

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 30 czerwca 2016 roku, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zniósł współwłasność lokalu mieszkalnego - stanowiącego odrębną nieruchomość oznaczonego numerem 72, znajdującego się w budynku mieszkalnym wielomieszkaniowym położonym w Ł. przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 50,79 m.kw. , dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta (...) wraz z prawem współwłasności w 15/1000 częściach części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz z prawem w takiej samej części użytkowania wieczystego przez czas do dnia 17 marca 2099 r. działki gruntu nr (...) z nieruchomości KW (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi - o wartości 160.700,00 zł. poprzez przyznanie opisanego lokalu wraz z opisanym wyżej prawem współwłasności na wyłączną własność R. G. (1). Zasadził od R. G. (1) tytułem spłaty na rzecz H. G. (1) kwotę 53.566,67 zł. na rzecz A. G. kwotę 53.566,67 zł. na rzecz R. G. (2) kwotę 26.783,33 zł. wszystkie kwoty płatne w terminie 30 dni od uprawomocnienia się postanowienia; W punkcie III postanowienia Sąd Rejonowy oddalił wniosek H. G. (1) o rozliczenie nakładów poniesionych przez niego na nieruchomość wspólną, zaś w punkcie IV nakazał H. G. (1) opuszczenie, opróżnienie i wydanie R. G. (1) lokalu mieszkalnego numer (...) znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Ł. w dniu otrzymania spłaty; ustalił, że H. G. (1) nie ma prawa do lokalu socjalnego oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd Rejonowy swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach i zważył co następuje:

Lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku wielomieszkaniowym w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, został nabyty przez K. G. (1) w dniu 14 marca 2000 r. od Gminy Ł.. Z prawem własności lokalu związany jest udział w prawie użytkowania wieczystego wynoszący (...) części działki gruntu numer (...). Wartość mieszkania oszacowana została na kwotę 68.200 zł. W związku z uzyskanymi bonifikatami nabywczyni uiszczyła kwotę 10.912 zł. Nabycia dokonała będąc wdową.

Spadek po K. G. (1) zmarłej dnia 6 grudnia 2008 r. nabyli synowie H. G. (1) oraz A. G. po 1/3 części każdy z nich oraz wnuki R. G. (2) oraz R. G. (1) po 1/6 części każde z nich. Składnik spadku po K. G. (1) stanowi lokal mieszkalny przy ul. (...) w Ł.. Właścicielami lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w Ł. o powierzchni 50,79 m², składającego się z kuchni, łazienki z ubikacją, trzech pokoi i przedpokoju, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą o nr (...) oraz współwłaścicielami w 15/1000 częściach części budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli i poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkownikami wieczystymi przez czas do dnia 17 marca 2099 r. działki gruntu nr (...) z nieruchomości dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) są w 1/6 części R. G. (2) w 1/6 części R. G. (1) , w 1/3 części A. G. oraz w 1/3 części H. G. (1).

H. G. (1) był członkiem oczekującym w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) skierowanym przez Spółdzielcze Biuro Mieszkaniowe i przyjętym w poczet członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w dniu 17 września 1987 r. pod numerem (...). H. G. (1) posiadał w dniu 19 października 1999 r. mieszkaniową książeczkę oszczędnościową (...) nr (...) -99 wystawioną dnia 18 lutego 1976 r. Stan oszczędności na dzień 19 października 1999 r. wynosił 1.480 zł. Premia gwarancyjna wg wskaźnika za rok I 1999 dla budownictwa wielorodzinnego wynosiła 10.108,60 zł oraz odsetki w kwocie 1.035,78 zł. H. G. (1) dnia 17 marca 2000 r. wypowiedział członkostwo w (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w związku z przepisaniem książeczki mieszkaniowej na matkę K. G. (1). Uczestnik został skreślony z rejestru członków (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) pod nr (...).

H. G. (1) mieszkał z matką K. G. (1) w lokalu przy ul. (...). i opiekował się nią, a także pokrywał koszty drobnych napraw i remontów. K. G. (1) wykonała wymianę okna i parapetów, a także remont w mieszkaniu przy ul. (...). Środki na ten remont zostały wyłożone przez uczestnika H. G. (1). Również środki na wykup mieszkania pochodziły z przepisania przez H. G. (1) na matkę książeczki mieszkaniowej. Aktualnie H. G. (1) korzysta z przedmiotowego lokalu z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli. H. G. (1) zalega z opłatami za mieszkanie. Spłaca zadłużenie w Spółdzielni w ratach miesięcznych w wysokości 290 zł. A. G. opłacił w dniu 23 sierpnia 2011 r. podatek od nieruchomości przy ul.

(...) w Ł. za 2011 rok. Z tytułu użytkowania mieszkania przy ul. (...) w Ł. H. G. (1) uiścił: w okresie od 2009 r. do 2015 r. łączną kwotę 33.817,51 zł tytułem należności za czynsz, w okresie od 2010 r. do 2015 r. łączną kwotę 5.590,15 zł tytułem należności za prąd, w okresie od 2010 r. do 2015 r. łączną kwotę 5.016,42 zł tytułem należności za gaz, w okresie od 2013 r. do 2016 r. łączną kwotę 388 zł tytułem opłaty za podatek od nieruchomości oraz wieczyste użytkowanie gruntu.

Opierając się na powyższych ustaleniach Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie znajdują zastosowanie art. 617 – 618 k.p.c. i art. 621 – 625 k.p.c.

Sąd Rejonowy zważył dalej, że strony zgodnie ustaliły sposób podziału lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł. przez przyznanie go na wyłączną własność wnioskodawczyni z obowiązkiem spłaty pozostałych uczestników oraz nie kwestionowały wyliczonej przez biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości wartości rynkowej mieszkania w kwocie 160.700 zł.

Z uwagi na powyższe Sąd zasądził od wnioskodawczyni na rzecz uczestników spłaty wartości przysługujących im udziałów. Biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, Sąd oznaczył termin płatności wszystkich powyższych kwot na 30 dni od uprawomocnienia się orzeczenia. Z uwagi na okoliczność, iż w chwili obecnej lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) jest użytkowany wyłącznie przez uczestnika H. G. (1), Sąd na podstawie art. 624 k.p.c., orzekł o obowiązku wydania mieszkania na rzecz R. G. (1) określając termin jego realizacji na dzień otrzymania spłaty orzeczonej na rzecz uczestnika postępowania. Uwzględniając okoliczności niniejszej sprawy Sąd uznał oznaczony termin za najbardziej adekwatny w okolicznościach sprawy. W zakresie tym Sąd podzielił argumentację strony wnioskującej, iż uczestnik H. G. (1) ma wystarczającą ilość czasu do przygotowania się do opuszczenia zajmowanego lokalu z uwagi na bieg postępowania od 2014 roku, a także na przyłączenie się przez uczestnika co do wniosku o przyznanie nieruchomości R. G. (1). W ocenie Sądu uczestnik – wobec bezsporności co do sposobu podziału nieruchomości – dysponował wystarczającą ilością czasu pozwalającą mu na zorganizowanie choćby tymczasowego miejsca pobytu, a zatem jego wniosek o oznaczenie dłuższego terminu wydania nieruchomości nie zasługiwał na uwzględnienie. O braku uprawnienia H. G. (1) do lokalu socjalnego Sąd rozstrzygnął z uwagi na fakt, iż na podstawie art. 2 ust. 1 pkt. 1 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 r. (Dz.U. Nr 71, poz. 733; tekst jednolity z dnia 7 lutego 2005 r., Dz.U. Nr 31, poz. 266) współwłaściciel nie jest lokatorem w rozumieniu tej ustawy.

Sąd Rejonowy zważył dalej, że w niniejszej sprawie uczestnik H. G. (1) zgłosił do rozliczenia nakłady dokonane na to mieszkanie: kwotę 17.103,47 zł tytułem nakładów poniesionych przez uczestnika na wspólną nieruchomość oraz kwotę 29.874,72 zł tytułem 2/3 kosztów poniesionych przez uczestnika na wspólną nieruchomość. W ocenie Sądu żadna z powyższych kwot nie zasługiwała na uwzględnienie. Żądanie przez uczestnika H. G. (1) zasądzenia na jego rzecz kwoty 17.103,47 zł podlegało oddaleniu z uwagi na okoliczność, iż były to nakłady poniesione nie przez uczestnika, a przez jego matkę – K. G. (1), albowiem to ona w okresie poniesienia przedmiotowych nakładów była właścicielem mieszkania. Sąd podkreślił, że do chwili śmierci matki – K. G. (1), uczestnik H. G. (1) nie był współwłaścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), a zatem nakłady na wymianę okien i wykup mieszkania nie były nakładami jakie poniósł uczestnik na nieruchomość w czasie trwania współwłasności. Dalej Sąd Rejonowy podzielił argumentację Sądu Najwyższego zawartą w uchwale z dnia 10 maja 2006 roku w sprawie o sygn. akt III CZP 11/06, gdzie Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, iż w toku postępowania o zniesienie współwłasności roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomość wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. Według Sądu Rejonowego oddaleniu podlegał także wniosek o zwrot poniesionych przez uczestnika H. G. (1) nakładów na utrzymanie lokalu w kwocie 29.874,72 zł. Roszczenie to nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na ustaloną w toku postępowania w sposób bezsporny okoliczność, iż od chwili śmierci K. G. (1) z lokalu przy ul. (...) w Ł. z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzystał i korzysta jedynie i wyłącznie H. G. (1). Roszczenie jest zatem bezzasadne z uwagi na okoliczność, iż uczestnik korzystał z przedmiotowego lokalu ponad swój udział. Co więcej, w żądanej kwocie zawierają się również opłaty za energię elektryczną i gaz, które to koszty są kosztami służącymi tylko i wyłącznie uczestnikowi w związku z jego pobytom w mieszkaniu i korzystaniem z tych energii, a zatem bezzasadnym byłoby obciążenie tymi opłatami wnioskodawczyni i pozostałych uczestników. Sąd I instancji podkreślił, że uczestnik H. G. (1) żądał zwrotu kosztów poniesionych

na rzecz wspólną w sytuacji, gdy był on jedynym współwłaścicielem tę rzecz użytkującym, zaś poniesione przez niego koszty służyły tylko i wyłącznie bieżącemu utrzymaniu nieruchomości. Uczestnik nie wykazał, aby w czasie trwania współwłasności poniósł jakiegokolwiek koszty bądź nakłady, które zwiększyłyby wartość nieruchomości i w konsekwencji uzasadniałyby żądanie zwrotu nakładów od pozostałych współwłaścicieli. Co więcej, uczestnik H. G. (1), samodzielnie korzystający z mieszkania, wobec korzystania z lokalu z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli, miał możliwość zmniejszenia ponoszonych kosztów mieszkania. Gdyby uczestnik wynajął część lokalu to z wynajmu pokoi uzyskalby zysk większy niż ponoszone koszty utrzymania mieszkania.

Przedmiotowe postanowienie w co do rozstrzygnięć dotyczących punktu III i IV czwartego zaskarżył apelacją pełnomocnik uczestnika H. G. (1) zarzucając zaskarżonemu postanowieniu:

I. obrazę przepisów prawa materialnego tj.

a) art. 207 k.c. poprzez jego niezastosowanie a w konsekwencji błędne przyjęcie, że współwłaściciele nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) nie są obciążeni obowiązkiem ponoszenia wydatków i ciężarów związanych z rzeczą wspólną co doprowadziło do bezzasadnego oddalenia wniosku uczestnika H. G. o rozliczenie nakładów poniesionych przez niego na tę nieruchomość, podczas gdy obowiązek ponoszenia ciężarów związanych z rzeczą wspólną nie wynika z faktu korzystania z rzeczy wspólnej, lecz z samego faktu współwłasności;

b) Art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a w konsekwencji orzeczenie o obowiązku opuszczenia przez uczestnika H. G. nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), w dniu otrzymania spłaty, w sytuacji gdy aktualne warunki finansowe uczestnika nie pozwalają na zakup ani na wynajęcie jakiegokolwiek innego mieszkania, co pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

I. Naruszenie przepisów postępowania poprzez naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego postanowienia oceny dowodów w tym: przesłuchania stron, jak również treści zeznań świadka W. N., w sytuacji gdy zeznania te wskazywały na nakłady poniesione przez uczestnika H. G..

Skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia w części dotyczącej wniosku o rozliczenie nakładów dokonanych przez uczestnika H. G. poprzez zasądzenie na jego rzecz kwoty 46.978,19 złotych tytułem nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), a także nakazanie uczestnikowi opuszczenia wyżej wskazanej nieruchomości w terminie 3 miesięcy od dnia otrzymania spłaty, ewentualnie o uchylenie orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji. Nadto skarżący wniósł o zasądzenie kosztów pomocy udzielonej uczestnikowi z urzędu, które to nie zostały uiszczone ani w całości ani w części.

Pełnomocnik wnioskodawczyni R. G. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Wywiedziona apelacja nie mogła skutkować zmianą orzeczenia w postulowanym przez skarżącego zakresie.

Na wstępie zaznaczyć należy, że lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku wielomieszkaniowym w Ł. przy ul. (...) wraz z udziałem wynoszącym (...) części budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali, stanowi współwłasność zainteresowanych na skutek spadkobrania po K. G. (1), która zmarła w dniu 6 grudnia 2008 roku. Zgodnie z treścią postanowienia wydanego w sprawie I Ns 215/09 przez S.R. dla Ł. w Ł. spadek po K. G. (1) nabyli synowie H. G. (1) oraz A. G. po 1/3 części każdy z nich oraz wnuki R. G. (2) oraz R. G. (1) po 1/6 części każde z nich. Przedmiotowe postanowienie było podstawą ujawnienia zainteresowanych w księdze wieczystej jako współwłaścicieli nieruchomości stanowiącej przedmiot wniosku.

Jakkolwiek dział spadku, gdy w jego skład wchodzi nieruchomość, jest instytucją podobną do zniesienia współwłasności, to jednak istnieją między nimi zasadnicze różnice powodujące, że nie jest dopuszczalne zniesienie przez spadkobierców współuprawnienia co do poszczególnych praw majątkowych wchodzących w skład spadku przy zastosowaniu instytucji specyficznych dla tych praw. Podkreśla się w doktrynie, że spadkobiercom nie przysługuje

swoboda co do wyboru pomiędzy działem spadku i innym zdarzeniem zmierzającym do zniesienia współuprawnienia prawa majątkowego wchodzącego w skład spadku, w szczególności nie ma swobody wyboru pomiędzy działem spadku a zniesieniem współwłasności. Także w orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości, że wspólność masy majątkowej w postaci spadku nabytego przez kilku spadkobierców nie stanowi współwłasności, która może być zniesiona w myśl przepisów art. 210 i nast. KC, lecz konieczne jest zastosowanie przepisów art. 1035 i nast. KC / por. postanowienie z dnia 5 czerwca 1991 r., III CRN 125/91/. Dział spadku obejmuje bowiem rozporządzenie przez wszystkich spadkobierców prawami majątkowymi wchodzącymi w skład spadku, a nie - jak w przypadku zniesienia współwłasności - rozporządzenie udziałami w nieruchomości. Inaczej mówiąc, spadkobiercom nie przysługuje swoboda wyboru pomiędzy działem spadku i innym zdarzeniem zmierzającym do zniesienia współuprawnienia prawa majątkowego wchodzącego w skład spadku, a tym samym nie ma swobody wyboru pomiędzy działem spadku a zniesieniem współwłasności. / por. Postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 30 września 2009 r. V CSK 63/09/ .

Mając na uwadze poczynione powyżej ustalenia, przedmiotowa sprawa powinna być rozpoznawana jako sprawa o dział spadku a nie zaś sprawa o zniesienie współwłasności. Pomimo wielu wspólnych cech, odpowiedniego stosowania przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych do spadku przypadającego kilku spadkobiercom (art. 1035 KC), a nawet możliwości połączenia w jednym postępowaniu działu spadku i zniesienia współwłasności, niewątpliwie, zniesienie każdego z tych wspólnych praw następuje według odrębnych zasad zarówno merytorycznych jak i formalnych (zob. z jednej strony art. 210 i nast. KC. oraz art. 617 - 625 KPC regulujące postępowanie o zniesienie współwłasności z drugiej art. 1038 i nast. KC oraz 680 - 689 KPC regulujące zasady dotyczące postępowania o dział spadku).

W przedmiotowym przypadku zainteresowani w sprawie są współwłaścicielami masy spadkowej po K. G. (1), co przesądza o konieczności wyjścia ze współwłasności majątku spadkowego przez przeprowadzenie przez spadkobierców umownego bądź sądowego działu spadku, nie zaś zniesienia współwłasności jak chce tego wnioskodawca i to z ograniczeniem do części składników masy spadkowej, bo jedynie do nieruchomości. Sądowy zaś dział spadku, pomijając, że postępowanie nie toczyło się w jego przedmiocie, musi zasadniczo obejmować cały majątek spadkowy.

Sąd Okręgowy był związany przedmiotem żądania i zmuszony był orzekać w ramach wyznaczonych przez żądanie sprecyzowane jako zniesienie współwłasności nieruchomości wskazanej we wniosku. Dodatkowo Sąd Okręgowy orzekając uwzględnił treść art. 363 § 1 k.p.c. i art. 378 § 1 k.p.c.

Z tej też przyczyny wywiedziona przez uczestnika apelacja skierowane jedynie do punktów III i IV orzeczenia nie mogła skutecznie doprowadzić do zmiany zaskarżonego postanowienia, niezależnie od zasadność argumentów podniesionych w wywiedzionym środku odwoławczym.

Szersze odnoszenie się do argumentacji podniesionej w apelacji jest zatem zbędne, albowiem przywołane zarzuty nie mogły skutkować zmianą orzeczenia w żądanym przez apelującego zakresie.

Bez wątplenia zgodnie z treścią art. 686 k.p.c. przeprowadzenie działu spadku po K. G. daje zainteresowanym pełną możliwość rozliczenia wzajemnych roszczeń pomiędzy współspadkobiercami z tytułu posiadania poszczególnych przedmiotów spadkowych, oraz poczynionych na spadek nakładów czego w istocie domagał się uczestnik H. G. (1), a co nie było możliwie w trybie postępowania o zniesienie współwłasności.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. w związku z art. 13 § 2 k.p.c. apelację oddalił.

Na podstawie § 2 ust. 1 i § 4 ust. 2 w zw. z § 8 pkt. 5 w zw. § 12 pkt. 3 i § 16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (t. j. Dz. U. z 2015 r., nr 1801), Sąd przyznał i nakazał wypłacić ze Skarbu Państwa na rzecz adwokata Z. M. kwotę 2.952 zł tytułem pomocy prawnej udzielonej uczestnikowi H. G. (1) z urzędu.

W pozostałym zakresie o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 520 § 1 k.p.c.