

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2019 roku wydanym w sprawie z wniosku M. K. (1) przy udziale S. K. (1), W. K., K. K., M. K. (2) i S. K. (2) o zniesienie współwłasności, podział majątku wspólnego i dział spadku, Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi:

ustalił, że w skład majątku wspólnego M. K. (1) i M. K. (3) wchodził udział 1/3 w nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...), działka numer (...) obręb G-52, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), o wartości 148827 złotych;

ustalił, że w skład spadku po M. K. (3) wchodzi udział 1/6 w nieruchomości opisanej w punkcie 1. o wartości 74413 złotych;

dokonał podziału majątku wspólnego M. K. (1) i M. K. (3), działu spadku po M. K. (3) oraz zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej w punkcie 1. w ten sposób, że przyznał:

a) M. K. (1) prawo własności nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) na mapie z projektem podziału nieruchomości wykonanej przez biegłego sądowego K. A. w dniu 29 maja 2019 roku i zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. pod numerem P. (...)2019.775 o wartości 110170,50 złotych;

b) małżonkom S. K. (1) i W. K. do wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej udział w wysokości 6/14 części, K. K. udział w wysokości 6/14 części oraz M. K. (2) i S. K. (2) udziały po 1/14 części w prawie własności nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) na mapie z projektem podziału nieruchomości wykonanej przez biegłego sądowego K. A. w dniu 29 maja 2019 roku i zarejestrowanej w (...) Ośrodku Geodezji w Ł. pod numerem P. (...)2019.775 o wartości 401155 złotych;

zasądził tytułem dopłaty na rzecz wnioskodawcy od uczestników:

a) K. K. kwotę 1481,75 złotych płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności tej kwoty;

b) M. K. (2) i S. K. (2) kwoty po 247 złotych płatne w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności tych kwot;

zasądził od wnioskodawcy na rzecz S. K. (1) i W. K. solidarnie tytułem rozliczenia dopłaty oraz nakładów i wydatków kwotę 3237,93 złotych płatną w terminie 1 miesiąca od dnia uprawomocnienia się postanowienia z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności tej kwoty;

obciążył, tytułem tymczasowo wyłożonych wydatków, na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Rejonowego dla Łodzi- Widzewa w Łodzi:

a) M. K. (1) kwotą 1600 złotych;

b) S. K. (1) i W. K. solidarnie kwotą 2400 złotych;

c) M. K. (2) i S. K. (2) kwotami po 400 złotych;

ustalił, że wnioskodawca i uczestnicy ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył wnioskodawca, zaskarżając je w części, tj. w zakresie pkt 3, 4, 5, 6 i 7 postanowienia. Zaskarżonemu postanowieniu skarżący zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego w postaci art 211 k.c. poprzez jego błędną wykładnię, a w konsekwencji nieuzasadnione przyjęcie, że w realiach niniejszej sprawy uzasadniony jest podział fizyczny, a w konsekwencji przyznanie wnioskodawcy na własność nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), w sytuacji gdy podziałowi fizycznemu sprzeciwiają się fakty, iż nieruchomość ta mogłaby być zabudowana budynkiem o powierzchni jedynie 60 m², brak jest obrotu na wolnym rynku nieruchomościami o charakterystyce podobnej do przedmiotowej działki, działka nr (...) nie przedstawia walorów użytkowych biorąc pod uwagę możliwość jej zabudowania w powiązaniu z mieszkaniowym charakterem obszaru na którym jest położona, stosunki sąsiedzkie pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami uniemożliwiają korzystanie przez strony z nieruchomości sąsiednich;

2. w zakresie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia:

a) brak ustalenia przez Sąd Rejonowy, że nie istnieje praktycznie obrót na wolnym rynku nieruchomościami o charakterystyce jak działka nr (...), co czyni sprzedaż przedmiotowej działki niemalże niemożliwą, a korzystanie przez wnioskodawcę z działki nr (...) jest niemożliwe z uwagi na stosunki sąsiedzkie pomiędzy wnioskodawcą a uczestnikami;

b) brak ustalenia przez Sąd Rejonowy okoliczności, że wnioskodawca wyrażał zgodę na odroczenie w czasie spłaty na jego rzecz przez uczestników, co umożliwiłby wszystkim pięciu uczestnikom poczynienie stosownych oszczędności bądź sprzedaż działki nr (...) i uzyskanie w ten sposób środków na spłatę wnioskodawcy, skoro zgodnie z ich twierdzeniami brak jest jakichkolwiek przeszkód w sprzedaży nieruchomości o charakterystyce jak działka nr (...).

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez przyznanie uczestnikom na własność nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), działki nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), w stosunku do przypadających im udziałów i zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy stosownej spłaty zgodnie z przypadającymi uczestnikom udziałami. Alternatywnie wnioskodawca wniósł o przyznanie uczestnikom na własność działki nr (...) i działki nr (...) w stosunku do przypadających im udziałów i zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy stosownej spłaty zgodnie z przypadającymi uczestnikom udziałami. Ponadto wnioskodawcy wniósł o zwolnienie od kosztów sądowych w całości z uwagi na fakt, iż nie jest w stanie ich ponieść bez istotnego uszczerbku dla swojego utrzymania oraz o zasądzenie od uczestników na rzecz wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację uczestnik Miasto Ł. wniosło o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od wnioskodawcy kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Ustalenia te Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, uznając za zbędne ponowne ich przytaczanie.

Zniesienie współwłasności przez podział rzeczy jest preferowanym przez ustawodawcę sposobem zniesienia współwłasności, ponieważ jest najbardziej sprawiedliwy z punktu widzenia indywidualnych interesów, każdy ze współwłaścicieli jest bowiem traktowany jednakowo i otrzymuje w naturze część tego, co stanowiło jego udział przed zniesieniem współwłasności. Ten sposób zniesienia współwłasności zapewnia współwłaścicielowi prawo do części nieruchomości określonej zasadniczo udziałem w niej i chroni go przed niechcianym „wywłaszczeniem”, choćby odpłatnym. Jednocześnie ustawodawca, mając na względzie potrzebę ochrony ogólnego interesu społeczno-gospodarczego, określił granice dopuszczalności zastosowania omawianego sposobu zniesienia współwłasności. Zgodnie z art. 211 k.c. podział rzeczy wspólnej jest niedopuszczalny, jeżeli byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Natomiast gdy rzecz nadaje się do podziału z zachowaniem wymagań art. 211 k.c., a współwłaściciele nie wyrażają w toku postępowania uzgodnionego wniosku o przyznanie rzeczy na wyłączną własność

jednemu z nich, sąd dokonuje podziału rzeczy, nie może zaś uwzględnić wniosku jednego ze współwłaścicieli o przyznanie jemu rzeczy wspólnej (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 kwietnia 2014 r., IV CSK 431/13).

W niniejszej sprawie, zgodnie z opinią biegłego, możliwe jest zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez fizyczny podział rzeczy. Podział ten może przebiec w dwóch wariantach, a Sąd Rejonowy przyjął wariant bardziej korzystny dla wszystkich uczestników, w tym wnioskodawcy. Stawiany przez skarżącego zarzut, jakoby podziałowi sprzeciwiał się fakt, iż nieruchomość mogłaby być zabudowana budynkiem o powierzchni jedynie 60 m² i brak jest obrotu na wolnym rynku nieruchomościami o charakterystyce podobnej do przedmiotowej działki, nie zasługuje na uwzględnienie. Nie sposób zgodzić się z twierdzeniem apelującego, iż powierzchnia budynku jaki może być posadowiony na wydzielonej części nieruchomości sprawia, że działka nie przedstawia walorów użytkowych. Na rynku nieruchomości funkcjonują bowiem działki pod zabudowę o powierzchni zbliżonej do przedmiotowej działki, ponadto ma ona bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Wśród ofert deweloperów i projektantów domów można znaleźć wiele dotyczących zabudowy o powierzchni do 60 m². Ponadto wnioskodawca nie bierze pod uwagę obecnych cen gruntów z wydanymi decyzjami o warunkach do zabudowy, a z tego względu niewielka działka na terenach miejskich może cieszyć się zainteresowaniem kupujących ze względu na korzystną cenę. Wnioskodawca w żaden sposób nie udowodnił, iż sprzedaż działki będzie niemożliwa lub znacznie utrudniona.

Jednocześnie należy wskazać, iż zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem konflikt osobisty istniejący pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości nie stanowi samodzielnej przesłanki uzasadniającej odmowę zniesienia współwłasności poprzez podział fizyczny rzeczy. Należy mieć na względzie, iż w wyniku podziału nieruchomości wspólnej powstaną dwie odrębne, sąsiadujące działki, nie mające żadnych części wspólnych. Ponadto wnioskodawca nie ma obowiązku zamieszkiwać na przyznanej mu działce, może ją wynająć, wydzierżawić lub sprzedać. Jak wyżej wskazano, twierdzenia wnioskodawcy, iż obrót taką nieruchomością będzie niemożliwy są gołosłowne, a nawet gdyby jej sprzedaż była utrudniona i wymagała czasu, nie może to stanowić przeszkody dla dokonania fizycznego podziału rzeczy.

Odnosząc się do ostatniego zarzutu apelacji w pierwszej kolejności z całą stanowczością należy wskazać, iż zgodnie z ugruntowanymi poglądami orzecznictwa, które to poglądy Sąd w niniejszym składzie podziela, nie można przyznać rzeczy na własność temu spośród współwłaścicieli, który jej nie chce. Zniesienie współwłasności poprzez przyznanie rzeczy jednemu ze współwłaścicieli nie może nastąpić wbrew jego woli. W postępowaniu o podział majątku wspólnego sąd nie może wbrew woli uczestnika przyznać mu określonego składnika majątkowego i zasądzić od niego na rzecz innego uczestnika spłatę lub dopłatę. Jeżeli przy zniesieniu współwłasności żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu określonej rzeczy, sąd zarządza jej podział cywilny, do właściciela bowiem, a nie do sądu należy ocena czy rzecz jest mu potrzebna, a narzucanie własności rzeczy nie byłoby racjonalne (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2014 r., II CSK 18/14, Legalis nr 1162508; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 2014 r., Legalis nr 1359729). W niniejszej sprawie wnioskodawca wnosił o przyznanie całości nieruchomości wspólnej (bądź działki nr (...) albo 4) na rzecz pozostałych uczestników z obowiązkiem dokonania spłaty na jego rzecz w wysokości 80.000 zł wraz z propozycją odroczenia płatności do roku. Żaden z uczestników nie wyraził zgody na przyznanie w całości nieruchomości pozostałym uczestnikom z obowiązkiem spłaty wnioskodawcy. Sytuacja życiowa i materialna uczestników nie pozwala na przejęcie na siebie obowiązku spłaty wnioskodawcy, bowiem nie posiadają środków na spłaty. Nie można zgodzić się z twierdzeniem wnioskodawcy, iż odroczenie terminu spłaty do roku pozwoliłoby na poczynienie oszczędności na dokonanie spłat, bowiem skoro z twierdzeń uczestników wynika, iż uzyskiwane przez nich dochody wystarczają na bieżące potrzeby, trudno domniemywać, że udałoby im się poczynić z nich oszczędności rzędu kilkudziesięciu tysięcy złotych w ciągu roku.

Nie zasługuje na uwzględnienie argument wnioskodawcy, iż uczestnicy otrzymując całość nieruchomości mogliby samodzielnie dokonać sprzedaży wyznaczonej działki i z uzyskanych środków spłacić wnioskodawcę. Nie znajduje bowiem uzasadnienia proponowane przez wnioskodawcę rozwiązanie polegające na przerzuceniu ciężaru sprzedaży działki na pozostałych uczestników, skoro wnioskodawca może uczynić to samodzielnie.

W tych okolicznościach Sąd Rejonowy doszedł do słusznego przekonania, iż najlepszym sposobem zniesienia współwłasności będzie podział fizyczny nieruchomości, bowiem nie ma podstaw do przyznania całości nieruchomości na rzecz pozostałych uczestników z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy. Na marginesie należy jedynie zaznaczyć, iż uczestnicy nie wnosili o sprzedaż rzeczy wspólnej, a ponadto takie rozwiązanie zwykle jest najmniej korzystne dla uczestników, zwłaszcza w przypadku, gdy część nieruchomości jest przez nich zamieszkiwana.

Podsumowując powyższy wywód stwierdzić należy, iż wywiedziona przez wnioskodawcę apelacja nie zawierała zarzutów, mogących podważyć rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego i w konsekwencji podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. ustalając, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania apelacyjnego związane ze swoim udziałem w sprawie.