

## POSTANOWIENIE

**Dnia 28 maja 2014 roku**

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSO Małgorzata Szostak - Szydłowska (spr.)</b>
<b>Sędziowie</b>	SSO Mirosław Kowalewski SSO Elżbieta Iwona Cembrowicz
<b>Protokolant:</b>	<b>st. sekr. sąd. Ewa Andryszczyk</b>

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2014 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku **Z. C. i D. C.**

z udziałem F. C. i M. C.

### **o zniesienie współwłasności**

na skutek apelacji uczestników postępowania F. C. i M. C.

od postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie

z dnia 28 listopada 2013r., sygn. akt I Ns 429/13

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

1. Zmienić zaskarżone postanowienie w pkt. II o tyle, że określić terminy płatności zasądzonej spłaty w kwocie 184.500 zł płatnej w 10 (dziesięciu) równych rocznych ratach w kwotach po 18.450 zł (osiemnaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt złotych) na dzień 30 czerwca każdego kolejnego roku kalendarzowego poczynając od dnia 30 czerwca 2014r. wraz z odsetkami od każdej raty za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia wymagalności danej raty lub do dnia zapłaty, o ile zapłata nastąpi przed terminem wymagalności, w wysokości 1/4 (jednej czwartej) części odsetek ustawowych oraz z ustawowymi odsetkami w wypadku uchybienia terminowi płatności od dnia wymagalności każdej raty do dnia zapłaty;
2. Oddalić apelacje w dalej idącym zakresie;
3. Ustalić, że zainteresowani ponoszą koszty postępowania apelacyjnego w zakresie swego udziału w sprawie.

Sygn. akt I Ca 48/14

## UZASADNIENIE

Wnioskodawcy D. i Z. małż. C. domagali się zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w miejscowości M., w skład której wchodzi działki geodezyjne o nr (...) pow. (...), o nr (...)o pow. (...), o nr (...)o pow. (...), o nr (...) o pow. (...), o nr (...)o pow. (...)ha, o nr (...) o pow.(...)ha, o nr (...) o pow. (...)ha - tj. o łącznej powierzchni (...)ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Augustowie prowadzi księgę wieczystą za numerem (...), której wartość wskazywali na kwotę 369.000,- zł. Jako preferowany sposób zniesienia współwłasności proponowali jej podział w naturze i przyznanie na ich własność na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej działek oznaczonych nr (...), natomiast na rzecz uczestników postępowania I. i F. małż. C. - działek nr (...) z ustanowieniem służebności gruntowej na rzecz każdorazowego właściciela działki nr (...) polegającej na prawie przejścia i przejazdu oraz prawie przeprowadzenia mediów przez działkę oznaczoną nr (...), prawie przeprowadzenia mediów pasem gruntu o szerokości 1 m wzdłuż północnej granicy działki oznaczonej nr (...) oraz prawie przeprowadzenia mediów pasem gruntu o szerokości 4 m wzdłuż północnej granicy działki nr (...).

Uczestnicy postępowania I. i F. małż. C. co do zasady przychyliłi się do wniosku o zniesienie współwłasności, nie kwestionowali wskazanej we wniosku wartości nieruchomości. Sprzeciwili się jednak proponowanemu sposobowi zniesienia współwłasności i żądali przyznania całej nieruchomości na rzecz wnioskodawców za spłatą na rzecz uczestników postępowania w kwocie 184.500 zł.

Wobec stanowiska uczestników postępowania wnioskodawcy podtrzymywali swoje stanowisko i proponowali uczestnikom postępowania przyznanie na ich własność działek oznaczonych nr (...), które zgodnie z wnioskiem chcieli przydzieli na rzecz wnioskodawców, sami zaś wyrażali gotowość zatrzymania działek nr (...). Ostatecznie wyrazili zgodę na przyznanie na ich rzecz własności całej nieruchomości, lecz pod warunkiem rozłożenia należnej uczestnikom spłaty w kwocie 184.500 zł na 10 rocznych rat w kwotach po 18.450 zł każda z rat płatnych do dnia 30 czerwca każdego roku, przy czym pierwsza rata płatna do dnia 30 czerwca 2014r., co uzasadniali swoją sytuacją osobistą i majątkową.

W toku postępowania uczestnicy I. i F. małż. C. optowali za pozostawieniem nieruchomości we współwłasności podnosząc, że jest to dom rodzinny braci Z. C. i F. C., a proponowany podział byłby sprzeczny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej. Ostatecznie wyrazili zgodę na rozłożenie spłaty na 10 rocznych rat, lecz pod warunkiem, że wartość poszczególnych rat będzie corocznie podwyższana o wysokość odsetek kredytowych oraz zabezpieczenia spłaty poprzez wpis w dziale III księgi wieczystej.

Końcowo wnioskodawcy domagali się przyznania całej nieruchomości na ich rzecz na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej z obowiązkiem spłaty w wysokości 184.500 zł na rzecz uczestników postępowania rozłożonej na 10 równych rocznych rat płatnych przez okres 10 lat z terminem płatności pierwszej raty do 15 marca 2014r. bez odsetek, albowiem uczestnicy postępowania wskazywali na odsetki kredytowe niesprecyzowanego co do wysokości.

Sąd Rejonowy w Augustowie postanowieniem z dnia 28 listopada 2013r. sygn. akt I ns 429/13 dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości, w skład której wchodzi działki położone w miejscowości M. o nr(...) o pow. (...)ha, o nr (...) o pow. (...)ha, o nr (...) o pow. (...)ha, o nr (...)o pow. (...)ha, o nr (...) o pow. (...)ha, o nr (...) o pow. (...)ha, o nr (...) o pow. (...)ha, o nr (...) o pow. (...)ha, tj. o łącznej powierzchni (...)ha objętej księgą wieczystą prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Augustowie nr (...) w ten sposób, iż całą ww. nieruchomość przyznał na wyłączną własność na zasadach wspólności majątkowej małżeńskiej wnioskodawcom D. C. i Z. C. (pkt I). Tytułem spłat stanowiących wyrównanie udziału zasądził solidarnie od wnioskodawców Z. C. i D. C. na rzecz uczestników postępowania M. C. i F. C. kwotę 184.500 zł płatną w 10 równych rocznych ratach, w kwotach po 18.450 zł każda, płatnych do 15 marca każdego roku, ustalając termin spłaty pierwszej raty na dzień 15 marca 2014r. wraz z ustawowymi odsetkami w wypadku zwłoki w płatności od dnia wymagalności każdej raty do dnia zapłaty (pkt II) i zniósł wzajemnie koszty postępowania pomiędzy stronami (pkt III).

Sąd Rejonowy ustalił, że D. i Z. małż. C. oraz M. I. i F. małż. C. są współwłaścicielami szczegółowo powyżej opisanej nieruchomości w udziałach po 1/2 części na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Sąd Rejonowy przyjął, że pomiędzy zainteresowanymi istnieje obopólna zgoda w zakresie przyznania nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcom z obowiązkiem spłat stanowiących wyrównanie udziału na rzecz uczestników

postępowania. Poza sporem pozostawała również wartość nieruchomości, kwota spłat określona na 184.500 zł i terminy jej płatności.

Sąd Rejonowy powołał się na przepisy art. 210-216 kc oraz art. 618-625 kpc i podkreślił wynikający z art. 622 § 2 kpc priorytet zgodnego wniosku zainteresowanych, który to wniosek - o ile nie sprzeciwia się prawu i zasadom współżycia społecznego oraz nie narusza w sposób rażąco interesu osób uprawnionych (art. 622 § 1 i 2 kpc) - Sąd zobligowany jest uwzględnić. Z kolei art. 623 kpc statuuje, iż jeżeli brak jest podstaw do wydania postanowienia w myśl artykułu poprzedzającego, a zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, sąd dokonuje tego podziału na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym z wyrównaniem różnic wartości przez dopłaty pieniężne. Skoro w przedmiotowej sprawie, zdaniem Sądu Rejonowego, istniały zbieżne stanowiska pomiędzy zainteresowanymi odnośnie sposobu zniesienia współwłasności oraz wysokości przysługujących uczestnikom postępowania spłat i terminu ich płatności, to celowym i w pełni uzasadnionym było przyznanie objętej wnioskiem nieruchomości wnioskodawcom D. C. i Z. C., o czym orzeczono w pkt I postanowienia.

Wysokość należnych uczestnikom postępowania spłat została ustalona na podstawie jednoznacznego stanowiska zainteresowanych w tej kwestii i tytułem spłat stanowiących wyrównanie udziału Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od wnioskodawców Z. C. i D. C. na rzecz uczestników postępowania M. C. i F. C. kwotę 184.500 zł płatną w 10 równych rocznych ratach w kwotach po 18.450 zł każda płatna do 15 marca każdego roku, ustalając termin spłaty pierwszej raty na 15 marca 2014r. wraz z ustawowymi odsetkami w wypadku zwłoki w płatności od dnia wymagalności każdej raty do dnia zapłaty (pkt II postanowienia). W ocenie Sądu Rejonowego, zasadnym było ustalenie terminu 10-letniego na dokonanie spłat na rzecz uczestników, z uwagi na zbieżne stanowisko stron w tym zakresie oraz trudną sytuację osobistą wnioskodawców, którzy posiadają pięcioro dzieci na utrzymaniu, zaś wnioskodawczynie pozostaje bez stałego zatrudnienia. Wnioskodawcy nie posiadają więc wymiernych możliwości finansowych, aby w krótkim czasowo terminie zgromadzić środki finansowe na dokonanie spłat na rzecz uczestników postępowania. Uczestnicy postępowania nie sprecyzowali wysokości odsetek, których się domagali, stąd też Sąd Rejonowy uznał za zasadne określenie ustawowych odsetek w wypadku zwłoki w płatności.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na zasadzie art. 520 § 1 kpc zgodnie z obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym zasadą ponoszenia przez każdego uczestnika kosztów postępowania związanych z jego udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli uczestnicy postępowania M. C. i F. C., zaskarżając je w części pkt II w zakresie rozłożenia spłaty w kwocie 184.500 zł na 10 równych rat w kwotach po 18.450 zł każda płatna do 15 marca każdego roku z terminem spłaty pierwszej raty na 15 marca 2014 r.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

1. błędnie ustalony stan faktyczny polegający na:
  - a. przyjęciu przez Sąd I instancji, iż stanowisko uczestników postępowania co do ustalenia terminu spłaty kwoty 184.500 zł było zbieżne (zgodne) ze stanowiskiem wnioskodawców;
  - b. bezkrytycznym przyjęciu, iż oświadczenie pełnomocnika wnioskodawców „iż propozycja rozłożenia spłat na 10 rocznych rat jest wynikiem tego, że na utrzymaniu wnioskodawcy pozostaje piątka dzieci, zaś wnioskodawczynie jest osobą bezrobotną”, złożone na rozprawie w dniu 07 listopada 2013r. (podczas nieobecności uczestników postępowania) odzwierciedla stan faktyczny, podczas gdy wnioskodawcy mają czworo dzieci, w tym troje samodzielnych, pracujących i zarabiających na własne utrzymanie, a sami wnioskodawcy posiadają znaczny majątek, w tym dom jednorodzinny w S. i działkę budowlaną o pow. ok.(...) ha w miejscowości M.;
2. zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie art. 212 kc poprzez uznanie, że przepis ten pozwala na odstąpienie od podstawowej zasady jaką jest jednorazowa spłata całej należności w jak najkrótszym czasie i

rozłożenie spłaty na wieloletnie raty w sytuacji, kiedy przyznana na własność nieruchomości przewyższa znacznie swoją wartością wysokość spłaty, bez uprzedniego zbadania sytuacji osobistej, materialnej i majątkowej wnioskodawców w oparciu o dowody pozwalające na ustalenie rzeczywistego stanu rzeczy i zbadania, czy takie rozstrzygnięcie nie naruszy interesu uprawnionych do spłat poprzez wystąpienia ryzyka utraty części majątku w wyniku zjawisk inflacyjnych, biologicznych, wysprzedaży majątku i braku możliwości zagospodarowania tych środków według własnego uznania;

3. zarzut naruszenia przepisów postępowania, a mianowicie:

a. art. 230 kpc poprzez uznanie, iż powołane przez pełnomocnika na posiedzeniu sądu w dniu 07 listopada 2013r. okoliczności, bez stanowiska uczestników postępowania w tym zakresie i uprzedzenia przez sąd, że posłużą one do poczynienia ustaleń faktycznych (na potwierdzenie prawdy materialnej),

b. art. 328 § 2 kpc poprzez nie wskazanie faktów, które sąd uznał za udowodnione i dowodów na których się oparł w zakresie uznania, że sytuacja osobista i materialna, a także majątkowa nie pozwala na zgromadzenie w krótkim czasowo terminie środków finansowych na dokonanie spłaty na rzecz uczestników postępowania i zachodzi potrzeba rozłożenie spłaty na 10-letni okres;

4. zarzut naruszenia prawa do bezstronnego sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron oraz ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych (art. 32 ust. 1, art. 45 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej).

Wskazując na powyższe wnieśli o zmianę zaskarżonego postanowienia w pkt II sentencji poprzez zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania jednorazowej spłaty w kwocie 184.500 zł w terminie do 30 kwietnia 2014r.

Wnioskodawcy w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie, ewentualnie o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez dokonanie podziału fizycznego nieruchomości bez orzekania o obowiązku dopłat żadnej ze stron, w ten sposób, że:

1. na własność Z. C. i D. C. na zasadach wspólności ustawowej, przypadnie działka gruntu oznaczona nr (...) o powierzchni (...)ha wraz z znajdującymi się na tej działce budynkami i urządzeniami,

2. na własność F. C. i M. C., na zasadach wspólności ustawowej, przypadną działki gruntu oznaczone numerami:(...) o pow. (...)ha, (...) o pow. (...)ha, (...) o pow. (...)ha, (...) o pow. (...)ha,(...) o pow. (...)ha oraz(...)o pow. (...)ha wraz z znajdującymi się na tej działce budynkami i urządzeniami,

przy czym wnioskodawcy zgadzają się na odwrotny podział,

ewentualnie wnosili

o zmianę postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie w ten sposób, że zarządzona zostanie sprzedaż licytacyjna nieruchomości z ustaleniem, iż suma uzyskana przez komornika ze sprzedaży nieruchomości przypadnie zainteresowanym w udziałach po (...) części, oraz o zasądzenie od uczestników postępowania na rzecz wnioskodawców zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych, a w tym kosztów zastępstwa procesowego, wywołanych wywiedzioną apelacją.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelację uczestników postępowania była w części uzasadniona.

Zasadniczo Sąd pierwszej instancji należycie ustalił stan faktyczny przedmiotowej sprawy i trafnie wyjaśnił podstawę prawną orzeczenia z przytoczeniem prawidłowych przepisów prawa, w szczególności prawidłowo w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy ustalił przedmiot postępowania, tj. szczegółowo we wniosku opisane nieruchomości

i ich wartość, co w istocie było pomiędzy zainteresowanymi bezsporne. Ustalenia faktyczne w tej części Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Analiza akt sprawy, a zwłaszcza ewoluujących w toku postępowania stanowisk wnioskodawców i uczestników postępowania potwierdza jednak zawarty w apelacji zarzut, iż bezpodstawnie Sąd Rejonowy przyjął, że stanowiska wnioskodawców i uczestników postępowania były zgodne także w pozostałych kwestiach, co przełożyło się na nietrafne rozstrzygnięcie w zakresie terminu płatności zasądzonej spłaty. Od początku bowiem sporny był sposób zniesienia współwłasności, w zakresie którego zainteresowani doszli ostatecznie do porozumienia. Do czasu zamknięcia rozprawy nadal nie było jednak zgody uczestników postępowania na rozłożenie spłaty na raty bez zasądzenia na ich rzecz odsetek kredytowych (kapitałowych). Zajęte w piśmie z dnia 12 listopada 2013r. (k. 50-51) stanowisko uczestników postępowania, iż wyrażają oni zgodę na rozłożenie spłaty na 10 rocznych rat, było obwarowane warunkiem, że wartość poszczególnych rat będzie corocznie podwyższana o wysokość odsetek kredytowych oraz żądaniem zabezpieczenia spłaty poprzez wpis w dziale III księgi wieczystej i nie zostało przez nich zmodyfikowane. Uczestnicy postępowania konsekwentnie więc domagali się zasądzenia od należnej im spłaty odsetek kapitałowych, a więc nie tylko odsetek za opóźnienie w razie uchybienia terminowi wymagalności spłaty, ale także odsetek za okres od daty orzeczenia zasądzającego spłatę do terminu wymagalności raty. Wnioskodawcy natomiast domagali się ostatecznie przyznania całej nieruchomości na ich rzecz na zasadzie wspólności majątkowej małżeńskiej z obowiązkiem spłaty w wysokości 184.500 zł na rzecz uczestników postępowania rozłożonej na 10 równych rocznych rat płatnych przez okres 10 lat z terminem płatności pierwszej raty do 15 marca 2014r. bez odsetek.

Zgodnie z art. 212 § 3 kc w postępowaniu o zniesienie współwłasności, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, Sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. Jednocześnie konstytucyjna zasada równej dla wszystkich współwłaścicieli ochrony prawnej własności i innych praw majątkowych wyłącza - w wypadku znoszenia współwłasności - oznaczenie terminu i sposobu dokonania spłaty bez uwzględnienia uzasadnionego interesu dotychczasowego współwłaściciela uprawnionego do tej spłaty. Sąd winien zatem uwzględnić usprawiedliwione interesy wszystkich współwłaścicieli i niedopuszczalne jest różnicowanie ochrony praw majątkowych uczestników postępowania.

W tym miejscu zauważenia wymaga trafny pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 24 stycznia 2013 r. w sprawie sygn. akt V CSK 79/12 - Stosując art. 212 § 3 kc sąd powinien uwzględnić nie tylko składniki majątkowe, które są przedmiotem postępowania działowego, ale całościowo stan majątkowy uczestników postępowania działowego, w szczególności czy inne, nieobjęte postępowaniem, składniki majątku współwłaściciela zobowiązanego do spłat mogą mieć znaczenie dla możliwości i terminu wywiązania się przez niego z obowiązku spłat, w tym poprzez ewentualną możliwość zaciągnięcia odpowiedniego kredytu. Ochrona sytuacji majątkowej współwłaściciela, któremu przyznano przedmiot objęty postępowaniem podziałowym powinna nastąpić z jak najmniejszym uszczerbkiem dla ochrony interesów majątkowych pozostałych współwłaścicieli uprawnionych do stosownych spłat. Z drugiej strony, jeżeli przedmiot podziału jest tego rodzaju, że wymaga dokonywania także nakładów inwestycyjnych okoliczność ta powinna być wzięta także pod rozwagę. Dla określenia terminu spłat nie bez znaczenia jest także czas trwania postępowania podziałowego, jeżeli w tym okresie uczestnik postępowania zobowiązany do spłat korzystał z przedmiotu objętego węzłem współwłasności.

W ocenie Sądu Okręgowego, biorąc po uwagę znaczną wysokość sumy zasądzonej od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania z tytułu spłaty (184.500 zł) i brak jakichkolwiek oszczędności zgromadzonych przez wnioskodawców na ten cel, zasadne było rozłożenie jej na raty. Podkreślić należy, iż wnioskodawcy żądając we wniosku zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości domagali się jej fizycznego podziału na części odpowiadające wartości udziałów zainteresowanych, a zgoda na przejęcie całej nieruchomości była niejako ustępstwem na rzecz uczestników postępowania motywowanym sentymentalnym znaczeniem nieruchomości (dom rodzinny) i pokrewieństwem. Nie sposób więc wymagać, aby wnioskodawcy modyfikując swoje stanowisko w sprawie stosownie do oczekiwań uczestników postępowania posiadali gotowe środki finansowe na dokonanie jednorazowej spłaty w tak znacznej wysokości. Przedstawione w toku postępowania apelacyjnego dokumenty obrazujące dochody wnioskodawców, którzy utrzymują się z działalności gospodarczej wnioskodawcy Z. C. (przy czym wnioskodawczyni

zawodowo nie pracuje) w granicach kwot ok.(...),- zł brutto w 2010r., ok. (...),- zł brutto w 2011r., ok. (...),- zł brutto w 2012r. (zeznania podatkowe PIT – 37L, PIT/B – k. 141-149) niewątpliwie nie pozwalają na dokonanie jednorazowej spłaty, zwłaszcza przy zaciągniętych uprzednio zobowiązaniach kredytowych oraz ratach leasingowych na (...) w granicach kwot (...)zł miesięcznie (informacja o wysokości raty kredytu – k. 150, aneks do umowy kredytowej – k. 151-153, 154-155, 156, przelewy rat leasingu – k. 158, 159, 160). Tym samym zawarty w apelacji uczestników postępowania wniosek o zmianę pkt II zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie od wnioskodawców na rzecz uczestników postępowania jednorazowej spłaty w kwocie 184.500 zł w terminie do 30 kwietnia 2014r. nie mógł być uwzględniony i w tym zakresie apelacja wymagała oddalenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, usprawiedliwiony także był przyjęty na 10 lat okres ratalnej spłaty, co znajduje uzasadnienie w wyżej wskazanej wysokości dochodów wnioskodawców oraz ich zobowiązaniach. Nadmienić w tym miejscu należy, iż wnioskodawcy posiadają na utrzymaniu jedno dziecko – wymagającą stosownych nakładów córkę w maturalnej klasie liceum ogólnokształcącego, nie polegały zaś na prawdziwie ostatecznie sprostowane twierdzenia pełnomocnika wnioskodawców odnośnie podanej uprzednio liczby i sposobu utrzymania dzieci. Jednocześnie sytuacja majątkowa uczestników postępowania, którzy mają stałe dochody w postaci wynagrodzenia za pracę oraz emerytury i wynagrodzenia z umowy zlecenia w dość znacznej jak na lokalne warunki wysokości (odpowiednio ok. (...),- zł brutto, ok. (...),- zł brutto i (...),- zł miesięcznie – niekwestionowane wyjaśnienia uczestnika postępowania F. C. – 00.14.23-00.16.24 rozprawy z dnia 12 marca 2014r.), mają zabezpieczone potrzeby mieszkaniowe we własnym domu i posiadają także inne nieruchomości (wyjaśnienia uczestnika postępowania F. C. – 00.10.51-00.14.23 rozprawy z dnia 12 marca 2014r.), nie wymagała bezwzględnie zasądzenia jednorazowej spłaty.

Jednakże, zdaniem Sądu Okręgowego, argumentacja uczestników postępowania dotycząca żądania zasądzenia na ich rzecz od wnioskodawców odsetek kapitałowych była uzasadniona i w tym zakresie apelacja zasługiwała na uwzględnienie. W wyniku zniesienia współwłasności uczestnicy postępowania tracą swoje prawo majątkowe w postaci udziału we współwłasności nieruchomości, stąd powinni uzyskać stosowny ekwiwalent w postaci spłaty. Nie ulega przy tym wątpliwości, że wartość zasądzonej spłaty przy uwzględnieniu uwarunkowań rynkowych, procesów inflacyjnych, itp., wraz z upływem określonego przez Sąd Rejonowy 10-letniego okresu płatności nie będzie odpowiadała wartości udziału w przedmiotowej nieruchomości. Co więcej, z chwilą uprawomocnienia się orzeczenia o zniesieniu współwłasności w niniejszej sprawie uczestnicy postępowania przestają być uprawnionymi z tytułu prawa współwłasności przedmiotowej nieruchomości i są pozbawieni możliwości korzystania z niej oraz rozporządzania tym prawem, zaś ich roszczenie z tytułu spłaty staje się wymagalne dopiero przez okres 10 lat, co stawia ich w istotnie gorszej sytuacji niż wnioskodawców. Konstytucyjna zasada równej ochrony praw wszystkich współwłaścicieli powinna mieć zastosowanie w niniejszej sprawie, zasadnym zatem było uwzględnienie wniosku uczestników postępowania o zrekompensowanie im rozłożenia spłaty na raty poprzez zasądzenie na ich rzecz stosownych odsetek kapitałowych. Uprawnienia uczestników postępowania winny bowiem obejmować również wynagrodzenie za korzystanie z pieniędzy w okresie od zniesienia współwłasności i nabycia prawa wyłącznie przez wnioskodawców do daty wymagalności zasądzonej spłaty. Stanowisko takie znajduje uzasadnienie w poglądach prezentowanych w szeregu orzeczeniach Sądu Najwyższego (por. np.: uchwała SN z dnia 13 października 2004r. III CZP 55/04, OSNC 2005/10/169, postanowienie SN z dnia 18 lipca 2000r. IV CKN 1202/00, Lex nr 52555, wyrok SN z dnia 22 kwietnia 1997r. III CKN 36/96, Lex nr 50564)

Uznając żądania uczestników postępowania w powyższym zakresie za usprawiedliwione co do zasady, Sąd Okręgowy ocenił sprecyzowaną przez nich żadaną wysokość odsetek kapitałowych określoną na (...) wysokości odsetek ustawowych jako zbyt wygórowaną. Zdaniem Sądu Okręgowego, ustalenie poziomu odsetek kapitałowych w wysokości (...) odsetek ustawowych będzie w wystarczający sposób rekompensowało rozłożenie terminu spłaty na raty. Aktualnie wysokość odsetek ustawowych pozostaje na poziomie 13% w stosunku rocznym (Dz. U. z 2008r. Nr 220, poz. 1434). Przyjęte więc w niniejszej sprawie odsetki w aktualnej wysokości odsetek ustawowych wynoszą 3,25% w stosunku rocznym. Odpowiada to, w ocenie Sądu Okręgowego, obowiązującym wskaźnikom inflacyjnym należycie zabezpieczając uczestników postępowania przed utratą wartości ich prawa. Zgodnie bowiem z art. 18 Ustawy budżetowej na 2014r. z dnia 22 stycznia 2014r. (Dz. U. poz. 162), prognozowany średnioroczny wskaźnik cen

towarów i usług konsumpcyjnych ogółem wynosi 102,4%, a zgodnie z art. 19 tej ustawy, prognozowany średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych dla gospodarstw domowych emerytów i rencistów wynosi 102,7%. Prognozowane wskaźniki pozostają więc w zbliżonych granicach do zasądzonych odsetek 3,25% w stosunku rocznym. Powszechnie też wiadomo, iż aktualnie oprocentowanie lokat w bankach oscyluje na bardzo podobnym poziomie 3-4% rocznie, z tym że uzyskany dochód z lokat jest opodatkowany. Podkreślić należy, iż odsetki należne za okres do nadejścia określonego w prawomocnym postanowieniu terminu dokonania spłaty należy traktować jako przedmiot wzajemnych roszczeń współwłaścicieli z tytułu przysługujących im praw, mają one charakter waloryzacyjny, stąd zbyt daleko idącym jest eksponowane w uzasadnieniu apelacji wymaganie ustalenia ich wysokości na poziomie możliwego do osiągnięcia zysku z umiejętnie lokowanych walorów finansowych jak akcje, czy obligacje.

Aktualny stan sprawy wymagał też zmiany terminu płatności rat. Zaskarżone postanowienie nie uprawomocniło się bowiem do dnia 15 marca 2014r., który to dzień został określony jako data wymagalności pierwszej z rat. Dlatego też przesunąć należało ten termin na dzień 30 czerwca każdego kolejnego roku kalendarzowego począwszy od 30 czerwca 2014r. Postanowienie sądu o zniesieniu współwłasności ma charakter konstytutywny. Oznacza to, że do zniesienia współwłasności orzeczonej takim postanowieniem dochodzi z chwilą jego uprawomocnienia się. Skutek tego postanowienia polegający na tym, że współwłaściciel, który w wyniku zniesienia współwłasności staje się właścicielem całej rzeczy lub jej części, następuje z chwilą uprawomocnienia się postanowienia. Współwłaściciela tego może zatem obciążać obowiązek zapłaty na rzecz innego współwłaściciela spłaty lub dopłaty nie wcześniej niż od tej chwili (art. 212 § 3 kc) (postanowienie SN z dnia 22 marca 2002r., I CKN 529/00, Lex nr 749990).

Biorąc pod uwagę powyższe, uznając apelację za zasadną w części, na zasadzie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc w zw. z art. 212 § 3 kc orzeczono jak w sentencji, oddalając apelację uczestników postępowania w pozostałym zakresie na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do treści art. 520 § 1 kpc i wyniku postępowania, gdzie każde z zainteresowanych częściowo utrzymało się w granicach swoich wniosków i obrony swoich praw.