

Sygn. akt **VCa 1378/14**

POSTANOWIENIE

Dnia 20 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bogusława Jarmołowicz-Łochańska (spr.)
Sędziowie:	SO Waldemar Beczek SR del. Andrzej Vertun
Protokolant:	stażysta protokolant sądowy Kamila Jankowska

po rozpoznaniu w dniu 20 lutego 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z wniosku **T. M.**

z udziałem **Z. O.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczki

od postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w W.

z dnia 20 grudnia 2013 r. sygn. akt I Ns 660/12

postanawia:

1. oddalić apelację;
2. ustalić, że strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VCa 1378/14

UZASADNIENIE

T. M. wniósł o zniesienia współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...). (...), o powierzchni 274 m², oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w W. VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) przez przyznanie mu działowej nieruchomości na wyłączną własność bez spłat na rzecz uczestniczki postępowania.

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka Z. O. wniosła pierwotnie o jego oddalenie wskazując, iż wszczęcie i prowadzenie postępowania jest zbędne albowiem zamierza dokonać darowizny swojego udziału w przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy. Następnie zmieniła swoje stanowisko, wnosząc o kontynuowanie postępowania i zniesienie współwłasności zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisów kodeksu cywilnego.

W toku postępowania uczestniczka potwierdziła fakt wpłacenia przez wnioskodawcę w jej imieniu kwoty 157.000 zł na rzecz H. M. z tytułu postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy III Wydział Cywilny z dnia 16 grudnia 1998 r. (sygn. akt III Ns 1654/95) jak również fakt zapłacenia jej przez wnioskodawcę kwoty 48.000 zł tytułem rozliczenia (zeznania uczestniczki k.187-189) oraz wniosła o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości (protokół k. 93).

Uczestniczka postępowania podniosła na rozprawie w dniu 05 listopada 2013r. że umowa między stronami została zawarta pod wpływem błędu wynikającego z opinii biegłego w sprawie o dział spadku, wniosła o przyznanie spornej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy ze splatą na swoją rzecz.

Postanowieniem z dnia 20 grudnia 2013 r., Sąd Rejonowy dla Warszawy - Żoliborza w W. ustalił, iż przedmiotem współwłasności jest zabudowana nieruchomość położona jest w W. przy ul. (...) o powierzchni 274 m², stanowiąca działkę ewidencyjną o nr (...) z obrębu 7-04-17, objęta księgą wieczystą o nr (...) stanowiąca dotychczas współwłasność po 1/2 części T. M. oraz Z. O.; dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w pkt. 1) orzeczenia w ten sposób, że własność nieruchomości przyznał wyłącznie T. M. bez splat na rzecz Z. O.; nakazał pobrać od uczestniczki Z. O. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Warszawy - Żoliborza w W. kwotę (...), 75 (jeden tysiąc sto czterdzieści pięć 75/100) zł tytułem nieuiszczonych kosztów postępowania.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i ocena prawna:

Przedmiotowa nieruchomość stanowiła wspólność ustawową rodziców Z. M. (1) i H. M.. Spadek po Z. M. (1) z mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 27 maja 1991 r. w sprawie o sygn. akt III Ns 623/91 nabyli H. M. – matka stron oraz Z. O. i T. M. po 1/3 spadku każde z nich. H. M. przysługiwał w przedmiotowej nieruchomości udział 4/6 części, natomiast wnioskodawcy i uczestniczce po 1/6.

W dniu 25 maja 1993 r. H. M. wniosła o dokonanie działu spadku po mężu. W dniu 16 grudnia 1998 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w W. III Wydział Cywilny - sygn. akt III Ns 1654/95 wydał postanowienie częściowe, w którym dokonał częściowego działu spadku w ten sposób, że nieruchomość, stanowiącą przedmiot niniejszego postępowania przyznał na współwłasność w częściach równych po 1/2 Z. O. i T. M., zasadzając od nich solidarnie na rzecz H. M. kwotę 314.000 zł tytułem splaty częściowego udziału w spadku. Na potrzeby tego postępowania wartość nieruchomości została ustalona przez sąd na kwotę 472 000 zł. Następnie wnioskodawca dokonał samodzielnie splaty H. M. w kwocie 314.000 zł.

W dniu 10 lipca 2000 r. T. M. i Z. O. zawarli umowę, w której postanowiły, że uczestniczka przekaże wnioskodawcy należący do niej udział 1/6 części w nieruchomości, stanowiącej przedmiot niniejszego postępowania, a wnioskodawca przekaże jej w zamian należący do niego udział 1/6 nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) oraz zapłaci na jej rzecz kwotę 48.000 zł tytułem splaty różnicy wartości części obydwu nieruchomości. Zgodnie z treścią wyżej wymienionej umowy obie strony zobowiązały się nigdy nie rościć sobie praw do nieruchomości podzielonych według tej umowy i stosownie do jej treści wypisać się z hipotek nieruchomości. Wnioskodawca spełnił swoje świadczenie wynikające z tej umowy i zapłacił uczestniczce postępowania kwotę 48.000 zł oraz zgodził się aby należny mu udział nabyty w wyniku spadkobrania po ojcu w nieruchomości położonej w J. przy ulicy (...) został przyznany uczestniczce.

Postanowieniem końcowym Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 16 stycznia 2001 r. w sprawie o dział spadku i zniesienie współwłasności, nieruchomość położona w J. przy ul. (...) została w całości przyznana uczestniczce niniejszego postępowania. W uzasadnieniu tego postanowienia Sąd uznał, że za przyznaniem nieruchomości na rzecz Z. O. przemawiają wzajemne rozliczenia pomiędzy wnioskodawcą, a uczestniczką niniejszego postępowania. Sąd wziął pod uwagę zawartą przez Z. O. i T. M. ugodę pozasądową w postaci wyżej wymienionej umowy z dnia 10 lipca 2000 r. Wnioskodawca nie otrzymał w wyniku działu zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) jakiegokolwiek splaty od uczestniczki postępowania. Natomiast uczestniczka nie wykonała

swojego świadczenia z umowy i nie przekazała wnioskodawcy umówionej części nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Paska mimo uiszczenia przez niego na jej rzecz łącznej kwoty 205.000 zł oraz mimo prób wnioskodawcy ugodowego załatwienia sprawy. Uczestniczka początkowo miała zamiar zawarcia z wnioskodawcą umowy zniesienia współwłasności przed notariuszem z uwagi na to, że w jej ocenie została spłacona z tytułu przysługującego jej udziału w przedmiotowej nieruchomości, lecz ostatecznie nie stawiała się celem zawarcia umowy darowizny. Powodem odmowy stawiania się jej u notariusza był konflikt rodzinny między wnioskodawcą i uczestniczkę spowodowany relacjami z matką H. M..

Stan faktyczny w sprawie Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o przytoczone w uzasadnieniu dowody. Uznał za wiarygodne wszystkie dokumenty złożone w sprawie, zarówno urzędowe jak prywatne albowiem prawdziwość i autentyczność żadnego z dokumentów nie była przez strony postępowania kwestionowana, a Sąd nie znalazł podstaw by czynić to z urzędu. Dał również wiarę opinii sporządzonej w dniu 20 grudnia 2013r. chociaż w jego ocenie nie miała ona większego znaczenia dla wydania rozstrzygnięcia. Mimo to uznał ją za wykonaną poprawnie, spójną i rzeczową oraz niezawierającą nieścisłości czy też nielogiczności i sporządzoną ponadto przez osobę posiadającą niezbędną wiedzę i doświadczenie w zakresie szacowania wartości nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał także, iż powyższa opinia została zakwestionowana przez uczestniczkę postępowania, która zarzuciła biegłej przyjęcie niewłaściwej metody przy szacowaniu wartości nieruchomości, to jest przyjęcie metody porównawczej. Zarzutów tych Sąd pierwszej instancji nie podzielił albowiem biegła wyjaśniła, że przyjęcie tejże metody uzasadnione było małą ilością transakcji domami jednorodzinnymi. Podobnie też w sposób przekonywujący wyjaśniła, że uwzględniła różnicę w położeniu nieruchomości przyjętych do porównań i przedmiotowej nieruchomości, a z uwagi na odmienną lokalizację przyjęła współczynniki korygujące. Ponadto wyjaśniła w jaki sposób przyjęła wielkość nieruchomości wycenianej.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż biegła A. K. nie była specjalistą w zakresie budownictwa i geodezji, a zatem nie miała uprawnień i kompetencji do mierzenia powierzchni nieruchomości, nie została także zobowiązana przez Sąd do opinii w tym przedmiocie. Biegła miała sporządzić opinię w przedmiocie wyceny nieruchomości i tego dotyczyła jej opinia. Na podstawie posiadanych dokumentów ustaliła powierzchnię nieruchomości i to stało się podstawą do dalszych obliczeń.

Sąd Rejonowy wskazał również, iż dotychczas uczestniczka nie zgłaszała jakichkolwiek zastrzeżeń co do powierzchni nieruchomości. Taka sama powierzchnia została ustalona przez biegłego w sprawie III Ns 1654/95 i znana była uczestniczce od kilkunastu lat, nie budziła zastrzeżeń, nie podważała także tych ustaleń na początku postępowania, natomiast zmiana stanowiska procesowego uczestniczki pojawiła się jeszcze przed wydaniem przez biegłą opinii. W ocenie Sądu więc niewiarygodnym jest, by dopiero podczas zapoznawania się z opinią sporządzoną przez A. K. pojawiły się wątpliwości czy też zastrzeżenia. Biegła wyjaśniła także, a ocenę biegłej, Sąd w pełni podzielił, że nie jest istotna ilość kondygnacji, a jedynie powierzchnia użytkowa całej nieruchomości. Dla wartości nieruchomości znaczenie ma bowiem powierzchnia, konieczność określenia ilości kondygnacji nie wynika z przepisów prawa, jak wyjaśniła biegła ważniejsza jest bowiem powierzchnia użytkowa i taka jest wskazywana w aktach notarialnych. Z powyższych względów za bezpodstawne uznał zarzuty uczestniczki wobec sporządzonej przez biegłą opinii.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek pełnomocnika uczestniczki złożony na rozprawie w dniu 12 grudnia 2013r. w przedmiocie dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości tejże nieruchomości albowiem wniosek ten był bezprzedmiotowy. Na rozprawie w tym dniu cofnął on także wniosek o powołanie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wielkości użytkowej budynku zgłoszony w piśmie procesowym z dnia 05 listopada 2013r.

Sąd Rejonowy oddalił także wnioski zgłoszone przez pełnomocnika wnioskodawcy w przedmiocie ustalenia wartości nieruchomości przy ul. (...) w J., albowiem z uwagi na treść umowy z dnia 10 lipca 2000r. i dokonanie rozliczeń między stronami w oparciu o dawne wartości nieruchomości, wniosek ten podobnie jak wniosek o ustalenie wartości nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Paska 11 był bezprzedmiotowy. Niezasadny był także wniosek o powołanie dowodu z opinii biegłego do spraw rachunkowości i finansów na okoliczność waloryzacji kwoty wpłaconej na rzecz H.

M. przez wnioskodawcę oraz Z. O. w kwocie 48 000 zł. Po pierwsze wniosek ten nie miał znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto dla dokonania waloryzacji powyższych kwot nie ma konieczności korzystania z wiedzy specjalnej.

Sąd Rejonowy dokonując oceny dowodu z przesłuchania stron uznał za wiarygodne w całości przesłuchanie wnioskodawcy T. M., albowiem było spójne wewnętrznie oraz poparte dowodami w postaci dokumentów na okoliczność dokonanej spłaty uczestniczki. Wiarygodne było także i to, że do zawarcia umowy przed notariuszem po podpisaniu umowy w dniu 10 lipca 2000r. doszło z winy uczestniczki. Postawa uczestniczki w trakcie postępowania wskazywała na to, że nie miała zamiaru wykonania umowy w celu dokuczenia czy też zemsty na wnioskodawcy za to, że nie powiadomił jej o śmierci matki. W konsekwencji Sąd uznał przesłuchanie uczestniczki Z. O. za niewiarygodne w znacznej części. W szczególności Sąd nie dał wiary temu, że celem odmowy zawarcia umowy przed notariuszem była obawa przepisania nieruchomości na żonę wnioskodawcy. Po pierwsze okoliczność ta nie wynika z jakichkolwiek dowodów, po drugie przesłuchanie uczestniczki w tym zakresie jest wyjątkowo niespójne, raz bowiem podała jako powód powyższą okoliczność, po czym przesłuchiwana w tym samym dniu oświadczyła, że powodem było wyrzucenie przez wnioskodawcę opiekunki ich ciotki, a na rozprawie w dniu 05 listopada 2013r. podała, że powodem było to, że wnioskodawca nie poinformował jej o śmierci i chorobie matki, w końcu podała, że powodem niestawienia się u notariusza było odizolowanie jej od matki. Powyższa niespójność jednoznacznie wskazuje, na to że to nie wnioskodawca a uczestniczka odmawiała wykonania umowy. Natomiast wiarygodnym była okoliczność, że została spłacona z tytułu nieruchomości w J.. Uczestniczka oświadczyła przesłuchiwana na rozprawie w dniu 05 listopada i 12 grudnia, że została z tej nieruchomości rozliczona. Powyższą okoliczność potwierdził także wnioskodawca przesłuchiwany w charakterze strony, a nadto dowód z dokumentów w postaci potwierdzenia wpłaty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy oddalił wniosek. Wskazał, iż zgodnie z treścią art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Współwłasność jest bowiem z natury rzeczą zjawiskiem przejściowym, którego likwidacja następuje na żądanie każdego ze współwłaścicieli, zarówno co do samego zniesienia współwłasności jak i co do zakresu zniesienia. Do zniesienia współwłasności może dojść na drodze postępowania przed Sądem, wówczas Sąd powinien dążyć do tego, by aby wszyscy współwłaściciele uzgodnili sposób podziału i przedstawili możliwie zgodny wniosek tak, aby wydane postanowienie odpowiadało ich woli (orz. SN z dnia 23 lipca 1982r. III CRN 161/82 OSNPG 1/83). W rozpoznawanej sprawie taki zgodny sposób zniesienia współwłasności wskazał strony. Wnioskodawca wniósł o przyznanie wyłącznie jemu prawa własności działki nr (...) położonej w W. przy ul. (...). Paska 11, a uczestniczka postępowania nie oponowała wobec takiego sposobu zniesienia współwłasności i wnosiła o przyznanie prawa własności tejże działki na rzecz brata. W tej sytuacji Sąd przyznał sporna nieruchomość wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy wskazał, że kwestią sporna była natomiast spłata uczestniczki z wartości należnego jej udziału w przedmiocie współwłasności. W świetle treści art. 212 § 2 k.c. rzecz może być przyznana wyłącznie jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem uiszczenia odpowiedniej spłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Sąd przy podziale powinien dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym. (postanowienie z dnia 15 marca 2013r. V CSK 168/12). W niniejszej sprawie bezsporne było, że w dniu 10 lipca 2000r. wnioskodawca T. M. i uczestniczka postępowania Z. O. zawarli umowę na podstawie której dokonali rozliczeń związanych z przedmiotową nieruchomością. Nieruchomość ta wchodziła w skład spadku po ojcu wnioskodawcy i uczestniczki, Z. M. (1). Zgodnie z treścią postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawa z dnia 27 maja 1991r. wnioskodawcy i uczestniczce należało się prawo do 1/3 tego spadku. Postanowieniem z dnia 16 grudnia 1998r. Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawa w sprawie III Ns 1654/95 wnioskodawcy i uczestniczce otrzymali prawo do tejże nieruchomości, jednocześnie zostali zobowiązani solidarnie do uiszczenia na rzecz H. M., matki wnioskodawcy i uczestniczki tytułem spłaty kwoty 314 000 zł. Postanowienie to było postanowieniem częściowym. Bezspornym było, że całą kwotę spłaty obciążającej uczestniczkę uiszczył na rzecz matki wnioskodawca za zgodą uczestniczki. Jednocześnie w skład spadku po Z. M. (2) wchodziło prawo do 1/2 części nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) położonej w J. przy ul. (...). Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla miasta stołecznego Warszawa z dnia 16 stycznia 2001r. w

sprawie III Ns 679/00 (dawniej III Ns 1654/95) prawo do tego udziału w całości przyznane zostało wyłącznie uczestniczce Z. O. bez obowiązku spłaty na rzecz wnioskodawcy T. M.. Uczestniczka Z. O. miała natomiast obowiązek dokonania spłaty na rzecz matki H. M. kwoty 122 667 zł. Wnioskodawca zrzekł się bowiem prawa do spłaty z uwagi na zawarcie umowy w dniu 10 lipca 2000r., co także wynika z treści uzasadnienia postanowienia Sądu z dnia 16 stycznia 2001r. W umowie z dnia 10 lipca 2000r. strony w całości dokonały rozliczeń z tytułu przysługujących im udziałów w nieruchomości przy ul. J. CH. Paska 11 w W. oraz ul. (...) w J.. Do obliczenia dokonania rozliczeń z tytułu łączącej ich współwłasności przyjęły opinie biegłego C. B. z dnia 27 lipca 1998r. sporządzonej w sprawie III Ns 1654/95. W świetle ustaleń biegłego, w pełni akceptowanych przez strony postępowania, wartość nieruchomości położonej w W. przy ul.(...). Paska 11 opiewała na kwotę 472 000 zł, zaś wartość nieruchomości położonej w J. przy ul. (...) opiewała natomiast na kwotę 184 000 zł. Wnioskodawcy i uczestniczce przysługiwało prawo do 1/6 części powyżej opisanych nieruchomości. Powyższe nieruchomości stanowiły przedmiot masy spadkowej po ojcu Z. M. (1) oraz przedmiot wspólności małżeńskiej spadkodawcy z H. M.. Wartość 1/6 części nieruchomości położonej w J. wynosiła 30 600 zł, zaś wartość udziału wielkości 1/6 części nieruchomości położone w W. przy ul. (...) opiewała na kwotę 78 600 zł. Różnica w wartości udziałów wielkości 1/6 części obu wskazanych powyżej nieruchomości wynosiła 48 000 zł. Jak wynika z okoliczności sprawy wnioskodawca zrzekł się prawa spłaty przysługującej mu ze zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w J.. Ponadto wnioskodawca dopłacił uczestniczce kwotę 48 000 zł, a zatem różnicę w wartości udziałów wskazanych powyżej nieruchomości. Powyższe przysporzenie uczestniczka otrzymała z uwagi na przysługujący jej udział w wielkości 1/6 części w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Strony bowiem zgodnie ustaliły, że wnioskodawca zrzekł się prawa spłaty wartości przysługującego mu udziału w nieruchomości w J. oraz uiszczył na rzecz uczestniczki kwotę 48 000 zł w zamian za zrzeczenie się przez uczestniczkę prawa spłaty z tytułu przysługującego jej udziału w nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Paska 11. Bezspornym było, że uczestniczka nie korzystała z nieruchomości położonej przy ul. (...). Paska, nie rościła sobie także praw do niej. Uczestnik natomiast nie korzystał z nieruchomości położonej w J. przy ul. (...). Z uwagi na zawartą umowę i zrzeczenie się przez wnioskodawcy prawa do spłaty z tytułu udziału spadku nieruchomości w J. wchodzące w skład spadku prawo do tejże nieruchomości przypadło w całości uczestniczce Z. O. bez konieczności spłaty wnioskodawcy.

Sąd Rejonowy wskazał, że uczestniczka postępowania Z. O. przesłuchiwana w charakterze strony w niniejszym postępowaniu przyznała, że została spłacona i z wnioskodawcą dokonali rozliczeń z tytułu współwłasności tejże nieruchomości (k. 188). Mając na uwadze powyższe jak i to, że zniesienie współwłasności dąży do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej w sposób tożsamy z sytuacją przed zniesieniem współwłasności, Sąd przyjął, że strony dokonały rozliczeń z tytułu przysługujących im udziałów we wskazanych nieruchomościach, do których prawa nabyli na podstawie dziedziczenia po Z. M. (1). Uczestniczka postępowania Z. O. otrzymała od wnioskodawcy T. M. przysporzenie stanowiące równowartość jej udziału w nieruchomości będącej przedmiotem niniejszego postępowania, w zamian za spłatę stanowiącą wartość przysługującego jej udziału w przedmiotowej nieruchomości. Mając na uwadze powyższe w ocenie Sądu Rejonowego niezasadnym byłoby przyznanie jej jakiegokolwiek spłaty z tytułu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości, co prowadziłoby do jej bezpodstawnego wzbogacenia. Na mocy zawartej umowy z dnia 10 lipca 2000r. i dokonanych rozliczeń, uczestniczka otrzymała równowartość przysługującego jej udziału w niniejszej nieruchomości.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż umowa z dnia 10 lipca 2000r. nie rodziła między stronami skutków rzeczowych, bowiem w świetle treści art. 158 kc była umową nieważną. Zgodnie z treścią tego przepisu umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Umowa ta nie stanowiła samoistnej podstawy do zawarcia umowy przeniesienia własności przysługujących stronom udziałów, a tym bardziej nie stanowiła ważnej umowy zmiany udziałów w opisywanych wyżej nieruchomościach z uwagi na treść art. 155 § 1 kc. Stanowiła natomiast umowę nienazwaną, na skutek której strony dokonały między sobą rozliczeń w tytułu przysługujących im praw. Zgodnie z treścią art. 353¹ kc strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. O ile umowy dotyczące samego przeniesienia własności nieruchomości oraz umowy

zobowiązujące do przeniesienia własności tychże nieruchomości wymagają dla ważności formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności, to w ocenie Sądu nie ma przeszkód by zawarły umowę, na mocy której spełnią na swoją rzecz świadczenia na poczet rozliczeń wynikających z przysługujących im praw do nieruchomości. Uczestniczka nie negowała otrzymanie przysporzenia z tytułu przysługującego jej udziału, jedynie kwestionowała, że działała pod wpływem błędu wynikającego z nieprawidłowego wyliczenia powierzchni nieruchomości położonej przy ul. (...)(...) w W. przez biegłego w sprawie III Ns 1654/00. Twierdziła od pewnego momentu niniejszego postępowania, że umowę zawarła pod wpływem błędu. Zgodnie jednakże z treścią art. 84 § 1 kc w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. A zatem uczestniczka skutecznie mogłaby powołać się na działanie pod wpływem błędu w momencie, gdyby błąd ten wywołał wnioskodawca, natomiast w świetle treści powołanego przepisy błąd wywołany działaniem osoby trzeciej, w tym wypadku biegłego sądowego sporządzającego opinię w sprawie III Ns 1654/00 nie stanowił podstawy do uchylenia się od skutków prawnych złożonego przez nią oświadczenia woli. Nie jest dotknięte błędem oświadczenie woli złożone przez osobę, która godząc się na ułożenie jego treści przez inną osobę, podpisała dokument zawierający oświadczenie woli bez zapoznania się z jego treścią. Ponadto uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli może nastąpić jedynie na piśmie (art. 88 § 1 kc). Uczestniczka nigdy nie złożyła uczestnikowi takiego oświadczenia w formie pisemnej. Mając na uwadze powyższe powoływanie się przez nią na błąd było w niniejszej sprawie nieskuteczne, uczestniczka mogłaby skutecznie podnosić złożenie oświadczenia pod wpływem błędu jedynie gdyby błąd ten wywołał wnioskodawca. Nadto w ocenie Sądu okoliczności sprawy wskazują na to, że jej postawa procesowa i składane zastrzeżenia nie wynikały, jak starała się podnosić w pismach procesowych, z błędu w momencie zawierania umowy w dniu 10 lipca 2000r., lecz z konfliktu z wnioskodawcą.

Mając na uwadze że wnioskodawca i uczestniczka postępowania dokonali wzajemnych rozliczeń z tytułu przysługujących im udziałów w nieruchomościach, które wchodziły w skład spadku po Z. M. (1), w tym przedmiotowej nieruchomości, Sąd Rejonowy przyznał wnioskodawcy prawo własności nieruchomości objętej wnioskiem bez zasądzenia na rzecz uczestniczki spłaty, albowiem otrzymała już należne jej przysporzenie. O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 3 kpc oraz na podstawie art. 2 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w świetle której wydatki obciążają stronę, która daną czynność inicjuje. Wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości złożyła uczestniczka postępowania i z tego powodu winna uiścić wydatki, które tymczasowo uiścił za nią Skarb Państwa. Sfinansowanie wydatku przez Skarb Państwa jest tymczasowe, kredytowe, podlegające rozliczeniu w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji, z odpowiednim zastosowaniem zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu (art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ustawy). W niniejszej sprawie z uwagi na sprzeczność interesów uczestniczka została uznana za stronę przegrywającą i w związku z powyższym winna jest uiścić koszty opinii. Apelację od postanowienia złożyła uczestniczka, zaskarżyła je w całości tj. w zakresie pkt. 1), 2) i 3) i w konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Skarżąca nie podniosła konkretnych zarzutów przeciwko zaskarżonemu orzeczeniu ,a w uzasadnieniu podniosła ,że zaskarżone orzeczenie zostało wydane z rażącym naruszeniem prawa (art. 73 § 2 k.c. w zw. z art. 158 k.c. oraz art. 212 k.c.) oraz na podstawie błędnej interpretacji dowodów złożonych w sprawie. Wskazała obowiązującym aktualnie Kodeksem Cywilnym zachodzi wyłącznie jedna okoliczność na odstępianie od art. 158 k.c. czyli art. 159 k.c, który jednak nie ma zastosowania w przedmiotowej sprawie. Nadto Z. O. zakwestionowała uznanie umowy z dnia 10 lipca 2000 r. za umowę nienazwaną. W jej ocenie brak jest podstaw aby typową umowę przenoszącą własność udziałów w nieruchomościach zawierającą oznaczenia ułamkowych części udziałów i kwotę dopłaty nazwać umową nienazwaną, w sytuacji kiedy jest to typowa umowa nazwana. Zarzuciła , iż Sąd nie rozważył czy przypadkiem rozpatrywana umowa nienazwana nie była próbą obejścia prawa wobec treści art. 1036 k.c. . Wskazała ,że zgodnie z przepisami prawa cywilnego, umowa sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy, jest nieważna. Sąd zaś nie przeprowadził analizy do jakiej grupy umów podobna jest rozpatrywana umowa nienazwana, a także nie ustalił czy dane zagadnienie prawne (które wyniknęło na tle wykonywania umowy) jest objęte luką prawną czy też nie.

Nadto podniosła, że bez względu na kwalifikację umowy z 10 lipca 2000 r. dotyczyła ona jedynie zamiany 1/6 udziału Uczestniczki w nieruchomości przy ul.(...) i nie obejmowała rozliczeń dot. pozostałych 2/6 jej udziału.

Skarżąca zarzuciła także, iż Sąd przyjął błędne założenie, że obecnie powodem odmowy podpisania aktu notarialnego w sprawie nieruchomości przy ul. (...) może być tylko jedna przyczyna, a podawanie przez uczestniczkę wielu powodów Sąd ocenił jako niespójne.

Podniosła także, iż Sąd Rejonowy w swoich ustaleniach dotyczących spornej nieruchomości w sposób niepełny określił jej cechy oraz, że w niezrozumiały sposób wykorzystał nieważną umowę z dnia 10.07.2000 r pomijając w pkt.4 umowy zasadniczy warunek wypisania się z hipotek czyli zapis określający precyzyjnie termin tej czynności „po uregulowaniu wszystkich spraw własnościowych”.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna, a postawione w niej zarzuty nie mogą prowadzić do wzruszenia zaskarżonego orzeczenia.

Sąd Okręgowy podziela w całości ustalenia Sądu pierwszej instancji jako prawidłowo osadzone w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym i przyjętą przez ten Sąd ocenę prawną i na podstawie art. 385k.p.c. w zw. z art. 13§2k.p.c. przyjmuje za własne.

Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie uczestnicy postępowania nie złożyli, zgodnego we wszystkich elementach, wniosku, co do sposobu zniesienia współwłasności. Byli natomiast zgodni aby przedmiotową nieruchomość przyznać na wyłączną własność wnioskodawcy. Spór sprowadzał się do kwestii spłaty uczestniczki i jej wysokości. W tej sytuacji sąd zasadnie odstąpił od czynienia ustaleń czy istnieje fizyczna i prawna możliwość podziału w naturze wspólnej nieruchomości mimo obowiązku nałożonego w art. 212 § 2. Zgodnie z nim rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Należy się bowiem zgodzić z Sądem Najwyższym (postanowienie z 2014-09-17, ICSK 717/13, LEX nr 1532948), że jeżeli współwłaściciele zgodnie wnoszą o zniesienie współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu z nich ze spłatą na rzecz drugiego, sąd powinien rozważyć wszystkie okoliczności sprawy, w tym także możliwość dokonania spłaty przez współwłaściciela, któremu ma być rzecz przyznana i jeżeli uzna to za możliwe, powinien dokonać zniesienia współwłasności zgodnie z wolą stron. Decyzja w tym przedmiocie należy do swobodnej oceny sądu, po rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. W okolicznościach przedmiotowej sprawy, Sąd Rejonowy prawidłowo przyznał przedmiotową nieruchomość na wyłączną własność wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy nie znajduje również podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 212k.c. przez zaniechanie zasądzenia na rzecz uczestniczki spłaty z jej udziału we wspólnej nieruchomości mimo nałożonego na sąd obowiązku zasądzenia takiej spłaty. Skarżący ma wprawdzie rację, że co do zasady w sytuacji przyznania całej nieruchomości tylko jednemu ze współwłaścicieli, to zgodnie z art. 212. § 2. k.c. sąd ma obowiązek zasądzenia spłat na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Takie stanowisko wynika także z orzecznictwa Sądu Najwyższego np. postanowienie SN z 2012.11.29, VCSK 567/11, G.Prawna NO 2013/42/4. W orzeczeniu tym SN wskazał, że z art. 618 oraz 684, 685 i 688 k.p.c. wynika, że tak w postępowaniu o zniesienie współwłasności, jak i w postępowaniu o dział spadku chodzi o załatwienie całokształtu stosunków, jakie powstały między współwłaścicielami lub spadkobiercami. W obrębie tych stosunków podstawowym elementem jest oznaczenie wysokości spłaty lub dopłaty, terminu i sposobu ich uiszczenia oraz oznaczenie wysokości odsetek. Rozstrzygnięcie w tym zakresie należy do integralnych składników każdego postanowienia o zniesieniu współwłasności lub o dział spadku.

Nie może przy rozpoznawaniu przedmiotowej sprawy ująć uwadze, że orzeczenia SN dotyczące tej kwestii zapadły w odmiennych od ustalonego stanach faktycznych.

W stanie faktycznym sprawy obowiązek zasądzenia spłaty płynący z art. 212§ 2. k.c. został skonfrontowany i oceniony przez Sąd Rejonowy z zapisami umowy zawartej pomiędzy stronami w lipcu 2000r. w przedmiocie wzajemnych

rozliczeń ze spadkobrania po ojcu, która doprowadziła ten Sąd do prawidłowych wniosków, że przedmiotowa umowa uregulowała w całości wzajemne rozliczenia z tego tytułu dokonując ich kompensaty, a tym samym uregulowała kwestię spłaty uczestniczki z należnego jej udziału we współwłasności nieruchomości przy ulicy (...) w W..

Sąd Rejonowy wskazał bowiem, że taka spłata uczestniczce by się należała gdyby nie fakt, że otrzymała ona należną jej spłatę ze spadku po ojcu jeszcze przed formalnym zniesieniem współwłasności nieruchomości przy ul. (...). Przed laty wnioskodawca uczynił na jej rzecz przysporzenie majątkowe odpowiadające wartości jej udziału w tej nieruchomości. Polegało ono na uzyskaniu przez uczestniczkę udziału należnego wnioskodawcy w nieruchomości przy ulicy (...) w J. oraz uzyskaniu dopłaty z różnicy w wartościach udziałów w obu nieruchomościach w kwocie 48.000zł oraz w spełnieniu za uczestniczkę obowiązku spłaty matki z udziału w nieruchomości przy ulicy (...). Zawartą przez strony umową strony usankcjonowały i zaakceptowały taki sposób rozliczenia spadku po ojcu oświadczając, że zrzekają się względem siebie z tego tytułu pretensji. Uczestniczka fakty ustalone przez sąd pierwszej instancji potwierdziła i jak słusznie podkreślił Sąd Rejonowy, słuchana w charakterze strony, oświadczyła, że jest rozliczona. W tej sytuacji w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy prawidłowo odstąpił od zasądzenia na rzecz uczestniczki dodatkowej spłaty.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy podziela także stanowisko Sądu pierwszej instancji, że przyznanie uczestniczce spłaty według aktualnych cen prowadziłyby do jej wzbogacenia. Nie może bowiem ująć uwadze, że postępowanie czy to o dział spadku czy o zniesienie współwłasności ma prowadzić do kompleksowego rozliczenia współwłaścicieli. Nadto w ocenie Sądu Okręgowego obowiązujące przepisy nie zabraniają takiego ukształtowania przez współwłaścicieli własnych relacji, aby w jego wyniku współwłaściciel otrzymał należność z tytułu przysługującej mu spłaty z tytułu zniesienia współwłasności jeszcze przed formalnym dokonaniem jej zniesienia. Przepis art. 212§1 k.c. nakłada wprawdzie na Sąd obowiązek zasądzenia spłaty z urzędu, ale w ocenie Sądu Okręgowego obowiązek ten należy rozumieć jako obowiązek ustalenia jej wysokości, zasadności zasądzenia, ustalenia czy została ona wypłacona i w jakiej wysokości. I tylko w przypadku gdy nie doszło pomiędzy współwłaścicielami do rozliczeń, Sąd ma obowiązek jej zasądzenia. Pominiecie przez Sąd dokonujący działu wcześniej dokonanych przez współwłaścicieli rozliczeń prowadziłyby do wzbogacenia jednego współwłaściciela kosztem drugiego i naruszałoby zasady współżycia społecznego takie jak uczciwość i lojalność wobec kontrahenta, zaufanie. Nie może też ująć uwadze, że zgodnie z powszechnymi poglądami prezentowanymi w orzecznictwie (np. postanowienie SN z 2013.03.15, VCSK 168/12, LEX nr 1331376) sąd dokonując działu powinien dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym. Przyznana zaś współwłaścicielowi spłata z tytułu jego udziału we współwłasności domu powinna umożliwiać mu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych w rozsądnym terminie i na poziomie zbliżonym do stanu sprzed zniesienia współwłasności. W przedmiotowej sprawie sytuacja ekonomiczna i prawna współwłaścicieli powstała na skutek orzeczenia Sądu nie osłabi w żaden sposób sytuacji stron tzn. ani nie zuboży uczestniczki ani nie wzbogaci wnioskodawcy. Tę równowagę zaburzyłyby natomiast zasądzenie spłaty na rzecz uczestniczki. Doprowadziłyby do jej wzbogacenia kosztem wnioskodawcy.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 158 i 159 k.c.. Sąd Rejonowy wbrew twierdzeniom skarżącego nie przyjął, że umowa z 10 lipca 2000r. doprowadziła do sprzedaży nieruchomości, a jedynie wskazał, że zgodnie z ustaleniami stron zawartymi w tej umowie, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy przyznał nieruchomość przy ulicy (...) na rzecz uczestniczki, a analizując stanowisko stron oraz zapisy tej umowy, wyraźnie wskazał, że umowa ta ze względu na formę, w jakiej została zawarta, nie mogła wywrzeć skutków rzeczowych tj. doprowadzić do zamiany własności nieruchomości ale mogła w myśl art. 353 (1)k.c. prowadzić i wywołać inne skutki prowadzące do wzajemnych rozliczeń stron, które odniosły także skutki procesowe, w postaci konkretnego orzeczenia Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy wydającego postanowienie końcowe w sprawie o dział spadku po ojcu stron. Do umowy stron odwołał się bowiem ten sąd w uzasadnieniu tego postanowienia. Wskazując bowiem, dlaczego pominął wnioskodawcę przy działaniu spadku nieruchomości przy ulicy (...), odwołał się właśnie do zawartej przez wnioskodawcę i uczestniczkę umowy z 10 lipca 2000r.. Zatem wbrew stanowisku apelującej, Sąd Rejonowy nie przyjął, że umowa z 2000r. doprowadziła do sprzedaży nieruchomości, a jedynie wskazał, iż zgodnie z ustaleniami stron zawartymi w tej umowie, Sąd Rejonowy

dzieląc ostatecznie spadek po ojcu, zgodnie z nimi przyznał nieruchomości przy ulicy (...) uczestniczce bez spłat na rzecz wnioskodawcy.

Nie można się także zgodzić ze skarżącym co do niepełnego określenia spornej nieruchomości. Wprost przeciwnie, nieruchomości została określona w sposób zbliżony do jej oznaczenia w księdze wieczystej dla niej prowadzonej, w której także występuje błąd informacji co do wielkości budynku. Skarżący zapomina, że przedmiotem działu jest nieruchomość gruntowa, a nie lokalowa czy budynkowa. Jej elementem głównym jest grunt, a nie budynek.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy, Sąd Rejonowy także prawidłowo przyjął, że brak uregulowania spraw własnościowych dotyczących przedmiotowej działki w głównej mierze był spowodowany stanowiskiem uczestniczki. Do takich ustaleń uprawniało zachowanie uczestniczki w trakcie niniejszego postępowania i jej twierdzenia. Okoliczność powyższa, mimo, że rzeczywiście Sąd poświęcił jej zbyt dużo uwagi, ostatecznie nie miała wpływu na wydane przez Sąd rozstrzygnięcie. Odmową zasądzenia spłaty należnej uczestniczce nie było bowiem ustalenie, że z winy uczestniczki nie doszło do uregulowania kwestii własnościowych, a ustalenie, że taką spłatę uczestniczka otrzymała wcześniej po zakończeniu postępowania o dział spadku po ojcu i w ten sposób została rozliczona.

Sąd Rejonowy bowiem dokonał prawidłowych ustaleń, że rozliczeń wzajemnych z tytułu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości strony dokonały wiele lat przed jej formalnym działem, a powyższe ustalenia potwierdzają także twierdzenia samej uczestniczki, że chciała te kwestie uregulować notarialnie w drodze darowizny bo byli rozliczeni.

Nie można także podzielić twierdzeń apelującej, że sąd pierwszej instancji nie odniósł się do przekazania udziału $\frac{2}{6}$ a tylko udziału $\frac{1}{6}$. Ustalenia Sądu pierwszej instancji wynikają z odwołania się do kwestii spadkobrania i podziału majątku, z których wynika, iż w wyniku podziału majątku i dorobkowego rodziców oraz spadkobrania po ojcu, matce stron przysługiwał udział wynoszący $\frac{4}{6}$ części, a wnioskodawcy i uczestniczce udział po $\frac{1}{6}$ części w każdej nieruchomości wchodzącej w skład majątku wspólnego i działowego. Przedmiotem wzajemnych rozliczeń był zatem tylko udział należny uczestniczce w nieruchomości przy ulicy (...) oraz udział wynoszący $\frac{1}{6}$ części należny wnioskodawcy w nieruchomości przy ulicy (...). Udział $\frac{4}{6}$ części w obu nieruchomościach miała matka stron, która za zgodą uczestniczki została z nieruchomości przy ulicy (...) w całości została spłacona przez wnioskodawcę.

Należy zgodzić się z sądem pierwszej instancji, że w stanie faktycznym sprawy sporządzona opinia rzeczoznawcy była zbędna i nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji orzeczenia w tym o kosztach postępowania odwoławczego na podstawie art. 520§1k.p.c.