosili również o rozliczenie nakładów poczynionych na wspólną nieruchomość, doktrynie przyjmuje się, że nakłady poczynione na rzecz są to koszty poniesione w związku z zachowaniem, używaniem lub ulepszeniem tej rzeczy. Biegły R. M. jednoznacznie wskazał, że nakłady poniesione przez małżonków W. na nieruchomości P. ul. (...) były nakładami koniecznymi, które wpłynęły na podniesienie wartości nieruchomości. Biegły poczynione nakłady wycenił na kwotę 9.762 zł, którą to wartość Sąd Rejonowy uznał za wiarygodną i przyjął jako bezsprzeczną. Sąd I instancji zasądził od uczestniczki postępowania T. P. (1) na rzecz wnioskodawców solidarnych J. W. i P. W. kwotę 610,13 zł jako 1/16 część wartości nakładów zgodnie z udziałem uczestniczki postępowania, i to płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności. Sąd Rejonowy określając terminy spłat, w jakich T. P. (1) winna uczynić zadość temu obowiązкови miał na uwadze nie tylko jej sytuację materialną, ale również rozumiał potrzeby pozostałych uczestników, jak i wnioskodawców. Sąd I instancji był w pełni świadomy, że łączna kwota, jaką T. P. (1) musi wygenerować ze swojego budżetu celem spłaty poszczególnych

osób jest spora (29.694,23 zł). Sąd wskazał też, że jednorazowa niemalże konieczność spłaty może stanowić dla T. P. (1) spore wyzwanie, należało jednak pamiętać, że wynik niniejszego postępowania jest efektem stanowiska uczestniczki, jakie konsekwentnie prezentowała w toku całego postępowania i mimo własnych wątpliwości odnośnie źródła sfinansowania owych spłat, braku oszczędności oraz braku planu na dokonanie spłaty poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości uczestniczka do końca wносиła o przyznanie jej lokalu w spornej nieruchomości. Zdaniem Sądu I instancji Teresa P. miała dość czasu - od momentu złożenia wniosku przez P. i J. W. minęło ponad 3,5 roku - na poczynienie nie tyle oszczędności, co na opracowanie planu spłat szacując swoich możliwości finansowych czy też możliwości pomocy jej w spłacie przez rodzinę czy one osoby. Przy wyznaczeniu terminu spłaty Sąd wziął także pod uwagę kwoty spłaty dla poszczególnych uczestników postępowania, które dla uczestniczki T. P. (1) wydają się być spore, lecz dla poszczególnych uczestników czy wnioskodawców są kwotami stosunkowo niewielkimi i czekanie przez nich na spłatę do 10 lat przykładowo po ok. 600 zł czy 400 zł rocznie - byłoby nieracjonalne i niezgodne z zasadami współżycia społecznego. T. P. (1) postawiona byłaby w roli osoby uprzywilejowanej w stosunku do czekających na własne pieniądze pozostałych uczestników postępowania, którzy za udział w nieruchomości mają prawo oczekiwać sprawiedliwego ekwiwalentu, przy czym element sprawiedliwości należy odnosić nie tylko do wysokości spłaty, lecz także do realnego czasu jej otrzymania. Zdaniem Sądu I instancji zdecydowanie inna jest wymierna wartość pieniądza wyrażona wartością zasądzonych na rzecz uczestników spłat, otrzymana w terminie jednego roku, a zdecydowanie inna - i to w sensie negatywnym - otrzymana w przeciągu 10 lat. Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy uznał, iż zasadnym będzie obciążenie uczestniczki spłatami w terminie jednego roku, a nie wnioskowanych 10 lat. Kosztami postępowania Sąd I instancji obciążył strony w zakresie dotychczas poniesionym, a pozostałymi kosztami obciążył Skarb Państwa (nieuiszczonymi kosztami opinii biegłego).

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła uczestniczka postępowania, zaskarżając orzeczenie w całości.

Skarżąca zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu:

1. sprzeczność ustaleń sądu z zebrany materiał dowodowy oraz - będący jej konsekwencją -
2. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na uznaniu, że uczestniczka postępowania T. P. (1) jest w stanie zapłacić uczestnikom postępowania kwoty wymienione w punkcie 2 postanowienia w terminie 1 roku od daty uprawomocnienia się orzeczenia,

niewyjaśnienie wszystkich okoliczności sprawy, skutkujące zniesieniem współwłasności nieruchomości przez :

a) ustanowienie odrębnej własności 2 lokali o różnej wartości bez stosownej dopłaty ze strony wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania punkt 1 a) i b) postanowienia,

b) ustalenie nierównych udziałów w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu bez stosownej dopłaty ze strony wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania T. P. (1) punkt 1c) postanowienia,

c) zasądzenie od uczestniczki postępowania T. P. (1) na rzecz wnioskodawców kwoty 610,13 zł tytułem zwrotu 1/16 wartości nakładów bez rozważenia, które nakłady wnioskodawcy poczynili na wspólne części nieruchomości, a które na te jej części, które przynależą do lokalu przyznanego im na wyłączną własność,

3. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu orzeczenia, dlaczego Sąd :

a) pomimo przyznania wnioskodawcom i uczestniczce postępowania T. P. (1) lokali mieszkalnych o różnej wartości, nie zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania T. P. (1) stosownej dopłaty z tego tytułu,

b) ustalając nierówne udziały wnioskodawców i uczestniczki postępowania T. P. (1) w częściach wspólnych budynku i działce gruntu, nie zasądził od wnioskodawców na rzecz uczestniczki postępowania T. P. (1) stosownej dopłaty z tego tytułu,

c) zasądając od uczestniczki postępowania T. P. (1) na rzecz wnioskodawców kwotę 610,13 zł tytułem zwrotu 1/16 wartości nakładów, nie rozważył, które nakłady wnioskodawcy poczynili na wspólne części nieruchomości, a które na te jej części, które przynależą do lokalu przyznanego im na wyłączną własność,

5. nierozpoznanie istoty sprawy.

Mając na uwadze powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez :

- a) określenie terminu zapłaty kwot wymienionych w punkcie 2 na 5 lat od daty uprawomocnienia się orzeczenia,
- b) zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki postępowania T. P. (1) kwoty 2.755,50 zł w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się orzeczenia, z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie opóźnienia w płatności,
- c) uchylenie punktu 3,

oraz zasądzenie od wnioskodawców solidarnie na rzecz uczestniczki postępowania T. P. (1) kosztów postępowania przed sądem II Instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, lub - ewentualnie - uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w G. do ponownego rozpoznania.

Wnioskodawcy J. W. i P. W. wnieśli o oddalenie apelacji w całości oraz obciążenie apelującej kosztami postępowania odwoławczego w całości.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadna.

Zgodnie z art. 210 zd. 1 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Uprawnienie to nie jest uzależnione od woli pozostałych współwłaścicieli. Przyjmuje się bowiem, że współwłasność ze swej istoty jest stanem nietrwałym. Zniesienie współwłasności oznacza generalnie, bez względu na stosowany w konkretnym przypadku sposób, likwidację stosunku współwłasności, a więc takiego stanu, w którym własność jednej rzeczy przysługuje niepodzielnie kilku osobom. W myśl z kolei art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Zniesienie współwłasności powinno nastąpić przede wszystkim przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli, taki podział jest najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze. Podziału fizycznego rzeczy może więc żądać każdy ze współwłaścicieli.

Wbrew stanowisku apelującej Sąd I instancji w sposób prawidłowy dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w P., składającej się z działki gruntu o numerze (...) o powierzchni 0,0817 ha, zapisanej w księdze wieczystej Sądu Rejonowego w G. (...) Kw (...) o wartości 163.279 zł poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali wyodrębniając dwa lokale: nr (...) o łącznej powierzchni (wraz z przynależnościami) 158,37 m⁽²⁾ o wartości 81.732 zł, który został przyznany wnioskodawcom oraz nr (...) o łącznej powierzchni 85,41 m⁽²⁾ o wartości 77.450 zł, który został przyznany uczestniczce oraz ustalił udziały stron w częściach wspólnych budynku oraz działce gruntu, nie określając przy tym dopłat pieniężnych pomiędzy wnioskodawcami a uczestniczką postępowania T. P. (1). Należy mieć również na względzie, że zniesienie współwłasności poprzez wydzielenie samodzielnych lokali mieszkalnych nastąpiło w sposób odpowiadający aktualnemu stanowi posiadania nieruchomości, gdyż taki sposób podziału został zaakceptowany przez wszystkie strony postępowania. Zgodnie z art. 212 § 1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia Sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Jest to wynikiem tego, że dokonanie podziału w taki sposób, aby wyodrębnione części odpowiadały co do wartości wielkościom udziałów poszczególnych współwłaścicieli nie zawsze jest możliwe lub gospodarczo celowe. W razie

zaistnienia różnicy pomiędzy wartością utworzonych części rzeczy a wielkością udziałów, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. W niniejszej sprawie tak sytuacja nie miała miejsca. Nie sposób bowiem zgodzić się z apelującą, iż Sąd I instancji winien zasądzić od wnioskodawców na jej rzecz dopłatę wynikającą z dysproporcji pomiędzy przyznanym lokalem wnioskodawcom, a lokalem uczestniczki, który ma mniejszą wartość i powierzchnię oraz wartością udziałów w częściach wspólnych budynku i działce gruntu. Skarżąca bowiem zdaje się nie zauważać, iż jej udział w nieruchomości przed zniesieniem współwłasności wynosił 1/16, a udział wnioskodawców 1/2. Tym samym nie ma podstaw do tego, by Sąd I instancji zasądził na jej rzecz dopłatę pieniężną mającą na celu wyrównanie wartości udziałów, bowiem w niniejszym przypadku nie zaistniała różnica pomiędzy wartością utworzonych części rzeczy, a wielkością udziałów, która uzasadniałaby zasądzenie dopłaty na rzecz T. P. (1). Na skutek wyodrębnienia z nieruchomości dwóch lokali, uczestniczka postępowania T. P. (1) otrzymała na wyłączną własność lokal o wartości 77.450 zł, a z uwagi na to, iż jej udział w nieruchomości wynosił 1/16, to mając na uwadze wartość całej nieruchomości 163.279 zł, przypadała na jej udział kwota 10.204,94 zł. Tym samym uczestniczka otrzymała lokal, którego wartość przekracza i to w istotny sposób wartość jej udziału w nieruchomości.

Na wstępie rozważań przedmiocie nakładów wskazać należy, że zgodnie z art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Pojęcie nakładów związane jest w szczególności z roszczeniami o ich zwrot w przypadku rozliczeń pomiędzy samoistnym posiadaczem rzeczy a jej właścicielem (art. 226 – 231 k.c.), bezpodstawnie wzbogaconym a uprawnionym do żądania wydania korzyści (art. 408 k.c.), związanych z realizacją prawa zatrzymania (art. 461 k.c.) a także wynikających ze stosunków umownych w zakresie korzystania z rzeczy. Problematyka rozliczenia nakładów i realizacji związanych z tym roszczeń odnosi się także do zarządu nieruchomością stanowiącą przedmiot współwłasności.

W uchwale z dnia 10 maja 2006 roku, sygn. akt (...), Sąd Najwyższy orzekł, iż pojęcie wydatków w rozumieniu przepisu art. 207 kodeksu cywilnego odnosi się także do nakładów inwestycyjnych prowadzących do rozbudowy domu na nieruchomości wspólnej i zwiększenia jej wartości. Sąd ten zwrócił uwagę, że „przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów, które użyte jest na przykład w art. 226 k.c. w odniesieniu do roszczeń posiadacza rzeczy. Nie rozróżniają też wydatków koniecznych i innych, jak to ma miejsce w odniesieniu do nakładów, o których mowa we wskazanym wyżej art. 226 k.c. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady: konieczne, użyteczne a także zbytkowne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem „wydatków” również rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (porównaj między innymi uchwałę z dnia 19 grudnia 1973 r. (...), oraz postanowienia z dnia 5 grudnia 1997 r. (...) i (...)).

W doktrynie i orzecznictwie przyjmuje się podział nakładów na konieczne, użyteczne i zbytkowne. „Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty i naprawy, konserwacja, wymiana starych drzew w sadzie na młode, zasiewy, utrzymanie inwentarza żywego, podatki, opłaty, składki na ubezpieczenia” (por: Komentarz do kodeksu cywilnego. Własność i inne prawa rzeczowe. S. Rudnicki, Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, Warszawa 2003, s. 353)

Nakłady użyteczne mają na celu ulepszenie rzeczy m.in. w celu podniesienia funkcjonalności, wartości, a także zwiększenia osiągniętych z rzeczy pożytków i przychodów.

Nakłady zbytkowne to kosztowne nakłady użyteczne na rzecz.

Przechodząc do zarzutów podniesionych w apelacji, w pierwszej kolejności podnieść należy, że okoliczność, iż nakłady dokonane przez wnioskodawców poczynione zostały na te części nieruchomości, które należą wyłącznie do nich, została podniesiona przez skarżącą dopiero w apelacji, a zgodnie z art. 381 k.p.c. w zw. z art. 13§2 k.p.c.,

sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. W tym miejscu podnieść należy, iż przed Sądem Rejonowym uczestniczka podnosiła inne zarzuty, a mianowicie, iż nakłady nie były nakładami koniecznymi, wszyscy współwłaściciele nie wyrażali na nie zgody oraz, iż zostały one poczynione z uwagi na komunę dziecka wnioskodawców. Strona powołująca się na tym etapie sprawy na nowe fakty i dowody winna równocześnie uprawdopodobnić, że nie miała możliwości wcześniejszego powołania nowych faktów i dowodów lub też że potrzeba ich powołania wynikła później. T. P. (1) nie powołała ani przedmiotowych okoliczności ani też dowodów na ich poparcie przed Sądem I instancji, jak również nie próbowała nawet uprawdopodobnić, że nie mogła tego uczynić z niezależnych od siebie przyczyn bądź że potrzeba zgłoszenia tych twierdzeń i dowodów powstała dopiero na etapie składania apelacji; nie bez znaczenia dla oceny tej kwestii jest i to, iż w toku postępowania skarżąca reprezentowana była przez fachowego pełnomocnika.

Wbrew stanowisku skarżącej, nie sposób uznać, by prace modernizacyjne budynku gospodarczego, wymiana pokrycia dachu oraz drzwi deskowych, nawierzchnia z kamienia, panelowe obrodzenie kratowe, cokół, wymiana drzwi na poddaszu zostały dokonane jedynie na części nieruchomości należącej wyłącznie do wnioskodawców. Sąd Okręgowy zauważa, iż nakłady zostały poczynione jeszcze w momencie kiedy nieruchomość ta była objęta wspólnością. Nie ma tym samym znaczenia okoliczność, iż obecnie budynek gospodarczy został przyznany na własność wnioskodawcom i to, że wnioskodawcy od zawsze z niego korzystali. Zgodnie z opinią biegłego R. M. nakłady poczynione przez wnioskodawców stanowiły nakłady konieczne poczynione na wspólną nieruchomość, które wpłynęły na wartość nieruchomości. Skoro więc nakłady te wpłynęły na wartość nieruchomości, to zwiększyły również wartość udziału we współwłasności, który posiadała uczestniczka postępowania. Dlatego też, niezależnie od tego, czy nakłady były czynione zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, jak również czy i w jakim zakresie były ponoszone na część, które wyłącznie zajmowali wnioskodawcy, to w postępowaniu o zniesienie współwłasności, w związku z żądaniem wnioskodawców, należało je uwzględnić. Nie ulega bowiem wątpliwości, że uczestniczka postępowania która nakładów tych nie dokonała, a zwiększyły one wartość całej rzeczy, nie może być przy zniesieniu współwłasności bezpodstawnie wzbogacona kosztem ponoszących nakłady, jeżeli wartość nieruchomości ustalona została z uwzględnieniem tych nakładów. Roszczenie z tego tytułu znajduje podstawę w treści art. 207 k.c., jeżeli nakłady zostały poniesione zgodnie z zasadami zarządu rzeczą wspólną, a jeżeli nie – w grę wchodzi przepis art. 405 k.c. o bezpodstawnym wzbogaceniu. W obu przypadkach wynik będzie ten sam. Przy czym podkreślić należy, iż w okolicznościach przedmiotowej sprawy biegły sądowy wyraźnie wskazał, iż poniesione nakłady miały charakter nakładów koniecznych.

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd Okręgowy uznał, że ustalony przez Sąd Rejonowy termin spłat obciążających uczestniczkę postępowania, który został ustalony na okres roku od uprawomocnienia się postanowienia, jest wystarczający w świetle przesłanek z art. 212 § 3 k.c.

Zgodnie z art. 212 § 3 k.c., jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 24 stycznia 2013r. ((...)) sąd stosując art. 212 § 3 k.c. powinien uwzględnić nie tylko składniki majątkowe, które są przedmiotem postępowania [...], ale całościowo stan majątkowy uczestników postępowania [...], w szczególności czy inne, nieobjęte postępowaniem, składniki majątku współwłaściciela zobowiązanego do spłat mogą mieć znaczenie dla możliwości i terminu wywiązania się przez niego z obowiązku spłat, w tym poprzez ewentualną możliwość zaciągnięcia odpowiedniego kredytu. Ochrona sytuacji majątkowej współwłaściciela, któremu przyznano przedmiot objęty postępowaniem podziałowym powinna nastąpić z jak najmniejszym uszczerbkiem dla ochrony interesów majątkowych pozostałych współwłaścicieli uprawnionych do stosownych spłat.

Sąd I instancji w granicach uprawnień wynikających z art. 212 § 3 k.c. trafnie przyjął, że biorąc pod uwagę sytuację majątkową uczestniczki postępowania oraz potrzeby pozostałych uczestników postępowania spłata kwoty 29.694,23

zł winna nastąpić w terminie jednego roku od dnia uprawomocnienia się orzeczenia. W okolicznościach niniejszej sprawy brak było przy tym podstaw do ustalenia dłuższego terminu spłaty. Jak już wcześniej wskazano, przy rozstrzygnięciu o odroczeniu terminu spłaty należy uwzględnić interesy obu stron. Powyższe oznacza, iż nie można koncentrować się wyłącznie na postulatach strony skarżącej, która domaga się zastosowania wobec niej dłuższego terminu spłaty, ale należy mieć na uwadze także konieczność zachowania ekonomicznego znaczenia świadczenia dla strony uprawnionej. W ocenie Sądu Okręgowego odroczenie spłaty na dłuższy okres – od 2 do 5 lat, jak to obecnie wniosła skarżąca – nie byłoby do pogodzenia z interesem uczestników postępowania, którzy powinni otrzymać spłatę w rozsądnym terminie. Na uwadze należy mieć również fakt, iż wynik postępowania jest efektem stanowiska uczestniczki postępowania T. P. (1), które konsekwentnie prezentowała w toku całego postępowania. Skarżąca będąc świadoma konsekwencji swojego stanowiska, a nadto mając wątpliwości odnośnie źródła sfinansowania spłat, braku oszczędności oraz braku planu na dokonanie spłaty poszczególnych współwłaścicieli nieruchomości, do końca wносиła o przyznanie jej lokalu w spornej nieruchomości.

Sąd odwoławczy podkreśla także, że sprawa o zniesienie współwłasności trwa już od 2013 roku, a więc upłynął znaczny okres czasu, umożliwiający uczestniczce postępowania podjęcie działań służących zgromadzeniu środków na pokrycie zobowiązań względem uczestników postępowania. Ponadto uwzględniając wartość nieruchomości, którą uczestniczka otrzymała w wyniku zniesienia współwłasności oraz fakt, iż obecnie dysponuje ona tytułem własności do przedmiotowej nieruchomości, uznać należy, że kwota zasądzonej spłaty nie jest aż tak nadmierna. W tych okolicznościach żądanie wydłużenia terminu spłaty od 2 do 5 lat jest jedynie kolejną próbą uzyskania odroczenia terminu płatności.

Na marginesie wskazać należy, iż Sąd Okręgowy z urzędu sprostował oczywistą omyłkę pisarską zawartą w tenorze, punkcie 1 i 1 a) postanowienia Sądu Rejonowego, gdzie w punkcie 1 błędnie zapisano słownie wartość nieruchomości, która prawidłowa winna brzmieć sto sześćdziesiąt trzy tysiące dwieście siedemdziesiąt złotych oraz w punkcie 1a) gdzie błędnie opisano numery pomieszczeń w lokalu nr (...), które zgodnie z opinią winny być oznaczone numerami (...), (...), (...), (...), (...). Stosownie do art. 350 § 1 k.p.c., sąd może z urzędu sprostować w wyroku niedokładności, błędy pisarskie albo rachunkowe lub inne oczywiste omyłki. Jeżeli sprawa toczy się przed sądem drugiej instancji, sąd ten może z urzędu sprostować wyrok pierwszej instancji (§ 3 tego przepisu). Stąd też powyższa omyłka podlegała sprostowaniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. apelację oddalił.

O pozostałych kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Jakkolwiek apelacja została ostatecznie oddalona w całości, to jednakże istotnym w sprawie było, że wszyscy uczestnicy postępowania byli w równym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania. W orzecznictwie utrwalilo się stanowisko, iż w tzw. sprawach działowych, co do zasady nie występuje sprzeczność interesów między tymi uczestnikami, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób dokonania podziału proponują i jakie wnioski składają w tym względzie. W ramach postępowania o zniesienie współwłasności trudno jest bowiem dopatrzeć się „sprzecznych interesów” u uczestników tego postępowania.

Marcin Radwan Brygida Łagodzińska Paweł Soliński