

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 12 października 2015 r. wydanym w sprawie II Ns 1405/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w pkt 1. zniósł współwłasność nieruchomości położonej w Ł. na ul. (...) oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) w obrębie B-22, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) w ten sposób, że:

- a. przyznał opisaną wyżej nieruchomość na własność E. K.;
- b. zasądził od E. K. na rzecz A. K. z tytułu spłaty pieniężnej kwotę 74.950 zł płatną w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z odsetkami ustawowymi w razie uchybienia terminowi płatności.

W pkt 2. ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie (postanowienie – k. 122).

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu I instancji stanowiły następujące ustalenia faktyczne:

Dla nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). W dziale II księgi wieczystej jako współwłaściciele nieruchomości ujawnieni są A. K. i H. K., z udziałami wynoszącymi po 1/2. Prawomocnym postanowieniem z dnia 16 maja 2013 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II Ns 804/13, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi stwierdził, że spadek po H. K., zmarłym w dniu 9 lutego 2013 roku, nabyła jego córka E. K. z domu K., w całości. Wyżej opisana nieruchomość zgodnie z treścią rejestru gruntów stanowi działkę gruntu o numerze 675, w obrębie B-22, o powierzchni 1173 m², o przeznaczeniu budowlanym.

Na nieruchomości znajduje się parterowy budynek mieszkalny drewniany z poddaszem nieużytkowym, w którym obecnie zamieszkuje matka wnioskodawczyni, T. K., zajmując za zgodą wnioskodawczyni część pomieszczeń – dwa pokoje i kuchnię. Wnioskodawczyni wraz mężem i dzieckiem zamieszkuje tam co roku w miesiącach letnich, tj. przez ok. 3-4 miesiące w ciągu roku. Druga część budynku, w której znajdują się trzy inne pomieszczenia, nie jest przez nikogo używana, nikt w niej nie zamieszkuje, jest ona we władaniu A. K.. Stan techniczny tej części budynku jest zły. Uczestnik postępowania A. K. nie korzysta z wyżej opisanej nieruchomości, nie ma zamiaru zamieszkiwać w budynku znajdującym się na niej. Poddasze użytkowe – strych, stanowi jedną całość, niczym nie przedzieloną. Część parteru budynku znajdująca się we władaniu wnioskodawczyni i jej rodziny oraz część parteru budynku znajdująca się we władaniu A. K. są oddzielone od siebie ścianą, w której jest otwór drzwiowy – obecnie zakryty jedynie płytą kartonowo-gipsową. Aktualna wartość rynkowa nieruchomości przy ul. (...) w Ł. wynosi 149.900 zł.

Wnioskodawczyni dysponuje sumą wynoszącą ok. 75.000 zł, którą może przeznaczyć na spłatę pieniężną na rzecz uczestnika postępowania. A. K. nie uzyskuje obecnie żadnych dochodów.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 210 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Z kolei art. 211 k.c. stanowi o tym, że każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Z treści art. 212 § 2 k.c. wynika, że rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli

z obowiązkiem spłaty pozostałych lub sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

Sąd Rejonowy wskazał, iż w niniejszej sprawie żaden ze współwłaścicieli nieruchomości objętej wnioskiem nie występował o zniesienie współwłasności przez podział fizyczny tej nieruchomości i nie wskazał, na czym tego rodzaju podział miałby polegać. Niezależnie od powyższego zważył, że podział fizyczny wyżej opisanej nieruchomości w sposób uwzględniający wielkość udziałów przysługujących wnioskodawczyni i uczestnikowi we współwłasności nieruchomości nie był możliwy, z uwagi na to, że w jego wyniku powstałoby dwie działki gruntu o bardzo niewielkiej powierzchni (niecałe 600 metrów kwadratowych), co z uwagi na ich podłużny kształt i niewielką szerokość (por. kopia zdjęcia satelitarnego w opinii biegłej k. 61) w praktyce uniemożliwiłoby ich wykorzystanie na cele budowlane, a zatem zgodnie z przeznaczeniem nieruchomości odpowiadającym treści rejestru gruntów. Co więcej, na działce znajduje się budynek mieszkalny, którego podział fizyczny nie jest możliwy. W budynku tym nie istnieje ściana pionowa sięgająca od fundamentów do dachu, pozwalająca na podział tego budynku wzdłuż płaszczyzny pionowej. Poddasze budynku (strych) nie jest rozdzielone żadną ścianą pionową, z kolei na poziomie parteru istnieje ściana pionowa, jednakże nie spełnia ona wymogów oddzielenia przeciwpożarowego (jest wykonana z drewna), a przy tym znajduje się w niej otwór drzwiowy, zakryty jedynie płytą kartonowo-gipsową. Sąd I instancji uznał, iż w tej sytuacji, skoro budynek od fundamentów do dachu nie jest przedzielony trwałą ścianą pozbawioną otworów drzwiowych, nie jest możliwe dokonanie jego podziału fizycznego wzdłuż płaszczyzny pionowej.

Wobec powyższego, za uzasadniony sposób zniesienia współwłasności uznał jej przyznanie na wyłączną własność jednego ze współwłaścicieli ze spłatą pieniężną na rzecz drugiego współwłaściciela, co odpowiadało stanowiskom wnioskodawczyni i uczestnika, które różniły się jedynie co do tego, któremu z nich miałyby zostać przyznana przedmiotowa nieruchomość na wyłączną własność.

Sąd Rejonowy przyznał nieruchomości na wyłączną własność E. K. z uwagi na fakt, że wnioskodawczyni regularnie korzysta z nieruchomości wspólnej, a poza tym w sposób ciągły zamieszkuje tam jej matka. Z kolei uczestnik postępowania nie zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości, w żaden sposób z niej nie korzysta i brak jest podstaw do przyjęcia, że będzie to czynił w dającej się przewidzieć przyszłości. Sąd I instancji wskazał także na brak podstaw do kwestionowania twierdzeń wnioskodawczyni o tym, że dysponuje środkami na dokonanie spłaty pieniężnej na rzecz uczestnika. Z kolei stanowisko uczestnika w omawianej kwestii było niekonsekwentne, a ponadto uczestnik podał, że nie uzyskuje żadnych dochodów. W tej sytuacji zdaniem Sądu Rejonowego należało przyznać nieruchomość przy ul. (...) w Ł. na wyłączną własność E. K. ze spłatą w kwocie 74.950 zł (149.000 zł : 2) na rzecz A. K.. Na podstawie art. 212 § 3 k.c. Sąd Rejonowy określił termin dokonania spłaty pieniężnej na 30 dni od daty uprawomocnienia się orzeczenia i zasądził odsetki ustawowe na rzecz uczestnika w razie uchybienia temu terminowi płatności przez wnioskodawczynię.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył uczestnik. Zaskarżył postanowienie w całości, zarzucając:

- a. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału polegającą na ustaleniu, iż żaden ze współwłaścicieli nie występował o zniesienie współwłasności poprzez podział fizyczny nieruchomości w sytuacji, gdy stanowisko co do podziału nieruchomości zajmował uczestnik postępowania;
- b. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 622 i 623 k.c. poprzez niezbadanie przez Sąd czy zachodzą warunki do podziału fizycznego przedmiotowej nieruchomości według udziałów w sytuacji, gdy nieruchomość faktycznie przedzielona jest plotem i wykorzystywana według wielkości udziałów;
- c. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji dowolnego ustalenia wyłącznie na podstawie przedstawionych przez wnioskodawczynię fragmentarycznych zdjęć nieruchomości, że fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości nie jest możliwy, które to ustalenie nie jest oparte na koniecznej w niniejszej sprawie opinii biegłego geodety;

d. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 211 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji braku oceny przy pomocy biegłego z zakresu budownictwa możliwości fizycznego podziału budynku znajdującego się na nieruchomości wzdłuż płaszczyzny pionowej;

e. nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie możliwości i sposobu zniesienia współwłasności przedmiotowej nieruchomości w sytuacji pierwszeństwa fizycznego podziału przy zniesieniu współwłasności.

Wobec powyższego, na podstawie art. 386 § 1 pkt 4 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. uczestnik wniósł o uchylene zaskarżonego postanowienia w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu (apelacja – k. 132-135).

Na terminie rozprawy apelacyjnej 3 sierpnia 2016 r. pełnomocnik wnioskodawczyni wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego (protokół rozprawy – k. 174).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutu uczestnika dotyczącego niezgodności rozstrzygnięcia z zebranych w sprawie materiałem dowodowym poprzez przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że żadna ze stron nie wniosła o podział fizyczny nieruchomości, podczas gdy uczestnik zajmował stanowisko co do podziału nieruchomości.

Z analizy akt sprawy wynika, że w odpowiedzi na wniosek A. K. wskazał,

że nie zgadza się na sposób podziału zaproponowany we wniosku i zaproponował spłatę wnioskodawczyni kwotą 60.000 zł. Tym samym wniósł o przyznanie własności nieruchomości na swoją rzecz (k. 22 akt sprawy). Na terminie rozprawy w dniu 14 listopada 2014 r. pełnomocnik uczestnika wskazał, że jest możliwość fizycznego podziału nieruchomości, nie precyzując jednakże, jak miałby wyglądać przedmiotowy podział, a jedynie wskazując, że uczestnik nie jest zainteresowany budynkiem lecz działką gruntu. Nie sprecyzował przy tym, że wnosi o podział gruntu i w jaki sposób.

Przeciwnie na tym samym terminie rozprawy sam uczestnik oświadczył, że musiałby się zastanowić nad tym jaki sposób wyjścia ze współwłasności preferuje (k. 37 i k. 40). Wobec nieprecyzyjnego stanowiska uczestnika i jego pełnomocnika Sąd na wskazanym terminie rozprawy zobowiązał go do wskazania w terminie 7 dni preferowanego sposobu zniesienia współwłasności pod rygorem przyjęcia, że uczestnik pozostawia ten wybór do uznania Sądu (k. 41). Złożone w odpowiedzi na zarządzenie pismo pełnomocnika uczestnika z dnia 21 listopada 2014 roku nie zawiera precyzyjnego stanowiska co do sposobu zniesienia współwłasności bowiem jednocześnie wniósł on o pozostawienie istniejącego podziału działki z zawieszeniem postępowania na 3 lata oraz podtrzymał stanowisko z odpowiedzi na „pozew” co do „odkupienia” działki sąsiadów za podwójną ceną jaką chcą zapłacić (k. 42). Na terminie rozprawy w dniu 28 sierpnia 2015 r. uczestnik jednoznacznie wniósł o przyznanie nieruchomości na swoją rzecz ze spłatą wnioskodawczyni (k. 103). Na ostatnim terminie rozprawy podtrzymał swoje stanowisko w sprawie (k. 115 i 118).

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał, że w toku postępowania uczestnik wnioskował o przyznanie nieruchomości na jego rzecz ze spłatą wnioskodawczyni. E. K. wniosła natomiast o przyznanie nieruchomości na jej rzecz ze spłatą uczestnika.

W dalszej kolejności należało odnieść się do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 211 k.c. poprzez jego niezastosowanie i dowolne ustalenie braku możliwości podziału fizycznego nieruchomości bez dowodu z opinii biegłego geodety oraz w sytuacji braku oceny przy pomocy biegłego z zakresu budownictwa możliwości fizycznego podziału budynku znajdującego się na nieruchomości wzdłuż płaszczyzny pionowej. Uczestnik zarzucił również naruszenie przez Sąd I instancji przepisów postępowania – art. 622 i 623 k.p.c. poprzez niezbadanie przez Sąd czy zachodzą warunki do fizycznego podziału nieruchomości w sytuacji, gdy nieruchomość faktycznie przedzielona jest płotem

i wykorzystywana według wielkości udziałów.

W świetle art. 211 i 212 k.c. podział fizyczny rzeczy jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. W pierwszej kolejności należy jednak wziąć pod uwagę treść zgodnego wniosku zainteresowanych co do proponowanego przez nich sposobu dokonania tego 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.). Dopiero w razie braku zgodnego wniosku Sąd dokonuje podziału na części odpowiadające wartościom udziałom współwłaścicieli, jeżeli zachodzą warunki do dokonania podziału w naturze, z uwzględnieniem wszelkich okoliczności zgodnie z interesem społeczno-gospodarczym, a różnice wartości wyrównuje się przez dopłaty pieniężne (art. 623 k.p.c.).

Wynikająca z art. 623 k.p.c. zasada dokonania podziału w naturze na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli nie ma charakteru bezwzględnego, skoro sąd ma brać pod rozwagę wszelkie okoliczności i interes społeczno-gospodarczy. Oznacza to możliwość odstąpienia od wymienionej zasady, jeżeli sąd dojdzie do przekonania, że określony nią sposób podziału nie byłby racjonalny (postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 3 czerwca 2011 r. III CSK 330/10, Lex nr 885041; z dnia 23 listopada 2000 r. III CKN 412/00, Lex nr 548756; por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1999 r. I CKN 88/89, Lex nr 452844). Jak wskazuje się przy tym w orzecznictwie, w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocy orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim podział fizyczny rzeczy, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele (postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 15 czerwca 2012 r. II CSK 582/11, OSNC 2013/3/36; z dnia 5 lutego 2010 r. III CSK 195/09, Lex nr 585823; z dnia 2 lutego 2001 r. IV CKN 251/00, Lex nr 52532).

W niniejszej sprawie ani wnioskodawczyni ani ostatecznie uczestnik nie byli zainteresowani podziałem fizycznym nieruchomości. Sąd Okręgowy nie podziela przy tym stanowiska Sądu Najwyższego jakoby sprzeczne wnioski współwłaścicieli co do tego któremu z nich nieruchomość ma zostać przyznana w całości oznaczały konieczność badania możliwości jej podziału fizycznego wbrew ich woli. Oczywiście w okolicznościach konkretnej sprawy może to być uzasadnione, zwłaszcza gdy nieruchomości zaspokajają podstawowe potrzeby mieszkaniowe współwłaścicieli, a żaden z nich nie ma możliwości finansowych by dokonać spłaty zapewniającej pozostałym nabycie innej nieruchomości czy mieszkania w rozsądnym terminie. Taka sytuacja w sprawie niniejszej nie zachodzi. Przeciwnie, w okolicznościach niniejszej sprawy podział fizyczny nieruchomości był niewskazany. Sąd Rejonowy słusznie zauważył, iż względu na wymiary działki, podział fizyczny uniemożliwiłby dalsze wykorzystywanie nowo powstałych działek w celach budowlanych. Fakt, że obecnie działka jest rozdzielona płotem jest całkowicie bez znaczenia dla możliwości jej podziału na dwie odrębne działki ewidencyjne. Istniejący podział nie tworzy wszak odrębnych jednostek geodezyjnych. Podobnie irrelevantna dla rozstrzygnięcia jest okoliczność, że w warunkach miejskich funkcjonują mniejsze działki wykorzystywane na cele budowlane. Istotne wszak jest jedynie to czy działki możliwe do wydzielenia z przedmiotowej nieruchomości mogłyby być zagospodarowane zgodnie z ich przeznaczeniem budowlanym, co oznacza choćby uzyskanie minimalnych wymiarów pozwalających na zachowanie wymaganych odległości budynku od granic nieruchomości oraz zapewnienie odpowiedniego dostępu do drogi publicznej. Wbrew treści apelacji Sąd Rejonowy nie dokonał rozważań dotyczących możliwości fizycznego podziału nieruchomości jedynie na podstawie załączonych przez wnioskodawczynię zdjęć, ale przede wszystkim na podstawie zdjęcia satelitarne, zdjęć i opisu działki oraz budynku zawartych w opinii biegłego do spraw szacunku nieruchomości. Wskazują one jednoznacznie, że utrzymanie podziału wzdłuż linii istniejącego płotu nie było możliwe wobec poprzecznego usytuowania budynku, wzniesionego częściowo na części posiadanej przez uczestnika. Jednocześnie uczestnik wyraźnie wskazywał, że nie jest zainteresowany budynkiem, a zatem wydzielona dlań działka mogłaby teoretycznie posiadać węższą część od strony ulicy stanowiąca wjazd i szerszą z tyłu nieruchomości. Zauważyć jednak należy, że takiemu podziałowi i usytuowaniu wjazdu stoi na przeszkodzie istniejąca wzdłuż granicy działki komórka oraz brak miejsca na odrębny wjazd na część zabudowaną. Jednocześnie znajdujący się przed posesją słup energetyczny uniemożliwia urządzenie obok zabudowań dwóch odrębnych wjazdów. Wnioski takie Sąd Rejonowy był w stanie wywieść i wywiódł prawidłowo z posiadanego materiału dowodowego, a zatem sięganie do wiadomości specjalnych i dopuszczanie opinii biegłego było zbędne. Bez

odpowiedniego wjazdu działka nie może zostać zabudowana, a zatem podział nieruchomości powodowałby zatem zmianę przeznaczenia gospodarczego niezabudowanej działki.

W świetle stanowiska uczestnika, który na żadnym etapie postępowania pierwszoinstancyjnego nie był zainteresowany budynkiem zarzuty apelacji dotyczące braku podstaw do ustalenia, że jego podział nie jest możliwy są co najmniej niezrozumiałe. Tym niemniej zważyć należy, że są one również chybione. Zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodzenia okoliczności bezsporne, a taką jest niewątpliwie ustalenie, że budynek ma w całości konstrukcję drewnianą, bez ściany mogącej stanowić wymagane oddzielenie przeciwpożarowe niezbędne do podziału budynku na części fizyczne. Skoro pełnomocnik uczestnika wyraźnie stwierdził, że żadna część budynku nie jest murowana, a uczestnik nie zakwestionował zeznań wnioskodawczyni i ustaleń w tym zakresie zawartych w opinii biegłej do spraw szacunku nieruchomości to brak było podstaw do dodatkowego ustalania tej okoliczności za pomocą opinii biegłego. Podział fizyczny budynku może nastąpić jedynie w takiej sytuacji gdy po podziale każda z części może funkcjonować samodzielnie, a zatem również w razie wyburzenia drugiej części budynku. Nie wymaga wiadomości specjalnych ustalenie, że brak ściany dzielącej budynek w płaszczyźnie pionowej na dwie odrębne części podział taki uniemożliwia. Należy także mieć na uwadze, że budynek jest drewniany, zaś część przypadająca uczestnikowi zaniedbana. Nie wyraża on przy tym chęci zamieszkania w przedmiotowym budynku, a co za tym idzie i jego remontu. Konserwowanie i remontowanie przez wnioskodawczynię jedynie części budynku, podczas gdy druga (nierozzerwalnie związana) podlega niszczeniu jest natomiast nieracjonalne. Za prawidłowe uznać zatem należy ustalenie co do braku możliwości fizycznego podziału nieruchomości. Zarzut naruszenia przepisu art. 211 k.c. oraz art. 622 i 623 k.c. był zatem bezzasadny. Sąd Rejonowy dokonał oceny przesłanek i sposobu zniesienia współwłasności, wobec czego zarzut nierozpoznania istoty sprawy również był chybiony.

W okolicznościach niniejszej sprawy najbardziej korzystne dla obu stron było zatem przyznanie całej nieruchomości jednej z nich ze spłatą drugiej. Sąd Rejonowy prawidłowo zatem sprowadził ostatecznie rozważania do tego, której stronie należy przyznać nieruchomość. Uczestnik w toku postępowania wyjaśnił, że pozostaje na utrzymaniu ojca, posiada 10.000 zł oszczędności, nie osiąga żadnych dochodów, zaś wnioskodawczynię ma zamiar spłacić z pożyczki zaciągniętej u ojca. W ocenie Sądu jest to jednakże mało wiarygodne jak i niewystarczające dla stwierdzenia, że będzie w stanie spłacić wnioskodawczynię. Uczestnik nie posiada przy tym zdolności kredytowej, skoro nie osiąga żadnych dochodów. E. K. posiada natomiast środki na spłatę jak i aktualnie korzysta z nieruchomości, wobec czego należało przyznać własność całej nieruchomości na jej rzecz ze spłatą uczestnika.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

W przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c..