

Sygn. akt II Ca 711/13

POSTANOWIENIE

Dnia 28 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Piątkowska-Bidas (spr.)

Sędziowie: SSO Małgorzata Klesyk

SSO Marek Boniecki

Protokolant: Iwona Cierpikowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 października 2013 r. sprawy

z wniosku

A. Ś.

z udziałem

M. G. , R. J. , A. K. , I. Ś. , L. K. , K. K. , H. R. , W. S. (1) , Z. G.

o dział spadku i zniesienie współwłasności

na skutek apelacji uczestniczek R. J. i H. R.

od postanowienia częściowego Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 24 stycznia 2013 r. sygn. akt I Ns 530/02

postanawia: sprostować oczywistą omyłkę w zaskarżonym postanowieniu Sądu Rejonowego w Kielcach w ten sposób, że w punkcie I podpunkt 3 D oraz punkcie I podpunkt 6 A zamiast „położny na parterze” wpisać „położony na pierwszym piętrze oddalić obie apelacje.

II Ca 711/13

UZASADNIENIE

Postanowieniem częściowym z dnia 24 stycznia 2013 r Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał działu spadku po J. Ś. obejmującego udział $\frac{3}{4}$ we współwłasności nieruchomości, stanowiącej działkę o nr ewidencyjnym (...) o pow. 2128 m. kw. , położonej w K.przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz nieruchomość składającą się z działek o nr. ew. (...) o łącznej pow. 540 m.kw , położoną w K.przy ul (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach prowadzona jest księga wieczysta (...) i zniesienia współwłasności w sposób w nim przedstawiony, w szczególności jeżeli chodzi o nieruchomość o nr (...) to m.in. lokale (...) położony na parterze budynku (...), lokal nr (...) na drugim piętrze tego budynku oraz lokal (...) na parterze budynku (...) przyznał na współwłasność w udziałach po $\frac{1}{2}$ części A. Ś. i I. Ś. wraz z odpowiednimi udziałami w nieruchomości wspólnej; lokale nr (...) na pierwszym piętrze budynku (...), (...) na parterze budynku (...), (...) na piętrze budynku (...) z odpowiednimi udziałami w części wspólnej przyznał R. J.; nr (...) na parterze budynku (...), nr (...) na parterze budynku (...), (...) na piętrze budynku (...), (...) na parterze budynku (...) ze wskazanymi udziałami w nieruchomości wspólnej przyznał H.

R.. Ponadto tytułem wyrównania udziałów Sąd m.in. zasądził na rzecz H. R.: od I. Ś.27 355,30 zł, od R. J.3336,50 zł oraz od A. K.122517,53 zł; na rzecz A. Ś.od R. J.627,71 zł i od A. K.22740,59 zł.

Sąd ustalił , że nieruchomości położona w K. przy ul. (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym , w którym położonych jest 31 samodzielnych lokali o wartości wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej szczegółowo wykazanej w motywach orzeczenia i niekwestionowanej przez uczestników postępowania.

Współwłaścicielami tejże nieruchomości są I. Ś.i A. Ś.w udziałach po 675/2400 części , H. R.w 400/2400 części , R. J.w 444/2400 części , A. K.w udziale 200/2400 części oraz M. G.i Z. G.w udziale 6/2400 części na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej. Sąd przyjął , że na wcześniejszym etapie został dokonany dział spadku po J. Ś.i zniesienie współwłasności udziałów we współwłasności nieruchomości przy Placu (...)i od tej pory na nowo został zdefiniowany tytuł prawny A. Ś., I. Ś.i R. J.i obecnie łączy je współwłasność w częściach ułamkowych między nimi i pozostałymi współwłaścicielami. Ustała natomiast więź wynikająca ze spadkobrania po ojcu J. Ś.. Sąd przyjął , że przy zgodzie współwłaścicieli na zniesienie współwłasności nieruchomości przez jej podział fizyczny spór dotyczył dwóch lokali , a mianowicie lokalu nr (...)na drugim piętrze budynku (...)i lokalu (...)na parterze tego budynku.

Biorąc pod uwagę wartości udziałów poszczególnych współwłaścicieli i przyznanych im lokali Sąd ustalił , że wartość lokali przyznanych R. J. przewyższa jej udział o 4244,61 zł , a zatem brak było podstaw do przyznania jej lokalu nr (...) o wartości 92684 zł , bowiem wówczas otrzymane przez nią lokale przekroczyłyby jej udział o 96928,61 zł. W tej sytuacji celowym było przyznanie tego lokalu A. Ś. i I. Ś. na współwłasność , podobnie jak lokalu nr (...) oraz lokalu nr (...). Za tego rodzaju rozwiązaniem przemawiał fakt, że wartości uzyskanych przez w/w współwłaścicielki lokali prawie w pełni bilansowały się z wartością ich udziałów. Dodatkowo Sąd podniósł , że to A. Ś. władała na chwilę orzekania lokalem (...).

Co do H. R. Sąd podniósł , że zostały jej przyznane lokale zgodnie z wyrażoną przez nią wolą, bowiem na wypadek nie przyznania jej lokalu nr (...) domagała się przyznania lokalu (...). Sąd wskazał także , że lokal (...) i lokal (...) znajdują się nad sobą i takie rozwiązanie zaspokoi potrzeby mieszkaniowe tej uczestniczki.

Celowym również było to rozwiązanie także z punktu widzenia interesu A. K. bratanicy H. R. , bowiem obie uczestniczki pozostają w bardzo dobrych stosunkach , a więc korzystniejsze jest , by A. K. miała spłacać bliską krewną i to dość wysoką kwotą, niż obce A. Ś. i I. Ś..

Apelacje od tego postanowienia wywiodły H. R. i R. J..

Apelacja H. R. dotyczy części orzeczenia, a mianowicie rozstrzygającego o lokalach (...) oraz określenia położenia lokali (...).

Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego połączone z obrazą prawa procesowego , a to art. 212kc w zw. z art. 623 kpc poprzez przyznanie lokalu nr (...)I. Ś.i A. Ś.podczas gdy to ona domagała się przyznania tego lokalu , który wraz z zajmowanym przez nią lokalem (...), zaspokoiłby potrzeby mieszkaniowe małż. R.i wraz z innymi wyczerpałby należny jej udział w nieruchomości oraz przez przyznanie apelującej lokali nr (...), które wbrew twierdzeniu Sądu nie znajdują jeden nad drugim, w sytuacji , gdy dokonała remontu lokalu (...)sąsiadującego z lokalem (...)oraz przez przyznanie apelującej lokalu nr (...), a A. Ś.i I. Ś.lokalu (...)w sytuacji gdy domagały się one przyznania lokalu (...), a lokal (...)został wyremontowany przez apelującą . Apelacja podnosi także , że wbrew orzeczeniu Sądu lokale nr (...)znajdują się nie na parterze budynku (...) ,lecz na jego pierwszym piętrze.

Reasumując H. R.wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i przyznanie jej lokalu nr (...)zamiast (...)oraz (...)zamiast (...) ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Z kolei R. J.zaskarżyła postanowienie w części orzekającej o lokalu nr (...)na drugim piętrze budynku (...) wnosząc o jego zmianę i przyznanie jej tegoż lokalu ze stosownymi dopłatami na rzecz uczestniczek .

Apelująca zarzuciła naruszenie art. 233 §1 kpc przez błędną ocenę dowodów i nie uwzględnienie , że wartość lokalu nr (...) wzrosła dzięki jej nakładom , które podlegały rozliczeniu w tym postępowaniu , a nadto naruszenie zasad współżycia społecznego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Obie apelacje nie są zasadne, bowiem Sąd I instancji wyjaśnił wszystkie okoliczności sprawy, prawidłowo je ocenił i wydał trafne orzeczenie.

Jeżeli chodzi o apelację H. R. to dotyczy ona postanowienia w części orzekającej o lokalach (...).

Trudno podzielić pogląd skarżącej , iż Sąd naruszył prawo materialne przez to , że lokal nr (...) przyznał na współwłasność I. Ś. i A. Ś., w sytuacji gdy to skarżąca domagała się przyznania tego lokalu , bowiem łącznie z przyznanym jej lokalem (...) zaspokajałby jej potrzeby mieszkaniowe oraz przez to , że przyznał jej lokal (...) , zaś A. Ś. i I. Ś. na współwłasność lokal nr (...).

Należy przede wszystkim podnieść , że stanowisko apelującej w toku postępowania przed Sądem Rejonowym zasadniczo odbiegało od tego przedstawionego w apelacji .

Skarżąca domagała się wprawdzie przyznania jej własności lokalu (...)w budynku (...), ale na wypadek gdyby tak się nie stało wносиła o przyznanie jej w budynku (...)lokali nr (...) (k 4029). W dalszym ciągu postępowania zrezygnowała wprawdzie z lokalu (...), ale tylko w razie przyznania jej lokalu (...) (k. 4064). Takie samo stanowisko zostało przedstawione na rozprawie w dniu 21 stycznia 2013 r. , kiedy to pełnomocnik H. R.wnosił , by w razie nie przyznania jej lokalu (...), przyznany został jego mocodawczymi lokal (...).

Uczestniczka swój wniosek o przyznanie lokalu nr (...)motywowała wprawdzie chęcią przeprowadzki do K.ze względu na możliwość skorzystania tu z pomocy bratanicy A. K., ale jest bezsporne , iż mimo tego , że już wcześniej dysponowała w spornej nieruchomości określonymi lokalami , w tym wyremontowanym przez siebie lokalem (...), to nie poczyniła żadnych kroków, by zmienić miejsce zamieszkania i nadal jej centrum życiowe znajduje się w G.. Także powoływana przez nią okoliczność , że chciałaby móc korzystać z opieki bratanicy została uwzględniona , bowiem A. K.zostały przyznane lokale w budynku (...), ale na drugim piętrze , a więc nie sąsiadujące z lokalem

(...), natomiast Sąd przyznał też uczestniczkę lokal nr (...)na parterze budynku (...), który jest w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu (...)przyznanego skarżącej.

Należy podkreślić , że A. K. nie wniosła zastrzeżeń do przedmiotowego postanowienia.

Nie sposób zakwestionować także stanowiska Sądu I instancji , iż lokale nr (...) jako położone jeden nad drugim zaspokoją ewentualne potrzeby mieszkaniowe skarżącej. Należy bowiem mieć na względzie twierdzenie H. R. , iż sam lokal (...) nie zaspokoi jej potrzeb mieszkaniowych , bowiem w jego skład wchodzi tylko jeden pokój , a ona chciałaby oddzielny pokój dla męża , a więc nawet sam lokal (...) spełnia to kryterium, a ponadto Sad II instancji podziela pogląd Sądu Rejonowego , że wbrew niczym nie popartym stanowisku apelacji, istnieje możliwość połączenia lokali (...) , a środki na ten cel apelująca będzie miała z zasądzonej na jej rzecz dopłaty. Wbrew zarzutowi apelacji Sąd kierował się stanem rodzinnym poszczególnych współwłaścicieli, a więc i skarżącej , której rodzina jest dwuosobowa.

Wprawdzie H. R. podnosi , iż wyremontowała lokal (...) ,ale czyniła to na własne ryzyko , bowiem czyniąc nakłady nie mogła przewidzieć jakie będzie rozstrzygnięcie w sprawie. Ponadto lokal ten otrzymała na własność , a więc nie doznała żadnego uszczerbku.

Sąd I instancji przyznając lokal nr (...) na współwłasność A. Ś. i I. Ś. prawidłowo kierował się tym , że lokalem tym dysponowała jedynie A. Ś. , a ponadto iż udziały jej i I. Ś. znacznie przekraczały udział skarżącej (ponad dwukrotnie).

Przy proponowanym przez skarżącą podziale nieruchomości zwłaszcza A. Ś. uzyskałaby lokale o wartości znacznie niższej od wysokości jej udziału.

Zupełnie nowym i wcześniej nie prezentowanym jest stanowisko , iż skarżąca domagała się przyznania jej lokalu nr (...) , bo lokal ten użytkowała i remontowała , a Sąd niezasadnie przyznał własność tego lokalu wnioskodawczyni i uczestniczce I. Ś. , zaś skarżącej przeznaczył lokal (...).

Należy podnieść , że oba lokale mają prawie równą wartość , bo wartość lokalu (...)

to 26676 zł , a lokalu (...)- 26633 zł, przy czym skarżąca wносиła właśnie o przyznanie jej lokalu (...), a nie (...) (k. 4029).

Nigdy także nie utrzymywała , że dysponuje lokalem (...)i że go wyremontowała. Temu ostatniemu twierdzeniu przeczy opinia biegłego K. B., z której wynika , że stan tego lokalu jest mierny, podobnie jak i lokalu nr (...).

Jest bezsporne , że to wnioskodawczyni i jej siostra domagały się przyznania im tego lokalu na współwłasność i przy braku żądania w tym zakresie apelującej trudno podzielić jej pogląd , że doszło do naruszenia prawa materialnego.

Należy mieć na względzie i to , że lokal (...) ma zły stan techniczny (k. 3803) i doprowadzenie go do stanu funkcjonalności wymagałoby znacznych nakładów, a ponadto jego wartość z przynależnym lokalem oraz udziałem w nieruchomości wspólnej wynosi 272881 zł i przyznanie go skarżącej zamiast lokalu (...) łączyłoby się z obowiązkiem znacznej dopłaty na rzecz wnioskodawczyni i I. Ś.. Jak wynika z twierdzeń apelującej zarówno ona jak i jej mąż są bezdzietnymi emerytami, a więc trzeba i ich stan materialny brać pod uwagę , jak to słusznie podnosi apelacja.

Sąd zresztą miał tę okoliczność na uwadze biorąc pod uwagę wartość lokali przyznanych A. K.. Bezsporne jest , że Sąd przyznał jej własność lokali zgodnie z jej wnioskiem ,czemu żaden z pozostałych współwłaścicieli nie sprzeciwiał się.

Prawidłowo więc Sąd uznał, że obciążająca ją dopłata powinna należeć się jej ciotce H. R. , skoro obie uczestniczki pozostają w bardzo dobrych relacjach i będą mogły dojść do porozumienia w tym zakresie. Jest to korzystniejsze rozwiązanie od tego gdyby dopłata obciążająca A. K. miała być płatna do rąk którejkowiek innej uczestniczki postępowania , będącej osobą obcą.

Zresztą co warte podkreślenia apelacja tej okoliczności nie kwestionuje.

Należy zgodzić się z apelacją jedynie w tym zakresie , że Sąd dokonując opisu lokali nr (...)popęłił błąd , bowiem lokale te znajdują się na I piętrze budynku (...) , a nie na jego parterze.

Okoliczność ta wymaga sprostowania jako oczywistej omyłki w myśl art. 350 kpc.

Co do apelacji R. J.to także nie zasługuje ona na uwzględnienie. Dotyczy ona lokalu nr (...)w budynku (...) i zarzuca, iż lokal ten nie powinny otrzymać na współwłasność A. Ś.i I. Ś.lecz skarżąca.

Z twierdzeniem takim nie można się zgodzić.

Wprawdzie uczestniczka domagała się przyznania jej własności tego lokalu, ale Sąd wniosku w tym zakresie nie uwzględnił mając na uwadze wartość pozostałych przyznanych jej lokali oraz wartość jej udziału.

Jest bowiem bezsporne, że wartość lokali przyznanych skarżącej przekracza wartość jej udziału o 4244,61 zł , a wliczając wartość lokalu (...) kwota ta wyniosłaby 96684,11 zł

Ponadto zajmowany przez skarżącą i przyznany jej lokal nr (...) składa się z 4 pokoi i kuchni ,o łącznej powierzchni 91,40 m.kw. a więc w pełni zaspokaja jej potrzeby mieszkaniowe.

Skarżąca domagała się lokalu nr (...) w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych któregoś ze swoich dzieci, ale dzieci te są dorosłe i żadne z nich nie jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, a więc potrzeby mieszkaniowe ,o

których mówiła apelująca nie należą do istoty niniejszego postępowania. Ponadto oprócz lokalu nr (...) uzyskała ona własność innych lokali, w tym lokalu nr (...) o pow.36,02 m.kw., będącego lokalem mieszkalnym.

Apelacja zarzuciła także przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz dokonanie jego oceny z pominięciem okoliczności, iż wartość lokalu nr (...) wzrosła co najmniej o 43867 zł dzięki jej nakładom, co powinno zwalniać ją z obowiązku spłaty na rzecz pozostałych uczestników, zwłaszcza, że pozostałe przyznane jej lokale są dużo mniej atrakcyjne.

Co do tej ostatniej okoliczności, to skarżąca nigdy nie kwestionowała wartości tych lokali, ponadto nadal nie kwestionuje faktu przyznania jej ich własności.

Co do zarzutu, że wnioskodawczyni i jej siostra mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe i zawodowe na innych nieruchomościach nie ma znaczenia, bo jako współwłaścicielki i to w największych udziałach przedmiotowej nieruchomości mają prawo do uczestniczenia w jej podziale w naturze.

Prawidłowe jest stanowisko Sądu Rejonowego odnośnie tego, że wbrew twierdzeniom apelacji na obecnym etapie sprawa dotyczy zniesienia współwłasności nieruchomości, bowiem postanowieniem z dnia 14 lipca 1992 r. Sąd Rejonowy w Kielcach dokonał działu spadku po S. Ś., częściowego działu spadku po J. Ś. i częściowego zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w ten sposób, że przyznał I. Ś. i A. Ś. udziały po 9/32 części, zaś R. J. udział 6/32 części w miejsce udziałów S. Ś., H. Ś. i W. S. (2) po 1/4 części. Ma rację Sąd, że w związku z tym został dokonany dział spadku po J. Ś. i zniesienie udziału we współwłasności wynoszącego 3/4 części i od tej pory A. Ś., I. Ś. i R. J. są współwłaścicielkami w częściach ułamkowych wraz z pozostałymi uczestnikami postępowania.

Konsekwencją tego stanowiska jest ustalanie wartości wyodrębnionych lokali wg ich aktualnego stanu i nie mógł być uwzględniony ich stan sprzed dokonania nakładów przez poszczególnych współwłaścicieli.

Co do żądania rozliczenia nakładów na lokal nr (...), to jest to lokal zajmowany przez skarżącą i w wyniku skarżonego postanowienia jego własność została przyznana właśnie jej, a więc zgłoszony w tym zakresie zarzut apelacji jest chybiony.

Ponadto słusznie Sąd Rejonowy podkreślił, że takie roszczenie nie zostało nigdy w toku postępowania zgłoszone i żaden z jego uczestników, w tym także R. J., nie kwestionował wyliczonej przez biegłego K. B. wartości poszczególnych lokali i całej nieruchomości.

Nie można także pominąć tego, że roszczenie o zwrot nakładów przysługuje jedynie przeciwko osobom, które były uprawnionymi w czasie ich dokonywania, nawet gdy zbyły swoje udziały (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r III CZP144/07 OSNC 2009/2/22).

Trudno zgodzić się także z poglądem, że skarżone postanowienie narusza zasady współżycia społecznego, bowiem apelacja nie konkretyzuje o jakie zasady chodzi, a ponadto trudno zgodzić się z apelującą skoro zostały przyznane jej lokale o wartości przekraczającej jej udział we współwłasności, w tym lokal nr (...) o znacznej wielkości, zaspokajający jej potrzeby mieszkaniowe.

R. J. deklaruje wprawdzie, że będzie w stanie zgromadzić fundusze na dopłatę, ale nie bierze przy tym pod uwagę uzasadnionego interesu A. Ś. i I. Ś., których udziały we współwłasności uzasadniają przyznanie im lokalu nr (...) bez uzależniania ich od oczekiwania na ewentualną dopłatę.

Nie ma to wprawdzie znaczenia, ale sama treść apelacji wyraźnie wskazuje na to, że wysokość tej dopłaty powinna być dużo niższa od należnej. Znamienne jest przy tym, że apelująca nie chce zrezygnować z żadnego z przyznanych jej lokali.

W tym stanie rzeczy skoro obie apelacje są niezasadne należało orzec jak w sentencji postanowienia z mocy art. 385 kpc.

SSO E. Piątkowska - Bidas SSO M. Klesyk SSO M. Boniecki