

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 czerwca 2013 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi - Widzewa w Łodzi:

1) ustalił, że w skład spadku po Z. B., M. B. i B. K. wchodzi udziały w wysokości – odpowiednio $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{2}$ i $\frac{1}{4}$ we współwłasności nieruchomości zabudowanej, położonej w A. przy ul. (...), dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi jest prowadzona księga wieczysta Kw (...), o wartości całej nieruchomości 451.200 zł;

2) ustalił, że nakłady M. J. (1) dokonane na nieruchomość opisaną w punkcie 1 postanowienia wynoszą 24.600 zł;

3) umorzył postępowanie w przedmiocie wniosku M. K. (1) o rozliczenie dokonanych przez niego nakładów na nieruchomość opisaną w punkcie 1 orzeczenia;

4) dokonał działu spadku po Z. B., M. B. i B. K. oraz rozliczenia nakładów M. J. (1) w ten sposób, że nieruchomość opisaną w punkcie 1 orzeczenia przyznał na wyłączną własność M. K. (1) (pkt 4);

5) zasądził od M. K. (1) na rzecz:

a) M. J. (1) kwotę 123.050 zł płatną w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminu płatności,

b) M. H. kwotę 150.400 zł płatną w terminie 1 roku od uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami w przypadku uchybienia terminu płatności;

6) zasądził od M. H. na rzecz M. J. (1) kwotę 8.200 zł płatną w terminie 1 roku od uprawomocnienia się postanowienia – tytułem rozliczenia nakładów;

7) oddalił wniosek o zniesienie współwłasności;

8) zasądził na rzecz M. J. (1) od:

a) M. H. kwotę 1.920 zł,

b) M. K. (1) kwotę 1.299,43 zł

tytułem zwrotu poniesionych kosztów sądowych;

9) ustalił, że w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie następujących ustaleń faktycznych i prawnych:

Nieruchomość położona w A. przy ul. (...) była przedmiotem wspólności ustawowej małżeńskiej majątkowej Z. B. i M. B.. Spadek po Z. B. nabyły na podstawie testamentu córki M. K. (2) i B. K. po $\frac{1}{2}$ części każda z nich. Spadek po M. B. nabyli wnukowie M. H. i M. K. (1) po $\frac{1}{2}$ części każde z nich. Spadek po B. K. nabył mąż A. K. oraz dzieci: M. K. (1) i M. K. (3) po $\frac{1}{3}$ części każde z nich.

Udziały współwłaścicieli we współwłasności nieruchomości położonej w A. przy ul. (...) wynoszą: M. H. – $\frac{4}{12}$, M. K. (1) – $\frac{4}{12}$, A. K. – $\frac{1}{12}$ oraz M. J. (1) – $\frac{3}{12}$. Wartość rynkowa tej nieruchomości wynosi 451.200 zł.

W budynku posadowionym na spornej nieruchomości znajdują się dwa samodzielne lokale mieszkalne i nie ma możliwości innego rozsądnego wyodrębnienia lokali mieszkalnych. Nie ma realnej możliwości zmniejszenia

powierzchni południowego lokalu mieszkalnego położonego na piętrze budynku, którym dysponowała M. J. (1), a który przewyższa jej udział we współwłasności o 9,2 m². Każde wyodrębnienie powoduje utratę wartości rynkowej posesji ze względu na jej rozdrobnienie. Nieruchomość wraz z budynkiem mają największą wartość, gdy stanowią całość.

M. K. (1) mieszka w lokalu przy ul. (...) w Ł.. Wraz z żoną jest właścicielem tego lokalu. Na spornej nieruchomości bywa 2-3 razy w tygodniu i wówczas odbiera korespondencję, zajmuje się sprawami administracyjnymi nieruchomości. Zarządzaniem nieruchomością zajmuje się wyłącznie on, ale o sprawach dotyczących nieruchomości informuje M. J. (1) i resztę współwłaścicieli. A. K. – ojciec wnioskodawcy – pomaga mu w sprawach gospodarczych i naprawach na nieruchomości. W przedmiotowej nieruchomości remontowany był dach. M. K. (1) zdecydował, że remontu tego dokona dekarz, a tym samym sprzeciwił się propozycji M. J. (1), by to on wraz z jej zięciem dokonali tego remontu. Remont wykonała fachowa firma, a M. K. (1) nadzorował prace. M. J. (1) partycypowała w kosztach tego remontu, gdy została wystawiona faktura. M. J. (1) nie była zainteresowana doprowadzeniem kanalizacji do nieruchomości, gdyż nie była jej potrzebna. M. K. (1) doprowadził kanalizację na własny koszt, ponieważ uznał to za dobre dla nieruchomości, zaś M. J. (1) dotychczas nie zwróciła wnioskodawcy za to kosztów, które przypadają na jej udział w nieruchomości, choć ostatecznie przyłączyła swój lokal do kanalizacji. M. J. (1) nie partycypowała w kosztach naprawy ogrodzenia przedmiotowej nieruchomości, które pokrył M. K. (1). Budynek znajdujący się na nieruchomości wymaga remontu, którego koszt wynosi około 200.000 - 300.000 zł. M. K. (1) zamierza taki remont przeprowadzić. M. K. (1) zamierza sprzedać zajmowane mieszkanie i zamieszkać na terenie spornej nieruchomości z żoną i dwójką dzieci, a decyzję o zamieszkaniu na niej uzależnia od tego, kiedy będzie mógł sam podejmować decyzje jej dotyczące. J. A. – teściowa M. K. (1), zobowiązała się pożyczyć mu kwotę 300.000 zł, zgromadzoną na lokacie, na spłatę pozostałych współwłaścicieli. Udzielona pożyczka miałaby być bezterminowa.

M. J. (1) mieszka w Ł. przy ul. (...). Na nieruchomości w A. bywa raz w tygodniu, a raz w miesiącu przyjeżdża po czynsz. Chciałaby przejść całą nieruchomość, ponieważ czerpie z niej zyski. Wcześniej mieszkała tam jej wnuczka, aktualnie nikt tam nie mieszka. M. J. (1) utrzymuje się z renty oraz czynszu najmu otrzymywanego z nieruchomości w A.. Pozostałych współwłaścicieli chciałaby spłacić w ratach, przy czym nie potrafiła skonkretyzować, w ilu ratach i w jakim okresie mogłaby tego dokonać. Część pieniędzy na spłaty może uzyskać po zakończeniu postępowania dotyczącego odszkodowania, o które wystąpiła. Na wspólną nieruchomość poniosła nakłady w łącznej kwocie 24.600 zł.

W powyższym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, iż wniosek M. K. (1) o dział spadku zmierzał do uzyskania w trybie postępowania spadkowego orzeczenia likwidującego wspólność majątku powstałą w chwili otwarcia spadku po Z. B. i M. B.. Sąd Rejonowy podał przy tym, że M. K. (1) i M. H. nabyli w drodze dziedziczenia po M. B. i B. K. łącznie po 4/12 udziału w nieruchomości, M. J. (1) nabyła po Z. B. 3/12 udziału w nieruchomości, zaś A. K. nabył po B. K. 1/12 udziału w nieruchomości. Wobec tego Sąd Rejonowy dokonał działu spadku nie tylko po Z. B. i M. B., ale też po B. K.. Celem bowiem niniejszego postępowania było doprowadzenie do sytuacji, by osoby będące jego uczestnikami przestały być współwłaścicielami w częściach ułamkowych spornej nieruchomości.

Z uzasadnienia postanowienia wynika, że Sąd I instancji za podstawę wniosku przyjął art. 1037 § 1 k.c. Sąd Rejonowy ustalił, że w skład spadku wchodzi tylko nieruchomość położona w A., a jej wartość oznaczył na kwotę 451.200 zł w oparciu o opinie powołanych w sprawie biegłych, które z uwagi na ich fachowość, wyczerpujące omówienie i stanowczość wniosków uznał za w pełni wiarygodne, zwłaszcza że nie były one w zasadzie kwestionowane przez strony, zaś do uzupełniającej opinii biegłego sądowego architekta żadna ze stron nie zgłaszała uwag.

Sąd Rejonowy, rozstrzygając o sposobie działu spadku poprzez zniesienie współwłasności nieruchomości wchodzącej w jego skład w ten sposób, że przyznał całą tę nieruchomość na wyłączną własność wnioskodawcy ze stosownymi spłatami na rzecz pozostałych współwłaścicieli, wziął pod uwagę szereg okoliczności. W pierwszej kolejności Sąd wskazał, dlaczego nie dokonał fizycznego podziału. Sąd uznał bowiem, że wydzielenie i przyznanie samodzielnego lokalu mieszkalnego na rzecz M. J. (1) – zgodnie z jej wnioskiem – jest niezasadne, gdyż aktualnie istniejące wyodrębnienie lokalu w nieruchomości jest jedynym możliwym, przy czym uczestniczące przypisany jest lokal, którego powierzchnia przewyższa jej udział o około 9,2 m² i nie ma możliwości przebudowania tego lokalu w sposób

pozwalający na dostosowanie jego powierzchni do wielkości udziału uczestniczki, a nadto wskazał, że wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych spowodowałoby utratę wartości rynkowej nieruchomości.

Ponadto Sąd Rejonowy zauważył, iż w ten sposób doszłoby jedynie do fizycznego podziału budynku, natomiast grunt pod nim pozostałby we współwłasności, co wiązałoby się z koniecznością współdziałania współwłaścicieli w istotnych kwestiach dotyczących przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy strony pozostają w konflikcie, przez co współdziałanie to byłoby utrudnione. Sąd podkreślił również, że M. J. (1) nie chce partycipować w kosztach utrzymania nieruchomości ani nie bierze udziału w zarządzaniu nieruchomością, a tym samym obowiązki te spoczyły w całości na wnioskodawcy. Z kolei wnioskodawca nie chce dalej trwać w takim stanie rzeczy i chciałby samodzielnie podejmować decyzje związane z nieruchomością, w tym dokonać jej remontu z uwagi na jej zły stan. Sąd podał przy tym, że tylko wnioskodawca wykazał, iż dysponuje odpowiednimi środkami na przeprowadzenie remontu, zaś uczestniczka nie wykazała, skąd miałaby mieć pieniądze na remont nieruchomości. Natomiast jej dotychczasowa postawa oraz stan majątkowy wskazują, że konieczność poniesienia znacznych nakładów na nieruchomość będzie stanowiło w przyszłości zarzewie konfliktu pomiędzy nią a wnioskodawcą. Z tych względów Sąd Rejonowy nie dokonał wyodrębnienia własności lokali, lecz zniósł współwłasność nieruchomości poprzez przyznanie jej na własność wnioskodawcy.

W ocenie Sądu Rejonowego za takim rozstrzygnięciem przemawia to, że wnioskodawca zamierza zamieszkać na spornej nieruchomości wraz z żoną i dziećmi, ale wcześniej chciałby ją wyremontować, co wydaje się zrozumiałe, a możliwość taką będzie miał dzięki pożyczce od teściowej. Wnioskodawca sprawuje bieżący zarząd nad nieruchomością, podejmuje istotne decyzje pozwalające na jej utrzymanie w stanie nie pogorszonym, nie unika ponoszenia na nią wydatków zwiększających jej użyteczność. Ponadto pożyczka od teściowej pozwoli mu na szybkie spłacenie uczestniczki M. J. (1), bez odraczania terminu płatności i spłaty w ratach.

Z kolei jako argumenty przeciwko przyznaniu nieruchomości na wyłączną własność uczestniczki M. J. (1), Sąd Rejonowy wskazał na złożoną przez nią propozycję spłaty uczestników postępowania w ciągu 10 lat bez żadnej konkretnej propozycji spłat i niewykazanie, by mogła szybko dokonać tych spłat. W szczególności nie wykazała by mogła w krótkim czasie uzyskać odszkodowanie jej na to pozwalające ani nie wykazała, że ma jakiegokolwiek oszczędności, podczas gdy utrzymuje się z renty i dodatku do renty oraz czynszu najmu lokali znajdujących się w spornej nieruchomości. Sąd wziął pod uwagę także i tę okoliczność, że kwota obciążających ją spłat byłaby wyższa, niż kwota obciążająca wnioskodawcę, bowiem ojciec wnioskodawcy – A. K., oświadczył, iż w razie przyznania nieruchomości na własność M. J. (1), żąda od niej stosownych spłat, zaś zrzeka się spłat w razie przyznania nieruchomości synowi. Poza tym Sąd uwzględnił również, że M. J. (1) ma zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe, a w pozostającym do jej dyspozycji lokalu w spornej nieruchomości kiedyś mieszkała wnuczka, zaś aktualnie stoi on pusty.

Przyznając własność przedmiotowej nieruchomości wnioskodawcy, Sąd Rejonowy na rzecz M. J. (1) zasądził od M. K. (1) spłatę odpowiadającą wysokości udziału M. J. (1) w nieruchomości wspólnej oraz kwotę 10.250 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez uczestniczkę, wyliczoną w oparciu o wysokość udziału wnioskodawcy oraz jego ojca, albowiem zasadnym było, by w części obciążającej ojca, który „zrzekł się” należnego mu udziału na rzecz syna, to syn ponosił ciężar zwrotu obciążający ojca stosownie do wysokości jego udziału. Łącznie więc na rzecz uczestniczki Sąd zasądził od M. K. (1) kwotę 123.050 zł. Ponadto Sąd zasądził od wnioskodawcy na rzecz M. H. tytułem spłaty kwotę 150.400 zł, a biorąc pod uwagę, iż uczestniczka ta uzyskała wymienioną spłatę, zasądził od niej na rzecz M. J. (1) zwrot nakładów w części odpowiadającej jej udziałowi w nieruchomości, a więc kwotę 8.200 złotych.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 520 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia wywiodła uczestniczka M. J. (1), zaskarżając je w części, tj. w zakresie punktów 4, 5 i 6.

Skarżąca zarzuciła zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. – polegające na dokonaniu przez Sąd pierwszej instancji wybiórczej i błędnej oceny całokształtu materiału dowodowego zamiast jego wszechstronnego rozważenia – poprzez ustalenie, iż to wyłącznie M. K. (1) zajmuje się zarządzaniem sporną nieruchomością, a

także dysponuje środkami pozwalającymi na spłatę pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, przy jednoczesnym ustaleniu, iż uczestniczka M. J. (1) takich możliwości nie posiada, a nadto że nie chce ona partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości, co w konsekwencji doprowadziło do przyznania spornej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy.

W konkluzji apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości i przyznanie jej na wyłączną własność M. J. (1) ze stosownymi spłatami na rzecz pozostałych współwłaścicieli i rozłożenie spłat na okres 10 lat, ewentualnie wyodrębnienie na rzecz uczestniczki samodzielnego lokalu odpowiadającego jej udziałowi we współwłasności, bądź – na podstawie art. 210 k.c. – wyłączenie możliwości zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości na okres 5 lat oraz o zasądzenie od wnioskodawcy na rzecz uczestniczki kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Ponadto skarżąca wniosła o dopuszczenie dowodu z umowy darowizny w formie aktu notarialnego z dnia 17 maja 2012 roku na okoliczność niezabezpieczonych potrzeb mieszkaniowych M. J. (1) oraz woli przeprowadzenia się do lokalu mieszkalnego w budynku położonym w A. przy ul. (...). Podała, że powołanie tego dowodu nie było wcześniej możliwe, gdyż uczestniczka przedstawiła je swojemu pełnomocnikowi dopiero na tym etapie postępowania.

Oprócz tego skarżąca podniosła, iż Z. B. w testamencie sporządzonym w formie aktu notarialnego z dnia 30 stycznia 1973 roku wyraził wolę, aby M. J. (1) i B. K. wspólnie użytkowały przedmiotową nieruchomość, co oznacza, że wyłączył on w ten sposób uprawnienie do zniesienia współwłasności tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie zasługuje na uwzględnienie i podlega oddaleniu.

Zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. okazał się chybiony. Zauważyć trzeba, że zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną we wspomnianym przepisie, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967/ 5-6/21; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z 11 lipca 2002 r., IV CKN 1218/00, Lex, nr 80266; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 lipca 2002 r., IV CKN 1256/00, Lex, nr 80267). Jak ujmuje się w literaturze, moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Zaś wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na jego indywidualne cechy i obiektywne okoliczności, zasługuje na wiarę. Przyjmuje się jednocześnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980/ 10/200; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000/ 17/655; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99, Lex nr 51627; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 r., IV CKN 1097/00, Lex nr 52624; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 września 2000 r., V CKN 94/00, Lex nr 52589; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2000 r., IV CKN 1383/00, Lex, nr 52544; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2001 r., II UKN 423/00, OSNP 2003, nr 5, poz. 137; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00, Lex, nr 53923; uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1050/00,

Lex, nr 55499; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, Lex, nr 56906; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, Lex, nr 80273).

Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 roku, I ACa 180/08, LEX nr 468598). Dla skuteczności zarzutu naruszenia wyżej wymienionego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może więc polegać tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużenie się argumentami wyłącznie jurydycznymi oraz wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy (analogicznie Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/0).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy i odnosząc je do zarzutów apelacji, wskazać należy, że Sąd Rejonowy nie dopuścił się uchybień w niej wskazanych.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy i poczynił na jego podstawie właściwe ustalenia faktyczne. W szczególności nie jest tak, by ustalenia te były niespójne wobec stwierdzenia, że M. J. (1) nie chciała partycypować w kosztach utrzymania nieruchomości i przy jednoczesnym ustaleniu, że poniosła na tę nieruchomość nakłady w kwocie 24.600 zł, a więc w istocie największe nakłady spośród współwłaścicieli oraz, że zajmowała się kwestią naprawy dachu i pokryła częściowo jej koszty, jak też, że pojawiała się regularnie w celu zebrania czynszu. Zauważyć bowiem wypada, iż nakłady w kwocie 24.600 zł w dużej części dotyczyły lokalu zajmowanego przez uczestniczkę (pismo pełnomocnika M. J. – k. 210), natomiast naprawą dachu w głównej mierze zajmował się wnioskodawca, który dążył do zatrudnienia w tym celu profesjonalnej firmy, podczas gdy uczestniczka chciała, żeby naprawą tą zajął się wnioskodawca wraz z jej zięciem. Już choćby ta ostatnia okoliczność świadczy o niechęci uczestniczki do pokrywania kosztów należnego utrzymania nieruchomości, choć ostatecznie uregulowała przypadającą na nią część zapłaty za tę naprawę. O takim nastawieniu uczestniczki świadczą jednak jeszcze inne okoliczności ustalone przez Sąd Rejonowy, a mianowicie brak jej zainteresowania co do podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej (mimo, że przyłączyła ostatecznie swój lokal do tej sieci, nie uiszczywszy jednak żadnej zapłaty za przyłączenia do sieci całej nieruchomości, czego koszty pokrył wnioskodawca), czy też odmowa udziału w sfinansowaniu naprawy ogrodzenia.

Nie bez znaczenia jest okoliczność, która umknęła Sądowi I instancji, że M. K. (1) ubezpieczył posesję i opłaca składki, podczas gdy M. J. (1) nie widzi takiej potrzeby, gdyż ubezpieczone są sklepy znajdujące się w budynku (zeznania M. K. i zeznania M. J. k. 176). Z kolei zbieranie czynszu od najemców lokali w żadnym stopniu nie może być uznane za czynienie nakładów na wspólną nieruchomość, stanowi zaś przejaw uprawnienia wypływającego z prawa własności do czerpania korzyści z rzeczy będącej przedmiotem tej własności. Tymczasem wymienione wcześniej czynności podejmowane przez M. K. (1) skupiały się na całej nieruchomości. Ponadto wyraził on wolę dokonania generalnego remontu tej nieruchomości, wskazując przy tym na źródło środków finansowych ku temu potrzebnych (tj. pożyczka od teściowej i sprzedaż mieszkania), natomiast M. J. (1) podała jedynie, że takiego remontu by się podjęła, nie wyjaśniając, skąd miałaby na to pieniądze.

Powyższe ustalenia są nie bez znaczenia także dla kwestii możliwości spłat przez obie strony pozostałych współwłaścicieli. Skoro bowiem uczestniczka nie chce partycypować w kosztach utrzymania wspólnej nieruchomości, zaś wnioskodawca bierze w nich udział, to rzuca to też pewne światło na możliwości finansowe tych osób w zakresie spłat.

W kwestii spłat, skarżąca podniosła, iż M. K. (1) nie dysponował na chwilę orzekania kwotą wystarczającą na spłatę obu uczestniczek postępowania, zaś deklaracja świadka J. A. o gotowości do udzielenia zięciowi pożyczki w kwocie 300.000 zł stanowi wyłączną, a przez to niewystarczającą gwarancję uzyskania odpowiednich środków przez M. K. (1), podczas gdy M. J. (1) mogłaby spłacić uczestników z posiadanych oszczędności oraz z sumy spodziewanego odszkodowania od Gminy A. za zajęcie pod drogi publiczne gruntu, a nadto mogłaby liczyć na pomoc finansową córki oraz jej męża, którzy zadeklarowali gotowość wzięcia stosownej pożyczki bankowej, tym bardziej, iż w świetle art. 213 § 3 k.c. spłaty mogą być rozłożone na 10 lat, zaś skorzystanie przez uczestniczkę z takiego uprawnienia nie może stawiać jej w gorszej sytuacji względem wnioskodawcy.

Z takimi twierdzeniami skarżącej nie można się jednak zgodzić, a rację należy przyznać Sądowi Rejonowemu, który prawidłowo ustalił, że to M. K. (1) wykazał, iż ma realne możliwości szybkiej spłaty współwłaścicieli, czemu Sąd Rejonowy dał wyraz w ich zasądzeniu od wnioskodawcy na rzecz M. J. (1) – w terminie 14 dni od uprawomocnienia się postanowienia, a na rzecz M. H. – zgodnie z jej wnioskiem – w terminie roku od uprawomocnienia się postanowienia. Podkreślić także wypada, iż choć J. A. złożyła jedynie deklarację udzielenia wnioskodawcy pożyczki w kwocie 300.000 zł, to jednak za pomocą umowy z bankiem, udowodnione zostało, że taką kwotę przynajmniej dysponuje, podczas gdy M. J. (1) w żaden sposób nie uwiarygodniła posiadanych przez nią oszczędności w kwocie 100.000 zł, na które się powoływała ani też nie wykazała, jaką kwotę pożyczki mogliby uzyskać jej najbliżsi. Ponadto M. K. (1) dysponuje mieszkaniem o powierzchni około 80m², które ma zamiar sprzedać i przeprowadzić się z niego do spornej nieruchomości.

Tymczasem M. J. (1) na etapie postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie powoływała się na chęć zbycia jakiegokolwiek składnika swojego majątku celem uzyskania środków na spłaty, a nadto, jak wynika z załączonego do apelacji aktu notarialnego, rozporządziła należącym do niej mieszkaniem w drodze umowy darowizny (akt notarialny k. 436-439), zatem jej majątek uległ uszczupleniu. W tym stanie rzeczy nie budzi wątpliwości, że to po stronie wnioskodawcy zachodzi „lepsza” możliwość należytej i rychłej spłaty pozostałych uczestników, zwłaszcza że – jak trafnie wskazał Sąd I instancji – kwota spłat obciążających skarżącą byłaby wyższa z uwagi nie tylko na ich żądanie przez A. K. w przypadku przyznania jej nieruchomości (a odstąpienie od tego żądania w przypadku przyznania nieruchomości wnioskodawcy), ale też z uwagi na to, że musiałaby spłacić pozostałych współwłaścicieli z większego udziału niż w przypadku dokonywania spłaty przez wnioskodawcę. Zauważyć także wypada, że nie jest tak, by fakt, że M. J. (1) wystąpiła na drogę sądową o odszkodowanie od Gminy A. za zajęcie pasa gruntu pod drogę, przekonywał o możliwości spłaty przez uczestniczkę pozostałych współwłaścicieli, bowiem jak prawidłowo wysnuł Sąd Rejonowy, nie tylko nie wiadomo, kiedy postępowanie w tej sprawie się zakończy, ale nie wiadomo też, czy takie odszkodowanie uczestniczka w ogóle otrzyma, a jeśli tak, to w jakiej wysokości.

Uwadze nie może umknąć i ta okoliczność, że M. J. (1) ma 80 lat (zaś M. K. (1) ma 44 lata) i utrzymuje się z renty oraz dodatku do niej i czynszu z najmu, co – w świetle jej propozycji rozłożenia spłat na okres 10 lat – czyni ich dokonanie wysoce niepewnym.

W tym miejscu odnieść należy się do twierdzenia skarżącej, że skorzystanie przez uczestniczkę z przewidzianej w art. 213 § 3 k.c. możliwości rozłożenia spłat na maksymalny okres 10 lat, nie może stawiać jej w gorszej sytuacji względem wnioskodawcy. Trzeba bowiem uwzględnić, iż w orzecznictwie sądów powszechnych od dawna prezentowany jest pogląd, że rozłożenie spłat na raty powinno należeć do sytuacji wyjątkowych, zaś termin dokonania spłat powinien zapewnić osobom do nich uprawnionym uzyskanie realnych pod względem ekonomicznym wartości odpowiadających ich udziałom w rzeczy, której współwłasność zniesiono. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, rozłożenie należności na 10 kolejnych lat, spowodowałoby, że dla wnioskodawcy i pozostałych uczestników owe spłaty nie miałyby adekwatnej wartości ekonomicznej, a z majątku wspólnego wartego obecnie ponad 400.000 zł, de facto nie otrzymaliby żadnej realnej i odczuwalnej kwoty. Ustalenie sposobu spłaty w dłuższym okresie czasu straciłoby dla nich więc znaczenie, gdyż nie uzyskaliby spłaty w realnej wysokości, tj. takiej, jaka dałaby im możliwość rzeczywistego nią gospodarowania.

W końcu podkreślić należy, iż Sąd Rejonowy, decydując o przyznaniu spornej nieruchomości na wyłączną własność M. K. (1), właściwie zważył i ocenił potrzeby mieszkaniowe M. J. (1) oraz wnioskodawcy. Uczestniczka nie zamieszkuje przedmiotowej posesji już od dłuższego czasu, podała zaś, iż jedynie „być może by tam kiedyś zamieszkała” (zeznania M. J. k. 176).

W zestawieniu ze stanowczymi twierdzeniami wnioskodawcy, że chce się tam przeprowadzić ze swoją żoną i dziećmi, przypuszczenia uczestniczki świadczą, iż w mniejszym stopniu zależy jej na uzyskaniu własności spornej nieruchomości pod kątem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych aniżeli wnioskodawcy. Oceny tej nie zmienia fakt, iż uczestniczka w dniu 17 maja 2012 roku zbyła w drodze umowy darowizny lokal mieszkalny, w którym dotychczas zamieszkiwała.

W pierwszej kolejności odnieść należy się do tego, że fakt ten, choć znany uczestniczce w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, po raz pierwszy zgłoszony został w apelacji.

Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. W przedmiotowej sprawie okoliczność ta mogła i powinna być zgłoszona wcześniej, nie może zaś stanowić usprawiedliwienia – dla jej spóźnionego zgłoszenia – okoliczność, że pełnomocnik uczestniczki o umowie darowizny dowiedział się dopiero na etapie postępowania międzyinstancyjnego. Zauważyć trzeba, iż postępowanie przed Sądem pierwszej instancji zakończyło się ponad rok po zawarciu wspomnianej umowy. Tak więc uczestniczka – reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, który winien był czuwać, aby do zamknięcia rozprawy uzyskać od swojej mandantki oraz przedstawić wszystkie istotne fakty i dowody – miała wystarczająco dużo czasu, by tę okoliczność zgłosić, a o jej doniosłości dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy mogła zdawać sobie sprawę, gdyż w kwestiach dotyczących miejsca zamieszkania i potrzeb mieszkaniowych była przesłuchiwana w charakterze strony w dniu 16 marca 2012 roku, czyli przed zawarciem umowy darowizny. W związku z tym Sąd Okręgowy pominął fakt zbycia przez M. J. (1) lokalu mieszkalnego, jako w sposób nieusprawiedliwiony zgłoszony zbyt późno. Niemniej wypada zauważyć, że nawet uwzględnienie wspomnianej okoliczności nie mogłoby prowadzić do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, gdyż zbycie lokalu mieszkalnego – i to w drodze czynności nieodpłatnej – przez uczestniczkę postępowania o dział spadku, w skład którego wchodzi zabudowana nieruchomość, mogłoby być poczytane za działanie dążące do celowego wywołania sytuacji, w której potrzeby mieszkaniowe uczestniczki mogłyby uzasadniać przyznanie mu tej nieruchomości na własność. Takie jednak żądanie, zgłoszone we wskazanej sytuacji, jako sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c., uznać należałoby za niezasługujące na uwzględnienie, tym bardziej, że brak jest jakichkolwiek danych, które świadczyłyby, że do nieodpłatnego zbycia lokalu mieszkalnego doszło z jakichś nadzwyczajnych, wyjątkowych powodów.

W tym stanie rzeczy poprawność merytorycznej decyzji Sądu Rejonowego nie budzi wątpliwości.

Sąd ten także w przekonujący sposób wyjaśnił, dlaczego nie dokonał wydzielenia odrębnego lokalu dla M. J. (1). Wprawdzie nie odniósł się do jej wniosku o wyłączenie na podstawie art. 210 k.c. uprawnienia współwłaścicieli do żądania zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości na okres 5 lat, niemniej brzmienie tego przepisu jednoznacznie wskazuje, iż taką decyzję w drodze czynności prawnej mogą podjąć wyłącznie współwłaściciele, a nie sąd. Na uwzględnienie nie zasługiwało także twierdzenie skarżącego, iż Z. B. wykluczył w testamencie zniesienie współwłasności spornej nieruchomości. Nie wdając się w dywagacje o skuteczności takiego zastrzeżenia, wskazać wypada, że życzenie spadkodawcy o podzieleniu się do użytkowania w określony sposób budynkiem mieszkalnym posadowionym na przedmiotowej posesji dotyczyło jego córek – M. P. (obecnie J.) i B. K., a zatem nie odnosiło się do spadkobierców tej ostatniej (a więc wnioskodawcy i pozostałych uczestników) i względem nich z pewnością żadnego skutku nie wywołało (kopia testamentu k. 27-28). Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do nieakceptowalnego stanu, w którym w zasadzie nigdy nie byłoby możliwe zniesienie współwłasności spadku.

Mając na uwadze powyższe rozważania i ustalenia, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zarzuty stawiane rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego są niezasadne i nietrafne, a Sąd ten we właściwy sposób dokonał oceny całego

materiału dowodowego zebranego w sprawie, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, czyniąc w oparciu o ten materiał prawidłowe ustalenia faktyczne. Tym samym Sąd Rejonowy nie dopuścił się obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Z tego też względu ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy podzielił i przyjął za własne, poszerzając je w minimalnym zakresie o okoliczności, które znalazły potwierdzenie w przywołanych dowodach. Wobec tego przyznanie spornej nieruchomości na wyłączną własność M. K. (1) było uzasadnione. Ponadto Sąd Rejonowy w prawidłowy sposób ustalił podstawę prawną tego rozstrzygnięcia, jak też poprawnie i w odpowiedniej wysokości zasądził od M. K. (1) spłaty na rzecz pozostałych współwłaścicieli oraz dokonał odpowiedniego rozliczenia nakładów na wspólną nieruchomość.

W związku z tym apelację na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. jako bezzasadną należało oddalić.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 350 § 3 k.p.c. w zw. z art. 361 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. z urzędu sprostował komparycję zaskarżonego postanowienia w ten sposób, że po słowach „sprawy z” dodał słowo „wniosku”.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd odwoławczy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., ustalając, że każdy z uczestników ponosi te koszty we własnym zakresie.