

Sygnatura akt II Ca 20/19

## POSTANOWIENIE

Dnia 3 kwietnia 2019 r.

**Sąd Okręgowy w Kaliszu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:**

**Przewodniczący: SSO Jacek Chmura**

**Sędziowie: SSR del. Agnieszka Fórmaniewicz (spr.)**

**SSO Barbara Mokras**

**Protokolant: st. sekr. sąd. Jolanta Bąk**

**po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2019 r. w Kaliszu**

**na rozprawie**

**sprawy z wniosku D. N.**

**przy udziale M. K.**

o dział spadku po zmarłym H. N., M. N. i Z. N.

**na skutek apelacji uczestniczki postępowania**

**od postanowienia Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie**

**z dnia 23 października 2018 r. sygn. akt I Ns 263/17**

**p o s t a n a w i a:**

**uchylić zaskarżone postanowienie Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie z dnia 23 października 2018 r. sygn. akt I Ns 263/17 i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.**

**SSR del. Agnieszka Fórmaniewicz SSO Jacek Chmura SSO Barbara Mokras**

Sygn. akt II Ca 20/19

## UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni D. N. wniosła o dokonanie działu spadku po H. N. zmarłym 12 lipca 1990 r., M. N. zmarłej dnia 20 października 1997 r. oraz Z. N. zmarłym dnia 25 lipca 2007 r. poprzez przyznanie wchodzącej w skład spadków nieruchomości położonej w miejscowości P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), na jej wyłączną własność i zasądzenie spłaty na rzecz uczestniczki postępowania M. K.. Spłata ta miałaby zostać dokonana w ratach w okresie 5 lat.

W toku postępowania wnioskodawczyni wyraziła zgodę na ewentualny podział nieruchomości i wydzielenie niezabudowanej części nieruchomości, która przypadłaby na rzecz uczestniczki postępowania.

Uczestniczka postępowania M. K. wniosła o przyznanie wymienionej we wniosku nieruchomości na jej wyłączną własność, jednocześnie wnosząc o zasądzenie na jej rzecz kwoty 70.000 zł z tytułu bezumownego korzystania przez wnioskodawczynię z wchodzącej w skład spadku nieruchomości.

**Postanowieniem** z dnia 23 października 2018 r. Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie ustalił, że w skład spadków po zmarłych H. N., M. N. i Z. N. wchodzi własność nieruchomości położonej w miejscowości P., obejmującej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,24 ha, dla której w Sądzie Rejonowym w Ostrzeszowie prowadzona jest księga wieczysta (...). Sąd Rejonowy dokonał także działu spadków po zmarłych H. N., M. N. i Z. N. w ten sposób, że wchodzącą w skład spadku nieruchomość przyznał na wyłączną własność wnioskodawczyni D. N., jednocześnie zasądając od wnioskodawczyni na rzecz uczestniczki postępowania M. K. kwotę 72.000 zł tytułem spłaty, płatnej co do kwoty 50.000 zł w terminie 7 dni od uprawomocnienia się postanowienia, a co do kwoty 22.000 zł w 30 miesięcznych ratach, w tym pierwsza rata w kwocie 250 zł, a pozostałe raty w kwotach po 750 zł. Sąd Rejonowy oddalił także wniosek uczestniczki postępowania M. K. o zasądzenie od wnioskodawczyni D. N. wynagrodzenia za korzystanie z wchodzącej w skład spadku nieruchomości i rozstrzygnął o kosztach postępowania na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.

### ***Swoje rozstrzygnięcie Sąd I Instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

H. N. zmarł w dniu 12 lipca 1990 r. Spadek po nim nabyli: jego żona M. N. oraz dzieci Z. N. i M. K., po 1/3 części spadku każde z nich.

M. N. zmarła w dniu 20 października 1997 r. Spadek po niej nabyły jej dzieci: Z. N. i M. K. po 1/2 części spadku każde z nich.

Z. N. zmarł w dniu 20 czerwca 2007 r. Spadek po nim nabyły: żona D. N. i siostra M. K. po 1/2 części spadku każda z nich.

Sąd I instancji ustalił, że w wyniku dziedziczenia wnioskodawczyni nabyła udział w prawie własności przedmiotowej nieruchomości wynoszący 1/4, a uczestniczka postępowania udział wynoszący 3/4.

W skład spadku po zmarłych wchodzi zabudowana nieruchomość o powierzchni 0,24 ha, położona w miejscowości P., dla której Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie prowadzi księgę wieczystą (...).

Po śmierci spadkodawcy H. N. na przedmiotowej nieruchomości zamieszkiwała wnioskodawczyni wraz z mężem Z. N. oraz teściową M. N.. Po śmierci spadkodawcy H. N. wnioskodawczyni wraz z mężem wykonywała remonty na przedmiotowej nieruchomości. Dobudowali oni budynek gospodarczy oraz łazienkę, zainstalowali przyłącze wodociągowe, wybudowali szambo oraz wykonali instalację centralnego ogrzewania.

Po śmierci M. N. i Z. N. wnioskodawczyni mieszkała tam sama, z czasem wraz z konkubentem. W tym okresie uczestniczka postępowania nie domagała się od wnioskodawczyni zapłaty za korzystanie z nieruchomości oraz nie kwestionowała faktu, iż zajmuje ona całość nieruchomości. Wnioskodawczyni D. N. od ponad 30 lat mieszka na nieruchomości położonej w P.. Wnioskodawczyni jest jedną z 11 współwłaścicieli domu położonego w P., w którym zamieszkuje jej siostra. Dom ten ma 47 m<sup>2</sup>, nie posiada łazienki, a ogólny standard tego budynku można określić jako ekstremalnie niski.

Uczestniczka postępowania M. K. od 30 lat nie zamieszkuje na nieruchomości położonej w P. i posiada dom jednorodzinny w O., którego jest współwłaścicielką.

Sąd Rejonowy ustalił również, że wnioskodawczyni z tytułu umowy o pracę uzyskuje dochód w kwocie 1.700 zł miesięcznie oraz posiada oszczędności w kwocie 49.978,70 zł.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd Rejonowy powołując się na dyspozycję art. 684 k.p.c. wskazał, iż dokonując działu spadku zobowiązany był do ustalenia wartości przedmiotów wchodzących w skład spadku i podlegających podziałowi

według stanu z chwili otwarcia spadku i według jego wartości rynkowej z chwili podziału. Wskazano także, że stosownie do treści przepisu art. 686 k.p.c. w postępowaniu działowym sąd rozstrzyga także o wzajemnych roszczeniach pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, pobranych pożytków i innych przychodów, poczynionych na spadek nakładów i spleconych długów spadkowych, a nadto, zgodnie z art. 688 k.p.c., do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, a w szczególności art. 618 § 2 i 3 k.p.c.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy powołując się na zgodnie żądanie stron ustalił, iż w skład spadku po zmarłych H. N., M. N. i Z. N. wchodzi zabudowana nieruchomości o powierzchni 0,24 ha położona w miejscowości P., dla której prowadzona jest księga wieczysta (...).

Z uwagi na fakt, że zarówno wnioskodawczynie jak i uczestniczka postępowania wnosili o przyznanie przedmiotowej nieruchomości na ich rzecz, a uczestniczka postępowania nie wyrażała zgody na ewentualny podział fizyczny nieruchomości, w dalszej części rozważań prawnych Sąd Rejonowy, powołując brzmienie art. 212 § 2 k.c., wskazał, że 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.

Orzekając o przyznaniu nieruchomości spadkowej Sąd I instancji wziął pod uwagę, iż to uczestniczka posiada udział wynoszący  $\frac{3}{4}$  w prawie własności nieruchomości i że jest to jej dom rodzinny, z którym jest emocjonalnie związana. Jednak jako mające decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia tej kwestii Sąd Rejonowy uznał okoliczność, iż to wnioskodawczynie od przeszło 30 lat mieszka na przedmiotowej nieruchomości i czyniła na nią nakłady, stąd przyznano przedmiotową nieruchomość wnioskodawczynie. Sąd Rejonowy uwzględnił także okoliczność, że uczestniczka postępowania od 30 lat nie mieszka na przedmiotowej nieruchomości i jest wraz z mężem współwłaścicielką domu, w którym mieszka, natomiast wnioskodawczynie, faktycznie nie posiada żadnego alternatywnego miejsca zamieszkania.

Sąd Rejonowy, na podstawie art. 212 k.c. w zw. z art. 1035 k.c., zasądził także od wnioskodawczynie na rzecz uczestniczki postępowania kwotę 72.000 zł tytułem spłaty, płatnej co do kwoty 50.000 zł w terminie 7 dni od uprawomocnienia się postanowienia (z uwagi na deklarowane przez wnioskodawczynie posiadane oszczędności), a co do kwoty 22.000 zł w 30 miesięcznych ratach, w tym pierwsza rata w kwocie 250 zł, a pozostałe raty w kwotach po 750 zł miesięcznie. Sąd wskazał także, że kwota 72.000 zł stanowi  $\frac{3}{4}$  z kwoty 96.000 zł, czyli odpowiada udziałowi w nieruchomości przypadającemu uczestniczce postępowania. Wobec niewykazania w jakiej wartości nakłady po śmierci spadkodawcy H. N. czyniła M. N. lub uczestniczka postępowania Sąd I instancji uznał, iż przy obliczaniu należnej spłaty zasadnym będzie przyjęcie wartości nieruchomości na dzień otwarcia spadku po zmarłym H. N..

Sąd Rejonowy oddalił wniosek uczestniczki postępowania o zasądzenie kwoty 70.000 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, gdyż wnioskodawczynie jako współwłaścicielka uprawniona była do korzystania z całości nieruchomości, o ile nie było to sprzeczne z interesami pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Sąd I instancji wskazał, że uczestniczka postępowania w toku przesłuchania informacyjnego jednoznacznie wskazała, iż nie domagała się zapłaty za korzystanie z całości nieruchomości przez wnioskodawczynie oraz nie zgłaszała roszczeń dotyczących korzystania z tejże nieruchomości. Brak było zatem podstaw do uznania, iż wnioskodawczynie przekroczyła uprawnienia przysługujące jej na podstawie art. 206 k.c.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. uznając, iż tzw. sprawy działowe nie są sprawami spornymi.

**Apelację** od powyższego orzeczenia wniosła uczestniczka postępowania M. K. zaskarżając je w całości.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono nieprawidłowe ustalenia zawarte w punkcie I. zaskarżonego orzeczenia w zakresie powierzchni stanowiącej majątek spadkowy oraz naruszenie art. 212 k.c. i nierozpoznanie istoty sprawy przez brak ustaleń w zakresie ewentualnej możliwości podziału fizycznego przedmiotowej nieruchomości oraz odstąpienie od przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, celem ustalenia ewentualnej możliwości dokonania podziału nieruchomości. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono także naruszenie art. 212 k.c. w zw. z art. 1035 k.c.

poprzez zasądzenie na rzecz uczestniczki postępowania spłaty w kwocie 72.000 zł, gdy tymczasem zdaniem apelującej powinna być to kwota co najmniej

88.500 zł a także naruszenie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. przez oddalenie wniosku o zasądzenie na rzecz uczestniczki postępowania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości oraz naruszenie art. 520 § 2 k.p.c. przez jego niezastosowanie przy rozstrzygnięciu o kosztach postępowania.

W oparciu o te zarzuty apelacyjne uczestniczka postępowania wniosła o dokonanie podziału nieruchomości objętej wnioskiem na dwie części: jedną o pow. 1000 m<sup>2</sup> zabudowaną domem jednorodzinny i budynkiem gospodarczym, drugą niezabudowaną o powierzchni 1500 m<sup>2</sup>. Pierwsza z wydzielonych części miałaby zostać przyznana wnioskodawczyni, druga z nich uczestniczce postępowania z obowiązkiem dopłaty na rzecz uczestniczki postępowania kwoty 43.500 zł. Jednocześnie uczestniczka postępowania powołała dowody, w których posiadaniu, wg jej twierdzeń, nie była wcześniej oraz wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 70.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ponad swój udział w przedmiotowej nieruchomości. Jako żądanie ewentualne uczestniczka postępowania wniosła o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach.

W odpowiedzi na apelację wnioskodawczyni wniosła o jej oddalenie i przyznanie kosztów postępowania apelacyjnego.

W ocenie wnioskodawczyni w niniejszej sprawie nie doszło do nierozpoznania istoty sprawy oraz naruszenia art. 212 § 2 k.c., gdyż Sąd Rejonowy nie badał możliwości fizycznego podziału nieruchomości spadkowej stosownie do stanowiska uczestniczki postępowania, która nie żądała jej podziału. W ocenie wnioskodawczyni Sąd I instancji słusznie wziął pod uwagę stan nieruchomości z lipca 1990 r. a wg cen aktualnych, ustalając wartość nieruchomości na kwotę 96.000 zł a także nie naruszył dyspozycji art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. oddalając żądanie przyznania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Wnioskodawczyni potwierdziła przy tym okoliczność, iż powierzchnia przedmiotowej nieruchomości wynosi 0,2500 ha, a nie jak to przyjął Sąd Rejonowy powierzchnię 0,24 ha.

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

#### ***Apelacja uczestniczki postępowania zasługuje, na uwzględnienie.***

Zniesienie współwłasności polega na likwidacji zarówno samego stosunku współwłasności, jak i wszystkich sporów pomiędzy współwłaścicielami, wynikających z tego stosunku lub ściśle z nim związanych. Wszystkie te spory i wzajemne roszczenia współwłaścicieli powinny więc zostać rozstrzygnięte w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Dotyczy to sporów o prawo żądania zniesienia współwłasności i o samo prawo własności, jak również wszystkich wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu posiadania rzeczy.

Analizując zarzuty apelacji wskazać należy na wstępie, iż zgodnie z treścią art. 212 § 1 k.c., który z pośrednictwem art. 1035 k.c. ma zastosowanie w niniejszej sprawie w przypadku braku porozumienia pomiędzy uczestnikami postępowania preferowanym przez ustawodawcę sposobem wyjścia ze współwłasności jest fizyczny podział rzeczy, której dotyczy wniosek. Podział ten polega na wydzieleniu części rzeczy i przyznaniu każdemu współwłaścicielowi na wyłączną własność części, której wartość powinna w zasadzie odpowiadać udziałowi we własności. Jeżeli taki podział okazałby się niemożliwy dopłaty mają wyrównać różnice wartości, różniąc się od spłat, które mają zastąpić przyznanie części w naturze zapłatą sumy pieniężnej.

Jeżeli zatem zachodzi brak warunków do wydania postanowienia o zniesieniu współwłasności na podstawie zgodnego oświadczenia woli współwłaścicieli, tak jak miało to miejsce w niniejszej sprawie, Sąd w pierwszej kolejności powinien poczynić ustalenia czy możliwy jest fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości.

Rozstrzygając niniejszą sprawę Sąd I instancji nie poczynił tego rodzaju ustaleń, ze swej istoty wymagających wiadomości specjalnych i poprzestał na stwierdzeniu, iż rzecz która nie daje się podzielić może zostać przyznana, stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Ma to o tyle istotne

znaczenie, że stosownie do dyspozycji art. 212 § 1 k.c. jeżeli dopuszczalny jest podział w naturze, to Sąd dokonuje go, wydzielając części nieruchomości odpowiadające wartościom udziałom współwłaścicieli, biorąc pod uwagę wszystkie okoliczności mające wpływ na sposób podziału zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym.

Sąd I instancji winien zatem w pierwszej kolejności ustalić czy istnieją możliwości do fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości, tym bardziej, że wnioskodawczyni D. N. wyraziła zgodę na fizyczny podział a zatem spełnione zostały także przesłanki z art. 211 k.c. Dla ustalenia tych okoliczności konieczne są jednak wiadomości specjalne z dziedziny geodezji, którego to dowodu nie przeprowadził Sąd Rejonowy rozpoznając niniejszą sprawę.

Z tych przyczyn w ocenie Sądu Okręgowego apelacja uczestniczki postępowania zasługuje na uwzględnienie, słuszenie zarzucając nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty niniejszej sprawy.

Rozstrzygając ponownie sprawę Sąd powinien również dokonać oceny załączonych do apelacji dokumentów, w tym także z punktu widzenia możliwości ich powołania na wcześniejszym etapie postępowania, na podstawie których uczestniczka postępowania sformułowała twierdzenia w zakresie poczynionych na nieruchomość nakładów, co ma istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy i ustalenia, wartości przedmiotowej nieruchomości.

W obliczu danych znajdujących się w opinii biegłego (k. 174), wypisu z rejestru gruntów (k. 196) oraz na mapie sytuacyjnej (k. 75), a także zgodnego stanowiska stron, wyrażonego w toku rozprawy apelacyjnej, iż przyjęta przez Sąd Rejonowy powierzchnia nieruchomości nie odpowiada jej faktycznej wielkości Sąd uchylił także punkt I. sentencji zaskarżonego orzeczenia, celem wyjaśnienia tej kwestii przy ponownym rozpoznaniu sprawy.

Z tych przyczyn na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

***S.S.O. Barbara Mokras S.S.O. Jacek Chmura S.S.R.-del. Agnieszka Fórmankiewicz***