

POSTANOWIENIE

Dnia 25 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kwilosz – Babiś SSO Zofia Klisiewicz (sprawozdawca) SSO Agnieszka Skrzekut
Protokolant:	st. sekr. sąd. Anna Burnagiel

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2015 r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z wniosku H. P.

przy uczestnictwie: B. P. (1), K. P., M. P.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawczyni oraz uczestniczki M. P.

od postanowienia wstępnego Sądu Rejonowego w Limanowej

z dnia 22 maja 2014 r., sygn. akt I Ns 529/10

p o s t a n a w i a :

oddalić apelacje.

Sygn. akt III Ca 602/14

UZASADNIENIE

Postanowieniem wstępnym z dnia 22.05.2014r. (sygn. akt I Ns 529/10) Sąd Rejonowy w Limanowej na podstawie art. 11 ust. 2 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali, uznał za usprawiedliwione co do zasady żądanie uczestników M. P. i B. P. (1) ustanowienia odrębnej własności lokali w budynku oznaczonym numerem (...) w C. i usytuowanym na dz. ewid. nr (...) w obr. C. przez wydzielenie w budynku dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, z których pierwszy obejmował będzie pomieszczenia położone na parterze i oznaczone numerem 22 i 23 z pomieszczeniem przynależnym w obrębie parteru nr 26, a drugi obejmował będzie pomieszczenia na parterze oznaczone numerem 27 i 28 z pomieszczeniami przynależnymi w obrębie piętra nr 33 i 34 oraz 35, 36 i 37 – zgodnie z rzutami załączonymi do opinii biegłego sądowego J. P. z dnia 8.01.2014r., natomiast żądanie wnioskodawczyni H. P. oraz uczestnika K. P. ustanowienia w w/w budynku odrębnej własności lokali uznał z zasady za nieusprawiedliwione (pkt I), zobowiązał uczestników M. P. oraz B. P. (1) do wykonania w obrębie pomieszczeń składających się na każdy z wymienionych

w punkcie I postanowienia lokali - łazienek spełniających wymogi obowiązujące w tym zakresie, zgodnie z opinią biegłego sądowego J. P. opisaną w punkcie I postanowienia, w terminie 10 miesięcy od uprawomocnienia się niniejszego postanowienia (pkt II) oraz upoważnił uczestników M. P. i B. P. (1), każdego z nich samoistnie, do wykonania wymienionych w punkcie II prac adaptacyjnych, zaś wnioskodawczynię H. P. i uczestnika K. P. zobowiązał do powstrzymania się od działań przeszkadzających w wykonaniu tych prac (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że spadkodawcy W. P. i B. P. (1) pozostawili po sobie:

- nieruchomość stanowiącą działki położone w Ł., w gminie M., o numerach: (...) (pow. 4,04 ha), (...) (pow. 2,28 ha), (...) (pow. 0,08 ha), (...) (pow. 0,48 ha), (...) (pow. 0,60 ha) - łącznie o pow. 7,48 ha dla których Sąd Rejonowy w Limanowej, Wydział VI Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi KW nr (...),

- nieruchomość stanowiącą działki położone w C., gminie D., o numerach: (...) (pow. 0,06 ha), (...) (pow. 0,17 ha), (...) (pow. 0,15 ha), (...) (pow. 0,22 ha), (...) (pow. 0,03), (...) (pow. 0,04 ha), (...) (pow. 0,01 ha), (...) (pow. 0,17 ha), (...) (pow. 0,04 ha), (...) (pow. 0,08 ha). (...) (pow. 0,08 ha) - łącznie o pow. 1,05 ha dla których Sąd Rejonowy w Limanowej, Wydział VI Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi KW nr (...),

- udział w 1/2 części w nieruchomości stanowiącej dz. ewid. nr (...) położoną w C., objętą AWZ Nr (...) wydanym przez Naczelnika Gminy w D..

Postanowieniem z dnia 10.09.2008r. (sygn. akt I Ns 663/08) Sąd Rejonowy w Limanowej stwierdził, że spadek po W. P. zmarłym w dniu 15.10.1994r. nabyli: żona B. P. (1) w 4/16 częściach oraz dzieci K. P., M. P., B. P. (1) i H. P. po 3/16 części. Z kolei spadek po B. P. (1) zmarłej w dniu 13.01.1999r. nabyły dzieci: K. P., M. P., B. P. (1) i H. P. po 1/4 części. Uczestnicy B. P. (1) i M. P. od dziecka mieszkają w domu rodzinnym posadowionym na dz. ewid. nr (...) i do śmierci rodziców pomagali im w gospodarstwie i zajęciach, a potem wspólnie zajmowali się też pozostałymi działkami rolnymi i leśnymi w C. oraz lasem w Ł.. Dom jest użytkowany w ten sposób, że na parterze po lewej stronie kuchnię i pokój posiada uczestniczka M. P., natomiast w pomieszczeniach po prawej stronie kuchnię i pokój posiada B. P. (1). Pomieszczenia na piętrze do 2012r. zajmowali syn i córka B. P. (1) wraz z rodziną, a obecnie mieszka tam jego syn G. P. wraz z żoną i małoletnim dzieckiem.

Uczestnik B. P. (1) ma 71 lat, utrzymuje się z renty w wysokości około 1 000 zł. Od śmierci rodziców nie chowa inwentarza żywego, aktualnie nie uprawia gruntów rolnych, pilnuje jedynie lasu. Obora i stajnia jest wykorzystywana jako skład na węgiel i drewno. Uczestnik poza udziałem w majątku stanowiącym przedmiot postępowania nie posiada żadnych innych nieruchomości.

Uczestniczka M. P. ma 70 lat, nigdy nie pracowała zawodowo, pomagając rodzicom w gospodarstwie rolnym. Obecnie jest na emeryturze, pobiera świadczenia około 700 zł, znaczną część dochodów wydaje na leki. Nie posiada innych nieruchomości poza udziałem w majątku spadkowym. W chwili obecnej nie pracuje w lesie oraz nie gospodarzy na przedmiocie sporu.

Wnioskodawczyni H. P. ma 65 lat. Po ślubie w 1969r. wyprowadziła się do męża do W., gdzie w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku wybudowali dom mieszkalny, w którym do tej pory zamieszkują wspólnie z dorosłą córką, jej mężem i dwójką ich dzieci (zarówno córka, jak i mieszkający osobno syn nie posiadają wykształcenia rolniczego). Wnioskodawczyni utrzymuje się z emerytury w wysokości ok. 1 200 zł, nie posiada udokumentowanych, większych oszczędności, zaś jej mąż pobiera świadczenia w wysokości ok. 2 000 zł. Do tej pory wnioskodawczyni nie korzystała z majątku po zmarłych rodzicach, a z W. w tutejsze strony przyjeżdża tylko na rozprawy sądowe.

Uczestnik K. P. ma 74 lata. Wyprowadził się z domu rodzinnego w 1957r. do K., gdzie poznał żonę i zamieszkał w jej majątku rodzinnym. W latach 70-tych wybudował dom, w którym mieszka jego syn (uczestnik nadal pozostaje właścicielem tego domu). K. P. utrzymuje się z renty w wysokości ok. 900 zł, zaś jego żona pobiera świadczenia w kwocie około 800 zł. Nie ma udokumentowanych oszczędności. Do tej pory nie korzystał z majątku po zmarłych rodzicach, a w tutejsze strony przyjeżdża tylko na rozprawy sądowe.

W chwili obecnej na nieruchomości stanowiącej przedmiot postępowania nie jest prowadzona gospodarka rolna, a działki gruntowe są zaniedbane. Z rolniczego punktu widzenia nie ma przeszkód w dokonaniu fizycznego podziału spadkowej nieruchomości (o powierzchni całkowitej 8,52 ha, złożonej łącznie z 16 działek), która w istocie nie jest użytkowanym gospodarstwem rolnym i w 93,78 % składa się z lasu. W obrębie siedliska nie ma narzędzi i maszyn rolniczych, nie ma także hodowli zwierząt inwentarskich świadczących o funkcjonowaniu jednolitego gospodarstwa rolnego. W opinii biegłego ds. rolnictwa optymalnym rozwiązaniem byłoby przyznanie całości spadkowej nieruchomości jednemu ze spadkobierców z zachowaniem obecnego sposobu użytkowania obiektów kubaturowych oraz usankcjonowanie obecnego stanu zamieszkania na zasadzie współwłasności (własności lokalu), bądź alternatywnie dożywotniej służebności mieszkania.

Budynek nr (...) położony na działce nr (...) w C. jest domem mieszkalnym, częściowo podpiwniczonym, o dwóch kondygnacjach nadziemnych (parter i piętro) oraz strychem nieużytkowym. Pierwszą kondygnację budynku stanowi podpiwniczenie, gdzie znajduje się zespół pomieszczeń, dostępnych z poziomu parteru przez schody przykrywane w poziomie posadzki parteru klapą, a także bezpośrednio z poziomu terenu przez drzwi. W skład tych pomieszczeń wchodzi komunikacja, piwnica gospodarcza i kotłownia z piwnicą gospodarczą. Pomieszczenia piwnic mają wysokość w świetle mniejszą niż wymagana minimalna dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi 2,50 m, zatem w obrębie tej kondygnacji nie może zostać wyodrębniony lokal mieszkalny. Kondygnacja druga budynku to parter budynku, dostępny bezpośrednio z poziomu terenu. Środkowy trakt tej kondygnacji to komunikacja ze schodami prowadzącymi na piętro, łazienką (usytuowaną pod schodami), wydzielonym WC oraz pokojem mieszkalnym, znajdującym się częściowo w obrębie werandy oraz częściowo w obrębie traktu środkowego głównej bryły budynku. Po obydwu stronach traktu środkowego usytuowane są po dwa pomieszczenia użytkowane jako pomieszczenia mieszkalne (kuchnia i pokój). Wysokość pomieszczeń parteru spełnia wymogi dla pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Nad parterem znajduje się piętro budynku, dostępne z parteru poprzez schody wewnętrzne. Środkowy trakt tej kondygnacji to dwa pomieszczenia stanowiące komunikację oraz pomieszczenie użytkowane jako kuchnia, usytuowane częściowo w obrębie werandy oraz częściowo w obrębie traktu środkowego głównej bryły budynku. W pomieszczeniu użytkowanym jako kuchnia zamontowany jest okap kuchenny, brak wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej. Po obydwu stronach traktu środkowego znajdują się po dwa pomieszczenia użytkowane jako pomieszczenia mieszkalne (pokoje). Nad piętrem budynku znajduje się strych nieużytkowy, dostępny przez drabiniasty właz.

W obrębie piwnic wyodrębnienie samodzielnych lokali nie będzie wymagało wykonania robót budowlanych adaptacyjnych. Pomieszczenia oznaczone nr 11, 13 i 14 na rzucie piwnic załączonym do opinii biegłego sądowego J. P. powinny stanowić powierzchnię wspólnego użytkowania, natomiast pomieszczenie oznaczone nr 12 może stanowić powierzchnię wspólnego użytkowania albo może być pomieszczeniem przynależnym do wyodrębnianego, wskazanego przez strony lokalu mieszkalnego.

W obrębie parteru możliwe jest wyodrębnienie:

- samodzielnego lokalu mieszkalnego, składającego się z pomieszczeń oznaczonych na załączonym do opinii rzucie parteru nr 22 i 23 oraz pomieszczeniem przynależnym nr 26, jednak przed ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu koniecznym jest wykonanie – w obrębie tych pomieszczeń – łazienki, spełniającej wymogi obowiązujących w tym zakresie przepisów (pomieszczenie łazienki powinno mieć wysokość minimum 2,5 m i być wyposażone w wentylację grawitacyjną; w łazience powinna być zainstalowana wanna lub kabina natryskowa oraz umywalka; miska ustępowa może być usytuowana w łazience lub w wydzielonej kabinie ustępowej wyposażonej w umywalkę);
- samodzielnego lokalu mieszkalnego składającego się z pomieszczeń oznaczonych na załączonym do opinii rzucie parteru nr 27 i 28, jednak przed ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu niezbędne jest wykonanie – w obrębie tych pomieszczeń – łazienki, spełniającej wymogi obowiązujących w tym zakresie przepisów (analogicznie jak wyżej).

Pomieszczenie oznaczone na załączonym do opinii rzucie parteru nr 21 powinno stanowić powierzchnię wspólnego użytkowania natomiast pomieszczenia oznaczone nr 24 i 25 (łazienka i WC) mogą być wliczone do

powierzchni wspólnego użytkowania, bądź mogą stanowić pomieszczenia przynależne do wskazanego przez strony, wyodrębnianego, lokalu mieszkalnego.

W obrębie piętra możliwe jest wyodrębnienie:

- samodzielnego lokalu mieszkalnego, składającego się z pomieszczeń oznaczonych na załączonym do opinii rzucie piętra nr 33 i 34, jednak przed ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu koniecznym jest wykonanie (w obrębie tych pomieszczeń) kuchni lub aneksu kuchennego oraz łazienki spełniających wymogi obowiązujące w tym zakresie (kuchnia bądź aneks kuchenny powinny być wyposażone w trzon kuchenny, zlewozmywak oraz mieć układ przestrzenny umożliwiający zainstalowanie chłodziarki i urządzenie miejsca przygotowania posiłków); kuchnia bądź aneks kuchenny może stanowić część pokoju przeznaczanego na pobyt dzienny pod warunkiem zastosowania w tym pomieszczeniu wentylacji grawitacyjnej lub mechanicznej z podłączeniem do niej okapu wywiewnego nad trzonem kuchennym oraz z zapewnieniem odprowadzenia powietrza z pomieszczenia dodatkowym otworem wywiewnym usytuowanym nie więcej niż 15 cm poniżej płaszczyzny sufitu; pomieszczenie łazienki powinno odpowiadać wymogom jak w przypadku lokali na parterze,

- samodzielnego lokalu mieszkalnego, składającego się z pomieszczeń oznaczonych na załączonym do opinii rzucie piętra nr 35, 36 i 37, jednak przed ustanowieniem odrębnej własności tego lokalu koniecznym jest dostosowanie pomieszczenia nr 35, użytkowanego jako kuchnia, do wymogów wynikających z obowiązujących przepisów w przedmiocie wentylacji oraz wykonanie (w obrębie tych pomieszczeń) łazienki, spełniającej wymogi obowiązujących w tym zakresie przepisów (opisane powyżej).

Pomieszczenie oznaczone na załączonym do opinii rzucie piętra nr 31 powinno stanowić powierzchnię wspólnego użytkowania, natomiast pomieszczenie oznaczone nr 32 może być włączone do powierzchni wspólnego użytkowania, bądź do wyodrębnianego lokalu mieszkalnego, składającego się z pomieszczeń oznaczonych nr 33 i 34. Strych, posiadający średnią wysokość poniżej 1,90 m, powinien stanowić nieruchomość wspólną.

Opracowanie dokumentacji architektoniczno – budowlanej wydzielenia samodzielnych lokali mieszkalnych, obejmującej obliczenie rzeczywistych powierzchni lokali z pomieszczeniami przynależnymi oraz obliczenie udziałów lokali w nieruchomości wspólnej – niezbędnej dla ustanowienia odrębnej własności lokali – może nastąpić wyłącznie po uprzednim wykonaniu wskazanych robót budowlanych.

Na działce nr (...) w obrębie C. usytuowany jest również budynek gospodarczy, w części murowany (dawna obora) oraz w części drewniany (dawna stodoła). Budynek ten jest częściowo obudowany nietrwałymi, drewnianymi szopami – schowkami. Układ funkcjonalny i konstrukcja obiektu wykluczają możliwość wytypowania pomieszczeń przynależnych dla poszczególnych wydzielanych lokali mieszkalnych, zatem obiekt ten powinien być składnikiem nieruchomości wspólnej.

Wnioskodawczyni oraz uczestnicy K. P. i M. P. pozostają w konflikcie z uczestnikiem B. P. (1). Spotkania rodzinne w C. wiążą się z wzajemnymi atakami, agresją, przepychankami czy przemocą, ostatnia ich wizyta skończyła się interwencją policji. W zdarzeniach tych czynny udział bierze syn – G. P. i synowa B. P. (1), którzy zajmują pomieszczenia na piętrze budynku.

W niniejszej sprawie zasadniczy spór dotyczył sposobu przeprowadzenia podziału działki siedliskowej nr (...), dlatego też na tle ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy postanowieniem wstępnym uznał, iż wniosek o dział spadku w części obejmującej nieruchomość zabudowaną zasługiwał co do zasady na uwzględnienie w sposób zaproponowany przez uczestników: M. P. i B. P. (1), tj. przez wydzielenie i ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych, zaś stanowisko wnioskodawczyni i uczestnika K. P. (wyodrębnienia czterech samodzielnych lokali) z zasady Sąd uznał za nieusprawiedliwione. Pomimo iż preferowanym przez ustawodawcę sposobem wyjścia ze współwłasności jest podział fizyczny nieruchomości, co w niniejszej sprawie oznaczałoby wyodrębnienie 4 samodzielnych lokali mieszkalnych (o co wnioskowało dwoje spośród uczestników), a taka możliwość teoretycznie istnieje, to jednakże zdaniem Sądu Rejonowego całokształt okoliczności przemawia za uznaniem, że bardziej racjonalnym rozwiązaniem w

tym wypadku jest podział budynku mieszkalnego jedynie na dwa samodzielne lokale, co jest zgodne ze stanowiskiem uczestników M. P. i B. P. (1). Wynika to z faktu, iż podział na cztery lokale wymagałby przeprowadzenia dużo bardziej skomplikowanych prac adaptacyjnych, obejmujących swoim zakresem wszystkie lokale na dwóch piętrach budynku (wyodrębnienie spełniających wymogi przepisów prawa łazienek na parterze, a na piętrze dwóch łazienek i dwóch kuchni) oraz przebudowy istniejących instalacji, co wymagałoby nieporównywalnie większych nakładów, niż w przypadku wyboru wariantu wyodrębnienia dwóch lokali. Ponadto podział budynku na cztery lokale nie jest wskazany z uwagi na ostry i nasilający się konflikt stron, a przeprowadzenie koniecznych robót mogłoby stać się źródłem dalszych nieporozumień. Nadto w budynku mieszka już 5 osób, a powierzchnia budynku jest zbyt mała, by mogły tam koegzystować wspólnie jeszcze dodatkowe dwie rodziny (wnioskodawczynie i uczestnik deklarują wspólne zamieszkanie wraz z małżonkami). Na uwagę zdaniem Sądu Rejonowego zasługuje także fakt, iż wnioskodawczynie i uczestnik K. P. od kilkudziesięciu lat nie mieszkają w przedmiotowym budynku i posiadają własne nieruchomości oddalone kilkaset kilometrów od miejsca sporu, zatem brak wydzielenia im odrębnych lokali w przedmiotowym budynku nie będzie służyć lepszemu zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Sąd Rejonowy zauważył także, iż wydane rozstrzygnięcie odnośnie budynku mieszkalnego nie wyklucza fizycznego podziału majątku w pozostałym zakresie, tym bardziej że żadna ze stron nie kwestionowała takiej możliwości, a nie sprzeciwia się temu także opinia biegłego do spraw rolnictwa. Pomimo iż konflikt zaostrza się nie tylko między mieszkającymi w budynku uczestnikami, a wnioskodawczynią i K. P., ale także wzajemnie między mieszkańcami domu - B. P. (1) i jego siostrą M. P., to zdaniem Sądu podział budynku na dwa lokale z przeznaczeniem dla ostatnich spośród wymienionych uczestników uzasadniony jest tym, że mieszkają oni wspólnie w przedmiotowym budynku od urodzenia przez dziesiątki lat, udział w nieruchomości spadkowej to ich jedyny majątek, a nie posiadają oni możliwości zapewnienia sobie warunków mieszkaniowych w inny sposób. Ponadto niewątpliwie wolą spadkodawców było, aby w przyszłości dom przypadł właśnie na rzecz M. i B., zaś podział na lokale ograniczy częstotliwość kontaktów wspólnego, wieloletniego zamieszkiwania w przedmiotowym budynku (od urodzenia) i uciążliwości dotychczasowej „bezpodziałowej” wspólnej egzystencji.

Powyższe postanowienie zaskarżyli apelacjami: uczestniczka M. P. oraz wnioskodawczynie H. P..

Uczestniczka M. P. zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła sprzeczność rozstrzygnięcia z opinią biegłego J. P.. W jej ocenie skoro biegły uznał, że budynek nadaje się do wyodrębnienia czterech lokali, to należy się zgodzić z tym stanowiskiem, a przyznanie B. P. (1) w istocie $\frac{3}{4}$ udziałów w budynku jest niesprawiedliwe dla pozostałego rodzeństwa. Zdaniem apelującej B. P. (1) wywołuje nieporozumienia po to, aby powoływać się na nie jako przeszkodę do dokonania równego i sprawiedliwego podziału, a jego zachowanie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i ma na celu osiągnięcie jak największych korzyści z pokrzywdzeniem pozostałych uczestników i wnioskodawczynie.

Wskazując na powyższe uczestniczka M. P. wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia i uznanie za usprawiedliwione co do zasady żądanie przyznania na rzecz każdego z rodzeństwa po jednym lokalu w spornym budynku.

Wnioskodawczynie H. P. w apelacji zarzuciła:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. przez błędną i sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, która w konsekwencji doprowadziła do błędnego ustalenia przez Sąd, że wnioskodawczynie, a także uczestnicy M. P. i K. P. wnoszą o wyodrębnienie czterech odrębnych lokali i przekazanie ich na odrębną własność każdego z nich, podczas gdy prawidłowa ocena materiału dowodowego powinna skutkować ustaleniem, że wnoszą oni wspólnie o wyodrębnienie dwóch lokali w stosunku $\frac{3}{4}$ do $\frac{1}{4}$ i przekazanie jednego z nich stanowiącego $\frac{3}{4}$ budynku na ich współwłasność z udziałem w wysokości $\frac{1}{4}$ części, a drugiego stanowiącego $\frac{1}{4}$ część budynku i przyznanie go na własność B. P. (1),

2. naruszenie art. 11 ust. 2 ustawy z 24.06.1994r. o własności lokali przez błędną wykładnię i uznanie za usprawiedliwione co do zasady żądanie uczestników M. P. oraz B. P. (1) ustanowienia w budynku dwóch odrębnych lokali mieszkalnych (o konfiguracji opisanej w zaskarżonym postanowieniu) oraz przez uznanie za

nieusprawiedliwione jej żądanie i żądanie uczestnika K. P. ustanowienia w tym budynku odrębnej własności lokali, co w odniesieniu do całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie nie było uzasadnione.

Zdaniem apelującej wnioskodawczynie, Sąd niewłaściwie określił strony konfliktu rodzinnego, gdzie w rzeczywistości istnieje on między B. P. (1), a wnioskodawczynią, M. P. i K. P. i w tym stanie rzeczy sposób dokonania podziału przyjęty przez Sąd jest niezgodny z jej wolą oraz wolą uczestników M. P. i K. P.. Stanowisko wyżej wymienionych osób było zgodne od początku, natomiast uczestnik B. P. (1) dążył do dokonania podziału jedynie w sposób zapewniający realizację jego oczekiwań, przy tym godzący w interesy pozostałych uczestników i wnioskodawczynie. W ocenie apelującej Sąd nie dostrzegł, że spadkodawcy nie pozostawili testamentu, a rodzzeństwo dziedziczyło spadek w częściach równych, ponadto bez znaczenia pozostaje fakt, iż B. P. (1) przygotowuje na swojego następcę syna G., zaś przyjęta przez Sąd perspektywa podjęcia przez niego prowadzenia gospodarstwa rolnego jest odległa.

Wskazując na powyższe uchybienia, apelująca wnioskodawczynie wniosła o zmianę zaskarżonego postanowienia przez uznanie za usprawiedliwione co do zasady żądanie wnioskodawczynie, M. P. i K. P. ustanowienia odrębnej własności dwóch lokali i przyznanie jednego z nich obejmującego $\frac{3}{4}$ części przedmiotowego budynku na współwłasność w/ w osób (z udziałem $\frac{1}{4}$ dla każdego z nich) oraz uznanie żądania B. P. (1) wyodrębnienia dwóch lokali w postaci przez niego zgłaszanych, z zasady za nieusprawiedliwione i przyznanie mu na własność lokalu obejmującego $\frac{1}{4}$ część budynku na parterze. Ponadto wniosła o zobowiązanie B. P. (1) do wykonania prac adaptacyjnych w zakresie lokalu stanowiącego $\frac{1}{4}$ część budynku oraz zobowiązanie uczestnika do powstrzymywania się od działań przeszkadzających w wykonaniu prac adaptacyjnych przez wnioskodawczynię oraz uczestników M. P. i K. P..

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 11.02.2015r. uczestnik K. P. oraz uczestniczka M. P. poparli apelację wnioskodawczynie. M. P. zarazem podtrzymała swoją apelację, z tym że zmodyfikowała ostateczny wniosek w ten sposób, że przychyliła się do wniosków apelacji wnioskodawczynie.

Po zamknięciu rozprawy apelacyjnej, do Sądu Okręgowego w Nowym Sączu w dniu 19.02.2015r. wpłynęło pismo uczestnika K. P., w którym cofnął on zgodę na przyznanie udziału w $\frac{3}{4}$ części spornego budynku na współwłasność wnioskodawczynie i uczestnikom K. P. i M. P. oraz wniósł o wydzielenie dla niego odrębnej własności lokalu na piętrze budynku.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Zarówno apelacja wnioskodawczynie, jak i uczestniczki M. P. nie zasługiwały na uwzględnienie.

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, które sąd odwoławczy ma obowiązek wziąć pod rozwagę z urzędu – art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

Sąd Rejonowy dokładnie przeprowadził postępowanie dowodowe i poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Okręgowy w całości akceptuje i przyjmuje za własne. Także ocena prawna zaprezentowana w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia zasługuje na pełną aprobatę.

Zgodnie z treścią art. 1035 k.c. w przypadku gdy spadek przypada kilku spadkobiercom, do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów dotyczących stricte majątku spadkowego i działu spadku (tj. art. 1036 k.c. – 1046 k.c.). Stosownie zatem do powyższego, do działu spadku zastosowanie będzie miał przepis art. 211 k.c., zgodnie z którym każdy ze współwłaścicieli może żądać, aby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z brzmienia tego przepisu wynika, iż preferowanym sposobem zniesienia tej formy własności jest jej fizyczny podział między dotychczasowych współwłaścicieli, a odstąpienie od tej zasady powinno następować wyjątkowo i taki wyjątek w niniejszej sprawie zachodzi co do budynku mieszkalnego. Jeżeli przedmiotem wchodzącym w skład spadku jest budynek, art. 7 ust. 1 i art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903, w skrócie u.w.l.) dopuszcza jego podział przez wyodrębnienie własności lokali,

przy czym zauważyć należy, iż podział taki nie jest całkowity, gdyż działka gruntu oraz części budynku przeznaczone do wspólnego użytku właścicieli poszczególnych lokali stanowią nieruchomości wspólną (art. 3 ust. 2 u.w.l.).

W niniejszej sprawie głównym przedmiotem sporu, którego losami słusznie Sąd Rejonowy postanowił zająć się w pierwszej kolejności w drodze postanowienia wstępnego na podstawie art. 11 ust. 2 u.w.l., jest budynek mieszkalny o numerze (...) posadowiony na działce siedliskowej gospodarstwa rolnego należącego do stron, tj. dz. ewid. nr (...) w C.. Wbrew twierdzeniom apelacji wnioskodawczynie, prawidłowo Sąd I instancji zinterpretował żądanie wnioskodawczynie odnośnie charakteru podziału tegoż budynku uznając, iż wnosi ona o wyodrębnienie czterech lokali zgodnie z opinią biegłego J. P. i przyznanie jej na własność jednego z nich (a pozostałym uczestnikom także po jednym wraz z pozostawieniem we współwłasności określonych w opinii części mających być użytkowane wspólnie), bowiem jednoznacznie wynikało to ze stanowiska H. P. zaprezentowanego na rozprawie poprzedzającej wydanie zaskarżonego postanowienia wstępnego. Stanowisko uczestników M. P. i K. P. zbieżne było ze stanowiskiem wnioskodawczynie, co także wynika z treści protokołu rozprawy z dnia 22.05.2014r. Mimo to sposób podziału budynku zaprezentowany przez wnioskodawczynię w postępowaniu apelacyjnym (1/4 budynku na własność dla B. P. (1), a 3/4 na współwłasność dla pozostałego rodzeństwa) także był brany przez Sąd Okręgowy pod uwagę z racji poparcia go przez uczestników M. P. i K. P., jednakże ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, iż nie zasługuje on na aprobatę min., ale nie tylko ze względu na wycofanie zgody przez K. P. na taki podział, wynikające z pisma złożonego w Sądzie Okręgowym przez tego uczestnika w dniu 19.02.2015r., tj. po zamknięciu rozprawy, ale jeszcze przed wydaniem postanowienia co do istoty. Sąd Okręgowy uznając, iż sposób podziału do jakiego na mocy zaskarżonego postanowienia zmierza Sąd Rejonowy jest prawidłowy wyszedł z założenia, iż przez dział spadku należy wychodzić ze współwłasności (likwidować współwłasność), taki jest bowiem zasadniczy cel tego postępowania. Pozostawienie jakiejś części dzielonego majątku we współwłasności (tak jak na początkowym etapie postępowania apelacyjnego chcieli wnioskodawczynie i zgadzający się z nią uczestnicy) jest możliwe tylko wtedy, gdy współwłaściciele wnioskujący o pozostawienie częściowej współwłasności tak ustalą, bowiem daje to gwarancję zgodnego działania w stosunku do majątku wspólnego. W niniejszym przypadku takiej zgody nie było, bowiem K. P. w/w pismem wycofał się z wypracowanego przez niego, wnioskodawczynię i uczestniczkę M. P. wspólnego stanowiska, podając iż chce z niego zrezygnować, wnosząc jednocześnie o przyznanie jednego wydzielonego spośród czterech lokali na własność, bowiem jego zdaniem najgorzej być w spółkach. W takiej sytuacji już na wstępie nie było możliwe pozostawienie części przedmiotowego budynku we współwłasności zgodnie ze stanowiskiem wnioskodawczynie i uczestniczki M. P., chyba że sprzeciwiałoby się to zasadom współżycia społecznego, bądź innym zasadom rządzącym postępowaniem o dział spadku, co w niniejszej sytuacji nie miało miejsca. Już więc z tego powodu nie sposób było zmienić zaskarżonego orzeczenia zgodnie ze stanowiskiem zaprezentowanym w obu apelacjach.

Zważyć także należy, iż nawet gdyby stanowisko apelujących i K. P. było zgodne co do sposobu podziału własności budynku przez wydzielenie czterech odrębnych lokali i przyznanie każdej ze stron po jednym na własność, to na przeszkodzie temu stało społeczno-gospodarcze przeznaczenie rzeczy – co w sposób prawidłowy i wyczerpujący omówił Sąd Rejonowy w uzasadnieniu wydanego postanowienia. Pomimo iż zgodnie z opinią biegłego J. P. wydzielenie czterech odrębnych lokali jest teoretycznie możliwe, to pomijając fakt, iż łączyłoby się ono z ogromnymi nakładami finansowymi i szerokim zasięgiem prac budowlanych, łącznie z prawdopodobną przebudową pionów instalacyjnych, to takie rozwiązanie jest nieracjonalne z powodu stosunkowo małej powierzchni, jaką wydzielone lokale miałyby zajmować oraz wielości pomieszczeń i ich konfiguracji, z których współwłaściciele mieliby korzystać na zasadzie wspólności. Jest to okoliczność w niniejszej sprawie bardzo istotna, bowiem strony są bardzo mocno ze sobą skonfliktowane, a ich wspólne zamieszkanie pod jednym dachem mogłoby ten konflikt zaostrzyć do granic przekraczających możliwość bezpiecznego dla zdrowia, a nawet życia funkcjonowania współwłaścicieli – mieszkańców. Jednym z celów postępowania działowego jest zażegnanie konfliktów, jakie miały miejsce w trakcie istnienia współwłasności (tak było m.in. w niniejszej sprawie, bowiem pomimo formalnej współwłasności domu rodzinnego, w praktyce wnioskodawczynie i K. P. natrafiali na utrudnienia, a nawet brak możliwości korzystania z przedmiotu swojego prawa). Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego podział budynku na 4 lokale i wspólne zamieszkanie czterech rodzin (zwłaszcza mając na uwadze fakt, iż pragnący się tam wprowadzić K. P. i wnioskodawczynie opuścili to miejsce na stałe wiele dziesiątków lat temu) nie dość, że nie rozwiązałby tego konfliktu,

to jeszcze dodatkowo by go wzmocnił, zważywszy, że jeszcze na początku postępowania M. P. i B. P. (2) prezentowali wspólne stanowisko, a obecnie konflikt zarysował się także między tym dwojgiem spośród rodzeństwa. Z tego też względu racjonalniejszym rozwiązaniem będzie wyodrębnienie jedynie dwóch, a nie czterech lokali z przeznaczeniem przyznania ich własności B. P. (1) i M. P. tj. osobom dla których dom ten jest jedynym miejscem zamieszkania i mieszkają tam od urodzenia. Sama zatem teoretyczna możliwość podziału spornego budynku na cztery lokale nie przesądza jeszcze o jej zasadności, bowiem jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy o wyborze takiego wariantu przesądzać powinien całokształt okoliczności, a te istniejące w niniejszej sprawie przemawiają za jego niezastosowaniem. Wbrew pogładowi zaprezentowanemu w apelacji wnioskodawczyni, konflikt między stronami nie stanowi jedynej przeszkody dla dokonania podziału fizycznego przedmiotowego budynku pomiędzy wszystkich jego współwłaścicieli, bowiem jak już zauważono, fizyczny podział na cztery lokale jest nieracjonalny z powodu powierzchni, jakie miałyby obejmować oraz zasięgu i kosztów prac adaptacyjnych, jakie musiałyby zostać wykonane, aby wydzielone lokale spełniały wymogi określone dla tego rodzaju odrębnych nieruchomości. Jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy strony niemieszkające w przedmiotowym budynku – H. P. i K. P. – posiadają od dziesiątków lat własne nieruchomości, w których mają zapewnione dogodne warunki mieszkaniowe, zatem zasady współżycia społecznego nie przemawiają w tym zakresie za uwzględnieniem proponowanego przez nich rodzaju podziału. Dodatkowo zdaniem Sądu Okręgowego sposób przeprowadzenia zniesienia współwłasności zaproponowany w stosunku do przedmiotowego budynku mieszkalnego wbrew twierdzeniom apelacji M. P., nie realizuje jedynie interesów uczestnika B. P. (1), bowiem ze względu na wchodzące w skład majątku spadkowego pozostałe jego składniki (ponad 8 hektarowe gospodarstwo składające się w większości z działek leśnych) istnieje możliwość zaspokojenia udziałów pozostałych spadkobiorców w naturze – poprzez przyznanie im na wyłączną własność działek leśnych i rolnych o stosunkowo dużych powierzchniach, które mogą spieniężyć bądź w inny sposób czerpać z nich dochód. Całość majątku podlegającego podziałowi wynosi – zgodnie z opinią biegłego rzeczoznawcy (aczkolwiek zapewne zajdzie potrzeba tej aktualizacji niemniej jednak proporcje nie ulegną zmianie) – kwotę 450 556 zł, a udział 1/4 w tym majątku to kwota 112 639 zł. Siedliskowa działka wraz z budynkiem mieszkalnym wyceniona została na kwotę 269 366 zł, B. P. (1) przeznaczone będzie około $\frac{3}{4}$ tego udziału, to jest około 202 500 zł, M. P. około $\frac{1}{4}$ udziału w budynku – wartości około 67 500 zł. Odejmując więc wartość działki siedliskowej od wartości całego majątku spadkowego pozostanie do podziału w naturze majątek o wartości ponad 180 000 zł, który może być przeznaczony do podziału wyłącznie między H. P., K. P. i w znacznie mniejszym stopniu M. P. (bowiem udział M. P. w spadku został w ponad połowie wyczerpany planowanym dla niej udziałem we własności dz. ewid. nr (...), a udział B. P. (1) w całości z obowiązkiem odpowiedniej dopłaty). Tym samym zaskarżone orzeczenie pozostaje w zgodzie z poglądem prezentowanym w tym zakresie w orzecznictwie, iż za odmową ustanowienia odrębnej własności lokali przemawiać powinien całokształt okoliczności, a nie jedynie napięta, konfliktowa sytuacja między współwłaścicielami.

Z przedstawionych wyżej względów zaproponowany przez Sąd Rejonowy w zaskarżonym postanowieniu sposób wydzielenia lokali w budynku mieszkalnym wchodzącym w skład spadku podlegającego podziałowi jest w ocenie Sądu Okręgowego prawidłowy i zasadny, a zaprezentowane w apelacjach przez wnioskodawczynię i uczestniczkę M. P. argumenty nie zdołały podważyć tej oceny.

Mając zatem na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. O kosztach nie orzekano z uwagi na niekończący postępowania charakter wydanego rozstrzygnięcia (art. 108 § 1 k.p.c. a contrario).

(...)