

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 10 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi -Widzewa w Łodzi, IX Zamięscowy Wydział Cywilny w B. postanowił (1.) znieść współwłasność należącej do wnioskodawczyni A. L. i uczestnika R. K. (1) zabudowanej nieruchomości położonej w B., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), o powierzchni 0,5554 ha, objętej księgą wieczystą (...) w ten sposób, że przyznać ją w całości na własność A. L., (2.) zasądzić od A. L. na rzecz uczestnika R. K. (1) kwotę 26.963,33 zł tytułem spłaty, (3.) pobrać od tytułem wydatków tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa od wnioskodawczyni na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi-Widzewa w Łodzi kwotę 1.542,75 zł oraz (4.) z tego samego tytułu od uczestnika kwotę 2.251,83 zł, a wreszcie (5.) ustalić, iż w pozostałym zakresie każdy z uczestników ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazano, że A. L. w 5/6 częściach i R. K. (1) w 1/6 części są współwłaścicielami nieruchomości opisanej w sentencji postanowienia. Działka ta jest zabudowana drewnianym budynkiem mieszkalnym o powierzchni 46 mkw, mającym około 70 lat i wymagającym remontu. Budynek posiada przyłącze sieci energetycznej i wodnej, a także kanalizację (szambo). Przylega do niego murowany budynek gospodarczy o powierzchni całkowitej około 30 mkw (zaś powierzchni użytkowej około 26 mkw), wyposażony w instalację wodną i elektryczną. Również ten budynek wymaga remontu. Dalej w jednym ciągu znajdują się komórki drewniane (parterowe ze strychem, kryte dachem drewnianym pokrytym papą). Dla całej nieruchomości wspólne są: licznik, szambo i piec do ogrzewania.

W budynku mieszkalnym mieszka babcia wnioskodawczyni a matka uczestnika M. K.. Około 4-5 lat temu z ruchomości korzystał także uczestnik R. K. (1), który tam mieszkał oraz wykorzystywał budynek gospodarczy na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

W lutym 2010 r. M. K. podarowała swój udział w nieruchomości wynoszący 4/6 części wnioskodawczyni. Od tego momentu rozwinął się konflikt uczestnika z matką, wnioskodawczynią oraz jej matką G. D.. Na tym tle R. K. (1) wraz z żoną i synem wyprowadzili się z nieruchomości i zamieszkali w domu teściowej w N.. Tam też żona uczestnika prowadzi zakład krawiecki. Uczestnik pomaga żonie w prowadzeniu tej działalności. Wyprowadzając się uczestnik zamknął zajmowane przez siebie pomieszczenia i nie zostawił kluczy. M. K. nie miała dostępu do znajdujących się w tych pomieszczeniach licznikach energii elektrycznej i wody, zaworów wody a także komina. Uczestnik odmówił udostępnienia tych kluczy. Z tego powodu kilkakrotnie miały miejsce interwencje policji, po których uczestnik lub jego żona przyjeżdżali z kluczem, celem umożliwienia wejścia na krótki czas. W dniu 5 grudnia 2009 r. z powodu niedrożności komina doszło do znacznego zadymienia pomieszczeń, w których znajdowała się M. K.. W efekcie na wezwanie sąsiadów interweniowała Straż Pożarna. Nadto R. K. (2) odciął M. K. dostęp do telefonu, domofonu a także anteny telewizyjnej, z której korzystali wspólnie. W żaden sposób nie uczestniczy w kosztach utrzymania nieruchomości. Ostatecznie uczestnik wydał klucze dopiero w trakcie niniejszego postępowania.

Wnioskodawczyni, obecnie mieszkająca i pracująca w Anglii, lecz poszukująca pracy w Polsce oświadczyła, że po powrocie do kraju zamierza na nieruchomości zbudować dom i zamieszkać tam razem z babcią M. K..

Nieruchomość ma niekorzystny kształt. Do ulicy (...) przylega granicą o szerokości 5 metrów. Z tej szerokości około połowę zajmuje szerokość domu mieszkalnego. W miarę oddalania od ulicy, na wysokości budynków i komórek nieruchomości w niewielkim stopniu się rozszerza, zaś za budynkami rozszerza się do szerokości około 20 metrów.

Na podstawie opinii biegłego rzeczoznawcy ustalono, że wartość działki niepodzielonej wynosi 161.790 zł. Podział fizyczny jest możliwy, jednakże każdy z wariantów wymaga ustanowienia służebności przechodu i przejazdu.

Sąd Rejonowy ocenił, że wniosek co do zasady jest usprawiedliwiony. Stwierdził jednak, że podstawowa zasada zniesienia współwłasności, którą jest podział fizyczny ulega wyłączeniu. Stwierdził, że pierwszoplanową po temu przeszkodą jest kształt działki, wymuszający, w każdym z 4 ustalonych przez biegłego wariantów podziału, ustanowienie służebności. Kształt działki utrudnia racjonalne gospodarowanie nią zwłaszcza, że na wysokości

budynku mieszkalnego droga miałyby mieć szerokość 2,5 m. Jest to szerokość niewystarczająca do wjazdu chociażby wozów strażackich w razie pożaru ale także samochodów ciężarowych niezbędnych przy budowie domu mieszkalnego planowanego przez wnioskodawczynię.

Nadto pomiędzy uczestnikiem R. K. (2) a wnioskodawczynią i M. K., która mieszka na tej nieruchomości zachodzi poważny konflikt, który w znacznym stopniu już wpływa i zdaniem Sądu Rejonowego w przyszłości wpływałby na korzystanie z wydzielonych nieruchomości. Także sposób korzystania z ustanowionych przy podziale służebności byłby zarzewiem konfliktów.

Wreszcie wskazano na proporcję udziałów współwłaścicieli. Uczestnik, mimo posiadania udziału wynoszącego jedynie 1/6 część żąda wydzielenia dla niego działki budowlanej zabudowanej z dostępem do ulicy (...) (według wariantu trzeciego opinii biegłego), odrzucając możliwość otrzymania niezabudowanej części działki, położonej w głębi. Tym samym uczestnik otrzymałby najbardziej atrakcyjny fragment nieruchomości z budynkiem gospodarczym, komórkami i kurnikiem oraz dostępem do wszystkich mediów, w tym szamba. W tym wariantcie podziału wnioskodawczyni, która ma 5/6 udziałów otrzymałaby dwie odrębne, nie sąsiadujące działki, z których pierwsza stanowi w zasadzie w większej części wjazd na pozostałe działki (z budynkiem drewnianym) oraz działkę położoną w znacznej odległości od ulicy oraz mediów, które musiałaby przeprowadzić przez działkę uczestnika lub ewentualnie od sąsiadów. Gdyby chciała na niej zbudować dom, to byłby on posadowiony w znacznej odległości od innych domów na tej ulicy, które położone są w bezpośredniej bliskości ulicy. Możliwość powstania ulicy zapewniającej dostęp do nieruchomości z drugiej strony jest niepewna, z uwagi na niezakończenie procesu lokacji tzw. obwodnicy B..

Z tych względów Sąd Rejonowy uznał, że uzasadnione jest odstąpienie od fizycznego podziału nieruchomości. W konsekwencji przyznał ją na wyłączność wnioskodawczyni ze splatą na rzecz uczestnika. Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia wskazał przepisy art. 211 kc i art. 212 § 2 kc. Uzasadnił także pozostałe rozstrzygnięcia zawarte w postanowieniu.

Powyższe orzeczenie zaskarżył uczestnik, wnosząc o jego zmianę, mającą się wyrażać w podziale fizycznym nieruchomości obejmującym przyznanie mu zabudowanej jej części.

Skarżący wskazał między innymi, że jedną ze wskazanych przez Sąd I. instancji postaw wyłączenia zasady z art. 211 kc był fakt, iż uczestnik jest skonfliktowany ze swoją matką M. K.. Tymczasem podstawowym zarzutem M. K. jest, że uczestnik nie zapewniał jej opieki. M. K. ma dwoje dzieci: uczestnika i córkę G. D. (matkę wnioskodawczyni). Zarówno wnioskodawczyni jak i G. D. przebywają od kilku lat w Anglii. Wnioskodawczyni bardzo rzadko przyjeżdżała do Polski. Obecnie czyni to nieco częściej, gdyż procesuje się ze swoim mężem o możliwość odebrania syna i powierzenie opieki. Sąd Rejonowy podkreślał naganne zachowanie uczestnika polegające na nieudostępnieniu kluczy do opuszczonych pomieszczeń. Uszło jednak uwadze Sądu, że w przedmiotowym domu uczestnik mieszkał od urodzenia i taka sytuacja istniała, kiedy założył rodzinę. W wyniku systematycznych awantur wywoływanych właśnie przez wnioskodawczynię i jej matkę G. D., to uczestnik ze swoją rodziną wyniósł się do domu swojej teściowej do N., gdzie zajmuje jedno mieszkanie. Przeprowadzenie się uczestnika do teściowej nastąpiło latem 2011 roku. Trudno mieć jednak pretensje o to, że zamknął dotychczas zajmowane pomieszczenia, w których posiadał telefon i domofon, antenę telewizyjną, skoro ponosił opłaty, a wszyscy z tych urządzeń korzystali. Nadto uczestnik musiał zdobyć pomieszczenie tak dla sprzętów domowych i dla zabrania wszystkich maszyn. Dopiero wówczas mógł oddać klucze. Wskazał także, że twierdzenia wnioskodawczyni o zamiarze powrotu na stałe na sporną nieruchomość zostały złożone tylko na potrzeby obecnego postępowania. W. posiada lokal mieszkalny w bloku, a także jest współwłaścicielką w 1/2 części kamienicy położonej w B. przy ul. (...), z wieloma lokalami mieszkalnymi. Ewentualna potrzeba wjazdu na działkę wozów strażackich lub podobnie dużych pojazdów jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Obecny stan rzeczy istnieje od kilkudziesięciu lat i do tej pory się sprawdzał. Potrzeba ustanowienia służebności nie jest przeszkodą do dokonania podziału.

Wnioskodawczyni wniosła o oddalenie apelacji.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił:

W dniu 8 lipca 2014 r. M. K., tj. matka uczestnika i babka wnioskodawczyni, zmarła (załączony do akt sprawy odpis skrócony aktu zgonu).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy za własne, czyniąc je podstawą własnego rozstrzygnięcia. Skądinąd należy stwierdzić, że skarżący nie kwestionuje trafności tychże ustaleń, co wyklucza ich kontrolę ze strony sądu odwoławczego.

Biorąc pod uwagę treść przepisów art. 211 i 212 kc należy poczynić uwagę porządkową. Otóż dotychczasowe relacje stron, a w szczególności sposób opieki nad matką uczestnika i zarazem babką wnioskodawczyni, a także przebieg zdarzeń związanych z odmową wydania klucza do budynku gospodarczego, mają znaczenie dla rozstrzygnięcia jedynie w tym zakresie, w którym dają obraz konfliktu pomiędzy uczestnikami. Nie są to jednak okoliczności stanowiące wprost przesłanki do ustalania sposobu zniesienia współwłasności w myśl powołanych wyżej przepisów. Należy także zwrócić uwagę, że choć jeśli chodzi o metodę i sposób podziału R. K. (1) konsekwentnie wnosił o przyznanie mu części nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny, to wyraźnie stwierdził, że nie stać go na spłatę wnioskodawczyni (k. 311v). Koreluje to z faktem, że we wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych skarżący wskazał, że w zasadzie cała jego rodzina utrzymuje się z renty, którą uzyskuje jego teściowa. W świetle tego oświadczenia poważne wątpliwości budzi możliwość spłaty wnioskodawczyni czy to z własnych oszczędności, czy to z pomocą instytucji finansowych. Ma to znaczenie, gdyż każdy z wariantów podziału fizycznego zakłada konieczność wyrównania udziałów przez dopłaty. Co prawda brak możliwości spłaty nie jest formalnie przeszkodą do zastosowania określonej metody podziału, gdyż realna jest możliwość prowadzenia przeciwko uczestnikowi egzekucji komorniczej, w tym z uzyskanej na wyłączność nieruchomości. Są to jednak czynniki, które sąd orzekający w przedmiocie wniosku o zniesienie współwłasności musi brać pod uwagę.

W ocenie Sądu Okręgowego trafnie ocenił Sąd Rejonowy, że właściwości nieruchomości, jej niekorzystny kształt oraz wzajemne relacje uczestników są istotnymi przeszkodami do zniesienia współwłasności przez podział fizyczny. W części nieruchomości przylegającej do ulicy ciąg komunikacyjny miałby zaledwie 2 i pół metra szerokości, a cała działka zaledwie 5 metrów. Natomiast szerokość 2 i pół metra z trudem wystarcza dla potrzeb wjazdu samochodem osobowym, bardzo poważnie ograniczając możliwość gospodarowania tą częścią działki. Co więcej działka w głębi nieruchomości w istocie byłaby odcięta od dostępu do drogi publicznej w zakresie istotnym dla większych pojazdów, co wykluczałoby możliwość prowadzenia budowy współczesnymi metodami. Wbrew temu co wywodzi skarżący potrzebę zapewnienia dostępu dla tzw. służb alarmowych również należy uznawać za bardzo istotny czynnik przemawiający przeciwko podziałowi nieruchomości, w ramach przesłanki sprzeczności z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem (art. 211 kc). Za nieprawidłowe należałoby uznać dokonanie podziału nieruchomości o przeznaczeniu wyraźnie mieszkaniowym w sposób uniemożliwiający, w razie potrzeby, dostęp wozu strażackiego lub karetki pogotowia. Ponadto należy podnieść, że dokonanie podziału według wariantów I i II przedstawionych w opinii biegłego geodety, doprowadziłoby do sytuacji, gdzie służebność drogi koniecznej zajmowałaby dużą powierzchnię działki wnioskodawczyni gdzie powierzchnia służebności przekraczałaby 800 m². W efekcie zbliżona byłaby powierzchnią do działki jaka winna przypaść uczestnikowi w wyniku podziału przy uwzględnieniu wielkości udziału uczestnika. Tak ukształtowana służebność byłaby nadmiernym obciążeniem dla działki wnioskodawczyni. Na niekorzystność dla wnioskodawczyni podziału nieruchomości według wariantu III Sąd Rejonowy zwrócił uwagę w uzasadnieniu postanowienia. W wyniku takiego podziału uczestnik otrzymałby najbardziej atrakcyjny fragment nieruchomości z budynkiem gospodarczym, komórkami i kurnikiem oraz dostępem do wszystkich mediów, w tym szamba. W tym wariantcie podziału wnioskodawczyni, która ma 5/6 udziałów otrzymałaby dwie odrębne, nie sąsiadujące działki, z których pierwsza stanowi w zasadzie w większej części wjazd na pozostałe działki (z budynkiem drewnianym) oraz działkę położoną w znacznej odległości od ulicy oraz mediów, które musiałaby przeprowadzić przez działkę uczestnika lub ewentualnie od sąsiadów. Z kolei wariant IV w znaczny sposób obciążałby służebnością nowo powstałą działkę

od strony ulicy, która ewentualnie miałby przypaść uczestnikowi i która tak naprawdę stanowiłby drogę dojazdową do nieruchomości wnioskodawczyni. Ponadto pozostaje wciąż aktualna kwestia wąskiego przejazdu o szerokości 2,5 m obok budynków mieszkalnych. Również trafna jest uwaga Sądu I instancji dotycząca niepewności powstania w przyszłości drogi biegnącej przez nieruchomość objętą wnioskiem, bowiem Sąd dokonując zniesienia współwłasności winien brać pod uwagę istniejący stan nieruchomości, a nie przyszły i niepewny.

Dodatkową przesłanką dla odstąpienia od podziału fizycznego rzeczy jest przewidywana sprzeczność skutków zastosowania tej metody z zasadami współżycia społecznego. Zniesienie współwłasności w założeniu winno prowadzić do wyjaśnienia sytuacji prawnej uczestników obrotu i unormowania ich wzajemnych relacji. W obecnej sprawie zastosowanie podstawowej metody podziału, jaką jest podział fizyczny, skutkowałoby jednak utrzymaniem bezpośredniej styczności byłych współwłaścicieli, a to z uwagi na obciążenie jednej z nieruchomości służebnością gruntową. Mając na względzie ustalony przebieg relacji między uczestnikami należy ocenić, że takie rozstrzygnięcie w niewielkim stopniu klarowałoby ich relacje. Przeciwnie, wprowadzenie się uczestnika z rodziną do budynków mieszkalnych prowadziłaby do potencjalnie częstszych kontaktów stron. Należy podnieść, że sam uczestnik postępowania podnosił w apelacji istnienie konfliktu pomiędzy nim a wnioskodawczynią. Tak więc dokonanie podziału nieruchomości w naturze skutkowałoby zaognieniem konfliktu pomiędzy stronami i powstaniem nowych konfliktów z uwagi na wspólny wąski wjazd i na częstszą styczność uczestników.

Poza granicami zarzutów znalazły się ustalenia odnośnie wysokości udziałów współwłaścicieli, wartości nieruchomości, a także sposób obliczenia zasądzonej od skarżącego spłaty. Z tego względu zagadnienia te nie mogą być przedmiotem badania przez Sąd odwoławczy. Warto jednak podkreślić trafność wywodów Sądu Rejonowego w tych kwestiach.

Ze wszystkich powołanych względów apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 13 § 2 kpc.

Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw, by odstąpić od zasady wyrażonej w przepisie art. 520 § 1 kpc. i ustalił, iż każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego zgodnie ze swoim udziałem w sprawie.