

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 8 czerwca 2011 roku sygn. akt II Ns 1240/10 w sprawie z wniosku Z. J. (1) z udziałem I. K. (1), S. K. (1), M. K. (1), M. S. (1), W. J. i Gminy Ł. o podział majątku wspólnego oraz zniesienie współwłasności, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

I. ustalił, że w skład majątku wspólnego byłych małżonków Z. J. (1) i W. J. wchodzi następujące prawa majątkowe:

1. wierzytelność z tytułu nakładów na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. o wartości 97.100 zł;
2. równowartość samochodu O. (...) wyrażająca się kwotą 1.100 zł;

II. dokonał podziału majątku wspólnego byłych małżonków Z. J. (1) i W. J. oraz dokonał pomiędzy współwłaścicielami: Z. J. (1), W. J., M. S. (2) z domu J., I. K. (1), M. K. i S. K. (1) zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...) w ten sposób, iż:

1. wierzytelność opisaną w punkcie I.1. postanowienia przyznał Z. J. (1) i W. J. w częściach po 1/2;
2. prawo opisane w punkcie I.2 postanowienia przyznał na wyłączną własność W. J.;
3. współwłasność nieruchomości przy ulicy (...) w Łodzi, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) zniósł przez podział fizyczny polegający na wyodrębnieniu w budynku mieszkalnym stojącym na tej nieruchomości samodzielnych lokali i przyznał na rzecz:

a) Z. J. (1) na własność samodzielnego lokalu mieszkalnego numer (...), o powierzchni 57,9 m<sup>2</sup>, położonego od frontu, składającego się z pokoju, kuchni, hallu, łazienki, przedsiionka wraz z pomieszczeniami przynależnymi: piwnicą, spiżarką i komórką – wraz z udziałem we współwłasności części budynku nie służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i gruntu w wysokości (...);

b) M. K., I. K. (1) i S. K. (1) na własność udziałów w wysokości po 1/3 – przy czym udziałów na rzecz I. K. (1) i S. K. (1) w łącznej wysokości 2/3 do wspólności majątkowej małżeńskiej – w prawie własności samodzielnego lokalu mieszkalnego o numerze (...) o powierzchni 101 m<sup>2</sup>, z wejściem od podwórza, składającego się z położonych na parterze: pokoju, hallu, kuchni, sieni, i łazienki, z położonych na piętrze: dwóch pokoi i hallu oraz położonych na poddaszu: pokoju, hallu, aneksu kuchennego i łazienki – wraz z udziałem we współwłasności części budynku nie służących wyłącznie zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i gruntu w wysokości (...);

4. ustalił, że zarząd części wspólnych nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. będą sprawować wszyscy współwłaściciele i ponosić wspólnie koszty w ramach posiadanych udziałów, z tym że z garażu znajdującego się na nieruchomości będą korzystali każdorazowi właściciele lokalu nr (...), z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości;

III. ustalił, iż S. K. (1) i I. K. (1) ponieśli na nieruchomość położoną w Ł., przy ulicy (...) nakłady o wartości 48.000 zł;

IV. ustalił, iż M. S. (1) poniosła na nieruchomość położoną w Ł., przy ulicy (...) nakłady o wartości 63.000 zł;

V. oddalił wniosek o ustalenie nierównych udziałów w majątku wspólnym Z. J. (1) i W. J.;

VI. zasądził na rzecz W. J. tytułem spłaty i rozliczenia nakładów następujące kwoty:

1. od M. K. 15.000 zł;
2. od S. K. (1) i I. K. (1) solidarnie kwotę 30.000;

3. od Z. J. (1) kwotę 28.1116,67 zł
4. od M. S. (1) kwotę 1.487,50 zł;
5. od M. K. kwotę 12.137,50 zł;
6. od I. K. (1) i S. K. (1) solidarnie kwotę 14.784,86 zł;

wszystkie kwoty płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w tej sprawie, z ustawowymi odsetkami od tej daty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

VII. zasądził na rzecz Z. J. (1) tytułem rozliczenia nakładów następujące kwoty:

1. od M. S. (1) kwotę 1.487,50 zł;
2. od M. K. 12.137,50 zł;
3. od I. K. (1) i S. K. (1) solidarnie kwotę 16.275 zł;

wszystkie kwoty płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w tej sprawie, z ustawowymi odsetkami od tej daty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

VIII. zasądził na rzecz M. S. (1) tytułem spłaty i rozliczenia nakładów następujące kwoty:

1. od M. K. 15.000 zł;
2. od S. K. (1) i I. K. (1) solidarnie kwotę 30.000 zł;
3. od Z. J. (1) kwotę 28.666,67 zł;
4. od M. K. kwotę 10.650 zł;
5. od I. K. (1) i S. K. (1) solidarnie kwotę 13.300 zł;

wszystkie kwoty płatne w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w tej sprawie, z ustawowymi odsetkami od tej daty na wypadek uchybienia terminowi płatności;

IX. nakazał W. J. wydanie na rzecz Z. J. (1), M. K., S. K. (1) i I. K. (1) nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), w tym nowopowstałych lokali numer (...) znajdujących się na tej nieruchomości – w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w tej sprawie;

X. orzec, iż W. J. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego;

XI. umorzył postępowanie w pozostałym zakresie;

XII. przyznał i nakazał wypłacić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi Widzewa w Łodzi na rzecz adwokata Z. M. kwotę 6.588 zł tytułem zwrotu kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestnikowi W. J.;

XIII. stwierdzić, iż strony ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wnioski:

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2003 roku wydanym w sprawie o sygn. akt XII C 809/02 Sąd Okręgowy w Łodzi rozwiązał przez rozwód z winy obojga małżonków związek małżeński wnioskodawczyni Z. J. (1) i uczestnika W. J., zawarty w dniu 7 marca 1970 roku w Urzędzie Stanu Cywilnego Ł. w Ł., za numerem aktu małżeństwa IV- (...) Ł..

Podczas związku małżeńskiego Z. J. (1) i W. J. nigdy nie pozostawali w separacji prawnej, ani nie zawierali żadnych umów małżeńskich. Oboje małżonkowie wykonywali pracę zarobkową – Z. J. (1) przez cały czas trwania małżeństwa, natomiast W. J. do momentu przejścia na zasiłek przedemerytalny, co nastąpiło w 1998 roku. W latach 80 W. J. pracował przy budowie elektrowni jądrowej w byłym Związku (...). W trakcie trwania małżeństwa Z. J. (1) i W. J. prowadzili wspólne gospodarstwo domowe, przy czym Z. J. (1) wykonywała prace typu sprzątanie, gotowanie, pranie, natomiast W. J. wykonywał prace remontowe. Ponadto brał udział w pracach budowlanych na zamieszkiwanej wspólnie nieruchomości.

W czasie trwania związku małżeńskiego byli małżonkowie J. zgromadzili w ramach majątku wspólnego szereg ruchomości, którymi podzielili się poza postępowaniem sądowym z wyjątkiem samochodu osobowego marki O. (...), w związku ze zniszczeniem którego, uczestnik W. J. otrzymał odszkodowanie w wysokości 1.100,00 złotych, które zachował w całości dla siebie.

Wnioskodawczyni Z. J. (1) wraz uczestnikami W. J., I. K. (1), S. K. (1), M. K. i M. S. (1) są współwłaścicielami po 1/6 każde z nich nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). Współwłasność powyższej nieruchomości powstała w 1996 roku, na skutek darowizny dokonanej przez W. J..

W dniu wydawania orzeczenia nieruchomość przy ul. (...) zamieszkiwali wszyscy wymienieni współwłaściciele za wyjątkiem M. S. (1), która wyprowadziła się w październiku 2001 roku.

Nieruchomość przy ulicy (...) w Ł. składa się z zabudowanej działki gruntu. Wejście na posesję położone jest przy prawej granicy nieruchomości i stanowi bramę umożliwiającą wejście pieszych i wjazd samochodu osobowego. Przedłużenie wejścia stanowi obszar wyłożony płytami chodnikowymi i prowadzi wprost do drzwi garażu murowanego. Do budynku znajdującego się na nieruchomości prowadzą dwa niezależne wejścia. Pierwsze z nich znajduje się od frontu budynku, drugie wejście znajduje się w dobudówce położonej z tyłu budynku z prawej jego strony patrząc od ulicy (...). Osoba wychodząca z budynku w celu wyjścia na ulicę (...) musi korzystać z tego samego fragmentu nieruchomości, co osoba chcąca się dostać do ogrodu lub prowadząca samochód do garażu. Garaż znajduje się na wprost wejścia i posiada dwuskrzydłową bramę. Przy tylnej ścianie garażu znajduje się drewniana dobudówka o szerokości nieprzekraczającej 1 m i długości około 2,70 m. Poza domem mieszkalnym, garażem i drewnianą dobudówką na nieruchomości nie ma innych zabudowań. Za domem obok garażu znajduje się trawnik wraz z nasadzeniami roślinnymi. W budynku położonym przy ulicy (...) w Ł. dają się wyodrębnić dwa lokale mieszkalne, dzieli się on bowiem na dwie gospodarczo niezależne części, z których jedną zajmują obecnie małżonkowie K. wraz z dzieckiem (lokal nr (...)), drugą zaś byli małżonkowie J. J. parter, zaś Z. J. (1) piętro i strych (lokal nr (...)).

Wspólne zamieszkiwanie uczestników postępowania wiąże się z licznymi konfliktami do jakich dochodzi pomiędzy W. J. a pozostałymi współwłaścicielami, które to w zasadzie stały się codziennością i uniemożliwiają normalne gospodarowanie całą nieruchomością. Sytuację utrudnia fakt, iż nieruchomość budynkowa daje się podzielić jedynie na dwa odrębne lokale mieszkalne, podczas gdy po jej opuszczeniu przez M. S. (1), wciąż zamieszkują na niej pozostali uczestnicy prowadzący trzy odrębne gospodarstwa domowe, przez wnioskodawczynię Z. J. (1), uczestnika W. J. i uczestnika I. i S. K. (1) wraz z córką M. K..

Uczestnicy postępowania ponieśli nakłady na nieruchomość położoną w Ł. przy ulicy (...):

- byli małżonkowie J. w łącznej wysokości 97.100,00 złotych, na którą to sumę składały się nakłady poczynione celem zaadaptowania budynku gospodarczego dla potrzeb pełnienia funkcji garażu w kwocie 25.000,00 złotych oraz nakłady poczynione w lokalu nr (...) w wysokości 72.100,00 złotych,
- małżonkowie K. w wysokości 48.000,00 złotych jako nakład na lokal nr (...),
- uczestniczka M. S. (1) w wysokości 63.900,00 złotych jako nakład na lokal nr (...).

Wartość rynkowa całej nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) według jej stanu i cen nieruchomości na listopad 2007 roku wynosi 376.000 złotych.

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowych powstałych w wyniku wyodrębnienia lokali w budynku mieszkalnym przy ulicy (...) w Ł. wynosi:

- dla lokalu mieszkalnego nr (...), zajmowanego obecnie przez małżonków K. - 131.000 złotych,
- dla lokalu mieszkalnego nr (...), zajmowanego obecnie przez byłych małżonków J. - 286.000,00 złotych,
- dla garażu - 31.000 złotych.

Przy założeniu, iż garaż wolnostojący na nieruchomości nie zostanie przekształcony w samodzielny lokal, lecz będzie stanowił współwłasność właścicieli nieruchomości, a prawo do korzystania z niego będą miały osoby będące właścicielami jednego z dwóch lokali odrębnych, będzie on stanowił tzw. wartość dodatkową podwyższającą ogólną wartość lokalu o kwotę 25.000 złotych.

W posiadaniu stron postępowania znajduje się też część działki gruntu, stanowiącej własność Gminy Ł.. Na tej działce znajduje się fragment garażu murowanego.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w znacznej części na podstawie wyjaśnień uczestników, dokumentów załączonych do akt sprawy, których treść nie była przez strony kwestionowana, a także na podstawie opinii biegłych, co do których strony również nie zgłaszały zastrzeżeń. Natomiast sporną kwestią w ustaleniach faktycznych był konflikt pomiędzy W. J. a wnioskodawczynią i pozostałymi uczestnikami. Nie ulega wątpliwości, że istniejący pomiędzy stronami konflikt jest długotrwały i bardzo silny, co w konsekwencji uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie W. J. oraz wnioskodawczyni i uczestników na terenie nieruchomości przy ul. (...). W ocenie Sądu to W. J. jest osobą, która w przeważającej części jest odpowiedzialna za konflikt rodzinny. Świadczy o tym jasno zachowanie wymienionego uczestnika podczas oględzin nieruchomości.

Sąd Rejonowy podniósł, iż ustawowy ustrój majątkowy pomiędzy małżonkami Z. i W. J. powstał w momencie zawarcia związku małżeńskiego, a mianowicie w dniu 7 marca 1970 roku (art. 31 § 1 k.r.o). Koniec wspólności majątkowej małżeńskiej nastąpił wraz z orzeczeniem rozvodu wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 26 czerwca 2003 roku. Od tego dnia możliwe było wystąpienie o podział majątku wspólnego byłych małżonków (art. 567 k.p.c. w zw. z art.46 k.r.o. i art. 688 k.p.c.).

Co do zgłoszonego przez Z. J. (1) wniosku o ustalenie nierównych udziałów byłych małżonków J. w majątku wspólnym, Sąd I instancji stwierdził, że wniosek nie zasługiwał na uwzględnienie. W myśl art. 50<sup>1</sup> k.r.o. w razie ustania wspólności, udziały małżonków są równe, chyba, że umowa majątkowa małżeńska stanowi inaczej. Z kolei art. 43 § 2 i 3 k.r.o. pozwala na obalenie domniemania równości udziałów obojga małżonków w majątku wspólnym. Z takim żądaniem można wystąpić tylko z ważnych powodów, z uwzględnieniem stopnia, w którym każdy z nich przyczynił się do powstania tego majątku. Przy ocenie, w jakim stopniu każdy z małżonków przyczynił się do powstania majątku wspólnego, uwzględnia się także nakład osobistej pracy przy wychowaniu dzieci i we wspólnym gospodarstwie domowym. Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem (postanowienie SN z 1973.11.26, III CRN 227/73, OSNC 1974/11/189) art. 43 § 2 k.r.o. może mieć zastosowanie tylko w tych wypadkach, gdy małżonek, przeciwko któremu skierowane jest żądanie ustalenia nierównego udziału, w sposób rażący lub uporczywy nie przyczynia się do powstania dorobku stosownie do posiadanych sił i możliwości zarobkowych. W ocenie Sądu Rejonowego postępowanie W. J. nie nosi takich znamion. Dokonanie podziału majątku wspólnego byłych małżonków J. powinno nastąpić z zastosowaniem domniemania z art. 50<sup>1</sup> k.r.o.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż w skład majątku wspólnego byłych małżonków J. wchodzi wierzytelność z tytułu nakładów na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. o wartości 97.100,00 złotych oraz równowartość samochodu O. (...) wyrażająca się kwotą 1.100,00 złotych,

Sąd I instancji argumentował, że wierzytelność opisana w punkcie 1. ma charakter pieniężny, co czyni ją podzielną, dlatego też przyznał ją Z. J. (1) i W. J. w częściach po 1/2 .

Dalej podniósł, iż wartość samochodu O. (...) w chwili obecnej wyraża się jedynie kwotą 1.100 złotych, którą uczestnik W. J. otrzymał jako odszkodowanie od zakładu ubezpieczeń i którą w całości spożytkował. Dlatego też prawo to zostało w całości przyznane uczestnikowi przy uwzględnieniu go w ramach rozliczeń między stronami postępowania.

Natomiast udziały w nieruchomości przy ul. (...) należą do majątków odrębnych wnioskodawczyni oraz uczestników. Prawo własności powyższej nieruchomości W. J. nabył w drodze spadkobrania po swoich rodzicach. Następnie darował równe udziały wnioskodawczyni oraz uczestnikom.

Sąd I instancji zaznaczył, że art. 689 k.p.c. przewiduje, że jeżeli cały majątek wspólny lub poszczególne rzeczy wchodzące w jego skład stanowią współwłasność z innego tytułu niż zawarcie małżeństwa, podział majątku wspólnego i zniesienie współwłasności mogą być połączone do rozpoznania w jednym postępowaniu.

Ponieważ kodeks cywilny w pierwszej kolejności przewiduje podział fizyczny rzeczy wspólnej (art. 211 k.c.), sąd dokonał tego podziału w jedyny możliwy w świetle realiów sprawy sposób - poprzez wydzielenie dwóch odrębnych lokali mieszkalnych zgodnie ze wskazaniem biegłego sądowego z dziedziny budownictwa W. S.. Co do garażu znajdującego się na nieruchomości Sąd postanowił, że będzie on wciąż częścią wspólną nieruchomości, gdyż jest posadowiony częściowo na gruncie należącym do uczestnika - Gminy Ł..

Sąd I instancji wskazał, że zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...) nastąpiło w myśl przepisów ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz.U.OO.80.903 j.t.). W myśl art. 7 ust. 1 prawa lokalowego odrębną własność lokalu można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronnej czynności prawnej właściciela nieruchomości albo orzeczenia sądu znoszącego współwłasność. Ponieważ zaś w myśl art. 11 ust. 1 do wyodrębnienia własności lokalu z mocy orzeczenia sądu znoszącego współwłasność nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy o ustanowieniu odrębnej własności lokali w drodze umowy, sąd zgodnie z art. 8 zobligowany był określić w szczególności rodzaj, położenie i powierzchnię lokalu oraz pomieszczeń do niego przynależnych, wielkość udziałów przypadających właścicielom poszczególnych lokali w nieruchomości wspólnej, co też uczynił opierając się na treści powołanej już opinii biegłego sądowego.

Ponieważ strony, którym przyznano wyodrębnione lokale wnosili o przyznanie prawa korzystania z garażu dla kaźdoczesnych właścicieli lokalu numer (...), z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli nieruchomości, Sąd Rejonowy postanowił zgodnie z tym stanowiskiem.

Sąd I instancji zniósł współwłasność w powyższy sposób, ponieważ preferowany podział fizyczny był możliwy. Poza tym żaden z uczestników nie byłby w stanie spłacić pozostałych, w przypadku przyznania mu całej nieruchomości na własność. Jednak zgodnie z opinią biegłego możliwe było wyodrębnienie tylko dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, zatem zachodziła konieczność nakazania wydania nieruchomości przez jedną ze stron prowadzących gospodarstwo domowe przy ul. (...). W ocenie Sądu Rejonowego dalsze zamieszkiwanie W. J. na przedmiotowej nieruchomości, prowadziłoby do dalszych konfliktów rodzinnych. Natomiast relacje pomiędzy Z. J. (1) oraz małżonkami K. są dobre, co daje gwarancje spokojnej koegzystencji wymienionych osób. W związku z tym Sąd nie przyznał W. J. żadnego z nowopowstałych lokali, pomimo, że w przeszłości to uczestnik był jedynym właścicielem nieruchomości, a swoje udziały przeniósł na wnioskodawczynię i uczestników w drodze darowizny.

Poza tym strony, którym przyznano nowopowstałe lokale, deklarują możliwość spłaty uczestnika w stosunkowo krótkim terminie. Uczestnik W. J. natomiast nie widział żadnych realnych możliwości spłaty pozostałych uczestników postępowania, deklarując jedynie spłatę w ratach miesięcznych o symbolicznej wysokości.

Sąd Rejonowy wskazał, iż z powyższych przyczyn dokonano podziału nieruchomości jak w sentencji postanowienia. Ponieważ W. J. tracił tym samym prawo współwłasności nieruchomości, z której w dacie orzeczenia korzystał - sąd nakazał uczestnikowi jej opuszczenie w terminie trzech miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia.

Odpowiednie spłaty zasądzono również na rzecz szóstej współwłaścicielki - M. S. (1), która wyprowadziła się z nieruchomości ponad 8 lat temu, nie zamierza do niej wracać i z tych względów nie była brana pod uwagę przy obejmowaniu któregoś z nowo wyodrębnionych lokali mieszkalnych.

Z. J. (1) prowadzi jednoosobowe gospodarstwo domowe, zatem zgodnie z jej wnioskiem, Sąd I instancji przyznał wnioskodawczyni mniejszy z wyodrębnionych lokali, który jest w stanie zaspokoić jej potrzeby mieszkaniowe. Natomiast I., S. i M. K. (1), Sąd przyznał na współwłasność lokal mieszkalny nr (...) po 1/3 udziału każdemu z nich, przy czym małżonkowie I. K. (1) i S. K. (2) objęli swoje udziały w łącznej wysokości 2/3 do wspólności majątkowej małżeńskiej z uwagi na łączący ich ustrój majątkowy.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 j.t.) nakazując opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ponieważ uczestnik W. J. nie spełnia żadnego z kryterium określonego w art. 14 ust. 4 powołanej ustawy orzeczono, iż takie uprawnienie mu nie przysługuje. W ocenie Sądu Rejonowego brak również innej przesłanki wskazującej na zasadność przyznania uczestnikowi tego uprawnienia.

Sąd Rejonowy uwzględnił w ramach rozliczeń byłych współwłaścicieli poniesione przez nich nakłady na nieruchomość. Zgodnie bowiem ze stanowiskiem stron, każda z nich otrzymała inną część nieruchomości, niż ta, na którą czyniła nakłady.

Dokonując rozliczeń spłaty na rzecz W. J. Sąd I instancji uwzględnił następujące kwoty: 73.666,66 złotych - czyli wartość udziału w wysokości 1/6, którego uczestnik został pozbawiony w drodze orzeczenia sądu. Kwota ta podlegała zasądzeniu od uczestników, którzy otrzymali lokale o wartości przekraczających ich udziały w nieruchomości - czyli 45.000 złotych od rodziny K. (3 x 15.000 złotych) i od Z. J. (1) 28.116,67 zł. W przypadku zasądzenia spłaty od Z. J. (1), Sąd Rejonowy uwzględnił rozliczenie kwoty pobranej przez uczestnika za samochód O. (...). Z. J. (1) powinna spłacić uczestnika ponad swój udział kwotą 28.666,67 zł. Kwota ta pomniejszona o część z kwoty pobranej przez uczestnika (1100:2=550) daje właśnie 28.116,67 zł. W. J. została także przyznana połowa wierzytelności małżonków z tytułu nakładów poniesionych przez nich na nieruchomość stron. Wartość tego nakładu to 97.100 złotych, zatem W. J. przypadła kwota 48.550 złotych. Kwota ta podlegała zasądzeniu od pozostałych współwłaścicieli w częściach równych, czyli po 12.137 zł, z modyfikacjami, gdyż także pozostali współwłaściciele poczynili nakłady na nieruchomość. I tak w przypadku:

- M. K. (1), zasądzono kwotę 12.137,50 zł,

- I. K. (1), zasądzono kwotę 6.647,36 zł, gdyż uczestniczka wspólnie ze S. K. (1) poniosła na nieruchomość nakład o wartości 8.000 złotych, podlegający rozliczeniu wspólnie - czy w jej wypadku obniżono dopłatę o 4.000 złotych oraz uwzględniono żądanie rozliczenia opłat za wodę poniesionych za całą nieruchomość - 1/6 z tych opłat, obciążająca uczestnika wyrażała się kwotą 1.490,14 zł. Zatem: 12.137,50 - 4.000 - 1.490,14 = 6.647,36 zł

- S. K. (1), zasądzono kwotę 8.137 zł (należne tytułem zwrotu nakładów 12.137,50 zł, pomniejszone o 4.000 zł nakładu poniesionego wspólnie z I. K.). W przypadku małżonków K. zasądzono solidarnie jedną wspólną kwotę 14.784,86 zł, gdyż udziały w nieruchomości weszły do ich majątku wspólnego

- M. S. (1), zasądzono kwotę 1.487,50 zł (należne tytułem zwrotu nakładów 12.137,50 zł, pomniejszone o 10.659 zł, których z kolei M. S. domagała się od uczestnika tytułem zwrotu poniesionych przez siebie nakładów na nieruchomości).

Dokonując rozliczeń w przypadku 1/2 wierzytelności z tytułu nakładów poniesionych przez małżonków J. na nieruchomości zasądzono na rzecz Z. J. (1):

- od I. K. 8.137,50 złotych (należne Z. J. (1) 12.137,50 zł tytułem 1/4 należnej kwoty 58.550 zł - pomniejszone o 4.000 złotych tytułem połowy nakładu poniesionego przez małżonków K.)

- od S. K. 8.137,50 złotych (należne Z. J. (1) 12.137,50 zł tytułem 1/4 z należnej kwoty 58.550 zł – pomniejszone o 4.000 złotych tytułem połowy nakładu poniesionego przez małżonków K.). W przypadku małżonków K. zasądzono solidarnie jedną wspólną kwotę 16.275 zł, gdyż udziały w nieruchomości weszły do ich majątku wspólnego

- od M. K. 12.137,50 zł,

- od M. S. 1.487,50 zł (należne tytułem zwrotu nakładów 12.137,50 zł, pomniejszone o 10.659 zł, których z kolei M. S. domagała się tytułem zwrotu poniesionych przez siebie nakładów na nieruchomości).

Przy rozliczeniach na rzecz M. S. (1) zasądzono 73.666,66 złotych - czyli wartość udziału w wysokości 1/6, którego uczestniczka została pozbawiona w drodze orzeczenia sądu. Kwota ta podlegała zasądzeniu od uczestników, którzy otrzymali lokale o wartości przekraczających ich udziały w nieruchomości - czyli 45.000 złotych od rodziny K. (3 x 15.000 złotych) i od Z. J. (1) 28. 666,67 zł.

Z kolei wartość nakładów M. S. poniesionych na nieruchomości i podlegających zwrotowi od współwłaścicieli, wynosiła 63.900 zł. Kwota ta podlegała zasądzeniu od pozostałych współwłaścicieli w częściach równych, czyli po 10.650 zł. Podlegała jednak modyfikacjom, gdyż także pozostali współwłaściciele poczynili nakłady na nieruchomości. I tak w przypadku:

- Z. J. nie zasądzono na rzecz M. S. żadnej kwoty, gdyż podlegająca zasądzeniu od M. S. część nakładu miała wyższą wartość niż wartość podlegająca zasądzeniu od Z. J.. Jak wyżej wskazano, odpowiednio mniej zasądzono jednak od M. S. na rzecz Z. J..

- I. K. zasądzono 6.650 zł (należne M. S. 10.650 zł pomniejszono o połowę nakładu poniesionego wspólnie przez małżonków K. czyli o 4.000 zł),

- S. K. zasądzono 6.650 zł (należne M. S. 10.650 zł pomniejszono o połowę nakładu poniesionego wspólnie przez małżonków K. czyli o 4.000 zł) W przypadku małżonków K. zasądzono solidarnie jedną wspólną kwotę 13.300 zł, gdyż udziały w nieruchomości weszły do ich majątku wspólnego

- M. K. 10.650 zł

Sąd I instancji wskazał, iż na rzecz małżonków K. nie zasądzono żadnej kwoty. S. i I. K. (1) ponieśli co prawda podlegające rozliczeniu nakłady na nieruchomości, jednak ich nakłady ich były niższe niż każdego z pozostałych współwłaścicieli. Nakłady małżonków podlegały jednak uwzględnieniu poprzez odpowiednie zmniejszenie spłat należnych innym współwłaścicielom.

Zgodnie z art. 212 § 3 k.c., który znajduje odpowiednie zastosowanie w sprawie o podział majątku wspólnego, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych.

Określając maksymalny termin wzajemnych spłat na 3 miesiące od momentu uprawomocnienia się orzeczenia, Sąd I instancji miał na uwadze to, że zasądzone spłaty to znaczne kwoty, na zgromadzenie których potrzebny jest pewien czas (przeciętny termin na załatwienie formalności związanych z udzieleniem kredytu, a takie właśnie źródło finansowania wskazali zgodnie wnioskodawczyni Z. J. (1) i uczestnicy I. i S. K. (1), wynosi około 3 miesięcy).

Sąd Rejonowy umorzył postępowanie w zakresie ruchomości wchodzących w skład majątku wspólnego byłych małżonków J., z uwagi na osiągnięte przez strony porozumienie poza sądem.

Na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. Sąd I instancji ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Z uwagi na to, że W. J. był zwolniony w całości od ponoszenia kosztów sądowych w niniejszej sprawie, a korzystał z pomocy adwokata przyznanego mu z urzędu, Sąd Rejonowy przyznał i nakazał wypłacić ze środków Skarbu Państwa na rzecz adwokata Z. M. kwotę 6.588 złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu uczestnikowi w postępowaniu w pierwszej i drugiej instancji.

Postanowieniem z dnia 21 września 2011 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi sprostował błąd pisarki zawarty w punkcie XII sentencji postanowienia z dnia 8 czerwca 2011 r. w sprawie II Ns 1240/10 w ten sposób, że w miejsce słów „adwokat K. K. (2)” wpisał poprawnie „adwokata Z. M.”.

Postanowieniem z dnia 25 października 2011 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi sprostował błąd pisarki zawarty w komparycji postanowienia z dnia 8 czerwca 2011 r. w sprawie II Ns 1240/10 w ten sposób, że jako datę wydania orzeczenia wpisał poprawnie „dnia 8 czerwca 2011 r.”.

**Apelację** od opisanego postanowienia wywiódł uczestnik postępowania W. J., zaskarżając orzeczenie w części, tj. w zakresie punktów II, VI, IX oraz X.

Zaskarżonemu postanowieniu W. J. zarzucił:

1. w zakresie pkt. II – sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, mająca wpływ na treść rozstrzygnięcia w sprawie poprzez błędne uznanie, że możliwy jest tylko taki fizyczny podział nieruchomości, który wiąże się z koniecznością opuszczenia przez uczestnika postępowania przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy w sprawie możliwy jest fizyczny podział nieruchomości na dwa niezależne od siebie lokale mieszkalne, z których jeden winien zostać przyznany na rzecz uczestnika postępowania W. J., drugi zaś na rzecz pozostałych stron postępowania. Nadto, błędne ustalenie, że dalsze zamieszkiwanie uczestnika postępowania na rzeczonych nieruchomości prowadziłoby do dalszych konfliktów rodzinnych, podczas gdy W. J. nie jest osobą konfliktową i skłonną do wszczynania awantur. Co więcej, sami uczestnicy postępowania zeznali, że od kilkunastu miesięcy są w stanie wspólnie zamieszkiwać przedmiotowy budynek wraz z uczestnikiem postępowania W. J., nawet przy konieczności korzystania ze wspólnego ogrodu i wspólnej drogi wiodącej do budynku;
2. w zakresie pkt. IV – błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że kwoty zasądzone od wnioskodawczyni oraz pozostałych uczestników postępowania na rzecz uczestnika postępowania W. J., stanowią odpowiednie wynagrodzenie z tytułu spłaty i rozliczenia nakładów na nieruchomość.
3. w zakresie pkt. IX – sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, mająca wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, poprzez błędne uznanie, że możliwy jest tylko taki fizyczny podział nieruchomości, który wiąże się z koniecznością opuszczenia przez uczestnika postępowania przedmiotowego budynku, a co za tym idzie koniecznością jego wydania wnioskodawczyni i pozostałym uczestnikom postępowania w terminie 3 miesięcy od daty uprawomocnienia się wydanego w sprawie orzeczenia, podczas gdy możliwy jest fizyczny podział nieruchomości i przyznanie jednego z wyodrębnionych lokali na rzecz uczestnika postępowania W. J.;



4. w zakresie pkt. X – sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez błędne ustalenie, że uczestnik postępowania W. J., nie spełnia żadnego z kryterium określonego w art. 14 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. 05.31.266 J.t) do otrzymania lokalu socjalnego, podczas gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że uczestnik postępowania jest osobą chorą, co uzasadnia przyznanie mu prawa do otrzymania lokalu socjalnego.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę kwestionowanego postanowienia:

a) w zakresie pkt. II 3a poprzez przyznanie uczestnikowi W. J.

własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 57,9 m<sup>2</sup>, położonego od frontu, składającego się z pokoju, kuchni, hallu, łazienki i przedsiionka bez spłat i dopłat;

b) w zakresie pkt. II 3b poprzez przyznanie na rzecz wnioskodawczyni Z.

J., M. K. (1), I. K. (1) i S. K. (1) prawo własności samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 101 m<sup>2</sup>, z wejściem od podwórza składającego się z położnych na parterze pokoju, hallu, kuchni, sieni i łazienki oraz położnych na piętrze dwóch pokoi i hallu oraz położonych na poddaszu: pokoju, hallu, aneksu kuchennego i łazienki bez spłat i dopłat;

c) w zakresie pkt. II 4 poprzez przyznanie uczestnikowi postępowania

W. J. garażu znajdującego się na nieruchomości;

d) w zakresie pkt. IX poprzez jego oddalenie.

Ewentualnie w sytuacji nie uwzględnienia powyższego stanowiska wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia:

a) w zakresie pkt. VI poprzez zasądzenie od wnioskodawczyni i pozostałych

uczestników postępowania na rzecz W. J. następujących kwot tytułem spłat i rozliczenia nakładów na przedmiotową nieruchomość:

- od M. K. kwotę 15.000 zł,

- od S. K. (1) i I. K. (1) solidarnie kwotę 30.000 zł,

- od Z. J. (1) kwotę 28.666,67 zł,

- od M. S. (1) kwotę 12.137,50 zł,

- od M. K. kwotę 12.137,50 zł,

- od I. K. (1) i S. K. (1) solidarnie kwotę 24.275 zł

b) w zakresie pkt. X poprzez orzeczenie, że uczestnikowi W. J.

przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego.

Dodatkowo skarżący wniósł o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej uczestnikowi postępowania z urzędu za obie instancje.

Apelujący wniósł też o dopuszczenie dowodu z dokumentu tj. skierowania do szpitala na zabieg operacyjny kolana z dnia 27 lipca 2011 roku, na okoliczność stanu zdrowia uczestnika postępowania W. J..

Postanowieniem z dnia 25 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zawiesił postępowanie apelacyjne na podstawie art. 178 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 6 listopada 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi umorzył postępowanie apelacyjne, które postanowieniem z dnia 24 kwietnia 2015 roku Sąd Najwyższy uchylił.

Postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Łodzi podjął zawieszony postępowanie apelacyjne oraz na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zawiesił postępowanie apelacyjne do czasu prawomocnego zakończenia postępowania toczącego się przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi w sprawie o sygn. akt II Ns 2156/12 o zasiedzenie.

Postanowieniem z dnia 7 września 2021 roku Sąd Okręgowy w Łodzi podjął zawieszony postępowanie apelacyjne.

### **Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:**

Prawomocnym postanowieniem z dnia 2 lipca 2019 roku, sygn. akt II Ns 458/18, zmienionym postanowieniem Sądu Okręgowego z dnia 7 kwietnia 2021 roku, sygn. akt III Ca 2184/19 stwierdzono, że W. J. w 1/6, Z. J. (1), M. K. (1) po 5/24, I. K. (1) i S. K. (1) w 10/24 nabyli przez zasiedzenie w opisanych udziałach własność nieruchomości położonej w Ł., przy ulicy (...), o powierzchni 109 m.kw, oznaczonej jako działka gruntu o numerze ewidencyjnym (...), nie mającej urzędzonej księgi wieczystej (postanowienie –akta II Ns 458/18).

W skład przedmiotowej nieruchomości wchodzi zatem dwie działki o aktualnych numerach geodezyjnych: działka (...) o pow.365 m.kw., objęta księgą wieczystą nr (...)) i działka (...) o pow. 109 m.kw. (wypisy z rejestru gruntów – k. 1911, 1912).

Aktualna wartość nieruchomości wynosi 561.000 zł, w tym wartość działki (...) – 511.000 zł, wartość lokalu nr (...) z nakładami 167.000 zł, wartość lokalu nr (...) z nakładami 363.000 zł oraz wartość garażu 31.000 zł.

Wartość nakładów poniesionych przez małżonków I. i S. K. na lokal nr (...) to 66.000 zł. Z kolei na lokal nr (...) ponieśli nakłady małżonkowie J. w wysokości 90.100 zł oraz M. S. (1) w wysokości 79.900 zł.

(opinia uzupełniająca biegłego J. D. – k. 1736- 1784).

Zaległość w kosztach zużycia wody na nieruchomości do końca 2010 roku w udziale 1/6 przypadającym W. J. wyniosła 1.676,30 zł (zestawienie, faktury – k. 1300 -1305). Pozostałe koszty zgłoszone przez wnioskodawczynię i małż K. do rozliczenia jako nieudowodnione i nieprzyznane przez W. J. nie podlegały uwzględnieniu.

M. S. (1) dokonała spłaty na rzecz W. J. w kwocie 1.487,50 zł, wynikającej z treści zaskarżonego orzeczenia (dowód wpłaty –k. 1714 w zw. z zezn. uczestniczki –k. 1889v -zn. czas. 01:44:34).

Uczestnicy postępowania dotychczas zamieszkują przedmiotową nieruchomość w sposób ustalony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym. Pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikami postępowania, a W. J. w dalszym ciągu istnieją spory na tle korzystania z nieruchomości, mające charakter otwartego bądź pasywnego konfliktu. Współmieszkańcy nie rozmawiają z W. J.. Wnioskodawczyni unika kontaktu z byłym mężem, gdyż narażona była na zaczepki i krzyk. Uczestnik często krzyczy, denerwuje się, ma pretensje, że kręcą się obcy ludzie, kiedy przyjeżdża do wnuka kolega ze studiów. Utrudnia też byłej żonie swobodne korzystanie z domu, często zamykając na klucz drzwi wejściowe do wspólnego budynku, gdy Z. J. (1) wyjdzie choćby na chwilę wyrzucić śmieci. Uczestnik wyrzuca odpady żywności na podwórko, co stwarza niebezpieczeństwo dla zdrowia psa małż. K.. Nie remontuje zajmowanej przez siebie części domu, woda ścieka z dachu do łazienki i po ścianie przedpokoju. Były interwencje policji na wniosek W. J..

Utrudnione jest z nim porozumienie bądź wręcz niemożliwe w kwestii dotyczącej gospodarowania nieruchomością, czy to zrobienia porządku, wycięcia drzew, napraw budynku, czy ustalenia partycypacji w kosztach zużycia wody.

(zeznania wnioskodawczyni i uczestników- protokół skrócony rozprawy z dnia 10 listopada 2022 – k. 1887-1889, zn. czas.00:14:36 –1:32:12).

Sytuacja życiowa, majątkowa i materialna uczestników postępowania jest zróżnicowana.

Z. J. (1) ma 72 lata, pobiera emeryturę w wysokości około 2 500 zł miesięcznie, choruje na serce, nadciśnienie, jest po trzech zawałach, po operacji onkologicznej, nie ma innych dochodów, ma pomoc od dzieci. Pozostaje w silnym konflikcie z byłym mężem.

W. J. ma 76 lat, pobiera emeryturę w kwocie 2 100 zł miesięcznie. Leczy się na nadciśnienie, stawy kolanowe. Od 2003 roku nie rozmawia z rodziną. Opłaca świadczenia za prąd i gaz oraz co i część podatku od nieruchomości w udziale 1/6.

M. S. (1) prowadzi działalność gospodarczą, uzyskując dochód w wysokości około 20 000 zł. Nie mieszka na posesji przy Basenowej 17. Nie ma relacji z ojcem, wie o bieżących kłótniach i konfliktach od rodziny.

I. K. (1) jest pielęgniarką, pobiera wynagrodzenie w kwocie około 5 000 zł miesięcznie, unika ojca, aby nie dochodziło do awantur.

S. K. (1) pracuje zawodowo, osiąga dochód około 5 000 zł miesięcznie, ponosi wraz z żoną opłaty za korzystanie z wody i wywóz śmieci za wszystkich mieszkańców posesji. Jako jedyny stara się rozmawiać z W. J..

M. K. (1) pracuje jako pielęgniarka na zagranicznym kontrakcie, uzyskując średnio 25 000 koron norweskich miesięcznie (około 12 000 zł). Nie ma żadnych relacji z dziadkiem, który nie dążył do ich nawiązania.

(zeznania uczestników –k. 1887v-1890, zn.czas. 00:06:03 – 01:44:34).

Wnioskodawczyni oraz pozostali poza apelującym, uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie apelacji, przyłączyli się do zaktualizowania wartości nieruchomości oraz nakładów na nią poniesionych.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja wymaga częściowego uwzględnienia.

Prezentację wyników kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia zacząć należy od wskazania, że Sąd Okręgowy uzupełnił ustalenia faktyczne poczynione w toku dotychczasowego postępowania w zakresie aktualnej wartości nieruchomości i nakładów, wysokości dokonanych nakładów na nieruchomość i ich rozliczenia oraz zaległości w kosztach zużycia wody i aktualnej sytuacji życiowej stron. Przede wszystkim zaś poczynił ustalenia co do tytułu własności objętej zniesieniem współwłasności nieruchomości. Wytycznym zawartym w kasatoryjnym orzeczeniu Sądu Okręgowego z dnia 30 czerwca 2010 r. sygn. akt III Ca 662/10, przy pierwszym rozpoznaniu sprawy dotyczącym opisanego zagadnienia Sąd Rejonowy bowiem uchybił. Zaniedbanie to wywołało skutek proceduralny w postaci zawieszenia niniejszego postępowania do czasu rozpoznania wniosku o zasiedzenie objętej skarżonym postanowieniem nieruchomości o pow. 109 m.kw., będącej dotychczas własnością Gminy Ł..

Powyższe ustalenia faktyczne, uzupełnione o niesprzeczne z nimi ustalenia

poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, które Sąd Okręgowy podzielił,

przyjmując za własne, stanowią podstawę faktyczną niniejszego rozstrzygnięcia.

Na wstępie należy wskazać, że jak stanowi przepis art. 31 § 1 k.r.o. z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania

przez oboje małżonków lub przez jednego z nich. Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością majątkową należą do majątku osobistego każdego z małżonków, w tym przedmioty majątkowe nabyte przez darowiznę, chyba że darczyńca inaczej postanowił (art. 33 pkt 2 k.r.o.). Nadto w myśl art. 45 § 1 k.r.o. każdy z małżonków powinien zwrócić wydatki i nakłady poczynione z majątku wspólnego na jego majątek osobisty, z wyjątkiem wydatków i nakładów koniecznych na przedmioty majątkowe przynoszące dochód. Można żądać zwrotu wydatków i nakładów, które poczynili ze swojego majątku osobistego na majątek wspólny, przy czym nie można żądać zwrotu wydatków i nakładów zużytych w celu zaspokojenia potrzeb rodziny, chyba że zwiększyły one wartość majątku w chwili ustania wspólności.

Stosowanie zaś do art. 567 § 1 i 3 k.p.c., w postępowaniu o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między małżonkami sąd rozstrzyga także o żądaniu ustalenia nierównych udziałów małżonków w majątku wspólnym i o tym, jakie wydatki, nakłady i inne świadczenia z majątku wspólnego na rzecz majątku osobistego lub odwrotnie podlegają zwrotowi. Do postępowania o podział majątku wspólnego po ustaniu wspólności majątkowej między byłymi małżonkami stosuje się odpowiednio przepisy o dziale spadku, a jak stanowi art. 684 k.p.c. – skład i wartość majątku podlegającego podziałowi ustala Sąd. Wartość tych składników ustala się według stanu na dzień ustania wspólności majątkowej, zaś według cen obowiązujących w momencie zamknięcia rozprawy (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 2010 roku, sygn. akt IV CSK 429/09, Lex nr 678022).

O zwrocie wydatków i nakładów z majątku odrębnego na majątek wspólny sąd orzeka wyłącznie na wniosek zgłoszony w postępowaniu w pierwszej instancji, a domagający się ich zwrotu zobowiązany jest dokładnie określić żądania, zgodnie z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Stosownie zaś do art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., żądaniami tymi sąd jest związany (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2012 roku, sygn. akt I CSK 323/11, LEX nr 1164719). Rozstrzygnięcie w tym przedmiocie nie należy do istoty postępowania, lecz następuje przy okazji w celu ostatecznego zakończenia wszystkich kwestii wiążących się z podziałem majątku wspólnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 2011 roku, sygn. akt I CSK 78/11, LEX nr 1129066).

Metodę rozliczenia nakładów z majątku osobistego na majątek wspólny przedstawił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 lutego 2012 roku (I CNP 25/11), gdzie wskazał, że: „najpierw należy ustalić wartość netto majątku wspólnego przez odjęcie od wartości tego majątku wartości nakładów. Obliczony w ten sposób substrat majątku należy podzielić na dwie części, odpowiadające udziałom małżonków w majątku wspólnym i obliczyć wartość należnych dopłat przez porównanie wartości uzyskanych w rzeczywistości składników majątku z wysokością udziału w wartości netto majątku wspólnego, co sprawia, że małżonek, który otrzymał składniki majątku o większej wartości zobowiązany jest do dokonania spłaty ich wartości, przekraczającej jego udział”.

W myśl art. 211 k.c. i 212 k.c. podstawowym sposobem zniesienia współwłasności jest podział fizyczny rzeczy, przy którym w pierwszej kolejności należy wziąć pod uwagę treść zgodnego wniosku zainteresowanych co do proponowanego przez nich sposobu dokonania podziału, jeżeli projekt nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 § 1 i 2 k.p.c.). Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, sąd powinien brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba, że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele. Z punktu widzenia indywidualnych interesów współwłaścicieli, taki podział jest bowiem najbardziej sprawiedliwy, gdyż każdy z nich ma możliwość otrzymania części rzeczy wspólnej w naturze i nie zostaje „wywłaszczony”, choćby za odpowiednim wynagrodzeniem (spłatą). Z tych przyczyn podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, preferowanym przez ustawodawcę, wyłączone tylko wyjątkowo, tj. gdy dokonanie podziału byłoby sprzeczne z przepisami ustawy lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo gdyby podział pociągał za sobą istotną zmianę tej rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Wyliczenie to jest wyczerpujące i niedopuszczalna jest w tym zakresie wykładnia rozszerzająca. Dopiero w razie braku zgodnego wniosku uczestników, Sąd dokonuje podziału na części odpowiadające wartościom udziałów współwłaścicieli, jeżeli zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, a różnice wartości wyrównuje przez dopłaty pieniężne (art. 623 k.p.c.).

Przechodząc do omawiania zarzutów apelacyjnych należy zaznaczyć, iż w związku z opisaną korektą i uzupełnieniem ustaleń przez Sąd Okręgowy, należało w tym zakresie uznać za słuszny zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, polegający na przyjęciu, że kwoty zasądzone od wnioskodawczyni oraz pozostałych uczestników postępowania na rzecz uczestnika postępowania W. J., stanowią odpowiednie wynagrodzenie z tytułu spłaty i rozliczenia nakładów na nieruchomości.

W pozostałym zakresie Sąd I instancji dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia sporu oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje, przyjmując, że w realiach niniejszej sprawy możliwy jest taki fizyczny podział nieruchomości, na podstawie którego możliwe jest wydzielenie dwóch oddzielnych lokali. Zasadnie również ustalił, że W. J. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego.

Zarzuty apelacji zatem nie zasługują zatem na uwzględnienie.

Wbrew stanowisku skarżącego Sąd Rejonowy prawidłowo przydzielił powyższe lokale wnioskodawczyni (mniejszy lokal nr (...)) oraz uczestnikom M. K. (1), I. K. (1) i S. K. (1) (większy lokal nr (...)), nie dzieląc stanowiska W. J., aby na jego rzecz ustanowić odrębną własność lokalu nr (...), a na rzecz Z. J. (1), I. i S. małż. K. oraz M. K. (1) ustanowić odrębną własność lokalu nr (...). Ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie istniejących konfliktów pomiędzy wnioskodawczynią i uczestnikami a W. J. zostały potwierdzone na etapie postępowania apelacyjnego przez same strony. Na rozprawie w dniu 10 listopada 2022 roku wnioskodawczyni oświadczyła, że nadal są konflikty z W. J.. Powyższą wypowiedź potwierdził również uczestnik S. K. (1). W konsekwencji powyższych ustaleń nie można uznać, że Sąd Rejonowy nieprawidłowo dokonał przydziału wydzielonych lokali. Nie ulega wątpliwości, że istniejący konflikt pomiędzy W. J. a wnioskodawczynią i pozostałymi uczestnikami jest długotrwały i bardzo silny, co w konsekwencji uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie W. J. oraz wnioskodawczyni i uczestników na terenie nieruchomości przy ul. (...). Sąd dokonując podziału nieruchomości musi brać pod uwagę wszystkie okoliczności istotne, czyli w przedmiotowej sprawie zaogniony i utrwalony konflikt, który obrazuje utrudnione korzystanie z nieruchomości. Wspólne zamieszkiwanie na jednej posesji byłoby utrudnione i męczące dla wszystkich uczestników, zwłaszcza, że korzystanie z nieruchomości wspólnej ma rozległy zasięg, a decyzje dotyczące tej przestrzeni wymagają zgody i porozumienia na codzień. Dodatkowo należy wziąć pod uwagę stan majątkowy skarżącego. Jak wynika z zeznań W. J., nie posiada on środków finansowych na spłatę pozostałych uczestników w krótkim czasie, a proponowane rozłożenie należności na kilka lat w niewielkich kwotach miesięcznych, pozostaje w sprzeczności z regulacją art. 212 § 3 k.c. i obarczone jest niepewnością co do spełnienia świadczenia. Przy zestawieniu sytuacji majątkowej apelującego z sytuacją pozostałych uczestników, którzy zapewniają szybką i pewną spłatę, nie było zasadne uwzględnienie jego wniosku dotyczącego rozciągniętej w czasie ewentualnej niepewnej spłaty. Okoliczności te miały decydujące znaczenie przy ustalaniu sposobu podziału przedmiotowej nieruchomości. I choć z uwagi na historię własności nieruchomości oraz wiek W. J. decyzja ta jest trudna, to jednak zważywszy na względy przyszłościowe, ważnym czynnikiem pozostaje możliwość zachowania spokoju i porozumienia we wspólnym zamieszkiwaniu współwłaścicieli i wspólnym zarządzaniu posesją. Nieruchomość jest niewielka obszarowo i nie tylko zarządzanie wspólną częścią byłoby utrudnione ale również uniknięcie bezpośredniego kontaktu niemożliwe, a na pewno okupione dużym dyskomfortem relacyjnym. Z drugiej zaś strony zasądzona spłata pozwoli W. J. na zapewnienie mu godnych warunków mieszkaniowych. Podkreślenia wymaga też i to, że chociaż opisywany aktualnie konflikt między zamieszkującymi nieruchomości uczestnikami stracił na ostrości, bezpośredniej agresji i przemienił się w bardziej pasywną formę, to jednak nadal istnieje i nic nie wskazuje na jego zakończenie. Wnioskodawczyni, dzieci oraz wnuki W. J. nie rozmawiają z nim od wielu lat, mają poczucie krzywdy wynikające ze złego ich traktowania przez skarżącego, jego nagannego zachowania i konfliktowania rodziny.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującego, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego pozostaje bowiem w zgodzie z dyrektywami zawartymi w przywołanej normie prawnej, zaś zeznania uczestników złożone przed Sądem II instancji uzupełniają jedynie poczynione ustalenia, pozostając z nimi w korelacji.

Podkreślić należy, że „współwłasność to stan przejściowy. Jednym ze sposobów wyjścia z niego jest - jeśli wspólna rzecz, wspólna nieruchomość nie daje się podzielić - przyznanie jej jednemu z współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Sąd nie może tego odmówić tylko z uzasadnieniem, że inny współwłaściciel po takim zniesieniu współwłasności nie będzie mógł korzystać ze wspólnej rzeczy” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lutego 2004 roku, III CK 220/02, M. Prawn. 2004/16/757). Ponadto wziąć pod uwagę trzeba pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2001 roku, IV CKN 190/00, niepubl. (...) LEX nr 536991, że „rozstrzygając, o tym któremu z byłych małżonków należy przyznać spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, sąd rozważa usprawiedliwione interesy osób uprawnionych wyłącznie z punktu widzenia art. 212 § 2 i 3 k.c. w związku z art. 45 k.r.o. i art. 1035 k.c., nie zaś w aspekcie art. 5 k.c.”. Sąd Rejonowy, dokonując wyboru takiego sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości prawidłowo wyważył interesy stron, dochodząc ostatecznie do przekonania, że wnioskodawczyni i pozostali uczestnicy mają realną możliwość spłaty W. J., której to okoliczności on nie kwestionował. Nie można również tracić z pola widzenia, że W. J. w wyniku zaskarżonego postanowienia otrzymał tytułem spłaty łączną kwotę 88.333 zł płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Nadto otrzymał z tytułu rozliczeni nakładów na przedmiotową nieruchomość łączną kwotę 44.020,20 zł płatną w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia. Wobec tego W. J. dysponując sumą 132.353,20 zł będzie w stanie zaspokoić swe potrzeby mieszkaniowe we własnym zakresie.

Tym samym przyznając odrębną własność lokali na rzecz wnioskodawczyni oraz pozostałych uczestników, Sąd Rejonowy miał na uwadze, że po ich stronie istnieje możliwość spłaty, natomiast po stronie W. J. takiej możliwości nie ma.

O nakazaniu opuszczenia nieruchomości orzeczono na podstawie art. 624 k.p.c. Uwzględniając 3. miesięczny okres spłaty przez uczestników, Sąd Okręgowy zmienił termin wydania nieruchomości z 3. miesięcy na 6. miesięcy, co pozostaje w adekwatnym związku z terminem spłaty. Po uzyskaniu należnych z tego tytułu kwot, apelujący będzie miał realną możliwość poczynienia stosownych działań w celu zapewnienia sobie lokum, czy to sfinansowania zakupu innej nieruchomości czy też wynajmu lokalu i dokonania wszystkich czynności z tym związanych.

O braku uprawnienia do lokalu socjalnego Sąd rozstrzygnął zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 j.t.). Wbrew wywodom skarżącego, W. J. nie spełnia żadnego z kryterium określonego w art. 14 ust. 4 powołanej ustawy, co zarzut w tym zakresie czyni nieuprawnionym.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego w wyroku nakazującym opróżnienie lokalu sąd orzeka o uprawnieniu do otrzymania lokalu socjalnego bądź o braku takiego uprawnienia wobec osób, których nakaz dotyczy. Ustęp 3. tego artykułu stanowi, że sąd badając z urzędu, czy zachodzą przesłanki do otrzymania lokalu socjalnego, orzeka o uprawnieniu osób, których nakaz dotyczy, biorąc pod uwagę dotychczasowy sposób korzystania przez nie z lokalu oraz ich szczególną sytuację materialną i rodzinną. Natomiast zgodnie z brzmieniem art. 14 ust. 4 cyt. Ustawy Sąd nie może orzec o braku uprawnienia do otrzymania lokalu socjalnego wobec: kobiety w ciąży, małoletniego, niepełnosprawnego lub ubezwłasnowolnionego oraz sprawującego nad taką osobą opiekę i wspólnie z nią zamieszkałą, obłożnie chorych, emerytów i rencistów spełniających kryteria do otrzymania świadczenia z pomocy społecznej, osoby posiadającej status bezrobotnego, osoby spełniającej przesłanki określone przez radę gminy w drodze uchwały - chyba że osoby te mogą zamieszkać w innym lokalu niż dotychczas używany lub ich sytuacja materialna pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych we własnym zakresie.

Specyfika postępowania eksmisyjnego nakłada na sąd obowiązek dokonania szczegółowych ustaleń faktycznych, które mogą wymagać od sądu podejmowania czynności dowodowych z urzędu – do sądu należy bowiem badanie przesłanek do otrzymania lokalu socjalnego.

Przepis art. 14 ust. 3 ustawy dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostawia ocenę tzw. uznaniu sędziowskiemu, a to oznacza, że ingerencja sądu

odwoławczego w rozstrzygnięcie oparte na uznaniu sędziowskim jest możliwa jedynie wyjątkowo w sytuacji gdy motywy sądu I instancji rażąco odbiegają od zasad słuszności, logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Sąd Rejonowy nie przekroczył granic swobody przyznanej mu przez ustawodawcę – rozważył okoliczności leżące po stronie uczestnika W. J. w sposób wyczerpujący, w tym realne możliwości wynajęcia lokalu na wolnym rynku. Ocena Sądu Rejonowego nie jest rażąco sprzeczna z powyższymi kryteriami, stąd nie uzasadnia w tym zakresie orzeczenia reformatoryjnego.

W konsekwencji uaktualnienia wysokości nakładów, rozliczeń i wartości nieruchomości, Sąd Okręgowy ustalił wysokość spłat przysługujących W. J. od pozostałych uczestników.

Biorąc pod uwagę wartość wyodrębnionych lokali i garażu, czyli kwotę 561.000 zł, to wartość udziału W. J. (1/6) wynosi 93.500 zł. Wziąwszy jednak pod uwagę wartość wyodrębnionych lokali bez garażu, który zostanie rozliczony jako nakład, czyli 530.000 zł, wartość udziału 1/6 W. J. wynosi 88.333 zł. Taką kwotę przyjął Sąd do rozliczeń w przedmiotowej sprawie. Taką samą wartość udziałów miała Z. J. (1) i M. S. (1). Skoro W. J. i M. S. (1) nie otrzymali żadnego lokalu, to należy im się od pozostałych uczestników spłata z tego tytułu.

Z. J. (1) otrzymała lokal nr (...) o wartości 167.000 zł, a jej udział w nieruchomości wynosił 88.333 zł (1/6 x 530.000). W konsekwencji otrzymała zatem lokal o wartości przewyższającej jej udział o 78.667 zł (167.000-88.333).

Małżonkowie I. i S. K. (1) oraz M. K. (1) otrzymali lokal nr (...) o wartości 363.000 zł, zaś ich udział wynosił 264.999 zł (3x 88.333). W konsekwencji otrzymali zatem lokal o wartości przewyższającej ich udział o kwotę 98.001 zł (363.000-264.999), przy czym w stosunku do małż. K. o 65 334 zł (2/3 x 98.001), a do M. K. (1) o 32.667 zł (1/3 x 98.001).

Skoro W. J. i M. S. (1) nie otrzymali w wyniku zniesienia współwłasności żadnej części rzeczy, spłata na ich rzecz przedstawia się następująco: od Z. J. (1) w wysokości po 39.333 zł (78.667 zł :2), od małżonków K. po 32.667 zł (66.334: 2), a od M. K. (1) po 16.333 zł (32.667: 2). Sąd Okręgowy takie też kwoty zasądził na rzecz W. J. tytułem spłat. Z tym, że spłatę od Z. J. (1) pomniejszył o połowę wartości odszkodowania za samochód, którą pobrał w całości uczestnik W. J. (1.100 zł x1/2= 550 zł). Dlatego też od kwoty 39.333 zł odliczona została suma 550 zł wartości odszkodowania za uszkodzony pojazd, co daje ostatecznie spłatę w kwocie 38.783 zł.

W wyniku uaktualnienia wysokości nakładów, Sąd Okręgowy ustalił, że byli małżonkowie W. i Z. J. (1) ponieśli nakłady na nieruchomość w łącznej wysokości 121.100 zł. Na powyższą kwotę składa się 90.100 zł nakładów poczynionych na lokal nr (...) oraz 31.000 zł na garaż. Biorąc pod uwagę równy podział majątku, W. J. poniósł nakłady w wysokości 60.500 zł (121.100x1/2) i taka kwota przysługuje mu od pozostałych uczestników, z wyłączeniem wnioskodawczyni, bo ona poniosła ten nakład w drugiej połowie. Tym samym od M. K. (1), I. K. (1), S. K. (1) i M. S. (1) przysługiwałaby spłata z tego tytułu dla W. J. w wysokości po 15.125 zł (60.500:4=15.125 zł). Jednakże przy rozliczeniu nakładów należy uwzględnić również nakłady poniesione przez pozostałych uczestników. M. K. (1) nie poniosła żadnych nakładów, dlatego też od niej zasądzona została kwota w wysokości 15.125 zł. Małżonkowie K. ponieśli koszty 1/6 niezapłaconej wody czyli 1.676,30 zł, dlatego też zasądzono od nich 28.573,70 zł (2x15.125 – 1.676,30). Z kolei M. S. (1) poniosła nakład w wysokości 79.900 zł na lokal nr (...). Skoro jest 6 współwłaścicieli, to na każdego z nich przypada zwrot nakładu w wysokości 13.316 zł. W jej przypadku do dopłaty przypada kwota 1.809 zł. Jednakże M. S. (1) w trakcie trwania postępowania apelacyjnego dokonała zapłaty na rzecz uczestnika W. J. kwoty 1.487,50 zł. Do dopłaty od niej pozostała jedynie kwota 321,50 zł (15.125 – 13.316 – 1.487 ,50) i taką też kwotę zasądził z tytułu rozliczenia nakładów Sąd Okręgowy. Waloryzacja wpłaconej w 2014 r. możliwa byłaby tylko w razie rażącego spadku siły nabywczej (art.358<sup>1</sup> k.c.).

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. orzeczono jak w sentencji. Zmieniając punkt II. zaskarżonego postanowienia, Sąd Okręgowy opisał prawidłowo przedmiot zniesienia współwłasności,

składający się z dwóch działek o numerach (...). W punkcie VI. zmiana polegała na podwyższeniu spłaty oraz kwot z tytułu rozliczenia nakładów na rzecz W. J.. W punkcie IX. zmieniono termin wydania nieruchomości z 3. na 6 miesięcy.

W pozostałym zakresie apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu stosownie do art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c.

W punkcie IV. postanowienia Sąd Odwoławczy orzekł o przyznaniu adwokatowi Z. M. wynagrodzenia za udzielenie uczestnikowi W. J. pomocy prawnej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym i zażaleniowym. Wysokość kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ustalono zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 13 ust. 2 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, przyznając na rzecz adw. Z. M. łączną kwotę 8.856 zł, zawierającą podatek VAT, na którą to kwotę składa się wynagrodzenie za postępowanie apelacyjne w wysokości 4.428 zł oraz za postępowania zażaleniowe prowadzone przed Sądem Okręgowym i Sądem Najwyższym po 2.214 zł.

O kosztach sądowych w zakresie nieuiszczonych wydatków w wysokości 4.207,64 zł, które tymczasowo zostały pokryte ze Skarbu Państwa, tj. kosztach opinii biegłego, Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 w zw. z art. 83 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1125), uznając, iż koszty przeprowadzenia dowodu winny zostać pokryte przez wnioskodawczynię oraz uczestników- M. K. (1), I. K. (1) i S. K. (1). Dlatego też Sąd Okręgowy zasądził od każdego z nich po 1.051,91 zł (punkt III.).

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego i zażaleniowego Sąd Okręgowy nie znalazł dostatecznych podstaw, by odstąpić od zasady zawartej przez ustawodawcę w przepisie art. 520 § 1 k.p.c., zgodnie z którym uczestnicy ponoszą koszty postępowania zgodnie ze swoim udziałem w sprawie. Choć do pewnego stopnia można dostrzec konflikt interesów uczestników, to ponieśli oni koszty w takim zakresie, w jakim byli zainteresowani rozstrzygnięciem. Nadto postępowanie w równym stopniu wyjaśniło sytuację prawną współwłaścicieli, do czego zmierzali uczestnicy postępowania. W sprawach tzw. działowych (a więc także o podział majątku wspólnego) nie zachodzi bowiem przewidziana w art. 520 § 2 i 3 k.p.c. sprzeczność interesów tych uczestników, którzy domagają się podziału, niezależnie od tego, jaki sposób podziału postulują i jakie wnioski składają w tym względzie, wobec czego wniesienie apelacji od orzeczenia sądu pierwszej instancji o podziale majątku wspólnego przez uczestnika, który kwestionuje sposób podziału, nie stwarza sprzeczności jego interesów z interesem innego uczestnika akceptującego ten podział oraz nie wnoszącego apelacji oraz nie uzasadnia obciążenia stron kosztami postępowania apelacyjnego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2010 r. III CZ 46/2010, Biuletyn Sądu Najwyższego 2011/1).