

Sygn. akt VIII Ca 431/13

POSTANOWIENIE

Dnia 16 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu VIII Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Kończal (spr.)
Sędziowie:	SSO Jadwiga Siedlaczek SSO Rafał Krawczyk
Protokolant:	sekr. sądowy Natalia Wilk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 października 2013 r.

sprawy z wniosku *małoletniej D. M. reprezentowanej przez kuratora D. W.*

z udziałem *S. M.*

o zniesienie współwłasności nieruchomości

na skutek apelacji wnioskodawczyni

od postanowienia Sądu Rejonowego w Toruniu

z dnia 31 maja 2013 r.

sygn. akt XI Ns 1425/12

p o s t a n o w i a :

1. zmienić zaskarżone postanowienie w punkcie 3 (trzecim) sentencji tylko o tyle, że w miejsce rat określonych w podpunktach b, c, d, e, f, g ustala dwie raty w kwocie po 65.000 zł (sześćdziesiąt pięć tysięcy złotych):

a) pierwsza płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r.,

b) druga płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2015 r.,

2. ustalić, że każdy uczestnik ponosi koszty związane ze swym udziałem w sprawie w postępowaniu odwoławczym.

sygn. akt VIII Ca 431/13

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni małoletnia D. M. wniosła o zniesienie współwłasności nieruchomości położonej w Z., gm. Ł., dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...), której współwłaścicielami w udziałach po 1/2 części są małoletnia D. M. oraz jej ojciec S. M. poprzez przyznanie jej w całości na wyłączną własność uczestnikowi S. M., z obowiązkiem dokonania spłaty na rzecz wnioskodawczyni w kwocie stanowiącej połowę wartości nieruchomości oraz o zasądzenie od uczestnika na rzecz kuratora D. W. połowy kosztów postępowania.

Uczestnik postępowania S. M. wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej fizyczny podział na dwie odrębne nieruchomości i przyznanie każdemu z uczestników części nieruchomości na wyłączną własność. Stwierdził, że nie jest w stanie spłacić wnioskodawczyni, nadto podniósł poczynienie przez siebie nakładów na nieruchomość określając ich wartość na 20000 zł.

Postanowieniem z dnia 31 maja 2013 r. o sygn. I Ns 1425/12 Sąd Rejonowy w Toruniu:

1) zniósł współwłasność nieruchomości zabudowanej położonej w Z. na działce o numerze (...) o powierzchni 0.900 ha, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą o numerze: (...) o wartości 400000 zł w ten sposób, że przyznał ją na wyłączną własność S. M.

2) ustalił, że uczestnik S. M. dokonał nakładów na nieruchomość o wartości 20000 zł

3) zasądził od S. M. na rzecz D. M. kwotę 190000 zł tytułem spłaty i rozliczenia nakładów na nieruchomość płatną w siedmiu ratach:

a) pierwsza rata w kwocie 60000 zł płatna w terminie do 31 grudnia 2013 r.

b) druga rata w kwocie 20000 zł płatna w terminie do 31 grudnia 2014 r.

c) trzecia rata w kwocie 20000 zł płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r.

d) czwarta rata w kwocie 20000 zł płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2018 r.

e) piąta rata w kwocie 20000 zł płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r.

f) szósta rata w kwocie 20000 zł płatna w terminie do dnia 31 grudnia 2022 r.

g) siódma rata w kwocie 30000 zł płatna w terminie do dnia 30 maja 2023 r.

z ustawowymi odsetkami na wypadek opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat

2) ustalić, że każdy uczestnik postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił m.in., że współwłaścicielami nieruchomości będącej przedmiotem postępowania są D. i S. M. w częściach po 1/2 każde z nich. Wartość wskazanej nieruchomości wynosi 400000 zł, w roku 2009 r. S. M. z własnych środków dokonał remontu nieruchomości, wartość wykonanych czynności wyniosła 20000 zł.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że wnioskodawczyni choruje na dystrofię mięśniową obręczowo-kończynową, wymaga stałej opieki i pomocy innej osoby w codziennej egzystencji, stan zdrowia nie pozwala jej na samodzielne poruszanie się, ma trudności w oddychaniu i połykaniu. Wnioskodawczyni aktualnie mieszka w mieszkaniu D. W. w T. wraz z dziadkami, matką E. M. i jej młodszym dzieckiem. Zarówno dziadkowie jak i matka pomagają wnioskodawczyni w codziennym funkcjonowaniu. D. M. uczęszcza do szkoły położonej ok. 500 metrów od swojego miejsca zamieszkania, zaprowadza ją matka, czas przejścia do szkoły wynosi ok. 30 minut, wnioskodawczyni posiada indywidualny program nauczania. Niedaleko mieszkania obecnie zajmowanego przez wnioskodawczynię znajduje się szpital, 2-3 razy w tygodniu odbywa w nim rehabilitację. Nieruchomość w Z. położona jest ok. 9-10 km od miejsca aktualnego zamieszkania D. M.. Matka wnioskodawczyni nie pracuje, całodobowo opiekuje się D., otrzymuje świadczenia z

pomocy społecznej oraz alimenty w łącznej kwocie 1.850 zł miesięcznie, przy czym na utrzymaniu E. M. pozostaje jeszcze młodsze dziecko.

Sąd pierwszej instancji zauważył, że uczestnik nie odwiedza córki, nie pomaga w opiece nad nią, nie zna bieżących potrzeb córki i nie ma z nią dobrych relacji. Pozostaje w konflikcie tak z córką, jak i jej matką. Uczestnik nie wpuszcza wnioskodawczynie, ani jej matki na teren nieruchomości. Jest zatrudniony na stanowisku (...)na podstawie umowy o pracę na czas nieokreślony, w lipcu 2012 r. osiągnął dochód w wysokości 818,16 zł brutto, zaś w miesiącach lipcu i sierpniu 2012 r. – po 1.500 zł brutto. Wyraża chęć dalszego zamieszkiwania w domu położonym w Z..

D. M. zamierza kontynuować naukę w liceum, położonym w pobliżu miejsca jej zamieszkania. Nie chciałaby mieszkać z ojcem w Z.. Środki otrzymane ewentualnie z tytułu jej udziału we własności nieruchomości D. M. zamierza przeznaczyć na swoje leczenie.

Sąd pierwszej instancji zważył, że okoliczności zaistniałe w rozpoznawanej sprawie przemawiają za odstąpieniem od fizycznego podziału nieruchomości, który jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Wyrażając takie zapatrywanie Sąd Rejonowy miał na uwadze przede wszystkim stan zdrowia wnioskodawczynie i stosunki osobiste z uczestnikiem i dlatego uznał, że podział fizyczny nieruchomości byłby sprzeczny z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, którym jest w tym wypadku możliwość zamieszkania na nieruchomości. W razie fizycznego podziału nieruchomości wnioskodawczynie nie mogłaby bowiem na niej zamieszkać, ze względu na bardzo zły stan swojego zdrowia, a także z uwagi na konflikt istniejący pomiędzy nią a ojcem i jego bliskimi, nawet gdyby dokonano zniesienia współwłasności przez podział, wnioskodawczynie nie będąc zainteresowana zamieszkiwaniem w sąsiedztwie ojca i chcąc pozyskać środki na swoje leczenie, i tak ostatecznie sprzedałaby swoją część nieruchomości, sprzedaż byłaby jednak utrudniona w tym sensie, że trudniej sprzedać część nieruchomości niż całą nieruchomość.

Z powyższych względów Sąd Rejonowy przyznał całą nieruchomość na wyłączną własność uczestnika postępowania S. M., orzekając jednocześnie o obowiązku dokonania przez niego spłaty na rzecz wnioskodawczynie w kwocie 190.000 zł, która to kwota odpowiada wielkości udziałów stron w rzeczy oraz uwzględniła poniesione przez uczestnika nakłady.

Nakładając na uczestnika obowiązek dokonania spłaty Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na sytuację majątkową uczestnika, ale uznał, że sam fakt uzyskiwania niskich dochodów nie daje jeszcze podstaw by twierdzić, że brak jest możliwości zasądzenia od niego spłaty. Uczestnik może dokonać spłaty zaciągając np. kredyt lub sprzedając nieruchomość. Biorąc pod uwagę nakaz określenia terminu i sposobu uiszczenia spłaty, wynikający z dyspozycji art. 212 § 3 k.c., Sąd Rejonowy określił, iż uczestnik winien jest uiszczyć stosowną kwotę do rąk wnioskodawczynie jednak w ratach rozłożonych na okres, który faktycznie będzie wystarczający do zgromadzenia wskazanej w sentencji postanowienia kwoty.

Ponadto na podstawie art. 520 § 1 kpc Sąd ustalił, że każdy uczestnik ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła wnioskodawczynie, zaskarżając postanowienie w części dotyczącej pkt. 3 ppkt. b, c, d, e, f i g zarzucając obrazę przepisów postępowania, a to art. 233 kpc poprzez nierozważenie i nieuwzględnienie w dostatecznym stopniu sytuacji życiowej uprawnionej do spłaty małoletniej D. M., znajdującej się w zdecydowanie trudniejszej sytuacji życiowej niż zobowiązany do spłaty uczestnik postępowania - jej ojciec, co w konsekwencji doprowadziło do nieuzasadnionego rozłożenia należnej spłaty 190.000 zł na najdłuższy okres, tj. aż 10 lat bez uwzględnienia uzasadnionego interesu dotychczasowej współwłaścicielki uprawnionej do spłaty, a to stanowi niedopuszczalne różnicowanie praw majątkowych wnioskodawczynie i uczestnika postępowania. Wnioskodawczynie wniosła o zmianę postanowienia w zaskarżonej części poprzez rozłożenie kwoty 130.000 zł na dwie równe raty po 65.000 zł płatne: jedna do dnia 31 grudnia 2014 r., a druga do dnia 31 grudnia 2015 r. z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia płatności którejkolwiek z rat oraz o zasądzenie od uczestnika postępowania na rzecz wnioskodawczynie zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego za instancję odwoławczą.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni okazała się zasadna, orzeczenie podlegało zmianie, zgodnie z żądaniem skarżącej.

W ocenie Sądu Okręgowego, ustalony przez Sąd pierwszej instancji stan faktyczny jest trafny i znajduje odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym, w związku z tym Sąd Okręgowy przyjmuje go za własny.

Zgodnie z art. 212 § 3 k.c. w postępowaniu o zniesienie współwłasności, jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą przekraczać łącznie lat dziesięciu. Godzi się zauważyć, iż ustawodawca w powołanym przepisie nie precyzuje kryteriów, którymi winien kierować się sąd przy określeniu terminu i sposobu uiszczenia spłat (za wyjątkiem maksymalnego okresu, na jaki może zostać rozłożony obowiązek spłaty), dlatego też sąd orzekający w sprawie winien brać pod uwagę wszystkie istotne okoliczności.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 18 lipca 2000r. w sprawie IV CKN 1220/00 (LEX nr 52555) wskazał, że „zważywszy na okoliczność, że współwłaściciele mają takie same prawa do nieruchomości pod względem ilościowym i jakościowym oraz funkcje gospodarcze i osobiste domu mieszkalnego, należy przy podziale dążyć do ukształtowania sytuacji prawnej i ekonomicznej współwłaścicieli w sposób zbliżony do stanu sprzed zniesienia współwłasności. Tylko wówczas będzie można stwierdzić, że należne udziały zostały przekształcone w inne prawa, a nie odjęte uprawnionym. W razie przyznania spłaty powinna ona spełniać zasadnicze wymaganie umożliwienia uzyskania w rozsądnym terminie powierzchni mieszkalnej zbliżonej wielkością i jakością do przysługującej w ramach współwłasności.” W niniejszej sprawie sposób zniesienia współwłasności nie był sporny, wnioskodawczyni nie zamieszkiwała w nieruchomości, nie istniała też potrzeba zapewnienia jej środków na nabycie innej nieruchomości czy lokalu. Jednakże wnioskodawczyni jest w bardzo trudnej sytuacji zdrowotnej i otrzymane spłaty zamierza przeznaczyć na leczenie. Oczywistym jest, że leczenia nie można odkładać w czasie. Dlatego też dla wnioskodawczyni istotne jest, aby otrzymać spłaty w możliwie krótkim okresie czasu.

W takiej sytuacji obowiązkiem Sądu Rejonowego było rozważenie, czy sytuacja majątkowa uczestnika, któremu przyznał własność nieruchomości, w ogóle pozwala na uiszczenie spłat, nawet w ratach, a jeżeli w ratach, to w jakiej wysokości i w jakich terminach. Rozłożenie spłaty należności na raty ma bowiem sens jedynie wówczas, gdy istnieje realna możliwość zgromadzenia stosownej kwoty przed terminem płatności określonej raty. W ocenie Sądu odwoławczego, termin do uiszczenia spłaty winien być tak określony, aby uczestnik dysponował czasem na zgromadzenie odpowiednich środków, w tym na ewentualne zaciągnięcie kredytu bądź sprzedaż nieruchomości. Rozkładanie należności na raty w sytuacji, gdy dochody uzyskiwane przez zobowiązanego do spłaty nie pozwalają na zgromadzenie stosownej kwoty nie ma sensu.

W niniejszej sprawie, z uwagi na niewielkie dochody uzyskiwane przez uczestnika, uczestnik nie jest w stanie bez zaciągnięcia kredytu bądź sprzedaży nieruchomości dokonać spłaty. Kwota spłaty jest bowiem znaczna, wysokość pierwszej raty (niezaskarżonej, a więc prawomocnej), płatnej do końca 2013 roku wynosi 60.000 zł, stanowiąc równowartość niemal 5-letnich zarobków uczestnika. Wydaje się oczywiste, że zgromadzenie kolejnych rat po 20.000zł w ciągu każdego kolejnego roku z dochodów uczestnika jest absolutnie niemożliwe. Na rozprawie odwoławczej uczestnik przedłożył zaświadczenie o zarobkach, z którego wynika, że zarabia 1.600zł brutto. Oznacza to, że od daty orzeczenia Sądu I instancji jego sytuacja nie uległa poprawie, co potwierdza powyższe konstatacje.

Rozkładając spłatę na raty sąd ma obowiązek dokładnego rozważenia nie tylko, czy jest to realne z punktu widzenia możliwości finansowych zobowiązanego do spłaty, ale również, czy rozłożenie na raty nie narusza interesu tego współwłaściciela, który ma otrzymać spłatę.

Rozkładając spłatę przypadającą wnioskodawczyni na maksymalny okres 10 lat, Sąd I instancji w sposób niedostateczny uwzględnił słuszny interes wnioskodawczyni, co słusznie zarzuciła skarżąca. Sąd Rejonowy rozważając, na ile rat rozłożyć zasądzoną spłatę, winien nie tylko uwzględnić sytuację majątkową zobowiązanego, ale w większym zakresie zwrócić uwagę na sytuację osoby uprawnionej. Należało podzielić zarzut apelującej, że rozłożenie płatności na maksymalny okres czasu jest korzystne wyłącznie dla uczestnika, nie uwzględnia sytuacji życiowej wnioskodawczyni. Z uwagi na stan zdrowia D. M. środki finansowe niezbędne są jej od zaraz. Nie ulega wątpliwości, że wnioskodawczyni jest osobą chorą, a jej stan się pogarsza. Skoro tak, to w ocenie Sądu Okręgowego, wnioskodawczyni winna otrzymać spłatę w możliwie najkrótszym terminie, tj. takim, w którym przy dołożeniu należytej staranności uczestnik ma możliwość zgromadzenia przypadającej wnioskodawczyni kwoty.

Skarżąca wniosła o to, aby pozostała do zapłaty kwota 130.000 zł płatna była w dwóch ratach, pierwsza w wysokości 65.000 zł do 31 grudnia 2014 r. i , druga w wysokości 65.000 zł płatna do 31 grudnia 2015 r. W ocenie Sądu Okręgowego, jest to wystarczający okres czasu, aby uczestnik zgromadził stosowne i środki i dokonał spłaty na rzecz wnioskodawczyni. Nie ma wątpliwości, że uczestnik własną pracą nie będzie w stanie zgromadzić stosownych kwota, ale ma dosyć czasu, aby podjąć inne konieczne działania, aby zgromadzić potrzebne kwoty i zaspokoić wnioskodawczynię.

Uznając zasadność zarzutów skarżącej w całości Sąd Okręgowy uwzględnił jej apelację orzekając na podstawie art. 386 § 1 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 520 § 1 k.p.c. z uwagi na fakt, iż w sprawach tzw. działowych nie występuje sprzeczność interesów między tymi uczestnikami (współwłaścicielami, spadkobiercami), którzy domagają się podziału (zniesienia współwłasności, działu spadku, podziału majątku wspólnego), niezależnie od tego, jaki sposób dokonania podziału proponują i jakie wnioski składają. W tym względzie Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w postanowieniu z dnia 19 listopada 2011 r. III CZ 46/10, OSNC 2011/7-8/88).