

## POSTANOWIENIE

***Dnia 22 października 2019 roku***

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie następującym:

<b><i>Przewodniczący:</i></b>	<b><i>SSO Agnieszka Kluczyńska ( spr)</i></b>
<b><i>Sędziowie</i></b>	<b><i>SSO Joanna Walczuk</i></b> <b><i>SSO Cezary Olszewski</i></b>
<b><i>Protokolant:</i></b>	<b><i>sekr. sądowy Ewa Andryszczyk</i></b>

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2019 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku J. K. (1) , E. B. , A. Ś.

z udziałem E. K. (1) , A. K. (1), M. K. (1), E. H. , U. O. , M. K. (2) , K. G. , A. K. (2) , D. U.

### ***o dział spadku***

na skutek apelacji J. K. (1), apelacji E. B., apelacji A. Ś. od postanowienia Sądu rejonowego w Augustowie z dnia 12 czerwca 2019 roku, sygn. akt I Ns 439/17

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

uchylić zaskarżone postanowienie i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania, pozostawiając sądowi rejonowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSO Joanna Walczuk SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Cezary Olszewski

Sygn. akt I Ca 355/19

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca C. K. wystąpił do Sądu Rejonowego w Augustowie z wnioskiem o zniesienie współwłasności nieruchomości gruntowej położonej w A. przy ul. (...) o pow. 0,1256 ha, zabudowanej domem mieszkalnym, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Augustowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) poprzez jej przyznanie na wyłączną własność wnioskodawcy ze stosownymi splatami na rzecz pozostałych współwłaścicieli. Wskazywał, że należy do niego udział w 160/192 części, a pozostałe udziały w prawie własności przedmiotowej nieruchomości należą do spadkobierców jego nieżyjącego brata J. K. (2), tj. E. K. (1) w 11/192 części oraz E. K. (2), U. O., M. K. (2), K. K., A. K. (1), M. K. (1) i A. K. (2) po 3/192 części każdemu z nich.

Uczestnicy postępowania A. K. (2), A. K. (1), E. K. (1), E. H., K. K., M. K. (1), M. K. (2) oraz U. O. wnieśli o zniesienie współwłasności poprzez podział rzeczy wspólnej w drodze wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali

mieszkalnych i przyznanie jednego z nich, położonego na piętrze budynku, na własność wnioskodawcy, zaś drugiego z nich, położonego na parterze, na własność uczestników postępowania – A. K. (2), A. K. (1) i M. K. (1) wskazując, że wyodrębnienie takich lokali mieszkalnych nie będzie wiązało się z żadnymi czynnościami technicznymi, gdyż są one samodzielne, a nadto wnieśli o wycenę i rozliczenie nakładów na nieruchomości dokonanych przez ich poprzednika prawnego.

Wnioskodawca podniósł, iż sposób podziału nieruchomości zaproponowany przez uczestników postępowania nie ma uzasadnienia faktycznego i prawnego, gdyż – według wnioskodawcy – wielkość ich udziałów w gruncie wynosi zaledwie 209 m<sup>2</sup>, zaś w domu ok. 12 m<sup>2</sup> oraz z uwagi na problemy związane z użytkowaniem przedmiotowej nieruchomości, albowiem między nim a uczestnikami istnieje konflikt związany z ową nieruchomością. Ponadto, wnioskodawca zażądał rozliczenia szeregu nakładów na rzecz wspólną.

Następnie, w związku z zawarciem przez wnioskodawcę w dniu 16 maja 2015r. umowy darowizny przedmiotowej nieruchomości, wezwano do udziału w sprawie, w charakterze strony inicjującej postępowanie następczyni prawnie wnioskodawcy w osobach: J. K. (1), E. B. i A. Ś., wyłączając tym samym z grona zainteresowanych C. K..

Wnioskodawczynie J. K. (1), E. B. i A. Ś. podtrzymywały stanowisko poprzedniego wnioskodawcy. Dodatkowo wskazywały, że wyodrębnienie w budynku lokali mieszkalnych spowoduje znaczne zmniejszenie wartości nieruchomości, a nadto powoływały się na konflikty osobiste pomiędzy ich rodziną a uczestnikami postępowania uniemożliwiające wspólne korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej przeznaczeniem. Wnioskodawczynie wniosły też o rozliczenie kosztów wynajmu przez nie stancji.

P. z dnia 09 listopada 2017r. Sąd Rejonowy w Augustowie w sprawie o sygn. akt I Ns 439/17 wezwał do udziału w sprawie w charakterze uczestniczki postępowania D. U., która to przychyliła się do stanowiska pozostałych uczestników postępowania.

Stanowiska stron nie uległy zmianie w toku niniejszego postępowania.

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2019r. w sprawie o sygn. akt I Ns 439/17 Sąd Rejonowy w Augustowie:

I. dokonał częściowego działu spadku po J. K. (2), zmarłym dnia 06 maja 1995r., ostatnio stale zamieszkałym w A. i zniesienia współwłasności łączącej J. K. (1), E. B. i A. Ś. w udziale do 5/18 (na rzecz każdej z nich), E. K. (1) w udziale do 11/192, A. K. (1), M. K. (1), E. H., U. O., M. K. (2), K. K., A. K. (2) w udziale do 3/192 (na rzecz każdego z nich) nieruchomości gruntowej zabudowanej położonej w obrębie (...) w A. oznaczonej nr geodezyjnym (...) o pow. 0,1256 ha, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz podziału majątku wspólnego D. U. i J. K. (2) w skład, którego wchodzi nakłady na ww. nieruchomość o wartości 42.061,00 zł w ten sposób, że ustanowił w budynku mieszkalnym usytuowanym na nieruchomości położonej przy ul. (...) odrębną własność lokali mieszkalnych i przyznał: 1) na współwłasność J. K. (1), E. B. i A. Ś. w udziałach po 1/3 części każdej z nich lokal mieszkalny o pow. 82,27 m<sup>(2)</sup> oznaczony w opinii biegłego A. T., stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia w wariantcie I, składający się z przedpokoju, pokoju, łazienki, klatki schodowej i pomieszczenia gospodarczego na parterze oraz z przedpokoju, łazienki, kuchni i trzech pokoi na piętrze z przynależnymi pomieszczeniami w piwnicy o pow. 10,69 m<sup>(2)</sup> wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 0,57 części w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o pow. 0,1256 ha, położoną w obrębie (...) w A. oraz części wspólne budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, 2) na współwłasność A. K. (1), M. K. (1) i A. K. (2) w udziałach po 1/3 części każdemu z nich lokal mieszkalny o pow. 66,39 m<sup>(2)</sup> oznaczony w opinii biegłego A. T., stanowiącej integralną część niniejszego orzeczenia w wariantcie I, składający się z przedpokoju, łazienki, kuchni, WC i czterech pokoi na parterze z przynależnymi pomieszczeniami w piwnicy o pow. 4,25 m<sup>(2)</sup> wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 0,43 części w nieruchomości wspólnej, stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym 15 o pow. 0,1256 ha, położoną w obrębie (...) w A. oraz części wspólne budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali;

II. tytułem spłaty zasądził solidarnie od A. K. (1), M. K. (1) i A. K. (2) na rzecz J. K. (1), E. B. i A. Ś. kwot po 27.505,00 zł na rzecz każdej z nich oraz na rzecz E. K. (1) kwotę 22.397,00 zł i E. K. (2), U. O., K. K., M. K. (2) kwot po 6.108,00 zł na rzecz każdej z nich płatnych w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w terminie płatności ww. kwot;

III. stwierdził, że zainteresowani ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Zasadnicze ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego sprowadzały się do tego, że prawomocnym postanowieniem z dnia 27 czerwca 1991r. w sprawie o sygn. akt I Ns 233/91 spadek po Z. K., zmarłym dnia 30 stycznia 1989r., na podstawie ustawy nabyli żona J. K. (3) oraz synowie C. K. i J. K. (2) po 1/3 każde z nich. Następnie, postanowieniem z dnia 21 lipca 1995r. w sprawie o sygn. akt I Ns 266/95, spadek po J. K. (2), zmarłym dnia 06 maja 1995r., na podstawie ustawy nabyli żona D. K. (1) w 1/4 części oraz dzieci: E. K. (1), U. K., E. K. (2), A. K. (2), K. K., M. K. (2), A. K. (1), M. K. (1) po 3/32 części każde z nich. Zgodnie z decyzją Zarządu Miasta A. z dnia 22 sierpnia 1995r. o nr G. (...) (...)orzeczono przekazać w użytkowanie wieczyste na 99 lat J. K. (3) w 8/12 części, C. K. w 2/12 części, D. K. (1) w 1/24 części oraz E. K. (1), U. K., E. K. (2), A. K. (2), K. K., M. K. (2), A. K. (1) i M. K. (1) w 1/64 części (na rzecz każdego z nich), zamieszkałym przy ul. (...), grunt położony w A. przy ul. (...), stanowiący działkę budowlaną oznaczoną nr geodezyjnym (...) o pow. 1257 m<sup>(2)</sup>, będący własnością Gminy M. A. i posiadający księgę wieczystą nr (...).

Ponadto, Sąd Rejonowy ustalił, że aktem notarialnym z dnia 07 października 1999r. (Rep. A. nr (...)) D. K. (1) darowała synowi E. K. (1) swój udział wynoszący 1/24 części w prawie użytkowania wieczystego działki gminnej położonej w A. przy ul. (...) o pow. 0.1256 ha, oznaczonej nr geodezyjnym (...) do dnia 11 września 2094r. oraz we własności budynku mieszkalnego. Postanowieniem z dnia 27 sierpnia 1999r. w sprawie o sygn. akt I Ns 324/99 spadek po J. K. (3), zmarłej dnia 14 czerwca 1999r. w A., na podstawie testamentu notarialnego z dnia 16 stycznia 1996r., nabył w całości syn C. K.. Decyzją Burmistrza A. z dnia 09 grudnia 2008r. o nr (...) (...)orzeczono o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości o pow. 0,1256 ha, położonej przy ul. (...), oznaczonej nr ewidencyjnym jako działka nr (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy w Augustowie prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność Gminy M. A., w prawo własności na rzecz współużytkowników wieczystych w następujących udziałach: C. K. – 5/6, E. K. (1) – 11/192 oraz U. O., E. K. (2), A. K. (2), K. K., M. K. (2), A. K. (1) i M. K. (1) po 1/64 części każdemu z nich.

Aktem notarialnym z dnia 16 maja 2015r. (Rep. A nr (...)) C. K. darował swoim córkom J. K. (1), E. B. i A. Ś. cały przysługujący mu udział wynoszący 5/6 części, tj. udziały wynoszące po 5/18 części na rzecz każdej z nich w zabudowanej nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...) o pow. 0.1256 ha, położonej w A.. W tej sytuacji współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości są wnioskodawczyni J. K. (1), E. B. i A. Ś. w udziałach po 5/18 każda z nich oraz uczestnicy postępowania E. K. (1) w udziale 11/192 oraz A. K. (1), M. K. (1), E. H., U. O., M. K. (2), K. K., A. K. (2) w udziałach 3/192 części każde z nich.

Sąd Rejonowy przytoczył wyjaśnienia informacyjne C. K., z których wynikało, iż wnioskodawca wnosił o przyznanie całej nieruchomości na jego rzecz, ponieważ poniósł na nią szereg nakładów. Wnioskodawca wskazywał, że szalował i malował dom, pokrył go blachą, malował dach, wymienił część komina, zrobił balustradę na schodach wejściowych i ułożył terakotę, ułożył płytki od bramki do schodów, wykonał elewację fundamentu, zbudował ogrodzenie, dwie bramy wjazdowe, bramkę wejściową i zajmował się ich konserwacją, wymieniał siatkę w ogrodzeniu, płot od strony wschodniej działki, doprowadził wodę z sieci miejskiej i podłączył kolektor, wykonał kapitalny remont elewacji budynku, doprowadził do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności i opłacił opłatę za przekształcenie. Swoje stanowisko uzasadniał również wysokością udziałów w nieruchomości. Twierdził, że obecnie na przedmiotowej nieruchomości zamieszkuje wraz z żoną i córką J. K. (1).

Sąd Rejonowy podał, że wezwane do udziału w sprawie wnioskodawczyni J. K. (1), E. B. i A. Ś. podtrzymały stanowisko reprezentowane przez C. K. i domagały się zniesienia współwłasności poprzez przyznanie przedmiotowej nieruchomości na ich wyłączną własność z zasądzeniem spłat na rzecz uczestników postępowania. Podnosiły, że z uwagi na istniejący konflikt pomiędzy nimi a uczestnikami postępowania, polegający na utrudnianiu wjazdu na

posesję, awanturowaniu się ojczyma uczestników z ich ojcem, zaczepianiu i nagrywaniu ich nie widzą możliwości wspólnego zamieszkiwania.

Sąd Rejonowy wskazał, iż uczestnicy postępowania A. K. (2), A. K. (1), E. K. (1), E. H., K. K., M. K. (1), M. K. (2) i U. O. domagali się zniesienia współwłasności poprzez podział rzeczy wspólnej w drodze wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych zgodnie z wariantem I opinii biegłego A. T.. Natomiast wezwana do udziału w sprawie w dniu 09 listopada 2017r. w charakterze uczestniczki postępowania D. U. przychyliła się do wniosku i stanowiska pozostałych uczestników postępowania, a nakłady stanowiące dorobek jej i męża przekazała A., M. i A. K. (1).

Sąd Rejonowy podał, że uczestniczka postępowania A. K. (2) informacyjnie słuchana wyjaśniła, iż jej stałym miejscem zamieszkania i zameldowania jest A.. Uczestniczka jest trenerem, ma ruchomy grafik pracy, w tygodniu mieszka w hotelach, a w dni wolne w A., gdzie jest jej dom. Oprócz niej mieszkają tu również M. K. (1) i M. K. (2), a A. K. (1) przyjeżdża w dni wolne. Uczestnicy postępowania M. K. (1) i A. K. (1) potwierdzili powyższe okoliczności, a uczestnik M. K. (1) wyjaśnił ponadto, że od urodzenia nie zmieniał miejsca zamieszkania z wyłączeniem przerwy na studia. A. K. (1) również twierdził, że jego stałym miejscem zamieszkania jest A.. Uczestnicy postępowania zaprzeczyli, aby między nimi a wnioskodawcami istniał konflikt. Uczestniczka A. K. (2) wyjaśniła, że nie napotkała żadnych przeszkód we wspólnym zarządzie przedmiotową nieruchomością, gdy wnioskodawca występował o dofinansowanie opłat czy remontu. Uczestniczka K. K. również wyjaśniła, iż nie istnieje konflikt między nią a C. K..

Sąd Rejonowy przytoczył też, że świadek D. U. na rozprawie w dniu 11 czerwca 2014r. zeznała, iż jej szwagier (wnioskodawca) w 2008r. finansował przekształcenie prawa wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości w samodzielne prawo własności. Podkreśliła, iż zwróciła 1/6 części tych kosztów, czyli około 3.000,00 zł. Przekazywała też wnioskodawcy określone kwoty z tytułu opłat podatkowych w imieniu swoich dzieci. Z kolei świadkowie W. S., M. T. i A. U. zeznawali na okoliczność nakładów poniesionych przez J. K. (2) i D. U. na przedmiotowej nieruchomości. Z zeznań świadka W. S. wynikało, że w latach 1985-87 mąż siostry D. U. budował przybudówkę. Świadek wraz z M. T. pomagali mu w pracach adaptacyjnych budynku do zamieszkania, wstawianiu okien, tynkowaniu, kładł elektrykę, zaś następnie do 2014r. pomagał przy budowie pieców kaflowych, podłóg, ścian, wykonywaniu regipsów, elewacji, doprowadzaniu wody, wymianie szalówki, okien, dachu i bojlera. Świadek też zeznał, że do 2014r. nie było konfliktów między zainteresowanymi. Również świadek M. T. potwierdził, że w tamtym okresie nie było w rodzinie żadnych konfliktów. Świadek A. U. z kolei wskazał, że kiedy w 2011r. zawarł związek małżeński, na nieruchomości była przybudówka w stanie surowym. Wykonali tam zatem szalówkę, ocieplenie, wymienili podłogę w ubikacji, armaturę, drzwi wejściowe, instalację elektryczną, okna na plastikowe, posadzili drzewka w ogrodzie. Potwierdził fakt, iż do 2013r. nie było żadnych konfliktów między wnioskodawcami a uczestnikami postępowania.

Świadek M. B. zeznał, iż ze względu na niekomfortowe warunki na przedmiotowej nieruchomości zmuszony był wraz z żoną wynająć stancję. Relacje rodzinne są zatracone, a konflikt jest ostry i długotrwały. Dwukrotnie interweniowała policja, ponieważ uczestnicy postępowania zastawiali bramę wjazdową do posesji, nagrywali wnioskodawców i robili im zdjęcia. Wszystkie prace remontowe wykonywał teść (wnioskodawca), natomiast uczestnicy postępowania nie interesowali się nieruchomością. Obecnie uczestnik postępowania M. K. (1) w okresie wakacyjnym urządza imprezy, które przeszkadzają teściom.

Z zeznań świadka D. K. (2), żony wnioskodawcy, wynikało, iż zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości od 1980 roku. Podkreśliła, iż między stronami nigdy nie było poprawnych stosunków, istnieje stały konflikt, nie utrzymują żadnych rodzinnych kontaktów. Poza jej mężem, nikt nie odśnieża posesji, nie grabi liści, nie maluje siatki, nie sprząta, jest problem z parkowaniem samochodów. Podkreśliła, iż bratowa wnioskodawcy kategorycznie nie wraziła zgody na dofinansowanie kupna bramy wjazdowej. Wskazała, iż uczestnicy postępowania zmienili charakter domu – stał się on hotelem. Traktują go jako bazę wypoczynkową, spotykają się ze znajomymi, imprezują, co utrudnia wnioskodawcom normalne funkcjonowanie. Zeznała, iż mąż przeprowadził przekształcenie użytkowania wieczystego nieruchomości w prawo własności, do którego dołożyła się bratowa w 1/6 części, lecz w pozostałych kwestiach nie brała udziału, tym samym nie ponosiła żadnych kosztów związanych z przedmiotową nieruchomością.

Natomiast świadek A. R. zeznała, że cały czas od lat 80-tych jest konflikt między stronami, okoliczności te zna z relacji siostry oraz odwiedzin u wnioskodawców, którzy zajmują się posesją, ponieważ uczestnicy przebywają tam w okresie letnim.

Z kolei przesłuchany w charakterze świadka C. K. zeznał, że swój udział przekazał wnioskodawczyniom i jego zamiar dotyczył również przeniesienia wszystkich nakładów i roszczeń, na co wyraziła zgodę żona. Uczestnicy i ich goście w okresie letnim urządzają na nieruchomości imprezy, zakłócając spokój, a po jednej z nich zostały zniszczone warzywa. Świadek najczęściej widzi tam M. K. (1), a w dni wolne przyjeżdża A. K. (2). Nie widzi możliwości wspólnego z uczestnikami zamieszkiwania na tej posesji.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż z zeznań pierwszej grupy świadków, związanych bliskimi więzami pokrewieństwa z uczestnikami wynika, że nie istnieją konflikty między zainteresowanymi, natomiast z drugiej grupy świadków związanych takimi więzami z wnioskodawcami wynika, że takie konflikty występują. Sąd Rejonowy niewątpliwie w świetle zeznań omówionych wyżej świadków przyjął, że występują obecnie między zainteresowanymi nieporozumienia dotyczące m.in. parkowania samochodów, ogrzewania budynku oraz sporadycznym urządzaniem imprez przez uczestników. Toczyło się również postępowanie karne o sygn. PR (...) w sprawie naruszenia nietykalności cielesnej D. K. (2) przez D. U., w którym w dniu 10 września 2018r. wydano postanowienie o odmowie wszczęcia dochodzenia.

Sąd Rejonowy jednak zauważył, że uczestnicy, którzy domagali się przyznania im odrębnej własności lokalu w przedmiotowym budynku wykazują chęć współpracy z wnioskodawcami zarówno w kwestii zarządu przedmiotową nieruchomością, jak i rozwiązywania problemów dotyczących wjazdu na posesję (są tam dwie bramy wjazdowe), ogrzewania budynku i innych zgłaszanych przez wnioskodawców, a skoro chcą zamieszkiwać na przedmiotowej posesji niewątpliwie w ich interesie leży również to, aby stosunki między zainteresowanymi układały się poprawnie i wolę taką wykazują. Zdaniem Sądu Rejonowego istnieją zatem pozytywne prognozy w zakresie przyszłego współdziałania zainteresowanych w zarządzie rzeczą wspólną i zamieszkiwania na tej samej nieruchomości.

Kolejno Sąd Rejonowy dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa lądowego, szacowania nieruchomości, maszyn i urządzeń trwale związanych z gruntem A. T. na okoliczność ustalenia aktualnej wartości nieruchomości położonej w A., obręb (...), przy ul. (...), oznaczonej nr geodezyjnym (...) o pow. 0,1256 ha, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) oraz wyceny nakładów na przedmiotową nieruchomość poniesionych przez wnioskodawcę C. K. oraz przez uczestników postępowania E. K. (1), A. K. (1), M. K. (1), E. H., U. O., M. K. (2), K. K., A. K. (2) i ich poprzednika prawnego J. K. (2). Z pisemnej opinii biegłego wynikało, iż określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotu wyceny dla wariantu I i II zniesienia współwłasności wynosi 430.655,00 zł, w tym rynkowa wartość działki – 214.123,00 zł. Z kolei wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na przedmiotowej nieruchomości opiewa na kwotę 120.413,00 zł, zaś przez uczestników postępowania na przedmiotowej na kwotę 76.717,00 zł. Natomiast, określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotu wyceny dla wariantu IA i (...) zniesienia współwłasności dla działki gruntowej oznaczonej nr (...) o pow. 1256 m<sup>(2)</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz 4 domkami letniskowymi i garażem, nie połączonymi w sposób trwały z gruntem opiewa na kwotę 466.700,00 zł, w tym rynkowa wartość działki nr (...) wynosi 214.123,00 zł. Wartość zaś nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na przedmiotowej nieruchomości stanowi kwotę 140.887,00 zł, a przez uczestników postępowania wynosi 92.367,00 zł. Biegły w pierwszej wycenie wskazał rynkową wartość całej nieruchomości oraz rynkowe wartości nakładów poczynionych przez strony według stanu i cen z dnia wyceny, natomiast nie uwzględnił budynków letniskowych i garażu, które nie są w sposób trwale połączone z gruntem. Natomiast w drugiej wycenie biegły wskazał wartość rynkową całej nieruchomości oraz rynkowe wartości nakładów poczynionych przez strony według stanu i cen z dnia wyceny oraz uwzględnił budynki letniskowe i garaż, które nie są w sposób trwały połączone z gruntem. Zdaniem biegłego we wskazanych przez niego wariantach istnieje możliwość ustanowienia odrębnych własności lokali, ale po spełnieniu wszystkich warunków wymienionych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; dotyczy to zakresu robót niezbędnych do wykonania w wariantcie nr II i (...) zniesienia współwłasności. Według wariantu I, udział wnioskodawcy w częściach wspólnych budynku i częściach wspólnych

gruntu wynosi 0,57, a udział uczestników postępowania w częściach wspólnych budynku i częściach wspólnych gruntu wynosi 0,43; według wariantu IA udział wnioskodawcy w częściach wspólnych budynku i częściach wspólnych gruntu wynosi 0,61, a udział uczestników postępowania wynosi 0,39; w wariantcie II udział wnioskodawcy w częściach wspólnych budynku i częściach wspólnych gruntu wynosi 0,66, a udział uczestników postępowania wynosi 0,34; z kolei w wariantcie (...) udział wnioskodawcy w częściach wspólnych budynku i częściach wspólnych gruntu wynosi 0,66, a udział uczestników postępowania wynosi 0,34.

W związku z kwestionowaniem powyższej opinii przez pełnomocnika wnioskodawców, biegły A. T. w pisemnej opinii uzupełniającej podtrzymał ją jako wariantową i skorygował przy założeniu, że wnioskodawca czynił swoje nakłady w latach 1996-1998, a nie jak podał biegły w latach 1995/1996, przyjmując rynkową wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na przedmiotowej nieruchomości na kwotę 121.864,00 zł, a rynkową wartość nakładów poczynionych przez uczestników postępowania na kwotę 68.121,00 zł. Natomiast, określoną w operacie szacunkowym wartość przedmiotu wyceny dla wariantu IA i (...) zniesienia współwłasności przyjął na kwotę 214.123,00 zł, w tym rynkową wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na przedmiotowej nieruchomości na kwotę 142.327,00 zł, a rynkową wartość nakładów poczynionych przez uczestników postępowania na kwotę 83.805,00 zł.

W kolejnych opiniach uzupełniających, również złożonej na rozprawie w dniu 18 stycznia 2016r., biegły A. T. ustosunkował się do zarzutów pełnomocnika wnioskodawcy i podtrzymał złożoną opinię podstawową oraz opinię uzupełniającą. Wyjaśnił, że opinia nie obejmuje samowoli budowlanej, jednakże ten element może być uwzględniony przy znoszeniu współwłasności. Wskazał, iż w przedmiocie samowoli budowlanej, która nie narusza przepisów przewidzianych w prawie budowlanym, gdzie przystąpiono już do użytkowania tego obiektu, może być wydane postanowienie ustalające wysokość opłaty legalizacyjnej, wówczas można wartość nieruchomości, określoną w wycenie, pomniejszyć o należną opłatę legalizacyjną lub też po potwierdzeniu jej wniesienia. Z kolei w opinii uzupełniającej z dnia 08 sierpnia 2018r. dopuszczonej na okoliczność: ustalenia nakładów poniesionych przez C. K. i D. K. (2) oraz J. K. (2) i uczestników postępowania do śmierci J. K. (2) i po jego śmierci, ustalenia czy ewentualne wyodrębnienie lokali pociągnęłoby istotną zmianę rzeczy lub spowodowało zmniejszenie jej wartości, a jeśli tak to o ile oraz określenia kosztów ewentualnej rozbiórki tzw. samowoli budowlanej – wynika, iż określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotu wyceny dla wariantu I i II zniesienia współwłasności dla działki gruntowej, oznaczonej nr (...) o pow. 1256 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym według stanu i cen z dnia wyceny wynosi 433.018,00 zł, w tym wartość działki – 223.191,00 zł, zaś rynkowa wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na przedmiotowej nieruchomości 116.832,00 zł, a rynkowa wartość nakładów poczynionych przez uczestników postępowania odpowiednio 42.091,00 zł i 23.186,00 zł. Natomiast, określona w operacie szacunkowym wartość przedmiotu wyceny dla wariantu IA i (...) zniesienia współwłasności dla działki gruntowej oznaczonej nr (...) o pow. 1256 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz 4 domkami letniskowymi i garażem, nie połączonymi w sposób trwały z gruntem według stanu i cen z dnia wyceny wynosi kwotę 486.041,00 zł, w tym rynkowa wartość działki – 223.191,00 zł, zaś rynkowa wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na przedmiotowej nieruchomości kwotę 146.276,00 zł, a rynkowa wartość poczynionych przez uczestników postępowania odpowiednio kwoty 35.587,00 zł i 39.636,00 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego, opinie sporządzone przez ww. biegłego, który posiada wiedzę fachową w tym zakresie – są spójne, logiczne, wyczerpujące i należyście umotywowane, stąd obdarzył je walorem wiarygodności i podzielił wnioski w nich zawarte.

Z kolei biegła sądowa z zakresu szacowania nieruchomości K. T. w swojej opinii dopuszczonej na okoliczność, czy ewentualne wydzielenie lokali na nieruchomości pociągnie za sobą istotną zmianę rzeczy lub znacznie zmniejszy jej wartość – stwierdziła, iż wydzielenie w budynku dwóch lokali mieszkalnych nie spowoduje w sposób istotny zmiany wartości nieruchomości. W opinii uzupełniającej biegła podtrzymała powyższe stanowisko, a wobec nie kwestionowania jej przez zainteresowanych, Sąd I instancji obdarzył ją również walorem wiarygodności.

Sąd Rejonowy stwierdził, że postępowanie o zniesienie współwłasności przebiega według reguł wskazanych w art. 210–216 k.c. oraz art. 618–625 k.p.c. Z treści powyższych przepisów, a w szczególności z art. 622 § 2 k.p.c. wynika, iż w zakresie zniesienia priorytetowe znaczenie ma zgodny wniosek zainteresowanych. Taki zgodny wniosek – o ile nie sprzeciwia się prawu i zasadom współżycia społecznego oraz nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 § 1 i § 2 k.p.c.) – Sąd zobligowany jest uwzględnić. Z kolei art. 623 k.p.c. 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 wartościom udziałów współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym. Różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne.

Sąd Rejonowy wskazał, iż podstawowym i zarazem najbardziej preferowanym przez ustawodawcę jest podział fizyczny rzeczy. Tylko wówczas, gdyby podział taki był sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości, możliwe jest przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli ze spłatą na rzecz pozostałych. Wskazuje się w literaturze, że podział fizyczny jest najbardziej sprawiedliwy i dlatego Sąd przy braku innego zgodnego wniosku wszystkich współwłaścicieli w pierwszej kolejności powinien sprawdzić możliwość zniesienia współwłasności w taki właśnie sposób. Jak stwierdził Sąd Najwyższy, kodeks cywilny preferuje zniesienie współwłasności przez podział fizyczny rzeczy wspólnej. Wynika to wyraźnie z postanowień art. 211, art. 212 § 2 i art. 214 k.c. Jeżeli zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia Sądu, powinien on więc przede wszystkim brać pod uwagę ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że współwłaściciele żądają przyznania rzeczy wspólnej jednemu z nich w zamian za spłaty albo sprzedania stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego. Jeśli strony we wniosku zgłoszą taki właśnie sposób podziału, Sąd rozpoznający sprawę jest związany żądaniem wniosku w tym zakresie i nie może, co do zasady, zastosować innego sposobu zniesienia współwłasności. Polega on na wydzieleniu z rzeczy części i przyznaniu na wyłączną własność poszczególnym współwłaścicielom. Części te powinny odpowiadać udziałom współwłaścicieli we współwłasności. Jeśli taki, odpowiadający udziałom, podział byłby niemożliwy, Sąd ustala dopłaty dla uczestników celem wyrównania udziałów. W wyniku podziału powstają nowe rzeczy stanowiące wyłączną własność poszczególnych uczestników postępowania. Jednym z rodzajów podziału fizycznego rzeczy, a konkretnie nieruchomości, jest ustanowienie odrębnej własności lokali (art. 7 i art. 11 u.w.l.). Warunkiem dopuszczalności ustanowienia odrębnej własności lokali w orzeczeniu znoszącym współwłasność jest samodzielność lokali mieszkalnych, przez którą rozumie się wydzieloną trwałą ścianami w obrębie budynku izbę lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych (art. 2 u.w.l.). Udział właściciela lokalu we własności nieruchomości wspólnej jest prawem związanym z własnością lokalu. W orzecznictwie podkreśla się, że dokonanie podziału – na podstawie art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w zw. z art. 11 ust. 1 u.w.l. – przez ustanowienie odrębnej własności lokali musi uwzględniać nie tylko wielkość udziałów i nominalną wartość odrębnej własności każdego lokalu, ale jednocześnie musi zaspokajać interesy wszystkich współwłaścicieli, bez rażącego pokrzywdzenia jednych z korzyścią dla innych. Nie można jednak oczekiwać, że w każdym wypadku zniesienia współwłasności współwłaściciele otrzymają części rzeczy o wartości zbliżonej do wartości udziałów (por. postanowienie SN z 18.03.2015 r., I CSK 286/14, LEX nr 1677118).

Sąd Rejonowy zaznaczył nadto, iż z akt sprawy o sygn. I Ns 221/17 o zarząd rzeczą wspólną wynika, że postanowieniem z dnia 24 września 2018r. Sąd Okręgowy w Suwałkach zmienił postanowienie Sadu Rejonowego w Augustowie w tym przedmiocie i zobowiązał J. K. (1), E. B. i A. Ś. do zmodyfikowania złożonego przez nie oświadczenia z dnia 04 listopada 2016r. przed Powiatowym Inspektorem Nadzoru Budowlanego w A. o nie wyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w myśl art. 33 ust. 2 pkt 2 prawa budowlanego w przedmiocie legalizacji dokonanej rozbudowy budynku mieszkalnego na działce nr (...), położonej przy ul. (...) na oświadczenie o wyrażeniu zgody na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane w celu umożliwienia legalizacji dokonanej rozbudowy budynku mieszkalnego położonego w A. przy ul. (...).

Mając na uwadze całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz wobec braku przesłanek wyłączających dokonanie podziału fizycznego rzeczy wspólnej, Sąd Rejonowy dokonał zniesienia współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali mieszkalnych w budynku położonym w A. przy ul. (...) i przyznał na współwłasność

J. K. (1), E. B. i A. Ś. w udziałach po 1/3 części każdej z nich lokal mieszkalny o pow. 82,27 m<sup>2</sup>, oznaczony w opinii biegłego A. T. w wariantcie I wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 0,57 części w nieruchomości wspólnej stanowiącej działkę gruntu oznaczoną nr geodezyjnym (...) o pow. 0,1256 ha, położoną w obrębie (...) Miasta A. oraz części wspólne budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali, a na współwłasność uczestnikom postępowania A. K. (1), M. K. (1) i A. K. (2) w udziałach po 1/3 części każdemu z nich lokal mieszkalny o pow. 66,39 m<sup>2</sup> wraz ze związanym z tym lokalem udziałem do 0,43 części w nieruchomości wspólnej, stanowiącej działkę gruntu, oznaczoną nr geodezyjnym 15 o pow. 0,1256 ha, położoną w obrębie (...) Miasta A. oraz części wspólne budynku i urządzeń, które nie służą do wyłącznego użytku właścicieli lokali. Tytułem spłaty zasądził solidarnie od uczestników postępowania A. K. (1), M. K. (1) i A. K. (2) na rzecz wnioskodawczyń J. K. (1), E. B. i A. Ś. kwot po 27.505,00 zł na rzecz każdej z nich oraz na rzecz uczestników postępowania E. K. (1) kwotę 22.397,00 zł oraz E. K. (2), U. O., K. K. i M. K. (2) kwot po 6.108,00 zł na rzecz każdej z nich płatne w terminie 14 dni od uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w przypadku zwłoki w terminie płatności ww. kwot.

Wartość nieruchomości zgodnie z aktualną opinią biegłego A. T. z dnia 08 sierpnia 2018r. w wariantcie I Sąd Rejonowy przyjął na kwotę 433.018,00 zł, w tym wartość nakładów wnioskodawców na kwotę 116.832,00 zł, a uczestników postępowania na kwoty 42.091,00 zł i 23.186,00 zł. Wartość udziału wnioskodawców w przedmiotowej nieruchomości wynosi zatem kwotę 360.848,00 zł, a uczestników postępowania 72.170,00 zł. Wartość nieruchomości przyznanej wnioskodawcom wynosi 243.408,00 zł, a uczestnikom postępowania 189.610,00 zł (przy przyjęciu opinii biegłego A. T., z której wynika, iż wartość ta wzrosła o kwotę 2.363,00 zł i udziałów wnioskodawczyń w nieruchomości wspólnej w 0,57 części i uczestników do 0,43 części). Łączne nakłady na przedmiotową nieruchomość wyniosły 182.109,00 zł, a partycypować w nich powinni odpowiednio do 5/6 części, tj. kwoty 151.758,00 zł wnioskodawcy i do 1/6 części – 30.351,00 zł uczestnicy postępowania. Skoro zatem uczestnicy ponieśli nakłady w kwocie 65.277,00 zł nadwyżkę w kwocie 34.926,00 zł należało zmniejszyć od spłaty należnej wnioskodawczyniom, tj. kwoty 117.440,00 zł, co dało kwotę 82.514,00 zł. Odnośnie spłat należnych pozostałym uczestnikom to od kwoty wartości nieruchomości, tj. 433.018,00 zł należało odjąć kwotę 42.091,00 zł, której D. U. zrzekła się na rzecz uczestników postępowania, którym przyznano odrębną własność lokalu i która stanowiła podstawę do wyliczenia spłat stosownie do ich udziałów (tj. 11/192 i 1/64).

O kosztach Sąd postanowił zgodnie z treścią art. 520 § 1 k.p.c. zgodnie z obowiązującą w postępowaniu nieprocesowym zasadą, ponoszenia przez każdego uczestnika kosztów postępowania związanych z jego udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego postanowienia złożyła wnioskodawczyni A. Ś. (reprezentowana przez r. pr. S. M.), zarzucając mu:

I. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 211 k.c. poprzez dokonanie takiego podziału rzeczy wspólnej, który jako sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, pociągnął za sobą istotną jej zmianę oraz znaczne zmniejszenie jej wartości;

II. Naruszenie przepisów prawa procesowego w postaci:

1) art. 386 § 6 k.p.c. poprzez niezrealizowanie wskazań, co do dalszego postępowania i oceny prawnej Sądu Okręgowego w Suwałkach zawartych w postanowieniu z dnia 04 października 2017r. w sprawie o sygn. I Ca 206/17, w szczególności w kwestii poczynienia prawidłowych ustaleń:

a) dotyczących wyjaśnienia przebiegu i przyczyn konfliktu pomiędzy wnioskodawczyniami i ich rodzinami z jednej strony a uczestnikami postępowania i ich rodzinami z drugiej strony,

b) dotyczących ustalenia sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości przez poszczególnych zainteresowanych oraz ich sytuacji życiowej (Sąd znowu poprzestał na przedstawieniu stanowisk części uczestników),

c) dotyczących ustalenia wyników prowadzonego równolegle przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w A. postępowania administracyjnego dotyczącego legalizacji samowolnie dokonanych robót budowlanych w postaci rozbudowy budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości, które w przypadku ostatecznego nakazania



rozbiórki części rozbudowanej ww. obiektu wpływać będą tak na wartość nakładów dokonanych przez poprzedników prawnych uczestników, jak i na możliwości wyodrębnienia samodzielnych lokali;

2) art. 299 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie i nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, co winno być istotnym dowodem umożliwiającym ustalenie aktualnego sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości przez poszczególnych zainteresowanych oraz ich sytuacji życiowej, a także istotnym dowodem dla ustalenia genezy i przyczyn konfliktu pomiędzy zainteresowanymi, co jak wskazał Sąd Okręgowy ma kardynalne znaczenie dla oceny społeczno-gospodarczego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości i ewentualnej sprzeczności podziału w naturze z tym przeznaczeniem;

3) art. 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego, tj.

a) pozytywnej prognozy istniejących pomiędzy zainteresowanymi stosunków w kontekście wieloletniego konfliktu trwającego już drugie pokolenie; prognoza ta oparta jest wyłącznie na zapowiedziach uczestników postępowania, którzy mają oczywisty interes w wygłaszaniu takich deklaracji w sytuacji, gdy rzeczywiste zachowania uczestników świadczą o ich zupełnie odmiennym stosunku do wnioskodawczyń i ich rodziców,

b) przyjęcie, iż spośród uczestników na nieruchomości będą mieszkały teraz trzy osoby w sytuacji, gdy Sąd nie wziął pod uwagę zakładania rodzin przez te osoby oraz to, iż nie ma żadnych przesłanek co do prognozy, iż pozostali uczestnicy postępowania pomimo tego, że nie będą już właścicielami nie będą również korzystali z tej nieruchomości, wręcz przeciwnie dotychczasowy sposób zachowania wszystkich uczestników wskazuje, iż w przyszłości nadal będą korzystać wraz z całymi rodzinami z tej nieruchomości, z tym że już niejako współwłaściciele, a jako osoby przebywające tam za zgodą współwłaścicieli,

c) prognozy bezkonfliktowego mieszkania współwłaścicieli – samo trwające już kilka lat postępowanie o zniesienie współwłasności (jak również inne związane z przedmiotową nieruchomością) świadczą, iż porozumienie pomiędzy nimi jest niemożliwe do osiągnięcia; ponadto zachowanie uczestników w trakcie tego procesu jak wynajmowanie detektywów do śledzenia wnioskodawczyń i członków ich rodzin nie świadczy o normalnych stosunkach między współwłaścicielami (o wieloletnim konflikcie zeznają świadkowie, w szczególności C. K. i D. K. (2) oraz wnioskodawczyni, jednakże niedopuszczenie dowodu z przesłuchania stron uniemożliwiło Sądowi poznanie aktualnej sytuacji),

d) przyjęcie, że pomieszczenie zajmowane przez uczestników może zostać wyodrębnione jako samodzielny lokal, będący odrębną własnością – Sąd nie poczynił w tym zakresie wystarczających ustaleń i nie rozstrzygnął wszystkich wątpliwości w rodzaju spełnienia wymogów przeciwpożarowych, a także spełniania przez pomieszczenia piwniczne wymogów prawa budowlanego (oparł się na opinii biegłego A. T., który w momencie rozstrzygania sporu nie był biegłym w zakresie budownictwa).

Wskazując na powyższe zarzuty ww. apelująca wniosła o: uchylene postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu w Augustowie do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie solidarnie od uczestników na rzecz apelującej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych; ewentualnie o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron i następnie zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie całości nieruchomości w równych udziałach na współwłasność wnioskodawczyń J. K. (1), E. B. i A. Ś. z zasądzeniem stosowanych spłat na rzecz uczestników postępowania.

Apelację od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie z dnia 12 czerwca 2019r. w sprawie o sygn. akt I Ns 439/17 wniosły również wnioskodawczynie J. K. (1) i E. B. (reprezentowane przez r. pr. S. P.), zaskarżając ww. postanowienie w całości i zarzucając mu naruszenie:

I. przepisów prawa materialnego w postaci:

1) art. 5 k.c. poprzez wydanie postanowienia, w którym rozstrzygnięto na korzyść uczestników postępowania w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego i ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości jako miejsca zamieszkania wnioskodawców;

2) art. 211 k.c. poprzez dokonanie zniesienia współwłasności w sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, pociągający za sobą istotną zmianę rzeczy oraz znaczne zmniejszenie jej wartości;

## II. przepisów prawa procesowego w postaci:

1) art. 386 § 6 k.p.c. poprzez niezrealizowanie wskazań, co do dalszego postępowania i oceny prawnej Sądu Okręgowego w Suwałkach zawartych w postanowieniu z dnia 04 października 2017r. w sprawie o sygn. akt I Ca 206/17, w szczególności w kwestii poczynienia prawidłowych ustaleń:

a) dotyczących wyjaśnienia przebiegu i przyczyn konfliktu pomiędzy wnioskodawczyniami i ich rodzicami z jednej strony a uczestnikami postępowania i ich rodzinami z drugiej strony,

b) dotyczących stanowczego ustalenia sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości przez poszczególnych zainteresowanych oraz ich sytuacji życiowej,

c) dotyczących ustalenia wyników prowadzonego równolegle przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w A. postępowania administracyjnego dotyczącego legalizacji samowolnie dokonanych robót budowlanych w postaci rozbudowy budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości, które w przypadku ostatecznego nakazania rozbiórki części rozbudowanej ww. obiektu wpływać będą tak na wartość nakładów dokonanych przez poprzedników prawnych uczestników, jak i na możliwości wyodrębnienia samodzielnych lokali,

d) dotyczących merytorycznej oceny zeznań uczestników postępowania oraz powoływanych przez nich dowodów;

2) art. 623 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, a także poprzez dokonanie podziału w sposób nieodpowiadający wartościom udziałów współwłaścicieli oraz poprzez nieuwzględnienie wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym;

3) art. 299 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron w sytuacji, gdy pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności dotyczące istniejącego konfliktu pomiędzy stronami, a zwłaszcza przebiegu tego konfliktu w okresie prowadzenia ponownego postępowania przed Sądem I instancji;

4) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia niezgodnego z dyspozycją tego przepisu, w szczególności nieokreślenie, na jakich dowodach Sąd się oparł, a także dlaczego innym odmówił wiarygodności oraz zaniechanie wyjaśnienia, z jakiego powodu dokonał zniesienia współwłasności poprzez podział w naturze wbrew zasadom współzycia społecznego i interesom społeczno-gospodarczym;

5) art. 286 k.p.c. poprzez niezażądanie od biegłego A. T. ustnego wyjaśnienia opinii lub złożenia dodatkowej opinii w sytuacji, gdy opinie biegłego po przedstawionych zastrzeżeniach zainteresowanych i kolejnych opiniach uzupełniających nie były jednoznaczne, co do prawidłowości wyodrębnienia lokali w świetle prawa budowlanego i norm budowlanych oraz ochrony przeciwpożarowej i nie dawały odpowiedzi na wszystkie kwestie techniczne związane z wyodrębnieniem lokali;

6) art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. drugie k.p.c. poprzez wadliwe uznanie, że opinie biegłych w zakresie braku spadku wartości nieruchomości są jasne, kompletne i w sposób logiczny uzasadniają brak spadku wartości nieruchomości po wydzieleniu lokali podczas, gdy kolejne opinie biegłego A. T. w zakresie spadku wartości nieruchomości są sprzeczne ze sobą, a teza o braku spadku wartości jest niepotwierdzona;

7) art. 217 § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. drugie k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie istotnych dowodów w sprawie na okoliczność spadku wartości nieruchomości – nie przeprowadzono dowodu z opinii innego biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, a ponadto brak ustalenia, czy w ogóle jest możliwość wydzielenia lokalu, w szczególności nie zasięgnięto opinii biegłego z zakresu pożarnictwa, nie dokonano wyliczenia kosztów prac adaptacyjnych, co jest istotne dla oceny, czy jest w ogóle uzasadnione wydzielenie lokali, nie ustalono czy możliwe i uzasadnione ekonomicznie jest podniesienie piwnicy i fundamentów, nie rozpoznano kwestii braku wentylacji oraz braku prawidłowego wejścia do piwnicy;

8) art. 233 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że:

a) istnieje pozytywna prognoza przyszłych stosunków pomiędzy stronami wyłącznie na oświadczeniach uczestników postępowania, które stoją w wyraźnej sprzeczności z ich dotychczasowym, wieloletnim zachowaniem w sytuacji, gdy silny konflikt istnieje już w drugim pokoleniu współwłaścicieli i nie ma żadnych przesłanek do uznania, iż w przyszłości konflikt ten może zostać zażegnany,

b) przedstawione w sprawie opinie biegłych są wystarczające do wydania rozstrzygnięcia zmierzającego do ustanowienia odrębnych lokali w sytuacji, gdy ustalenia biegłych są w tej mierze niewystarczające i nie wskazują jednoznacznie, iż takie wyodrębnienie jest zgodne z normami prawno-budowlanymi, a także oparcie się na opinii biegłego A. T. wypowiadającego się w kwestiach budowlanych w momencie, gdy nie był już on biegłym tej specjalności,

c) jest możliwe wyodrębnienie lokali w sytuacji, gdy opinie biegłego, na których oparł się Sąd nie są jednoznaczne, a Sąd nie rozstrzygnął wszystkich wątpliwości z tym związanych,

d) kwestia samowoli budowlanej nie ma wpływu na wyodrębnienie lokali (tj. dorozumiane ustalenie, gdyż Sąd nie odniósł się do tej kwestii),

e) istniejący konflikt nie stanowi przesłanki negatywnej podziału w naturze w sytuacji, gdy w okolicznościach przedmiotowej sprawy oczywistym jest, że wieloletni, głęboki konflikt stanowi decydującą przeszkodę w podziale fizycznym rzeczy wspólnej,

f) spośród uczestników na nieruchomości będą mieszkały teraz trzy osoby w sytuacji, gdy Sąd nie wziął pod uwagę zakładania rodzin przez te osoby oraz tego, iż nie ma żadnych przesłanek co do prognozy, iż pozostali uczestnicy postępowania nie będą w przyszłości (nie będąc już właścicielami) korzystali z tej nieruchomości w sytuacji, gdy wręcz przeciwnie – dotychczasowy sposób zachowania wszystkich uczestników wskazuje, iż w przyszłości nadal będą okresowo korzystać wraz z całymi rodzinami z tej nieruchomości, z tym że już niejako współwłaściciele, a jako osoby przebywające tam za zgodą współwłaścicieli,

g) poprzez niezrealizowanie przez Sąd wniosków dowodowych pełnomocnika wnioskodawczyń J. K. (1) i E. B., dotyczących zasięgnięcia opinii biegłych w sytuacji, gdy realizacja tych wniosków była niezbędna do ustalenia stanu faktycznego, gdyż Sąd rozważał ustanowienie odrębnych lokali.

Wskazując na powyższe apelujące J. K. (1) i E. B. wniosły o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, zażądanie z Komendy Powiatowej Policji w A. informacji dotyczących interwencji Policji na nieruchomości pod adresem (...) w A. w okresie od 29 maja 2019r. do dnia 22 lipca 2019r. na okoliczność istnienia konfliktowego zachowania uczestników postępowania, a następnie zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie całości nieruchomości w równych udziałach na współwłasność wnioskodawczyń J. K. (1), E. B. i A. Ś. z zasądzeniem stosownych spłat na rzecz uczestników postępowania; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpatrzenia. Apelujące wniosły nadto o zasądzenie od uczestników na swoją rzecz kosztów postępowania z uwzględnieniem postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Apelację od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie z dnia 12 czerwca 2019r. w sprawie o sygn. akt I Ns 439/17 wniosły J. K. (1), E. B. i A. Ś. (reprezentowane przez adw. P. Ś.), zaskarżając ww. postanowienie w całości i zarzucając mu naruszenie:

I. prawa materialnego, tj.:

1) art. 211 k.c. w zw. z art. 2 ust. 1 i ust. 1a w zw. z art. 11 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994r. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że podział nieruchomości polegający na wydzieleniu dwóch lokali mieszkalnych w nieruchomości gruntowej zabudowanej jest dopuszczalny podczas, gdy nie jest to prawdą, gdyż lokal uczestników został wydzielony w części nieruchomości, która jest samowolą budowlaną i na chwilę orzekania w sprawie stan prawny uniemożliwiał wydzielenie lokali, a nadto ustanowienie odrębnej własności samodzielnego lokalu następuje zgodnie z: ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy, zaś w wypadku, gdy wydzielenie lokalu byłoby sprzeczne z art. 2 ust. 1a-2, Sąd, znosząc współwłasność nieruchomości, nie orzeka o jej podziale przez wydzielenie lokalu, a ustala udziały współwłaścicieli w nieruchomości (lokal na parterze nie jest samodzielnym lokalem, bowiem jest samowolą budowlaną, a samodzielnym lokalem może być jedynie lokal, którego stan prawny jest uregulowany i zgodny z prawem);

2) art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że podział nieruchomości polegający na wydzieleniu dwóch lokali mieszkalnych w nieruchomości gruntowej zabudowanej jest dopuszczalny prawnie i fizycznie oraz że jest uzasadniony wszelkimi okolicznościami niniejszej sprawy podczas, gdy Sąd I instancji nie zbadał w sposób właściwy, czy wskutek wydzielenia lokali dojdzie do istotnego spadku wartości nieruchomości, a nadto Sąd I instancji całkowicie pominął i nie ustalił, czy jest możliwy inny fizyczny podział nieruchomości niż wydzielenie lokali, gdyż podział na lokale pozostawia strony i ich rodziny we wzajemnej koegzystencji, co prowadzi do eskalacji konfliktu;

3) art. 211 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że podział nieruchomości polegający na wydzieleniu dwóch lokali mieszkalnych w nieruchomości gruntowej zabudowanej nie spowoduje istotnej zmiany rzeczy podczas, gdy podział taki związany jest z przymusową współwłasnością gruntu i innych części wspólnych budynku i dopóki istnieją lokale nie można znieść takiej współwłasności, nie można także znieść współwłasności gruntu, a to z kolei uniemożliwia A. Ś. zabudowę działki budowlanej domem mieszkalnym (nieruchomość o charakterze budowlanym wskutek zmiany prawnej w rzeczywistości traci taki charakter, zatem dochodzi do istotnej zmiany rzeczy, nadto dochodzi do istotnej zmiany domu mieszkalnego, gdyż dom jednorodzinny przekształca się w dom dwurodzinny poprzez wydzielenie lokali);

4) art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. w zw. z art. 2, art. 7, art. 64 ust. 1-3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polski poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że podział nieruchomości polegający na wydzieleniu dwóch lokali mieszkalnych w nieruchomości gruntowej zabudowanej jest dopuszczalny prawnie i fizycznie podczas, gdy z uwagi na wszelkie okoliczności sprawy uzasadniona była spleta uczestników postępowania, gdyż:

a) zachodzi rażąca dysproporcja udziałów we współwłasności nieruchomości – udział A. K. (2), A. K. (1) i M. K. (1) wynosi zaledwie 9/192 (ok. 4,5%), zaś wnioskodawczyń 5/6 (ok. 83,4%),

b) poprzez wydzielenie lokali dochodzi do rażącego pokrzywdzenia wnioskodawczyń i nieuzasadnionego uprzywilejowania uczestników postępowania – Sąd I instancji doprowadził do zdecydowanego zwiększenia udziału uczestników we współwłasności z 16,6% do 43%, natomiast odebrał wnioskodawczyniom niemalże 1/3 ich udziałów,

c) uczestnicy nie zaspokajają swoich potrzeb mieszkaniowych na przedmiotowej nieruchomości (tj. A. K. (2) od 2011 roku mieszka i pracuje w W., A. K. (1) zamieszkuje z żoną w mieszkaniu jej rodziców w W. od 2011 roku, M. K.

(1) nie przebywa w sposób stały na przedmiotowej nieruchomości, zaś w najbliższej przyszłości nie będzie na niej zamieszkiwać),

d) wartość i wielkość lokalu przydzielonego na współwłasność 3 uczestnikom postępowania o powierzchni 66 m<sup>2</sup> (z czego połowę stanowi samowola budowlana) z udziałem w nieruchomości gruntowej i nieruchomości wspólnej w wysokości 0,43 powoduje, że nie ma możliwości zabudowy dość dużej działki budowlanej, wielkość zaś lokalu nie nadaje się do realnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych właściwie 3 rodzin uczestników; z drugiej strony lokal przydzielony na współwłasność wnioskodawczyniom o pow. 82 m<sup>2</sup>, gdzie zamieszkują rodzice wnioskodawczyń zupełnie nie nadaje się do zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych,

e) wartość i wielkość lokalu przydzielonego na współwłasność 3 uczestnikom postępowania o powierzchni 66 m<sup>2</sup> i udział w wysokości 0,43 w nieruchomości wspólnej i nieruchomości gruntowej wielokrotnie przewyższa udział we współwłasności uczestników postępowania prawie czterokrotnie, gdyż wartość lokalu przydzielonego wraz z udziałem uczestnikom wynosi 189.610,00 zł podczas, gdy ich udział we współwłasności wynosi 52.697,00 zł (bez samowoli budowlanej); jednocześnie doszło do rażącego pokrzywdzenia wnioskodawczyń, gdyż wartość ich lokalu jest niższa o ok. 140.000,00 zł niż należny im udział we współwłasności, udział w gruncie także został zwiększony kilkukrotnie, przy czym przy wydzieleniu lokali cała działka traci znaczenie gospodarcze dla wnioskodawczyń, w szczególności dla A. Ś., która chce wybudować dom na działce,

f) lokal wydzielony na rzecz uczestników jest samowolą budowlaną, tym samym wydzielenie lokalu w takich okolicznościach przez Sąd Rejonowy jest naruszeniem zasady demokratycznego państwa prawnego i zasady sprawiedliwości społecznej, a nadto nie jest to lokal samodzielny jako niezgodny z prawem,

g) z uwagi na postawę uczestników lub osób im najbliższych niemożliwe jest dalsze wspólne zamieszkiwanie, które tylko pogłębi i utwali istniejący długoletni konflikt pomiędzy rodzinami mający swe źródło właśnie we wzajemnym zamieszkiwaniu, co Sąd I instancji zupełnie pominął, a nie miał do tego prawa w świetle ww. przepisów i wytycznych Sądu Okręgowego w Suwałkach zawartych w sprawie I Ca 206/17;

5) art. 211 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że podział nieruchomości polegający na wydzieleniu dwóch lokali mieszkalnych w nieruchomości gruntowej zabudowanej jest możliwy pod względem technicznym i prawnym – Sąd bowiem nie ustalił, czy wydzielenie lokali jest uzasadnione ekonomicznie i jakie koszty są z tym związane, a nadto pominął istnienie bardzo poważnych ograniczeń wskazanych przez biegłego z zakresu budownictwa;

6) art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez ich wadliwie niezastosowanie i zaniechanie orzeczenia spłaty uczestników, który posiadają niewielki udział we współwłasności (tj. 1/6 wszyscy ośmiu, zaś tylko 9/192 uczestnicy, na rzecz których lokal Sąd wydzielił) w sytuacji, gdy nie jest możliwy fizyczny podział nieruchomości znoszący całkowicie współwłasność, zaś wydzielenie lokalu na rzecz A. K. (2), A. K. (1) i M. K. (1) łączy się także z nieograniczonym korzystaniem z wydzielonego lokalu i nieruchomości gruntowej przez dalszą rodzinę i powoduje nieustanne pogłębianie i narastanie konfliktu;

7) art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 2 k.c. w zw. z art. 623 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i błędne uznanie, że podział nieruchomości polegający na wydzieleniu dwóch lokali mieszkalnych w nieruchomości gruntowej zabudowanej jest dopuszczalny prawnie i fizycznie oraz że jest uzasadniony wszelkimi okolicznościami niniejszej sprawy, podczas gdy:

a) wydzielenie dwóch lokali mieszkalnych – jednego o pow. 66 m<sup>2</sup> (w tym 30 m<sup>2</sup> w samowoli) na parterze na współwłasność A. K. (1), A. K. (2) i M. K. (1) oraz drugiego o powierzchni 82 m<sup>2</sup> na współwłasność J. K. (1), E. B. i A. Ś. i pozostawienie udziału w nieruchomości wspólnej w udziałach 0,43 dla uczestników i 0,57 dla wnioskodawczyń jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, bowiem uniemożliwia A. Ś. wybudowanie domu na przedmiotowej nieruchomości celem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, uniemożliwia

wnioskodawczyniom J. K. (1) i E. B. przebudowę domu tak, aby J. K. (1) mogła w sposób właściwy zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe (obecnie ma do dyspozycji jeden pokój, dzieli kuchnię, łazienkę i inne pomieszczenia z rodzicami) oraz, aby rodzice wnioskodawczyń, zamieszkujący na przedmiotowej nieruchomości od kilkudziesięciu lat mogli funkcjonować w sposób spokojny i normalny, co uniemożliwia wydzielenie lokali z uwagi na trwający od kilkunastu lat głęboki konflikt pomiędzy rodzinami,

b) lokal wydzielony na rzecz 3 uczestników nie służy zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych tylko zaspokajaniu potrzeb wypoczynkowo-rekreacyjnych całej rodziny uczestników, czyli w sumie ok. 25 osób, które zamieszkując za granicą i poza A. chcą korzystać właśnie w sposób rekreacyjny z lokalu i nieruchomości, co jest sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości, a żaden z uczestników nie mieszka na przedmiotowej nieruchomości w sposób stały,

c) istniejący głęboki konflikt pomiędzy stronami uniemożliwia zniesienie współwłasności poprzez wydzielenie lokali jako sposób sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości;

8) naruszenie art. 4 w zw. z art. 48 ust. 1 i ust. 3 prawa budowlanego poprzez niewłaściwe niezastosowanie tych przepisów w sytuacji, gdy prawo do zabudowy nieruchomości, będącej przedmiotem współwłasności nie jest prawem bezwzględny i jest ograniczone prawami innych osób (w tym wypadku pozostałych współwłaścicieli), którzy posiadając zdecydowaną większość udziału we współwłasności, tj. 5/6 mogą decydować jak będą wykonywali swoje prawa w tym zakresie, a zatem mogą żądać rozbiórki samowolnie wybudowanego obiektu budowlanego zgodnie z przepisami prawa budowlanego;

9) naruszenie art. 1038 k.c. poprzez przeprowadzenie jedynie częściowego działu spadku po J. K. (2) i niewyjaśnienie przez Sąd I instancji, dlaczego odstąpił od zasady określonej w kodeksie cywilnym, że sądowy dział spadku powinien obejmować cały spadek, a nadto Sąd nie przeprowadził działu spadku po rodzicach J. K. (2), tj. Z. K. i J. K. (3) w sytuacji, gdy udział spadkowy uczestników wynika właśnie ze spadkobrania po ich ojcu, który z kolei otrzymał ten udział po swoim ojcu Z. K.;

II. naruszenie prawa procesowego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy:

1) art. 386 § 6 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd I instancji poczynienia ustaleń w zakresie dalszego postępowania i oceny prawnej wskazanej przez Sąd Okręgowy w Suwałkach zawartych w uzasadnieniu postanowienia z dnia 04 października 2017r. w sprawie I Ca 206/17 w kwestii:

a) ustalenia sytuacji życiowej i osobistej stron postępowania, sposobu korzystania z nieruchomości,

b) ustaleń w zakresie samowoli budowlanej dokonanej przez uczestników i jej wpływu tak na możliwość wydzielenia lokali jak i na wartość nieruchomości oraz wartość nakładów uczestników, które właściwie w całości stanowią nakład na samowolę budowlaną,

c) poczynienia ustaleń w zakresie konfliktu stron i jego wpływu na możliwość wydzielenia lokali, a tym samym nieuwzględnienie, że stosunki panujące pomiędzy współwłaścicielami powinny mieć znaczenie przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności oraz że konflikt pomiędzy współwłaścicielami może stanowić decydującą przeszkodę w podziale rzeczy wspólnej;

2) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 1 k.p.c. poprzez rażące naruszenie tych przepisów i niewyjaśnienie podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia – uzasadnienie postanowienia Sądu Rejonowego nie zawiera podstawowych ustaleń faktycznych i w tym w zakresie pomija w całości: twierdzenia A. Ś. w zakresie zabudowy działki domem, kwestię samowoli budowlanej dokonanej przez uczestników i brak analizy, jak ta okoliczność wpływa na możliwość czy brak możliwości wydzielenia lokali, stanowisko J. K. (1) i jej obecną sytuację mieszkaniową i brak analizy, jak wydzielenie lokali wpłynie na sytuację życiową i mieszkaniową każdej ze stron, treści wyjaśnień wnioskodawczyń, mimo że były one sprzeczne z twierdzeniami uczestników postępowania, dowody potwierdzające, że istnieje zdaniem Sądu

pozytywna prognoza w zakresie współdziałania zainteresowanych w zarządzie nieruchomością wspólną i dalszego ich zamieszkiwania na tej samej nieruchomości i brak wyjaśnienia, dlaczego Sąd w tym zakresie odmówił wiarygodności świadków zgłoszonych przez wnioskodawczynię, a także niewyjaśnienie, dlaczego zdaniem Sądu uzasadniony jest sposób zniesienia współwłasności poprzez wydzielenie lokali, a nie spłata uczestników;

3) art. 623 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c. i art. 688 k.p.c. poprzez wadliwe uznanie, że nakład matki uczestników stanowi kwotę 42.091,00 zł i 23.186,00 zł podczas, gdy jest to nakład na samowolę budowlaną oraz błędne przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że istnieją warunki do dokonania podziału nieruchomości w naturze poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali w sytuacji rażącej dysproporcji udziałów i braku prognozy, co do woli i umiejętności współdziałania współwłaścicieli w zarządzie nieruchomością, a wadliwe ustalenia w zakresie nakładów z kolei skutkowały wadliwymi ustaleniami w zakresie należnych spłat;

4) art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez wydzielenie przez Sąd lokalu w nieruchomości na rzecz uczestników w sytuacji, gdy połowa lokalu stanowi samowolę budowlaną i nakład matki uczestników rozliczany przez Sąd Rejonowy także stanowi nakład na samowolę budowlaną, która powinna ulec likwidacji; Sąd I instancji pominął w tym zakresie: postanowienie (...) w A. z dnia 16 września 2016r., pismo ze Starostwa Powiatowego w A., iż dobudówka jest samowolą budowlaną, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego z dnia 18 października 2018r. oraz ustną opinię biegłego A. T., gdzie biegły stwierdził, że w sprawie ma znaczenie jak stwierdzona samowola budowlana będzie likwidowana – obecnie zaś po 3,5 latach trwania postępowania administracyjnego nie ma żadnych przesłanki do uznania, że będzie zalegalizowana,

5) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 1 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie całości zeznań i twierdzeń wnioskodawczyń przez Sąd I instancji w zakresie okoliczności spornych pomiędzy stronami jak kwestia zamieszkiwania poszczególnych uczestników, wykorzystywania przez nich nieruchomości, konfliktu pomiędzy nimi; brak jest także ustaleń w zakresie, dlaczego Sąd I instancji dokonał zniesienia współwłasności poprzez wydzielenie lokali;

6) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie błędnych ustaleń, w szczególności w zakresie możliwości wspólnego zamieszkiwania przez strony na jednej nieruchomości, uznanie jakoby istniały pozytywne prognozy w zakresie wspólnego zamieszkiwania czy zarządu nieruchomością wspólną w sytuacji, gdy z materiału dowodowego wynika, że rodziny od kilkunastu lat są skłócone i nigdy nie było porozumienia w zakresie zarządu i korzystania z nieruchomości;

7) art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 386 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 zd. drugie k.p.c. w zw. z art. 224 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd I instancji dokonania koniecznych ustaleń w zakresie możliwości fizycznego podziału nieruchomości, w tym: nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu pożarnictwa w sytuacji, gdy biegły A. T. stwierdził, że nie może się wypowiedzieć, czy pomieszczenie kotłowni i przegrody między lokalami spełniają wymogi przeciwpożarowe, zaniechanie dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego z zakresu budownictwa w sytuacji, gdy biegły A. T. na datę wydawania opinii uzupełniającej w zakresie możliwości pogłębienia pomieszczeń piwnicy i wymagań stawianym kotłowni nie był już biegłym z zakresu budownictwa tylko z zakresu szacowania nieruchomości, zaniechanie ustaleń w zakresie samowoli i przedwczesne zamknięcie rozprawy, które pozbawiło wnioskodawczynię możliwości zgłaszania dowodów na okoliczność ewentualnego podziału fizycznego nieruchomości m.in. przy udziale biegłego geodety w sytuacji, gdy Sąd Okręgowy w sprawie I Ca 206/17 nakazał dokonać pogłębionych ustaleń w zakresie sposobu zniesienia współwłasności, dalej przedwczesne zamknięcie rozprawy i zaniechanie ustaleń przez Sąd Rejonowy w zakresie kosztów wykonania prac adaptacyjnych, co także wpływa na wybór sposobu zniesienia współwłasności;

8) art. 224 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. w zw. z art. 386 § 6 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron w sytuacji, gdy dowód ten w okolicznościach sprawy i z uwagi na wskazania zawarte w uzasadnieniu Sądu Okręgowego w Suwałkach w sprawie I Ca 206/17 był konieczny i uzasadniony;

9) art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez niezawieszenie z urzędu postępowania w sytuacji, gdy Sąd rozważał wydzielenie lokali, mając pełną wiedzę, że lokal uczestników znajduje się w części budynku, będącym samowolą budowlaną,

a wynik postępowania administracyjnego ma wpływ na możliwość wydzielenia lokali zgodnie z wytycznymi Sądu Okręgowego w Suwałkach zawartych w uzasadnieniu w sprawie I Ca 206/17, co jednocześnie pozbawiło wnioskodawczynię możliwości zgłaszania dalszych wniosków dowodowych, gdyż obowiązkiem Sądu było w pierwszej kolejności dokonanie ustaleń w zakresie, czy w okolicznościach przedmiotowej sprawy zachodzą w ogóle możliwości prawne i fizyczne w zakresie podziału nieruchomości;

10) art. 278 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 156 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami poprzez wadliwe uznanie, że opinie biegłych sporządzone w przedmiotowej sprawie są spójne, logiczne, wyczerpujące i należyte umotywowane w sytuacji, gdy:

a) opinia biegłego A. T. jest wprost sprzeczna z jego opinią uzupełniającą, gdyż biegły w opinii podstawowej stwierdził, że nie ma spadku wartości nieruchomości po wydzieleniu lokali natomiast, gdy okazało się, że ta teza po przedstawieniu wszystkich transakcji nie potwierdza się i zachodzi spadek wartości odpowiednio o 100.130,00 zł lub 127.561,00 zł biegły stwierdził, że wynik i spadek wartości nieruchomości należy traktować jako orientacyjny, co jednak nie zwalniało Sądu Rejonowego z prawidłowej oceny opinii,

b) opinia biegłej K. T. została sporządzona w 2016r. i nie została przez Sąd I instancji zaktualizowana, a zatem nie mogła być traktowana jako pełnowartościowy dowód w sprawie, nadto opinia tejże biegłej zawiera błąd i jest wprost sprzeczna z opinią biegłego A. T., gdyż przyjęto przy wycenie przedmiotowej nieruchomości, że ma ona powierzchnię zabudowy 184,91 m<sup>2</sup>, zaś biegły A. T., wyceniając nieruchomość określił jej powierzchnię na 148,66 m<sup>2</sup>, w tym trzeba podkreślić, że 30 m<sup>2</sup> stanowi samowola budowlana,

c) pominięcie przez Sąd Rejonowy: zasadniczej części materiału dowodowego w postaci opinii biegłego A. T., które w sposób jednoznaczny wskazywały, że uzasadnione jest zniesienie współwłasności poprzez przyznanie jej na rzecz wnioskodawczyń, wykluczającej klasyczny podział fizyczny nieruchomości jako likwidujący całkowicie węzeł współwłasności;

11) art. 286 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem wypowiedzenia się, co do wartości nieruchomości i ustalenia spadku wartości nieruchomości po wydzieleniu lokali, do czego Sąd I instancji był zobowiązany z urzędu, mając na uwadze treść art. 211 k.c., a nadto był on wnioskowany przez strony;

12) art. 286 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu pożarnictwa w sytuacji, gdy biegły A. T. wskazał, że nie jest w stanie wypowiedzieć się w kwestii przeciwpożarowego oddzielenia ścian wydzielających lokale, a nadto był on wnioskowany przez strony;

13) art. 232 zd. drugie k.p.c. w zw. z art. 618 § 1 k.p.c. poprzez niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji celem wypowiedzenia się, czy jest możliwość fizycznego podziału nieruchomości na części odpowiadające udziałom stron we współwłasności, przy jednoczesnym oddzieleniu stron postępowania, co obligowało Sąd I instancji do zbadania tych kwestii nawet z urzędu zwłaszcza, że sposób wskazany przez uczestników będzie prowadzić tylko do eskalacji tego konfliktu;

14) art. 689 k.p.c. w zw. z art. 567 § 1 k.p.c. w zw. z art. 45 § 1 i § 2 kro w zw. z art. 684 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie przez Sąd I instancji działu spadku i podziału majątku wspólnego po Z. K. i J. K. (3) w sytuacji, gdy taki wniosek został zgłoszony i obowiązkiem Sądu było przeprowadzenie działu po pierwotnych spadkodawcach, gdyż udziały stron we współwłasności wynikają właśnie ze spadkobrania – uczestnicy postępowania i z przekazania przez C. K. udziału w nieruchomości i tu Sąd nie ustalił, czy w związku z tym, że udział w nieruchomości wyczerpywał całość praw do spadku C. K. po rodzicach Z. i J. K. (3) – umowa z dnia 16 maja 2015r. w istocie nie było umową przekazania spadku na rzecz córek, a nie udziału w nieruchomości;

15) sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez uznanie, że nakłady uczestników na samowolę budowlaną należy w okolicznościach sprawy uwzględnić i rozliczać, gdy wysoce jest



możliwe, czy nie nastąpi rozbiórka samowoli budowlanej, gdyż toczy się w tej sprawie postępowanie administracyjne, co także powoduje rażące pokrzywdzenie wnioskodawczyń w zakresie chociażby ustalonej wysokości spłaty.

Wskazując na powyższe apelujące wniosły o: 1) zmianę postanowienia w zaskarżonej części i orzeczenie spłaty uczestników zgodnie z żądaniem wnioskodawczyń, ewentualnie o dokonanie działu spadku po J. K. i Z. K. oraz podziału ich majątku wspólnego i działu spadku po J. K. (2) i podziału majątku wspólnego D. U. i J. K. (2), w skład którego wchodzi nakłady w kwocie 2.173,51 zł oraz zniesienie współwłasności poprzez przyznanie przedmiotowej nieruchomości na współwłasność w równych częściach J. K. (1), E. B. i A. Ś.; 2) zmianę pkt II. postanowienia poprzez zasądzenie solidarnie od wnioskodawczyń spłaty na rzecz: A. K. (1), M. K. (3) i A. K. (2) w kwocie po 18.290,39 zł na rzecz każdego z nich w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia i zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawczyń kosztów za postępowanie apelacyjne, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Apelację od powyższego postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie z dnia 12 czerwca 2019r. w sprawie o sygn. akt I Ns 439/17 wniosły wnioskodawczynie J. K. (1) i E. B. (reprezentowane przez adw. N. M.), zaskarżając ww. postanowienie w części co do pkt I. i II. sentencji postanowienia i zarzucając mu naruszenie:

1) przepisów prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. w zw. z art. 212 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. i art. 45 ust. 1 i art. 64 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wskutek zniesienia współwłasności nieruchomości przez ustanowienie odrębnej własności lokali i przyjęcie, że taki podział nie krzywdzi w sposób rażący wnioskodawczyń, gdy istnieje rażąca dysproporcja pomiędzy udziałami wnioskodawczyń (5/6) i uczestników postępowania (1/6) oraz ich wartościami, a ponadto, gdy orzeczenie o podziale nieruchomości wspólnej na dwa odrębne lokale pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości;

2) przepisów prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na dokonaniu fizycznego podziału rzeczy wspólnej przez ustanowienie odrębnej własności lokali bez fizycznego podziału gruntu i bez wykonania oddzielnych dla nieruchomości wejść na działkę i do poszczególnych lokali, co w rzeczywistości wiąże się z dalszym współposiadaniem, współkorzystaniem i zarządzaniem nieruchomością wspólną przez 6 osób i w rzeczywistości ich krewnych, a czemu sprzeciwia się społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości oraz istniejące stosunki pomiędzy współwłaścicielami;

3) przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 623 k.p.c. w zw. z art. 567 § 3 k.p.c., art. 688 k.p.c. i art. 233 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że istnieją warunki do dokonania podziału nieruchomości w naturze poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali, negatywnej prognozy co do woli i umiejętności współdziałania byłych współwłaścicieli oraz niewłaściwe ustalenie i rozliczenie w toku postępowania nakładów D. U. pomimo braku ich wartości z uwagi na samowolę budowlaną;

4) przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd dowolnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wbrew doświadczeniu życiowemu i regułom logicznego rozumowania, a w tym w szczególności:

a) zeznań świadków: M. B., D. K. (2), A. R., C. K. oraz zeznań wnioskodawczyń, potwierdzających istnienie poważnego konfliktu pomiędzy współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości, a w tym zaburzonych stosunków pomiędzy nimi i niezaisnienia warunków do normalnego korzystania w przyszłości przez współwłaścicieli z wydzielonych w ramach budynku lokali i do zapewnienia na przyszłość zgodnego współdziałania wszystkich współwłaścicieli do pozostawionych nadal we współwłasności wspólnych części w ramach całej nieruchomości, będącej przedmiotem zniesienia współwłasności,

b) protokołu rozprawy z dnia 11 czerwca 2014r. w sprawie I Ns 570/13, zawierającego zeznania D. U. poprzez oparcie się wyłącznie na jej zeznaniach i wyjaśnieniach uczestników postępowania co do prognozy w zakresie przyszłego współdziałania zainteresowanych w zarządzie rzeczą wspólną i zamieszkania na tej samej nieruchomości,

gdy już sam fakt złożenia zawiadomienia o popełnieniu przez nią przestępstwa na szkodę D. K. (2) (w sprawie PR Ds.985.2018) w powiązaniu z brakiem możliwości porozumienia zainteresowanych w kwestii parkowania samochodów i ogrzewania budynków potwierdza istnienie wyłącznie negatywnej prognozy, co do woli i umiejętności współdziałania zainteresowanych w zarządzie przedmiotową nieruchomością,

c) zeznań świadków, którzy zostali powołani wyłącznie na okoliczność poczynienia nakładów poniesionych przez J. K. (2) i D. U., nie zaś prognozy, co do woli i umiejętności współdziałania byłych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości,

d) przesłuchania strony J. K. (1), E. B. i A. Ś., które przed Sądem w dniu 22 lutego 2017r. dokładnie zrelacjonowały stosunki panujące na przedmiotowej posesji, ich charakter oraz skalę konfliktu pomiędzy zainteresowanymi, co Sąd I instancji całkowicie pominął,

e) odpisu z KW nr (...), wypisu z rejestru gruntów, kopii mapy ewidencyjnej, umowy darowizny z dnia 16 maja 2015r. oraz pozostałych dokumentów z ww. księgi wieczystej, potwierdzających istotną dysproporcję pomiędzy udziałami wnioskodawczyń a uczestników postępowania,

f) materiału pogładowego w postaci załączonych w sprawie fotokopii, wydruków z portalu F. oraz potwierdzeń odbioru korespondencji przez A. K. (1) i A. K. (2) oraz złożonych na rozprawie w dniu 07 marca 2018r., potwierdzających skalę konfliktu pomiędzy zainteresowanymi oraz fakt stałego mieszkania A. K. (2) i jej brata A. K. (1) w W., podczas gdy przywołane dowody, potwierdzają zasadność odstąpienia od fizycznego podziału przedmiotowej nieruchomości w miejsce przyznania jej na rzecz wnioskodawczyń;

5) przepisów postępowania, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez wydanie postanowienia o zniesieniu współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności dwóch lokali i rozliczenie nakładów D. U. i J. K. (2) na rozbudowę budynku mieszkalnego, pomimo niedoprowadzenia na nieruchomości przy ul. (...) w A. stanu zgodnego z prawem;

6) przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., które miało wpływ na wynik sprawy poprzez brak odniesienia się do wyjaśnienia przyczyn, przemawiających za odstąpieniem od zniesienia współwłasności przez fizyczny podział w miejsce wnioskowanego sposobu zniesienia współwłasności, a także poprzez brak wyjaśnienia, dlaczego Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej w postaci:

a) pisma ze Starostwa Powiatowego w A. Wydział Architektury i Budownictwa z dnia 10 grudnia 2015r., potwierdzającego, że nie było udzielone pozwolenie na budowę do budowy do budowy budynku mieszkalnego na działce położonej przy ul. (...) w A.,

b) pism z Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego w A. oraz wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w B. z dnia 18 października 2018r. w sprawie o sygn. akt II (...), potwierdzających fakt wszczęcia i prowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie legalności dokonanej rozbudowy budynku mieszkalnego na działce oznaczonej nr ewidencyjnym (...), położonej przy ul. (...) w A. i jej nie zalegalizowania;

7) przepisów postępowania, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 232 zd. drugie k.p.c. przez niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego z zakresu geodezji oraz z zakresu pożarnictwa, celem ustalenia, czy nie istnieje możliwy podział fizyczny całej nieruchomości, gdy jedynie jednym z rodzajów podziału fizycznego rzeczy, a konkretnie nieruchomości, jest ustanowienie odrębnej własności lokali;

8) przepisów postępowania, co mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 232 zd. drugie k.p.c. przez niepozyskanie z urzędu opinii Burmistrza Miasta A. bądź z Urzędu Miejskiego w A., celem potwierdzenia przeznaczenia społeczno-gospodarczego przedmiotowej nieruchomości i jego zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego;

9) przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 217 § 1 k.p.c., art. 227 k.p.c., art. 299 k.p.c. i art. 224 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy pomimo braku rozstrzygnięcia

w przedmiocie zgłoszonego wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, gdy wszystkie okoliczności sprawy nie zostały w pełni wyjaśnione, a w tym: przebieg i przyczyny konfliktu, sposób użytkowania przedmiotowej nieruchomości oraz sytuacji życiowej zainteresowanych.

Mając wzgląd na powyższe zarzuty, apelujące wniosły o zmianę postanowienia w zaskarżonej części i dokonanie częściowego działu spadku po J. K. (2) na rzecz spadkobierców oraz podziału majątku wspólnego D. U. i J. K. (2), w skład którego wchodzi nakłady w kwocie 2.173,51 zł oraz przyznanie przedmiotowej nieruchomości na współwłasność w równych częściach J. K. (1), E. B. i A. Ś. oraz zasądzenie solidarnie od wnioskodawczyń spłaty na rzecz: A. K. (1), M. K. (1) i A. K. (2) po 18.290,00 zł na rzecz każdego z nich w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia oraz o zasądzenie solidarnie od uczestników postępowania na rzecz apelujących kosztów za postępowanie apelacyjne, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych. Apelujące ewentualnie wniosły o uchylenie postanowienia Sądu Rejonowego w Augustowie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, uczestnicy postępowania D. U., A. K. (1), M. K. (1) wnieśli o oddalenie apelacji wnioskodawczyń i zasądzenie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacje złożone w niniejszym postępowaniu były uzasadnione i skutkować musiały uchyleniem zaskarżonego orzeczenia i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania. Apelacje te są zbieżne, tak w zakresie zarzutów, jak wniosków apelacyjnych, stąd też zostaną omówione łącznie.

Na wstępie należy zauważyć, iż zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c., ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku Sądu drugiej instancji wiążą zarówno Sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i Sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego.

Orzeczenie kasatoryjne powinno zawierać ocenę prawą i wskazania co do dalszego postępowania. Ocena prawna obejmuje przepisy prawa materialnego oraz procesowego i oznacza wyjaśnienie przez Sąd II instancji istotnej treści tych przepisów i sposobu ich wykładni. Związanie nie dotyczy ustaleń faktycznych, jakie poczynił Sąd II instancji. W wyniku związania Sąd I instancji ma jedynie obowiązek wykonać wszelkie zawarte w pisemnych motywach wskazania co do uzupełnienia postępowania dowodowego oraz zweryfikowania podanych w wątpliwość ustaleń faktycznych lub ponownego rozważania tych okoliczności, które według oceny Sądu mogły rzutować na wynik sprawy. Wskazania zaś co do dalszego postępowania mogą dotyczyć sposobu usunięcia stwierdzonych uchybień, zakresu wykorzystania materiału i czynności procesowych z poprzedniego postępowania. Sąd odwoławczy, udzielając wskazań co do dalszego postępowania, może w ten sposób zobligować Sąd do wyjaśnienia istotnych okoliczności faktycznych, przy czym może tu mieć miejsce jedynie wskazanie sposobu należytego przeprowadzenia postępowania czy też kierunku, w jakim musi nastąpić uzyskanie pełnego materiału faktycznego i dowodowego, nigdy zaś aprioryczne rozstrzygnięcie problemów związanych z treścią przysłego orzeczenia. Związanie Sądu niższej instancji oceną prawną i wskazaniami co do dalszego postępowania obejmuje nie tylko wykładnię przepisów prawa materialnego i procesowego, ale także wskazanie, że do stosunku prawnego będącego przedmiotem procesu ma zastosowanie inny przepis, którego Sąd I instancji nie wziął pod uwagę. Wiążące dla Sądu ponownie rozpoznającego sprawę jest także wskazanie okoliczności, które powinny być wyjaśnione, i polecenie przeprowadzenia konkretnych czynności (wyr. SN z 15.1.2004 r., II CK 162/03, Legalis) (Komentarz. Art. 386 KPC T. I red. Szancilo 2019, wyd. 1/Łazarska/Górski).

Mając na uwadze powyższe należy podkreślić, iż Sąd Rejonowy w Augustowie po uchyleniu postanowienia przez Sąd Okręgowy w Suwałkach i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, nie zastosował się praktycznie do żadnego zalecenia zawartego w uzasadnieniu tegoż postanowienia, co też doprowadziło do powtórzenia się okoliczności powodujących wadliwość ponownego orzeczenia Sądu I instancji, a zatem ponownego uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Augustowie do ponownego rozpoznania.

Sąd pierwszej instancji w celu rozpoznania sprawy bowiem winien był należycie ustalić jej stan faktyczny w postępowaniu prowadzonym zgodnie z regułami określonymi w kodeksie postępowania cywilnego i na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego rozważyć zastosowanie przepisów prawa materialnego.

W niniejszej sprawie doszło do naruszenia wskazywanych w apelacjach przepisów proceduralnych, w tym zwłaszcza skutkujących pominięciem udziału osoby, której praw dotyczył wynik postępowania, a ustalony stan faktyczny jest daleko niewystarczający dla jego oceny prawnej.

Sąd Rejonowy co prawda wezwał do udziału w sprawie D. U., jednakże w toku postępowania okazało się, że po zawarciu przez nią związku małżeńskiego w 2011r. z A. U. poniósł on również szereg nakładów na sporną nieruchomość, co zgodnie z wnioskiem pełnomocnika wnioskodawczyni obligowało Sąd do wezwania go do udziału w sprawie na podstawie art. 510 § 2 k.p.c. jako osobę zainteresowaną rozstrzygnięciem w tymże postępowaniu. Nieprawidłowość tę skutkującą pozbawieniem A. U. możliwości obrony swoich praw winien naprawić Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy poprzez jego wezwanie do udziału w trybie ww. przepisu, albowiem w myśl art. 379 pkt 5 k.p.c. skutkuje to nieważnością postępowania.

Sąd Rejonowy, rozstrzygając w sprawie o dział spadku o roszczeniach z tytułu zwrotu nakładów na przedmiotową nieruchomość bezkrytycznie przyjął za opinią biegłego A. T., iż określona dla wariantu I i II zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości rynkowa wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na przedmiotowej nieruchomości wynosi 116.832,00 zł, a rynkowa wartość nakładów poczynionych przez uczestników postępowania do śmierci J. K. (2) i po jego śmierci wynosi odpowiednio 42.091,00 zł i 23.186,00 zł. Natomiast, w wariantcie IA i (...) rynkowa wartość nakładów poczynionych przez wnioskodawcę na przedmiotowej nieruchomości wynosi 146.276,00 zł, zaś przez uczestników postępowania do śmierci J. K. (2) i po jego śmierci odpowiednio 35.587,00 zł i 39.636,00 zł. Sąd Rejonowy nie poczynił w tym kierunku żadnych rozważań, albowiem brakuje ustalenia rodzaju i wartości nakładów poczynionych przez D. U. do czasu zawarcia przez nią drugiego małżeństwa i po tej dacie, czynionych wspólnie z mężem A. U..

Należy też zauważyć, iż jak wynika z pisma złożonego w dniu 29 stycznia 2016r. w postępowaniu administracyjnym dotyczącym legalizacji samowoli budowlanej (k. 961), prace adaptacyjne budynku mieszkalnego w części zajmowanej przez uczestników były wykonywane przez D. U. (dawniej K.) i jej pierwszego męża J. K. (2) i rozpoczęły się one w 1985r. za zgodą ówczesnych nieżyjących już (...), a trwały do 1998r. Sąd Rejonowy zaniechał zatem w dalszym ciągu wyjaśnienia, na jakiej podstawie te prace wykonywano, jaka była w tym zakresie umowa z ówczesnymi właścicielami, w jaki sposób i z jakiego majątku były finansowane związane z tym nakłady. Już z tego względu rozstrzygnięcie dotyczące działu spadku jest wadliwe, gdyż nie rozpoznano istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.), a koniecznym było ustalenie, kto, kiedy i z jakich środków finansował rozbudowę, jakie konkretnie nakłady zostały dokonane, a zwłaszcza, czy dokonywano tego z majątku wspólnego małżonków J. K. (2) i D. U. oraz zweryfikowanie twierdzeń D. U., iż po śmierci to ona finansowała inwestycję środkami z otrzymanych wówczas akcji pracowniczych oraz z majątku wspólnego jej i jej obecnego męża – A. U..

Przypomnienia wymaga, że gdy w skład spadku wchodzi udział w majątku, który był objęty wspólnością małżeńską, i wcześniej nie doszło do przesądzenia ewentualnych zwrotów z tytułu nakładów, wydatków oraz innych świadczeń z majątku wspólnego na majątek odrębny lub odwrotnie, połączenie w jednym postępowaniu działu spadku z podziałem majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej jest konieczne. Dopóki bowiem nie nastąpi przesądzenie wspomnianych zwrotów, nie jest możliwe, nieodzowne według art. 684 k.p.c., ustalenie składu i wartości dzielonego spadku (por. uchw. SN z 2.3.1972 r., III CZP 100/71, Legalis). Przepis art. 689 k.p.c. przewiduje możliwość połączenia w jednym postępowaniu działu spadku i zniesienia współwłasności, co jednak w związku z art. 567 § 3 k.p.c. dotyczy także podziału majątku wspólnego po ustaniu małżeńskiej wspólności majątkowej (por. postanowienie SN z 21.10.1998 r. II CKU 56/98, Legalis).

Nie sposób też odeprzeć zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., które licznie i w różnych kontekstach podniesiono w każdej ze złożonych apelacji.

Zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji musi ocenić wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (orzeczenie SN z dnia 2.03.1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000/1/382). Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, zgodnie z którymi Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (SN z dnia 20.03.1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980/10/200; z dnia 29.10.1996 r. III CKN 8/86, OSNC 1997/3/30). Obrazą art. 328 § 2 k.p.c. natomiast może być skutecznym zarzutem apelacji wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę instancyjną. Naruszenie przepisu, określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku Sądu (art. 328 § 2 k.p.c.), może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy w sytuacjach tylko wyjątkowych, do których zaliczyć można takie, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (wyrok SN z dnia 7/02/2000, V CKN 606/00, Lex nr 53116).

W niniejszej sprawie analiza uzasadnienia zaskarżonego postanowienia wskazuje, że Sąd Rejonowy zaniechał w istocie ustalenia stanu faktycznego, a w obszernym uzasadnieniu ograniczył się jedynie do zrelacjonowania treści wyjaśnień i zeznań zainteresowanych oraz zeznań słuchanych w sprawie świadków oraz przytaczał treść poszczególnych opinii biegłych.

Podkreślić należy, iż dowody te były w znacznej części sprzeczne, stąd obowiązkiem Sądu pierwszej instancji było poczynienie stanowczych ustaleń faktycznych i ich przedstawienie w pisemnych motywach orzeczenia poprzez szczegółowe wskazanie, stosownie do treści art. 328 § 2 k.p.c., które to fakty wynikające z ww. dowodów Sąd uznał za udowodnione, na jakich dowodach się oparł oraz podanie przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, a także wyjaśnienie podstawy prawnej orzeczenia z przytoczeniem przepisów prawa. Obowiązkowi ustalenia faktów w żadnym razie nie czyni zadość streszczenie materiału dowodowego, co jedynie uczynił Sąd Rejonowy.

Ponadto, jak słusznie podnosili apelujący, przedstawiona ocena dowodów jest oczywiście wadliwa, gdyż pomimo określonego w art. 233 § 1 k.p.c. obowiązku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Rejonowy nie ocenił jego istotnej części w postaci wyjaśnień wnioskodawców i uczestników postępowania, czy też zeznań świadków. Sąd Rejonowy nie wskazał, które z wyjaśnień lub zeznań uznał za wiarygodne, a które nie, podczas gdy winien się do wszystkich dowodów przeprowadzonych w sprawie ustosunkować, a ponadto ewentualna odmowa uznania wiarygodności i mocy dowodowej wyjaśnień zainteresowanych czy zeznań świadków postępowania (i w konsekwencji poczynienia na ich podstawie ustaleń faktycznych) wymagała szczegółowego wyjaśnienia przyczyn takiego stanu rzeczy.

Podkreślić też trzeba, że przytaczając wyjaśnienia zainteresowanych w sprawie i zeznania świadków Sąd Rejonowy uznał, że występują obecnie między zainteresowanymi nieporozumienia po wszczęciu sprawy sądowej dotyczące m.in. parkowania samochodów, ogrzewania budynku oraz sporadycznym urządzaniem imprez przez uczestników. Niezrozumiałym jest jednak, na jakiej podstawie Sąd uznał, że uczestnicy, którzy domagali się przyznania im odrębnej własności lokalu w przedmiotowym budynku wykazują chęć współpracy z wnioskodawcami oraz istnieją pozytywne prognozy w zakresie przyszłego współdziałania zainteresowanych w zarządzie rzeczą wspólną i zamieszkiwania na tej samej nieruchomości. Pominął przy tym zupełnie wyjaśnienie przebiegu i przyczyn tego konfliktu (oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, podczas gdy istniały jeszcze w sprawie niewyjaśnione okoliczności, dotyczące istniejącego konfliktu między stronami). Podobnie Sąd Rejonowy nie ustalił

stanowczo sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości przez poszczególnych zainteresowanych oraz ich sytuacji życiowej, co ma kardynalne znaczenie dla oceny społeczno-gospodarczego przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości i ewentualnej sprzeczności podziału w naturze z tym przeznaczeniem.

Nie bez znaczenia pozostaje nadto okoliczność, iż Sąd Rejonowy uznał opinie biegłego sądowego A. T. za fachowe, wyczerpujące i należycie umotywowane, podczas gdy tenże biegły w trakcie wydawania opinii uzupełniającej nie miał już uprawnień z zakresu budownictwa, jedynie z zakresu szacowania nieruchomości, a zatem nie był uprawniony do wydawania opinii w tym zakresie. Nadto, zauważyć należy, iż biegły A. T. w początkowym swoich opiniach wskazywał, iż nie wie, jak zostanie podzielony grunt, ani też nie może wypowiadać się na temat adaptacji kotłowni, albowiem nie ma specjalistycznej wiedzy w tych tematach. Wobec czego zasugerował Sądowi Rejonowemu powołanie biegłych innych specjalności, czego jednak Sąd nie uczynił. Również zastrzeżenia złożone przez wnioskodawców do opinii wydanej przez biegłą K. T. – obligowały Sąd do dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej tejże biegłej. Na uwagę zasługuje tutaj okoliczność, iż jeżeli Sąd w postępowaniu działowym nie dysponuje zaświadczeniem starosty o samodzielności lokalu i nie występuje o takie zaświadczenie, przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu architektury i budownictwa w celu ustalenia, czy lokale spełniają przesłanki określone w art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali, jest obowiązkowe w tym znaczeniu, że dowodu z opinii biegłego nie mogą zastąpić inne dowody (np. oględziny, zeznania świadków), ponieważ jest to zagadnienie wymagające wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 k.p.c. To samo dotyczy ustalenia, jakie prace adaptacyjne są konieczne do wykonania, aby poszczególne lokale spełniały przesłanki samodzielności. Dowód z opinii biegłego jest dowodem szczególnego rodzaju, który nie może być zastąpiony innymi czynnościami dowodowymi (m.in. post. SN z 20.10.2011 r., IV CSK 12/11, Legalis; wyr. SN z 30.05.2017 r., IV CSK 473/16, Legalis). Dlatego wyrażane niekiedy w orzecznictwie stwierdzenia, że Sąd w postępowaniu o zniesienie własności nieruchomości dokonuje „samodzielnie” oceny spełnienia przesłanek z art. 2 ust. 2 powołanej ustawy (post. SN z 06.11.2002 r., III CKN 1372/00, Legalis; post. SN z 30.09.2004 r., IV CSK 455/04, Legalis oraz z 05.02.2010 r., III CSK 195/09, Legalis), nie są w pełni poprawne, ponieważ mogłyby błędnie sugerować, iż Sąd może dokonać takiej oceny bez uzyskania zaświadczenia starosty i bez zasięgnięcia opinii biegłego.

Powyższe braki oznaczają niezbadanie podstawy merytorycznej dochodzonych roszczeń. O sytuacji takiej można mówić, jeżeli – jak w niniejszej sprawie – Sąd nie wniknął w całokształt okoliczności sprawy w zakresie istotnym dla ich oceny prawnej. Poczynienie po raz pierwszy szeregu niezbędnych ustaleń faktycznych, np. co do rodzaju nakładów na nieruchomość, czasu ich wykonania i sposobu finansowania, co do składu i wartości spadku po J. K. (2), składu i wartości majątku wspólnego tego spadkodawcy i D. U., nakładów poczynionych przez A. U., ustaleń w zakresie zainteresowanych uprawnionych do dochodzenia roszczeń z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomości i zobowiązanych do zaspokojenia tych roszczeń, zasięgnięcia opinii biegłych z zakresu budownictwa, pożarnictwa i geodezji, a także ustaleń co do korzystania z nieruchomości przez jej współwłaścicieli, nie jest możliwe na etapie postępowania apelacyjnego przy koniecznym równoczesnym respektowaniu, zagwarantowanego w art. 176 ust. 1 Konstytucji RP, prawa stron do co najmniej dwuinstancyjnego postępowania **sądowego**. Podkreślić bowiem należy, iż Sąd II instancji może uchylić zaskarżone orzeczenie i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, gdy wydanie orzeczenia wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości lub gdy nie rozpoznano istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.). Przy czym, jak stwierdził Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 06 września 2012r. (sygn. I ACa 578/12, LEX nr 1217738), nierozpoznanie sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. zachodzi wskutek niewyjaśnienia i pozostawienia poza oceną okoliczności faktycznych, stanowiących przesłanki zastosowanej normy prawa materialnego, będącego podstawą roszczenia. W wypadku wskazanym w art. 386 § 4 k.p.c. uchylenie wyroku ma charakter fakultatywny i Sąd drugiej instancji może samodzielnie takie postępowanie dowodowe przeprowadzać i orzekać merytorycznie na podstawie ustalonego przez siebie stanu faktycznego. W doktrynie i orzecznictwie zwraca się jednak uwagę na związane z taką sytuacją ryzyko pozbawienia stron jednej instancji merytorycznej (por. wyrok Sądu Najwyższego z 13 listopada 2002 r., sygn. I CKN 1149/00, publ. LEX nr 75293).

Nie bez znaczenia są też wyniki prowadzonego równoległe przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w A. postępowania administracyjnego nr NB.VII.5040.2.2016, dotyczącego legalizacji samowolnie dokonanych robót budowlanych w postaci rozbudowy budynku mieszkalnego na przedmiotowej nieruchomości, które w przypadku

ostatecznego nakazania rozbiórki części rozbudowanej ww. obiektu wpływać będą tak na wartość nakładów dokonanych przez poprzedników prawnych apelujących, jak i na możliwości wyodrębnienia samodzielnych lokali. Nie można bowiem dopuścić do sytuacji, gdy w obrocie prawnym funkcjonować będą dwa sprzeczne ze sobą orzeczenia ( a takiej sytuacji nie można wykluczyć). Zauważyć bowiem należy, iż zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2019r. (III CZP 1/19), wygaśnięcie odrębnej własności lokalu na skutek jego zburzenia powoduje ustanie odrębnej własności drugiego lokalu, natomiast udziały w nieruchomości wspólnej, związane dotychczas z własnością dwóch lokali, przekształcają się w udziały we współwłasności gruntu zabudowanego budynkiem stanowiącym jego część składową i obejmującym jeden lokal. Dlatego też powyższych ustaleń dokona Sąd Rejonowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy – monitorując na bieżąco wynik postępowania administracyjnego.

Sąd Okręgowy w obecnym zaś stanie sprawy, tj. bez ww. niezbędnych ustaleń faktycznych, nie mógł dokonać oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego. Tylko bowiem w stanie faktycznym ustalonym zgodnie z przepisami prawa procesowego rozważać można prawidłowość zastosowania norm prawa materialnego.

Sąd Rejonowy, po dokonaniu powyższych ustaleń i stosownie do ich treści, ponownie rozważy treść przepisów art. 211 k.c. i 212 k.c. i wynikające z nich zasady podziału rzeczy. Mieć przy tym będzie na uwadze, iż zgodnie z art. 211 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że byłoby to sprzeczne z ustawą, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, pociągałoby za sobą istotną zmianę rzeczy, czy znacznie zmniejszało jej wartość. Jedynie więc przepis ustawy jest bezwzględna przeszkodą w dokonaniu podziału rzeczy wspólnej, a pozostałe przesłanki negatywne zachodzą, gdy współwłaściciele nie dochodzą do porozumienia w sprawie fizycznego podziału rzeczy. Istotnie art. 211 k.c. nie zawiera negatywnej przesłanki podziału w naturze wynikającej ze stosunków osobistych współwłaścicieli. W judykaturze Sądu Najwyższego przyjęto w części orzeczeń, że konflikt między współwłaścicielami rzeczy nie stanowi negatywnej przesłanki podziału fizycznego rzeczy wspólnej (por. postanowienia: z dnia 21.06.1979 r., III CRN 68/79, OSNC 1980/1/11, z dnia 4.10.2002 r., III CKN 1283/00, OSNC 2003/12/170, z dnia 13.01.2012 r., I CSK 358/11 Legalis). Przeważa jednak zdecydowanie stanowisko, w myśl którego konflikt między współwłaścicielami, jeśli nie jest samodzielną przesłanką negatywną podziału, to może stanowić decydującą przeszkodę w podziale fizycznym rzeczy wspólnej, po rozważeniu całokształtu okoliczności sprawy (por. np. postanowienia: z dnia 24.04.1997 r. II CKN 124/97, z dnia 17/12.1998 r., I CKN 940/97, z dnia 10.12.1999 r., II CKN 635/98, z dnia 15.01.1999 r., II CKN 147/98, z dnia 17.04.2002 r., IV CKN 975/00, z dnia 9.01.2004 r., IV CK 339/02, z dnia 21.04.2004 r., III CK 448/02, z dnia 29.06.2011 r., IV CSK 519/10, z dnia 19.10.2011 r., II CSK50/11). Stosunki panujące pomiędzy współwłaścicielami w konkretnych okolicznościach powinny więc mieć znaczenie przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy – jak w niniejszej sprawie – przedmiotem podziału jest nieruchomość służąca do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych współwłaścicieli, a podział ma polegać na wyodrębnieniu własności lokali na rzecz poszczególnych współwłaścicieli. Zniesienie współwłasności nieruchomości przez wyodrębnienie w niej nieruchomości lokalowych, jest podziałem specyficznym z uwagi na wynikające z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali, konsekwencje w postaci pozostawienia współwłasności części wspólnych budynku, które nie służą właścicielom poszczególnych lokali oraz współwłasności nieruchomości gruntowej, na której posadowiony jest budynek i wynikającego stąd obowiązku współdziałania w zarządzie nieruchomością wspólną. Silny konflikt może rzutować na wolę i umiejętności współdziałania współwłaścicieli i uzasadniać prognozę występowania w przyszłości sytuacji konfliktowych pomiędzy nimi, co może utrudniać bądź nawet uniemożliwiać korzystanie z wydzielonych lokali. W takich sytuacjach istotne jest zbadanie przyczyn konfliktu współwłaścicieli, w tym w zakresie art. 5 k.c., i ocena możliwości jego zażegnania w przyszłości. Negatywne prognozy w zakresie przyszłego współdziałania zainteresowanych w wyjątkowych wypadkach pozwalają uznać, że jest to stan odpowiadający hipotezie art. 212 § 2 k.c.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd Okręgowy uznając apelacje za uzasadnione, na mocy art. 386 § 2 i § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

SSO Joanna Walczuk SSO Agnieszka Kluczyńska SSO Cezary Olszewski