

Sygn. akt IV Ca 455/18

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2018 r.

Sąd Okręgowy w Płocku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Barbara Kamińska

Sędziowie: SO Małgorzata Szeromska (spr.)

SO Joanna Świerczakowska

Protokolant: Katarzyna Lewandowska

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2018r. na rozprawie w P.

sprawy z wniosku K. F., R. J., M. K., I. N. i M. S. (1)

z udziałem M. S. (2)

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji K. F., R. J., M. K., I. N., M. S. (1) i M. S. (2)

od postanowienia Sądu Rejonowego w Płocku z dnia 6 marca 2018 r.

sygn. akt I Ns 768/17

### **postanawia:**

1. oddalić obie apelacje;
2. pozostawić uczestników przy poniesionych kosztach postępowania za II instancję.

Sygn. akt IV Ca 455/18

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Płocku postanowieniem z 6 marca 2018 r. oddalił wniosek K. F., R. J., M. K., I. N. o dział spadku i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Istotne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy i stanowiące podstawę rozstrzygnięcia były następujące:

E. i S. P. byli właścicielami nieruchomości stanowiącej działkę oznaczoną numerem (...), położonej w P. przy ul. (...), dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Płocku prowadzi księgę wieczystą (...). S. P. zmarł 18 lipca 1992 roku w P.. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Płocku z dnia 18 marca 2003 roku spadek po nim nabyły na mocy ustawy: żona E. P. w 1/4 części oraz córki K. F., E. S., I. N. i M. S. (2) po 3/16 części każda z nich. E. P. zmarła 07 stycznia 2002 roku w P.. Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Płocku z dnia 18 marca 2003 roku spadek po niej nabyła w całości na mocy testamentu własnoręcznego z dnia 19 marca 201 roku córka M. S. (2). Na datę złożenia wniosku współwłaścicielkami przedmiotowej nieruchomości były: K. F. w udziale 39/512 części, E. S. z udziałem 39/512, R. J. w udziale 1/16 części, M. K. w udziale 1/16 części, I. N. w udziale 39/512 części i M. S. (2) w udziale 299/512 części. W dniu 30 kwietnia 2013 roku zmarła uczestniczka E. S.. Spadek po niej nabyły na mocy ustawy

córki M. S. (1) i P. Z.. Aktem notarialnym z dnia 15 lutego 2014 roku P. Z. darowała na rzecz M. S. (1) przypadający jej udział w przedmiotowej nieruchomości.

Nieruchomość położona w P. przy ul. (...) wyczerpuje cały majątek spadkowy. Działka zabudowana jest zabytkową kamienicą składającą się z budynku głównego i trzech oficyn. Najstarsze części budynku powstały około 1810 roku, prawdopodobnie w części na fundamentach budynku posadowionego w tym miejscu wcześniej. Budynek główny jest wpisany indywidualnie do rejestru zabytków, dwie oficyny figurują w gminnej ewidencji zabytków nadto cała nieruchomość została wpisana do rejestru jako część zespołu urbanistyczno – architektonicznego i warstw kulturowych miasta P.. Aktualnie nieruchomość nie spełnia warunków technicznych po temu by mogła zostać podzielona na odrębne nieruchomości. Przedmiotowa nieruchomość składa się z kamienicy głównej a, oficyny północnej nr 1b, oficyny południowej 2c, i oficyny północnej 3d. Ze względu na ścisłe połączenie architektoniczne części podziemnej obiekt stanowi całość. Elementy podziemne budynku objęte są badaniami archeologicznymi. Kondygnacja podziemna rozciąga się nie tylko pod budynkiem lecz w części także pod podwórkiem. Kamienica wraz z oficynami stanowi całość i połączona jest wspólnym układem konstrukcyjnym posadowienia, wspólnymi układami funkcji pomieszczeń i wspólnymi elementami infrastruktury. Warunkiem zniesienia współwłasności jest uzyskanie dla każdego wydzielonego obiektu statusu niezależności, tj. niezależnego przyłączenia wszystkich mediów pozwalających na jego funkcjonowanie, spełnienia wymogów oddzielenia przeciwpożarowego odpowiednich dla swojej klasy odporności ogniowej zapewnienia niezależnych instalacji wewnętrznych pomiędzy wydzielonymi obiektami nieruchomości, które nie mogą mieć połączenia. Oficyna 3 d może być (potencjalnie) wydzielona jako odrębna nieruchomość, ewentualnie można wyłączyć odrębną nieruchomość na bazie oficyny 3 d i części oficyny 2 c przy jednoczesnym ustanowieniu odrębnej własności lokali w kamienicy głównej i funkcjonującej łącznie z nią oficynie 1 i części oficyny 2, które stanowią technicznie całość. W samej kamienicy głównej (bez oficyn) nie jest możliwe ustanowienie odrębnej własności lokali. Aktualnie w budynku brak elementów pozwalających na wydzielenie postulowanych części (brakujące elementy to ściany przeciwpożarowe, drzwi wejściowe do lokali o określonej klasie bezpieczeństwa pożarowego i niezamurowany otwór drzwiowy pomiędzy oficyną c i d). Wydzielenie odrębnych części i dostosowanie ich do nowych przepisów jest jednoznaczne z remontem kapitałowym (odtworzeniowym) i jest procesem kosztowym. W obecnym stanie wyodrębnienie lub podział piwnic nie jest technicznie możliwy. Nie można wydzielić oficyny B-2c, jako samoistnej, z uwagi na brak ściany oddzielenia pożarowego oraz istniejącą wspólną konstrukcję nośną tej części obiektu. Każde naruszenie tej konstrukcji może spowodować dewastację całej lub części tego obiektu. Możliwość wydzielenia oficyny D – B wymaga zamurowania drzwi, postawienia ściany oddzielenia przeciwpożarowego na strychu. Prace te nie zostały wykonane. Ściana istniejąca prowadzi przez dwie kondygnacje na części dachu – oficyna B, ta ściana w przypadku oficyny D jest do końca usytuowana. Nie można podzielić przedmiotowego budynku w oparciu o ściany istniejące. Podział po ścianie budynku nieruchomości spowoduje, iż nieruchomości nie staną się niezależne, w dalszym ciągu byłaby konieczność współkorzystania z określonych ich części.

Sąd Rejonowy rozpoznając sprawę ponownie, po uchyleniu postanowienia z dnia 12 grudnia 2016r., biorąc pod uwagę ostateczne stanowisko wnioskodawców oraz uczestniczki postępowania doszedł do przekonania, iż przedmiotowy wniosek o dział spadku i zniesienie współwłasności nie zasługuje na uwzględnienie. Ponieważ żadna z uczestniczek nie wyraziła woli by przejąć całą nieruchomość z obowiązkiem spłaty pozostałych współwłaścicieli, a także nikt z uczestników nie był zainteresowany otrzymaniem w drodze działu spadku nieruchomości wydzielonych według wskazań biegłego, w ocenie Sądu I instancji przy tak ukształtowanych żądaniach nie jest możliwe przyznanie całej nieruchomości na wyłączną własność uczestników czy też wydzielonych jej części - wbrew woli danej osoby. Uczestniczka M. S. (2) nie wyraziła zgody na sprzedaż licytacyjną, zatem zarządzenie sprzedaży według przepisów kodeksu postępowania cywilnego wobec sprzeciwu współwłaścicieli byłoby bez wątpienia sprzeczne z ich interesem, godziłoby w ich uprawnienia właścicielskie. Uczestniczka M. S. (2) wyraziła chęć przejęcia nieruchomości ale jedynie we wskazanej przez siebie części, zgodnie z zaproponowanym przez siebie planem jej podziału. Sąd nie podzielił opinii uczestniczki M. S. (2), że proponowany przez nią podział jest dopuszczalny i uzasadniony w świetle obowiązujących przepisów oraz ustalonego stanu faktycznego, stanu prawnego danej nieruchomości. Sąd podzielił wnioski biegłego

sądowego z zakresu budownictwa i architektury W. K., iż podział proponowany przez uczestniczkę M. S. (2) sprzeczny z propozycją tegoż biegłego, nie odpowiada zasadom gospodarki gruntami i prawa budowlanego.

Apelacje od tego orzeczenia złożyły wnioskodawczyni i uczestniczka postępowania M. S. (2).

Wnioskodawczyni zaskarżyły postanowienie w części oddalającej wnioski o dział spadku i zarzuciły naruszenie art. 233 k.p.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c. oraz art. 386 § 4 i § 6 k.p.c. przez nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy i oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności.

Apelujące wniosły o uchylenie zaskarżonego postanowienia i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania lub zniesienie współwłasności przez sprzedaż przedmiotowej nieruchomości i zasądzenie pożytków od uczestniczki dla każdej z wnioskodawczyń.

Uczestniczka M. S. (2) zaskarżyła postanowienie w całości, zarzucając:

1) sprzeczność poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i odstępianie od możliwego podziału przedmiotowej nieruchomości w naturze i zniesienia współwłasności pomimo istnienia przesłanek i warunków dokonania takiego podziału z uwzględnieniem interesu społeczno - gospodarczego oraz wszelkich innych okoliczności zakreślonych prawem (niezastosowanie art. 623 k.p.c. w zw. z art. 688 k.p.c.)

2) zaniechanie dokonania podziału fizycznego nieruchomości na części odpowiadające wartości udziałom stron, pomimo istnienia możliwości dokonania takiego podziału nieruchomości bez znaczących prac i nakładów (naruszenie art. 623 k.p.c.)

3) błędne dokonanie ustaleń faktycznych na podstawie opinii biegłego pozostających w sprzeczności z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. (Dz. U. 2004 nr 268 poz. 2663) w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości (głównie § 4 ust.1), które wyznacza zakres koniecznych ustaleń i winno mieć rozstrzygające znaczenie i wpływ na treść orzeczenia (naruszenie art. 233 i 227 k.p.c.)

4) zaniechanie rozważenia całości materiału dowodowego przez nieuwzględnienie i nie wyjaśnienie zastrzeżeń i zarzutów uczestniczki do opinii biegłego, które wskazały błędne założenia opinii, oraz wynikające stąd błędne, niezgodne z prawem i logiką wnioski biegłego, które za opinią przyjął Sąd, a które miały wpływ na ostateczne orzeczenie (naruszenie art. 217 § 1 k.p.c.)

5) nieuwzględnienie i pominięcie dowodów i okoliczności w sprawie poprzez oddalenie wniosku uczestniczki o dopuszczenie dowodu z opinii nowo powołanego biegłego i nie ujawnienie tego faktu w uzasadnieniu postanowienia, oraz uniemożliwienie uzupełnienia postępowania dowodowego o nową opinię, która mogła mieć najbardziej istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a to w wyniku niewłaściwego spostrzegania przez Sąd stanu faktycznego oraz wadliwej oceny i nieuzasadnionego założenia, że takie uzupełnienie materiału dowodowego nie jest istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i nie będzie miało wpływu na końcowy wynik sprawy (naruszenie art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c.)

6) niepełną i niewłaściwą interpretację Sądu w zakresie warunków podziału fizycznego nieruchomości będącą wynikiem nieuwzględnienia wszystkich norm prawnych dotyczących podziału fizycznego nieruchomości (naruszenie art. 212 k.p.c.)

7) niedokonanie wnikliwej analizy poszczególnych powoływanych przez wnioskodawców licznych, kolejnych dowodów, nie przeprowadzenie oceny zasadności i istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć, oraz nie wykorzystanie uprawnień Sądu do selekcji zgłoszonych dowodów, a to przez bezrefleksyjne uleganie żądaniom wnioskodawców w powoływaniu biegłych, których opinie okazały się zbędne w sprawie, a kosztami których obciążono uczestniczkę (naruszenie art. 227 k.p.c.)

8) niezgodne z przepisami prawa działanie Sądu, oraz błędne rozstrzygnięcie problemów prawnych przez pominięcie wniosku uczestniczki dotyczącego wynagrodzenia za sprawowany zarząd w wyniku przyjętej wadliwej oceny, że orzeczenie o wynagrodzeniu nie jest możliwe bez rozstrzygnięcia działu spadku i zniesienia współwłasności, co skutkowało oddaleniem wniosku w ostatecznym rozstrzygnięciu (naruszenie art. 227 k.p.c.)

9) zaniechanie Sądu rozważenia całości materiału dowodowego i jego wszechstronnej analizy przez nie uwzględnienie licznych zastrzeżeń wskazanych przez uczestniczkę w pismach procesowych, na rozprawach, oraz w poprzedniej apelacji w odniesieniu do opinii biegłego W. K., a wskazujących na błędne założenia i tezy opinii niezgodność z prawem, oraz liczne wady, a które przyjęte bezkrytycznie przez Sąd jako elementy podstawy rozstrzygnięcia miały wpływ na ostateczne orzeczenie, przy czym uchybienia tkwiące w postępowaniu Sądu skutkowały nieprawidłowym rozstrzygnięciem (naruszenie art. 233 § 1 k.p.c.)

10) nieprawidłową wykładnię przepisów oraz niewłaściwe spostrzeganie stanu faktycznego przez dokonanie dowolnej i niewłaściwej oceny wiarygodności i mocy materiału dowodowego i bezrefleksyjne przyjęcie za biegłym jako udowodnione, że nieruchomości nie można podzielić w sposób wskazany przez uczestniczkę, oraz że aktualnie nieruchomość nie spełnia warunków technicznych po temu, by mogła zostać podzielona na odrębne nieruchomości

11) nieuwzględnienie wszystkich dowodów, które zmierzały do ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, oparcie wyroku nie na wszystkich dowodach ujawnionych w postępowaniu, przez wybiórcze i tendencyjne przyjęcie jednej opinii biegłego i oparcie na niej rozstrzygnięcia z pominięciem innych dowodów, w tym opinii innego biegłego obejmującej to samo zagadnienie, a z której wynikał inny przebieg stanu faktycznego; to uchybienie postępowania sądowego skutkowało mogło nieprawidłowym rozstrzygnięciem

12) nieuwzględnienie wszystkich okoliczności w sprawie, błędne przekonanie, co do oceny i wiarygodności i mocy dowodów, błędy w ustaleniach stanu faktycznego, lub niewłaściwe spostrzeganie tego stanu, oraz uchybienie zasadom logicznego rozumowania polegające na bezkrytycznej akceptacji przez sąd ustalonych przez biegłego W. K. istotnych okoliczności, założeń, tez i wniosków pozostających w rażącej sprzeczności z prawem, mimo wielokrotnego wskazywania tych uchybień przez uczestniczkę

13) niewłaściwą interpretację istoty sprawy oraz naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przez odstępianie od obowiązku wyciągnięcia z materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych i przyjęcie za biegłym, że oficynę można podzielić przez jej środek budując nową ścianę ppoż od piwnic aż po dach, a nie można tej oficyny wydzielić w istniejącym kształcie i całości, bez dokonywania remontu, a także, że kamienica wraz z oficynami stanowi całość i połączona jest wspólnym układem konstrukcyjnym posadowienia w sytuacji, gdy oficyny dobudowano ok. 50 lat po wybudowaniu kamienicy (naruszenie art. 233§1 k.p.c.)

14) naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przez nadanie wiarygodności i mocy dowodowej opinii W. K. wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego polegającej na przejęciu przez Sąd wielu zawartych tam też niezgodnych z prawdą i z obowiązującymi przepisami (naruszenie art. 233§1 k.p.c.)

15) odstępianie od ustawowej powinności rozważenia całego materiału dowodowego i zaniechanie wszechstronnej analizy zebranego materiału dowodowego polegające na nie uwzględnieniu istotnych okoliczności, faktów i dowodów (opinii biegłych) przygotowanych i zgromadzonych w celu możliwego fizycznego podziału spornej nieruchomości, co miało wpływ na treść ostatecznego rozstrzygnięcia

16) zaniechanie wszechstronnej oceny dowodów przez nieuwzględnienie i pominięcie przedstawionych Sądowi przez uczestniczkę utrwalonych reguł i norm prawnych, oraz ocen i wskazówek zawartych w orzecznictwie

17) sprzeczność poczynionych przez Sąd ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez twierdzenie Sądu, że strony nie zgłosiły takich zastrzeżeń do opinii biegłego W. K., które wpłynęłyby negatywnie na jej ocenę w sytuacji, gdy uczestniczka to czyniła wielokrotnie i ma to odzwierciedlenie w materiale dowodowym

18) nieuwzględnienie dowodów, które zmierzały do ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia, w wyniku czego Sąd przyjął błędne ustalenia i uznanie mające kluczowy wpływ na w ostateczne rozstrzygnięcie, a to, że: nie jest możliwy pionowy podział budynku, jeśli nie posiada on ścian ppoż.; dopuszczalny jest taki podział budynku, gdzie linia podziału dzieli go na części nieregularne, jak to zaproponował biegły W. K.; linia podziału budynku może przebiegać przez znajdujące się tam pomieszczenia; można dokonać podziału niweczącego samodzielność lokali; w obiekcie powinny być niezależne przyłącza wszystkich mediów nie mogące mieć połączenia z innymi; odrębność wydzielonego budynku nie może korzystać z niektórych służebności; wyodrębnienie i podział piwnic nie jest technicznie możliwy w sytuacji, gdy biegły uwagę tę odniósł do samodzielnych lokali ( a nie pomieszczeń gospodarczych służących jako skład opału), które ew. można by urządzić w piwnicach; podział proponowany przez uczestniczkę nie odpowiada zasadom gospodarki gruntami i prawa budowlanego

19) błędne rozstrzygnięcie problemów prawnych oraz nieprawidłową wykładnię norm prawa, w tym rażące naruszenie art 520 KPC w zakresie rozliczenia kosztów postępowania przez bezpodstawne i błędne przyjęte założenie, że strony są w różnym stopniu zainteresowane wynikiem postępowania mając różny interes prawny a także, że należy obniżyć koszty nawet gdy strona wnioskująca postępowała w sprawie niesumienne i oczywiście niewłaściwie (naruszenie art. 103 §1 k.p.c.)

20) wadliwe uzasadnienie postanowienia (naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. ) przez brak w nim: uzasadnienia podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, czyli niewskazanie, na jakiej podstawie prawnej, z jakich powodów i w jakim stopniu za oddaleniem wniosku przemawiał interes stron postępowania; wskazania przyczyn, dla których innym, pominiętym dowodom Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej; wyjaśnienia merytorycznej podstawy oddalenia wniosku uczestniczki o wynagrodzenia za zarząd z przytoczeniem przepisów prawa; wskazania merytorycznego uzasadnienia przyczyn odrzucenia wersji podziału fizycznego nieruchomości zaproponowanej przez uczestniczkę; wskazania merytorycznego uzasadnienia przyczyn odrzucenia wersji podziału fizycznego nieruchomości zaproponowanej przez biegłego, skoro jego opinie uznano za rzetelną, prawdziwą i stanowiącą jedyne oparcie do wyrokowania;

21) niezastosowanie i nie wykorzystanie możliwości orzeczenia fizycznego działu na etapie procesu, kiedy wnioskodawcy zgodzili się na przydzielenie im całego podwórza wraz z zabudowaniami, a uczestniczka proponowała oficynę usytuowaną na tymże podwórzu

22) wybiórcze eliminowanie lub celowe pomijanie istotnych wniosków i informacji dowodowych w tym głównie dowodów niekorzystnych dla strony wnioskującej, co świadczy o tendencyjności Sądu na korzyść tej strony, oraz braku bezstronności

23) błędne rozstrzygnięcie problemów prawnych, mylne rozumienie i nietrafne ustalenie znaczenia przepisu w wyniku wadliwego procesu myślowego, oraz naruszenie dyspozycji zawartej w art.205 k.c. przez nieuwzględnienie żądania uczestniczki jako współwłaścicielki sprawującej zarząd rzeczą wspólną, odstąpienie od rozstrzygnięcia i oddalenie wniosku o przyznanie od pozostałych współwłaścicieli na rzecz uczestniczki wynagrodzenia za sprawowany zarząd nieruchomością, mimo że taka możliwość istniała niezależnie od rozstrzygnięcia pozostałych wniosków sprawy

24) zastosowanie nie tego przepisu prawa materialnego, który powinien być zastosowany, nietrafne ustalenie znaczenia przepisu, niewłaściwą jego interpretację i zastosowanie w sprawie podziału, a to przez przyjęcie i oparcie się przez Sąd orzekający wyłącznie o ustawę o gospodarce nieruchomościami dotyczącą głównie podziału nieruchomości w postępowaniu administracyjnym, podczas gdy jako podstawa materialna rozstrzygnięcia przepisem właściwym winno być rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. (Dz. U. 2004 nr 268 poz. 2663) w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, oraz inne, liczne wytyczne zawarte w orzecznictwie dotyczące tematyki działu i podziału

25) mylne rozumienie treści i znaczenia, oraz opaczne rozumienie zawartości nie budzącego wątpliwości Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r.(Dz. U. 2004 nr 268 poz. 2663) w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości, zwłaszcza niewyczerpanie dyspozycji zawartych w §4.1 tegoż rozporządzenia

26) mylne rozumienie treści i znaczenia, nietrafne ustalenie znaczenia przepisu w wyniku wadliwego procesu myślowego, opaczne rozumienie treści nie budzącego wątpliwości art. 205 k.c., jak również niezrozumienie intencji ustawodawcy przez przyjęcie przez Sąd ścisłego uzależnienia rozstrzygnięcia o wynagrodzeniu za zarząd od rozstrzygnięcia o dziale spadku

27) niezrozumienie intencji ustawodawcy i naruszenie art. 6 k.c. poprzez wadliwe rozłożenie ciężaru dowodu z opinii niezasadnie powoływanych przez wnioskodawców biegłych, do czego Sąd się przychylił, a skutkujące obciążeniem uczestniczki poważnymi kosztami, w odróżnieniu od wnioskodawców

28) nietrafne ustalenie znaczenia, oraz niezrozumienie intencji ustawodawcy przez uznanie, że wniosek o dział spadku i zniesienie współwłasności podlega oddaleniu - podczas gdy wskazany akt podaje jako jeden z dwóch możliwych wariantów, że dział spadku może nastąpić, poza umową, jedynie na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregokolwiek ze spadkobierców

29) mylne rozumienie znaczenia art. 212 §2 k.c. przez wadliwe uznanie, że przedmiotowa nieruchomość nie da się podzielić;

30) mylne rozumienie i nietrafne ustalenie znaczenia przepisów prawa materialnego i przyjęcie m.in. że: muszą być niezależne instalacje; oficynę można podzielić wybudowaną ścianą w połowie, a nie można wydzielić w nienaruszonej całości; rozdział nieruchomości może nastąpić wyłącznie przez jednolitą ścianę ppoż

31) wynik wadliwego procesu myślowego i bezrefleksyjne przyjęcie za biegłym wszystkich tez i wniosków nawet najbardziej odbiegających od logicznego rozumowania i od podstawowych zasad doświadczenia życiowego

32) błędne niezastosowanie art. 211 k.c. (również art. 688 k.p.c.) przez oddalenie wniosku uczestniczki o dział spadku i zniesienie współwłasności i odrzucenie dokonania fizycznego podziału mimo jego możliwości, braku sprzeczności ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i pozostałymi warunkami wskazanych przepisów

33) błędne niezastosowanie art. 1037§1 k.c. i oddalenie wniosku, podczas gdy w myśl tego przepisu dział spadku może nastąpić - poza umową - jedynie na mocy orzeczenia sądu na żądanie któregokolwiek ze spadkobierców.

Apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego postanowienia i dokonanie podziału fizycznego nieruchomości zgodnie z projektem podziału sporządzonym przez biegłego T. S..

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Obie apelacje są niezasadne.

Sąd Okręgowy podziela w całości i uznaje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy. Akceptuje także w całości ocenę prawną wyrażoną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia.

Preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności jest podział rzeczy wspólnej, przewidziany w art. 211 k.c. Podział taki jednak musi być dopuszczalny w świetle obowiązujących przepisów, ocena dopuszczalności podziału wymaga zasięgnięcia wiadomości specjalnych. W rozpoznawanej sprawie opinię taką wydał biegły W. K., opinia ta trafnie została uznana przez Sąd Rejonowy, a także przez Sąd Okręgowy rozpoznający poprzednią apelację za sporządzoną rzetelnie i prawidłowo. Sąd Okręgowy rozpoznając ponownie apelacje także nie ma wątpliwości co do walorów dowodowych opinii biegłego W. K.. Nie ma podstaw do podważenia jej fachowości, biegły dokładnie wyjaśnił, opierając się również na stanowisku konserwatora zabytków, dlaczego podział nieruchomości jest właściwie niedopuszczalny (dopuszczalny jedynie w niewielkim zakresie, którego nie akceptuje żaden ze współwłaścicieli). A zatem, skoro nie jest możliwy podział nieruchomości w sposób, który odpowiadałby któremukolwiek ze współwłaścicieli, rozważyć należało sposób wyjścia ze współwłasności określony w art. 212 k.c. Przepis ten wyraża ogólną zasadę, że rzecz, która nie daje się podzielić, może być, stosownie do okoliczności, albo przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania

cywilnego. Zniesienie współwłasności przez przyznanie rzeczy jednemu współwłaścicielowi nie może nastąpić wbrew jego woli albo gdy żaden współwłaściciel nie życzy sobie takiego sposobu zniesienia współwłasności, zatem także ten sposób zniesienia współwłasności nie jest możliwy do zastosowania w sprawie. Pozostaje zatem rozważenie celowości sprzedaży nieruchomości. Przywołać w tym miejscu należy postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2012 r. (IV CSK 1/12), w którym wyrażony jest pogląd, iż w razie braku możliwości zniesienia współwłasności przez podział rzeczy w naturze albo przyznania jej jednemu współwłaścicielowi do rozważenia pozostaje zniesienie współwłasności przez sprzedaż rzeczy wspólnej. Niemniej jednak ten sposób wyjścia z niepodzielności powinien być poprzedzony ustaleniem okoliczności faktycznych, co do realnej możliwości sprzedaży rzeczy wspólnej, gdyż niedopuszczalne jest wydanie przez Sąd w tej samej sprawie postanowienia oddalającego wniosek o zniesienie współwłasności tejże rzeczy także wówczas, gdy postanowienie zarządzające sprzedaż nie zostanie przez komornika wykonane z braku licytantów. W rozpoznawanej sprawie nieruchomość była wystawiana na sprzedaż, zgłaszana do agencji nieruchomości, jednakże bezskutecznie. Zwrócić należy uwagę na charakter tej nieruchomości: zabytkowa kamienica z oficynami, które są w złym stanie technicznym i wymagają remontu, zasiedlona lokatorami, którzy zajmują kilkanaście mieszkań, wpisana do rejestru zabytków, może nastroczać wielu trudności przy sprzedaży. Nadto, obiekt, który jest wpisany do rejestru zabytków i jest chroniony w ramach zespołu zabytkowego zabudowy staromiejskiej, w każdym przypadku kiedy podejmowane będą czynności budowlane, wymagana będzie decyzja konserwatorska wyrażająca zgodę na wykonanie wszelkich prac budowlanych. W przypadku typowych prac budowlanych i robót ziemnych dodatkowo nieruchomość objęta jest czynnościami nadzoru archeologicznego. Obiekt ten w zakresie zabudowy jest pod tym względem spójny i stanowi zespół zabytkowy zamknięty. Nadzór konserwatorski obejmuje wszystkie elementy od tych schowanych pod ziemią do elementów naziemnych. Niewątpliwie okoliczność ta stanowi znaczne ograniczenie dla właściciela i powoduje znaczne zmniejszenie atrakcyjności obiektu przy jego sprzedaży. Nie może zatem dziwić, że nieruchomość nie znalazła jak dotąd kupca gotowego na jej nabycie. Nie ma podstaw by przypuszczać, że podczas sprzedaży w drodze licytacji byłoby inaczej, domniemywać raczej należy z dużym prawdopodobieństwem, że kamienica nie zostałaby sprzedana z braku licytantów. W takiej sytuacji współwłaściciele znaleźliby się w sytuacji bez wyjścia; zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 12 kwietnia 1995 r. (III CZP 35/95): Uprawnomocnienie się postanowienia zarządzającego sprzedaż rzeczy należącej do współwłaścicieli i rozstrzygającego o ich wzajemnych roszczeniach, czyni niedopuszczalnym ponowne wszczęcie postępowania o zniesienie współwłasności tej rzeczy.

W ocenie Sądu Okręgowego, z przyczyn wskazanych powyżej, z uwagi na wątpliwą perspektywę sprzedaży cywilnej nieruchomości, wniosek o dział spadku trafnie został oddalony, nie może być więc mowy o nierozpoznaniu istoty sprawy, co zarzucała apelacja wnioskodawczyń. Oddalenie wniosku nie oznacza niemożności zniesienia tej współwłasności w przyszłości, w razie zmiany okoliczności bądź wniosków współwłaścicieli co do sposobu podziału.

Sąd Okręgowy podziela również ocenę, szczegółowo wyrażoną w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia co do możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu posiadania rzeczy w odrębnych postępowaniach. W tym miejscu podkreślić także należy, że współwłaściciele mają do dyspozycji roszczenia związane z zarządem rzeczą wspólną, zatem sporne kwestie mogą między sobą uregulować.

Odnosząc się do zarzutów apelacji uczestniczki stwierdzić należy, że trafnie Sąd I instancji odmówił dokonania podziału nieruchomości w sposób wskazany przez uczestniczkę, ponieważ sposób ten jest niedopuszczalny, co wynika wprost z opinii biegłego. Powoływanie się na opinię biegłego T. S. oceny tej nie zmienia, ponieważ jest to biegły geodeta, który nie ma wiadomości specjalnych na temat prawa budowlanego, które to prawo ma przede wszystkim zastosowanie przy ocenie dopuszczalności podziału fizycznego nieruchomości. Jak wyżej wskazano, opinia biegłego K. stanowi zupełny i wystarczający dla oceny dopuszczalności podziału nieruchomości materiał dowodowy, trafnie zatem Sąd Rejonowy oddalił wniosek uczestniczki o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego. Nadto, uczestniczka po oddaleniu tego wniosku nie zgłosiła do protokołu zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c., nie może zatem powoływać się na tę okoliczność w apelacji.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania zostało szczegółowo i dokładnie uzasadnione przez Sąd I instancji. Nie budzi ono wątpliwości co do jego trafności, rozdzielenie kosztów według wysokości udziałów we współwłasności zasługuje na aprobatę.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił obie apelacje jako niezasadne na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania za II instancję Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.