

UZASADNIENIE

Zaskarżonym postanowieniem z dnia 20 listopada 2020 r. Sąd Rejonowy w Bełchatowie po rozpoznaniu sprawy z wniosku R. T. (1) z udziałem S. C. o zniesienie współwłasności

1. dokonał zniesienia współwłasności:

a. zabudowanej nieruchomości położonej w R. oznaczonej w ewidencji gruntów numerem działki (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Bełchatowie urządzona jest księga wieczysta numer (...) o wartości 326.500,00 zł,

b. ruchomości stanowiących wyposażenie domu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości opisanej w punkcie 1 lit. a o łącznej wartości 18.000,00 zł ,

c. ruchomości w postaci psa A. o wartości 800,00 zł,

w ten sposób, że:

d. składniki majątkowe wskazane w punkcie 1 lit. a i lit. b przyznał na wyłączną własność wnioskodawczym R. T. (1), córki S. i T.,

e. ruchomość w postaci psa A. przyznał na wyłączną własność uczestnika S. C., syna C. i H.;

2. tytułem dopłaty oraz rozliczeń w zakresie dokonanych przez strony nakładów na rzeczy objęte zniesieniem współwłasności zasądził od wnioskodawczym R. T. (1) na rzecz uczestnika S. C. kwotę 170.006,19 zł płatną w terminie jednego miesiąca od dnia uprawomocnienia się orzeczenia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności;

3. nakazał uczestnikowi S. C. wydanie nieruchomości wskazanej w punkcie 1 lit. a i ruchomości wskazanych w punkcie 1 lit. b w terminie 3 (trzech) miesięcy od uprawomocnienia się orzeczenia;

4. nakazał pobrać od wnioskodawczym R. T. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Bełchatowie kwotę 1.165,07 zł tytułem części nieuiszczonych w sprawie kosztów sądowych;

5. nakazał pobrać od uczestnika S. C. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Bełchatowie kwotę 1.165,07 zł tytułem części nieuiszczonych w sprawie kosztów sądowych;

6. zasądził od uczestnika S. C. na rzecz wnioskodawczym R. T. (1) kwotę 500,00 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania, zaś w pozostałym zakresie ustala, że każda ze stron ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły przytoczone poniżej ustalenia i rozważania Sądu Rejonowego.

Nieruchomość położona w miejscowości R. oznaczona w ewidencji gruntów numerem działki (...) stanowi współwłasność wnioskodawczym R. T. (1) i uczestnika S. C. po 1/2 części.

Strony zakupiły nieruchomość niezabudowaną.

Inicjatorką zakupu nieruchomości była R. T. (1).

W 2012 r. strony uzyskały pozwolenie na budowę jednorodzinnego budynku mieszkalnego na nieruchomości oznaczonej numerem 117/11, którego budowa została zakończona w 2016 r.

Na budowę domu strony wspólnie zaciągnęły dnia 16 września 2013 r. kredyt (...) z siedzibą w K..

Drewno na wykonanie konstrukcji więźby dachowej w budowanym domu pochodziło z lasu uczestnika.

Wnioskodawczym w trakcie trwania budowy zajmowała się wszystkimi pracami organizacyjno-administracyjnymi związanymi z budową domu mieszkalnego. To wnioskodawczym zajmowała się znalezieniem projektu budowlanego, uzyskaniem pozwolenia na budowę, pozyskaniem kredytu na budowę domu.

Uczestnik S. C. w czasie budowy domu mieszkalnego na wspólnej nieruchomości zajmował się nadzorowaniem robotników na budowie oraz sam wykonywał prace fizyczne na budowie.

Wartość zabudowanej nieruchomości stron według cen aktualnych wynosi 326.500 zł.

Wartość rynkowa surowego drewna bez wycinki i obróbki na wykonanie konstrukcji więźby dachowej z deskowaniem według cen aktualnych wynosi 3.470 zł.

Wartość wspólnych nieruchomości stanowiących wyposażenie domu mieszkalnego w R. przy ul. (...) wynosi 18.000 zł.

Dnia 16 sierpnia 2019 r. wnioskodawczym R. T. (1) uiściła kwotę 215,88 zł tytułem zapłaty za dostawę energii elektrycznej do nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) za okres od 18 kwietnia 2019 r. do 18 czerwca 2019 r.

Dnia 4 listopada 2019 r. wnioskodawczym R. T. (1) uiściła kwotę 182,49 zł tytułem zapłaty za dostawę energii elektrycznej do nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) za okres od 18 czerwca 2019 r. do 22 sierpnia 2019 r.

Dnia 4 listopada 2019 r. wnioskodawczym R. T. (1) uiściła kwotę 110,87 zł tytułem zapłaty za dostawę energii elektrycznej do nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) za okres od 22 sierpnia 2019 r. do 22 października 2019 r.

Dnia 10 października 2019 r. wnioskodawczym R. T. (1) uiściła kwotę 463 zł tytułem zapłaty za polisę ubezpieczeniową nieruchomości położonej w R. przy ul. (...) za okres ubezpieczenia od 21 września 2019 r. do 20 września 2020 r.

Dnia 15 października 2019 r. uczestnik S. C. wrócił wnioskodawczym kwotę 99,31 zł za energię elektryczną oraz kwotę 243 za ubezpieczenie domu.

Wnioskodawczym na emeryturze chce zająć się prowadzeniem działalności w zakresie biura rachunkowego w R., gdzie ma oddział swojej działalności gospodarczej i chce w związku z tym zamieszkać w R..

Strony wspólnie zakupiły psa A., którego wartość wynosi 800 zł. Psem opiekuje się uczestnik S. C..

S. C. jest współwłaścicielem w 5/8 części zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości D. gmina R.. W domu mieszkalnym znajdującym się na działce numer (...) zamieszkuje syn uczestnika R. C. ze swoją rodziną.

Uczestnik S. C. nie uniemożliwiał wnioskodawczym R. T. (1) dostępu do nieruchomości wspólnej.

Wnioskodawczym posiada klucze do nieruchomości wraz z pilotem do bramy. Zamki do nieruchomości nie były zmieniane.

Wnioskodawczym wyprowadziła się ze wspólnej nieruchomości w styczniu 2018 r. z uwagi na narastający konflikt między nią a uczestnikiem.

Kredyt w (...) z siedzibą w K. spłacany jest z rachunku bankowego R. T. (1) uczestnik S. C. zwraca wnioskodawczym połowę raty.

Wnioskodawczym R. T. (1) posiada oszczędności w wysokości 210.776,27 zł i jest gotowa spłacić uczestnika w szybkim terminie.

Uczestnik S. C. posiada oszczędności w wysokości 167.647,22 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności zeznań stron, zeznań świadków, załączonych dokumentów, a także opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości.

Sporządzona przez biegłego opinia była pełna, logiczna, wewnętrznie niesprzeczna, a przy tym odpowiadała wyczerpująco na określonej tezę dowodową. Ponadto strony nie zgłaszały żadnych zarzutów do treści tej opinii. Uwzględniając zatem treść przedłożonej opinii, wiedzę biegłego z zakresu szacunku nieruchomości, a także doświadczenie w sporządzaniu opracowań na potrzeby postępowań sądowych o zbliżonej tematyce, nie ujawniły się żadne okoliczności, które deprecjonowałyby jej wartość dowodową.

Co do zasady strony nie pozostawały w sporze co do składników majątkowych, które nabyły na współwłasność w toku nieformalnego związku; spór powstał w toku sprawy o to, komu Sąd ma przyznać nieruchomość wspólną oraz o to, czy wnioskodawczyni została bezprawnie pozbawiona możliwości korzystania z rzeczy wspólnej.

Sąd Rejonowy zważył, iż przedmiotem podziału w niniejszej sprawie jest zniesienie współwłasności nieruchomości oraz ruchomości objętych wnioskiem oraz zgłoszonych w toku sprawy.

Zgodnie z przepisem art. 210 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Zniesienie współwłasności regulują przepisy art. 617-625 k.p.c.

Zgodnie z zasadami postępowania o zniesienie współwłasności, jeżeli wszyscy współwłaściciele złożą zgodny wniosek co do sposobu zniesienia współwłasności, sąd wyda postanowienie odpowiadające treści wniosku o ile projekt zniesienia współwłasności nie sprzeciwia się prawu ani zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych (art. 622 §2 k.p.c.).

Według przepisu art. 212 §2 k.c., rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W świetle cytowanych przepisów nie ma wątpliwości, że podział fizyczny jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności, który jest preferowany przez ustawodawcę. Oznacza to, że w sytuacji, gdy zniesienie współwłasności następuje z mocą orzeczenia sądu, powinien on brać pod uwagę przede wszystkim ten sposób wyjścia ze wspólności, chyba że nie są nim zainteresowani sami współwłaściciele lub nie jest on możliwy z przyczyn wskazanych w przepisie art. 211 k.c. Dopiero wówczas wchodzi w grę pozostałe sposoby zniesienia współwłasności, z tym zastrzeżeniem, że pierwszeństwo ma przyznanie rzeczy wspólnej jednemu ze współwłaścicieli, gdyż sprzedaż tej rzeczy może nastąpić tylko w sytuacji, gdy żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie jej.

W niniejszej sprawie wnioskodawczym i uczestnik postępowania zgodnie wnieśli o zniesienie współwłasności nieruchomości i każde z nich ostatecznie zażądało przyznania na wyłączną własność całej nieruchomości ze spłatą drugiego współwłaściciela. Rozstrzygając najistotniejszą kwestię sprawy - komu przyznać nieruchomość objętą współwłasnością - Sąd miał na uwadze, że w odpowiedzi na wniosek pełnomocnik uczestnika jednoznacznie wskazał, że uczestnik nie jest zainteresowany otrzymaniem tej nieruchomości, nie był inicjatorem jej zakupu i budowy na niej domu mieszkalnego, nie chce tam zamieszkiwać, a nadto, że uczestnik nie posiada środków na spłatę wnioskodawczym. Zmiana stanowiska procesowego uczestnika w tym zakresie świadczy jednoznacznie o zonglowaniu przez niego okolicznościami i dopasowywaniu ich do sytuacji. Wnioskodawczym pierwotne stanowisko w zakresie przyznania nieruchomości uczestnikowi uzasadniała wyłącznie faktem, iż uczestnik tam zamieszkuje i korzysta z tej nieruchomości. Uczestnik mimo takiego stanowiska nie chciał otrzymać tej nieruchomości na wyłączną własność wnosząc o jej sprzedaż licytacyjną. Motywacja uczestnika zmiany stanowiska w toku postępowania stanowi zatem wyłącznie element jego gry procesowej, a nie faktycznego zainteresowania nieruchomością. Wnioskodawczym nadto okazała się oszczędnościami pozwalającymi natychmiast dokonać spłaty uczestnika z jego udziału w nieruchomości.

Z tych względów Sąd postanowił przyznać nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczym R. T. (1) i konsekwentnie przyznać jej ruchomości stanowiące wyposażenie domu mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości o ustalonej przez strony wartości 18.000 zł.

W toku postępowania strony wystąpiły na mocy przepisu art. 618 §1 zdanie 1 k.p.c., o rozliczenie poczynionych przez nich nakładów i wydatków na nieruchomość wspólną, a dotyczących zwrotu kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości (opłaty energią elektryczną, zakup węgla, opłata za ubezpieczenie domu) oraz nakładów jakie poczyniły w toku budowy domu w postaci swojej osobistej pracy. Podstawę materialnoprawną takiego rozliczenia stanowią przepisy artykułu 206 k.c. i 207 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych prezentowany jest pogląd, iż nakłady konkubentów czynione wspólnie w czasie trwania konkubinatu na majątek jednego z nich powinny być rozliczone według przepisów o zniesieniu współwłasności (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1986 r., sygn. akt III CZP 79/85, opubl. OSNC 1987/1/2, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1970 r., sygn. akt III CZP 62/69, nie publ.). Do rozliczeń majątkowych pomiędzy osobami pozostającymi w trwałym związku faktycznym (konkubinacie) mogą również mieć zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2000 r., sygn. akt IV CKN 32/00, opubl. OSNC 1987/1/2. Wybór jednego ze wskazanych uregulowań może być uzależniony od okoliczności konkretnej sprawy, a także od przedmiotu rozliczeń. W uchwale Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 1970 r., III CZP 62/69 ("Ruch Prawniczy, Ekonomiczny i Socjologiczny" 1970, nr 4, s. 211) wskazuje się, że co do roszczeń z tytułu nabytych wspólnie nieruchomości i rzeczy ruchomych, jak również z tytułu nakładów dokonanych na te przedmioty, należy stosować przepisy o zniesieniu współwłasności, natomiast co do roszczeń z tytułu nakładów dokonanych przez jednego z konkubentów na wchodzące w skład wspólnego gospodarstwa przedmioty majątkowe należące do drugiej z tych osób, zastosowanie znaleźć powinny przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W zakresie nakładów stron dokonanych w toku budowy domu należy jednoznacznie wskazać, że każda ze stron w zakresie swoich możliwości, zdolności i posiadanej wiedzy była fizycznie zaangażowana w zwiększenie wartości wspólnej nieruchomości w postaci wybudowania na niej jednorodzinne go budynku mieszkalnego. To dzięki pracy obojga współwłaścicieli wzrosła wartość nieruchomości poprzez wybudowanie na niej tego budynku. Obie strony w takim samym zakresie nawzajem się wzbogaciły dzięki pracy drugiego współwłaściciela.

Za uzasadnione nakłady Sąd uznał wartość drewna na budowę konstrukcji więźby dachowej w kwocie 3.470 zł, który to nakład pomniejsza wartość nieruchomości oraz uiszczono opłaty za energią elektryczną i ubezpieczenie domu w łącznej kwocie 972,24 zł (215,88 zł + 182,49 zł + 110,87 zł + 463 zł), przy czym Sąd uwzględnił fakt, iż w toku sprawy uczestnik z tej sumy zwrócić wnioskodawczym kwotę 243 zł tytułem opłaty za ubezpieczenie oraz kwotę 99,31 zł za energią elektryczną. Z tego względu do zwrotu przez uczestnika na rzecz wnioskodawczym pozostała kwota 143,81 zł (972,24 zł: 2 = 486,12 zł - 243 zł - 99,31 zł).

Pozostałe nakłady Sąd uznał za nieudowodnione procesowo i nie uwzględnił ich przy rozliczeniach (zakup ekogroszku, utrzymanie psa A., utrzymanie czystości na nieruchomości). Strony poza własnymi twierdzeniami nie przedstawiły żadnych dowodów na potwierdzenie wysokości nakładów.

Za nieuzasadnione Sąd również uznał roszczenia związane z korzystaniem wyłącznie przez uczestnika z nieruchomości wspólnej od 1 lutego 2018 r. do chwili orzekania.

Zgodnie z art. 206 k.c. każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej oraz do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli.

Jak wskazał Sąd Najwyższy współwłaściciel, który z wyłączeniem pozostałych współwłaścicieli korzysta z nieruchomości wspólnej, jest zobowiązany do rozliczenia uzyskanych z tego tytułu korzyści (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 9/06, OSNC 2007/3, poz. 37). Pożytkami rzeczy wspólnej w rozumieniu

art. 207 k.c. są pożytki naturalne i cywilne, o których mowa w art. 53 k.c., a więc plody rzeczy i inne odłączone od niej części składowe, jeżeli według zasad prawidłowej gospodarki stanowią normalny dochód z rzeczy, oraz dochody, które rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego (np. owoce, przychówek, czynsz najmu lub dzierżawy). Pojęcie innych przychodów, niebędących pożytkami rzeczy, nie zostało zdefiniowane, a w doktrynie tylko przykładowo wskazuje się na przychody z drzew powalonych przez huragan lub materiałów z rozbiórki budynku. Nie ulega jednak wątpliwości, że przychody - zgodnie ze znaczeniem tego pojęcia - oznaczają wpływy, zwłaszcza pieniężne uzyskane w określonym czasie; innymi słowy - aktywa. Przepis art. 207 k.c. nie obejmuje zatem swoją hipotezą korzyści osiąganych przez współwłaściciela z tytułu korzystania z lokalu w nieruchomości wspólnej, korzyści te bowiem nie polegają na czerpaniu pożytków lub innych przychodów, lecz na zaoszczędzeniu wydatków.

Z regulacji zawartej w art. 206 k.c. wynika, że posiadanie w granicach uprawnienia do posiadania rzeczy wspólnej jest uzależnione od możliwości pogodzenia posiadania współwłaściciela ze współposiadaniem rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli. Wszystkie inne przypadki posiadania rzeczy wspólnej wykraczają tym samym poza określony w art. 206 k.c. zakres "uprawnionego" posiadania rzeczy wspólnej przez konkretnego współwłaściciela. Posiadanie, które wykracza poza "uprawniony" zakres, narusza ustawowo ukształtowane stosunki między współwłaścicielami, co z kolei rodzi dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia służące ochronie ich sytuacji prawnej. Podstawę tych roszczeń stanowi art. 206 k.c., który - określając wewnętrzne relacje między współwłaścicielami - stwarza tym samym możliwość doprowadzenia do stanu równowagi, naruszonej przez jednego ze współwłaścicieli korzystaniem niemieszczącym się w sferze korzystania "uprawnionego". W takiej sytuacji mogą powstać dla pozostałych współwłaścicieli roszczenia o zapłatę określonej kwoty tytułem części uzyskanych w ten sposób korzyści, nie jest bowiem obowiązkowe dążenie do wyrównania uprawnień określonych w art. 206 k.c. w naturze (np. w drodze roszczenia o dopuszczenie do współposiadania).

Przenosząc te rozważania na realia rozpoznawanej sprawy należy wskazać, że uczestnik S. C. korzystając z całej nieruchomości nie osiągnął korzyści, albowiem nie czerpał z tego tytułu pożytków lub innych przychodów; w tej sytuacji można mówić jedynie ewentualnie o zaoszczędzeniu przez niego wydatków.

Do naruszenia art. 206 k.c. dochodzi, gdy którykolwiek ze współwłaścicieli zostaje pozbawiony posiadania rzeczy wspólnej i korzystania z niej. Ponieważ z treści tego przepisu nie wynika ani roszczenie o dopuszczenie do współposiadania, ani roszczenia uzupełniające obejmujące wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w sposób wyłączający jej współposiadanie, uznaje się, że w razie naruszenia art. 206 k.c. do ochrony współwłaścicieli w stosunkach wewnętrznych mają zastosowanie środki służące ochronie własności w stosunkach zewnętrznych (tak postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2017 r. w sprawie I CSK 109/17, opubl. LEX nr 2468917).

Ustalenia faktyczne poczynione w sprawie pozwalają na sformułowanie wniosku o całkowitej lub też częściowej rezygnacji przez wnioskodawczynię z uprawnień wynikających z art. 206 k.c. (o czym świadczy treść wniosku o zniesienie współwłasności i moment złożenia wniosku o dopuszczenie do współposiadania), dochodzenie za ten okres wynagrodzenia za korzystanie ze wspólnej rzeczy nie powinno zasługiwać na ochronę. Podobnie sytuacja wyglądała w zakresie korzystania przez uczestnika z ruchomości, które wnioskodawczym pozostawiła we wspólnie wybudowanym domu.

W zakresie psa A. strony zgodnie ustaliły sposób podziału i Sąd przy rozstrzygnięciu uwzględnił ich zgodne stanowiska.

W tej sytuacji całkowita wartość nieruchomości i ruchomości objętych zniesieniem współwłasności wyniosła 341.830 zł, z czego każdej ze stron przypada 1/2 części, a zatem 170.915 zł. Ponieważ uczestnik otrzymał składnik majątkowy o wartości 800 zł, należna dla niego dopłata wynosi 170.150 zł. Ustaloną dopłatę Sąd pomniejszył o rozliczenia z poniesionych nakładów tj. o kwotę 143,81 zł. Ostatecznie należna uczestnikowi S. C. dopłata wyniosła 170.006,19 zł.

Na podstawie art. 212 § 3 k.c. Sąd ustalił termin płatności dopłaty na 1 miesiąc od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności, za czym przemawiał fakt posiadania przez wnioskodawczym stosownych oszczędności.

O obowiązku wydania nieruchomości przyznanej wnioskodawczym Sąd orzekł w oparciu o dyspozycję art. 624 k.p.c. w terminie 3 miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, udzielając uczestnikowi stosowny czas do uregulowania swojej sytuacji mieszkaniowej po otrzymaniu dopłaty.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach sądowych był art. 520 k.p.c. Według wyrażonej w §1 zasady, każdy uczestnik postępowania nieprocesowego ponosi koszty, które sam wydatkował bezpośrednio lub które powstały na skutek uwzględnienia przez sąd jego wniosku o przeprowadzenie określonych czynności.

Od tej zasady przepisy k.p.c. dopuszczają wyjątki polegające na rozdzieleniu obowiązku ponoszenia kosztów pomiędzy poszczególnych uczestników postępowania, przy czym zachodzi to wówczas, gdy uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani wynikiem postępowania lub gdy ich interesy są sprzeczne (art. 520 §2 k.p.c.). Jeżeli zaś interesy uczestników postępowania są sprzeczne, sąd może włożyć na uczestnika, którego wnioski zostały oddalone lub odrzucone, obowiązek zwrotu kosztów postępowania poniesionych przez innego uczestnika (art. 520 §3 k.p.c.).

Zdaniem Sądu brak było podstaw w niniejszej sprawie do odstępstwa od tej zasady, albowiem wnioskodawczym i uczestnik postępowania w istocie w równym stopniu zainteresowani byli wynikiem postępowania, a ich interesy co do zasady nie były sprzeczne. Z tych względów Sąd nie uwzględnił wnioski pełnomocników stron o zasądzenie kosztów postępowania.

Stosownie do przepisu art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąża przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu (kosztów postępowania), a w tym przypadku przepisu art. 520 §1 k.p.c. Mając zaś na uwadze, że w toku postępowania ze Skarbu Państwa -Sądu Rejonowego w Bełchatowie została uiszczona część wydatków związanych z przeprowadzeniem dowodów z opinii biegłego w łącznej kwocie 4.330,14 zł, należało obciążyć każdą ze stron postępowania stosownie do ich udziałów po połowie należnościami niepokrytymi z uiszczonych przez nich zaliczek.

Od powyższego postanowienia apelację wniósł uczestnik zarzucając mu:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie powierzchownej oceny w zakresie komu przyznać własność nieruchomości z pominięciem istotnej części tego materiału, a mianowicie listu wnioskodawczym do uczestnika z lutego 2020 r., zeznań stron i świadków odnośnie sytuacji materialnej stron, a w szczególności mieszkaniowej, dotychczasowego korzystania z nieruchomości spornej wyłącznie przez uczestnika, przyczyn opuszczenia nieruchomości przez wnioskodawczynię, a w konsekwencji zupełne zignorowanie interesów uczestnika postępowania;
2. Naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie oceny postawy procesowej uczestnika w ramach której miał prawo zmienić stanowisko w sprawie i wyciągnięcie negatywnych konsekwencji w zakresie nieprzyznania mu własności nieruchomości, a co istotne wnioskodawczym również zmieniła stanowisko;
3. Naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez przyjęcie, że uczestnik dysponuje kwotą 167.647,22 zł w sytuacji gdy uczestnik wskazywał na rozprawie, że dysponuje kwotą około 200.000,00 zł, a okoliczność ta nie była kwestionowana przez wnioskodawczynię.

Wskazując na powyższe wnosił o dopuszczenie dowodu z wydruku stanu konta uczestnika na okoliczność jego aktualnej sytuacji finansowej, posiadanych oszczędności w kwocie około 194.000 zł, co ma znaczenie w kontekście natychmiastowej możliwości spłaty wnioskodawczym. Potrzeba powołania tego dowodu wynika z błędnej oceny Sądu możliwości spłaty wnioskodawczym przez uczestnika.

Mając powyższe wnosił o zmianę zaskarżonego postanowienia:

a) W pkt. 1 lit. d poprzez przyznanie składników majątkowych opisanych w pkt. 1 lit. a i lit. b na wyłączną własność uczestnikowi;

b) W pkt. 2 poprzez zasądzenie od uczestnika na rzecz wnioskodawczym odpowiedniej dopłaty;

c) Uchylenie pkt. 3.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Wniesiona przez uczestnika apelacja jest uzasadniona.

Poza sporem jest, że przedmiotowa nieruchomość położona w R. oznaczona numerem (...) stanowi w równych częściach przedmiot współwłasności obojga uczestników. Ma ona charakter działki budowlanej, zabudowanej domem mieszkalnym. Cechy nieruchomości implikują, ażeby oceny zgłoszonego we wniosku roszczenia ocenić w płaszczyźnie przepisu art. 211 kc.

Zniesienie współwłasności może nastąpić przez:

1/ podział fizyczny rzecz wspólnej, 2/ przyznanie rzeczy na własność jednemu lub niektórym spośród współwłaścicieli, 3/ sprzedaż rzeczy wspólnej.

Ustawodawca daje prymat wyjścia ze współwłasności poprzez podział fizyczny rzeczy, który stanowi podstawowy sposób zniesienia współwłasności. Sąd dokonuje tego podziału, jeżeli: a/ jest on dopuszczalny w świetle obowiązujących przepisów oraz b/ współwłaściciele nie żądają innego sposobu wyjścia z niepodzielności. Innymi słowy zasadą jest podział fizyczny rzeczy, w razie braku odmiennej woli wszystkich współwłaścicieli. Przystąpienie do kolejnego sposobu zniesienia wspólności staje się konieczne, jeżeli nie jest możliwy lub dopuszczalny podział rzeczy w naturze (por. np. k.c. Komentarz pod red. Fr. Błachuty W. Prawnicze, W-wa 1972 T 1 sw. 549 i n. oraz SN z 13.09.1977r. IIICRN 185/77, OSN 1978/5-6/99).

Niemożliwość i niedopuszczalność podziału fizycznego nieruchomości należy rozumieć szeroko. W zasięgu tego pojęcia mogą się znaleźć różne stany faktyczne. Nie chodzi tu tylko o niezgodność podziału w naturze z konkretnymi przepisami prawa czy sprzeczność z naturą rzeczy i jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Postępowanie o zniesienie współwłasności i jego wynik w postaci rozstrzygnięcia w przedmiocie zniesienia współwłasności musi respektować ogólnie rozumianą ochronę własności zapewnioną nie tylko przepisami kodeksu cywilnego, ale także normami innych aktów prawnych w tym, konstytucji.

Zniesienie współwłasności winno – o ile to możliwe – uwzględniać zgodne stanowisko stron o do sposobu zniesienia współwłasności. W wyniku zniesienia współwłasności, uczestnik postępowania nie może otrzymać takiej wydzielonej części (która ma być samodzielny), której nie chce.

Reasumując, sytuacja, gdy żaden ze współwłaścicieli nie wyraża zgody na przyznanie mu rzeczy, oznacza – zgodnie z treścią art. 212 § 2 k.c. – że rzecz nie daje się podzielić (por. np. postanowienie SN z 6.08.2003r., V CK 174/02 nie publik. oraz postanowienie SN z 26.04.2013r., IICSK 459/12, nie publik.).

Ponadto należy mieć na uwadze zapatrywanie, że użyte w art. 212 § 2 k.c. określenie „rzecz nie daje się podzielić” odnosi się nie tylko do takiej rzeczy, która fizycznie (w naturze) nie daje się podzielić ale także do rzeczy odnośnie, której ze względu np. na stosunki osobiste łączące współwłaścicieli przydzielenie jej części na własność poszczególnym współwłaścicielom jest niemożliwe (por. np. postanowienie SN z 8.08.2003r., V CK 174/02 Legalis).

Przedstawiony stan rzeczy istnieje w niniejszej sprawie. Obie strony są silnie skonfliktowane. Wspólne zamieszkiwanie w przedmiotowym budynku czyniłoby niemożliwym lub znacznie utrudnionym zarząd częściami wspólnymi nieruchomości.

Racjonalność postępowania o zniesienie współwłasności nakazuje uznać, że nie ma jurydycznych i racjonalnych podstaw, ażeby dokonywać podziału fizycznego rzeczy, jeżeli żaden ze współwłaścicieli tego nie pragnie, jednoznacznie manifestując, że taki sposób wyjścia ze współwłasności jest poza jego żądaniem.

W sprawie niniejszej zarówno w postępowaniu przed Sądem Rejonowym jak też w postępowaniu odwoławczym strony konsekwentnie podniosły, że w ogóle nie są zainteresowane podziałem w naturze spornej nieruchomości.

Uczestnik swoje stanowisko w tej mierze uzasadniał min. tym, że pozostaje od dłuższego czasu silnie skonfliktowany z wnioskodawczynią. Podał, że nie wyobraża sobie zamieszkiwania z nią we wspólnym domu.

Podczas rozprawy apelacyjnej obie strony zostały poinformowane, że sposobem zniesienia współwłasności przez jej podział fizyczny jest także wyodrębnienie odrębnej własności lokali.

Obecnie taką możliwość stwarza ustawa o własności lokali. Przed jej wejściem w życie taką możliwość dopuszczono w praktyce sądowej. Podnoszono (por. np. orzeczn. SN z 3.10.1980r. IIICRN 126/80, OSN 1981/8/150), że podział fizyczny budynku poprzez wyodrębnienie odrębnej własności lokali jest możliwy. Wyłączono jednak taką możliwość, jeżeli pomiędzy współwłaścicielami istnieje poważny konflikt uniemożliwiający lub poważnie utrudniający dalsze obok siebie zamieszkiwanie.

Zarówno wnioskodawczyni jak i uczestnik stanowczo oświadczyli, że również i na taki sposób zniesienia współwłasności nie wyrażają zgody.

W zaistniałej sytuacji nie było celowe uzupełnienie materiału dowodowego poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, który mógłby wypowiedzieć się co do możliwości wyodrębnienia odrębnej własności lokali mieszkalnych.

Ubocznie jedynie podnieść należy, iż przedmiotem współwłasności jest działka zabudowana jedynie budynkiem mieszkalnym jednorodinnym.

Z tych przyczyn przystąpiono do oceny czy przedmiotową nieruchomość przyznać na wyłączną własność jednego z uczestników czy też dokonać sprzedaży licytacyjnej rzecz wspólnej.

Zgodnie z treścią art. 212 § 2 kc rzecz, która nie daje się podzielić, może być stosownie do okoliczności albo przyznana jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych, albo sprzedana w trybie licytacji. Powołana norma prawna pozostawia sądowi decyzję, co do wyboru pomiędzy przyznaniem rzeczy jednemu ze współwłaścicieli a zarządzeniem jej sprzedaży. Decyzja sądu musi być zobiektywizowana. Nie może mieć cech dowolności. Użyte sformułowanie stosownie do okoliczności zostało wyjaśnione w praktyce sądowej. Najogólniej rzecz ujmując o tym, któremu ze współwłaścicieli przyznać na własność całą nieruchomość powinno być poprzedzone rozważeniem usprawiedliwionych interesów wszystkich współwłaścicieli (por. np. orzeczn. SN z 8.06.1983r. IIICRN 111/83, nie publ. oraz orzeczn. SN z 23.07.1982r. III CRN 101/82, OSN PG 1983/1/2).

Akceptując zasadniczo stanowisko Sądu I instancji, który odstąpił od badania fizycznego podziału nieruchomości stwierdzić należy, że okoliczności warunkujące komu ją przyznać nie były dogłębnie zbadane.

Kluczowym w sprawie w tym zakresie były zeznania obojga uczestników. Powierzchnowe jednak przesłuchanie stron przez Sąd meriti czyniło koniecznym uzupełnienie materiału dowodowego w postępowaniu apelacyjnym.

Analiza zeznań złożonych podczas rozprawy w dniu 12 kwietnia 2021r. prowadzi do konkluzji, że oboje uczestnicy nie pozostają w żadnym związku, w szczególności nie są związani węzłem małżeństwa. Żyją samotnie. Ich sytuacja majątkowa – dochodowa jest bardzo porównywalna.

Uczestnik jest zatrudniony w (...) w B.. Jego wynagrodzenie netto to około 5.000 zł miesięcznie.

Wnioskodawczyni natomiast prowadzi od dłuższego czasu działalność gospodarczą. Uzyskuje dochód około 10.000 zł miesięcznie.

Uzyskiwane przez nich zarobki są w takiej wysokości, że są wystarczające na bieżące utrzymanie przedmiotowej nieruchomości.

W toku postępowania obie strony wykazały, że posiadają wystarczające środki finansowe na dokonanie spłat i dopłat pieniężnych należnych drugiemu ze współwłaścicieli.

Uczestnik podał, że nie ma obowiązku alimentacyjnego wobec osób trzecich. To samo stwierdziła wnioskodawczyni. Każde z nich pomaga najbliższemu. W przypadku wnioskodawczyni jest to jej matka, zaś w przypadku uczestnika to syn, który ma na utrzymaniu żonę i dwoje dzieci.

Nieco inaczej przedstawia się sytuacja mieszkaniowa stron.

Uczestnik jest wraz z synem współwłaścicielem budynku mieszkalnego w miejscowości D.. W domu tym na działce (...) zamieszkuje syn R. C. z żoną i dwójką małoletnich dzieci. Żona syna nie pracuje. Jest to budynek mały. Znajdują się w nim 2 pokoje, łazienka i kuchnia. Wcześniej były 3 pokoje. Nie ma możliwości rozbudowy tego budynku. Ponowne zamieszkanie w tym budynku spowodowałoby, że na stosunkowo małej powierzchni zamieszkałoby łącznie 5 osób, w tym dwoje małoletnich dzieci. Wydzielenie własnego pokoju dla uczestnika prawdopodobnie wiązałoby się z ponownym remontem tak, ażeby powtórnie powstały 3 pokoje.

Sytuacja mieszkaniowa wnioskodawczyni jest stanowczo lepsza. Jak sama podała nadwyżki z uzyskiwanych dochodów z działalności gospodarczej inwestowała w mieszkania.

Aktualnie posiada 3 mieszkania w B.. W jednym z nich jest prowadzona działalność gospodarcza. Mieszkanie to ma 40 m². Drugie mieszkanie w tej samej miejscowości ma powierzchnię około 50 m². Zajmuje je syn i zamierza je mu przekazać. Trzecie mieszkanie – także w B. - ma powierzchnię około 60 m², składa się z 3 pokoi. Zamieszkuje w nim wnioskodawczyni wraz z matką. Ponadto R. T. ma dom mieszkalny na wsi P.. Budynek ten wymaga remontu. Według twierdzeń wnioskodawczyni nie posiada instalacji grzewczej. W okresie letnim mieszka tam matka wnioskodawczyni.

Zestawienie sytuacji obojga uczestników prowadzi do wniosku, że przedmiotowa nieruchomość jest zdecydowanie bardziej potrzebna skarżącemu. Jest co prawda współwłaścicielem domu mieszkalnego, ale jest on o stosunkowo nie dużej powierzchni. W całości jest zajmowany przez drugiego współwłaściciela – syna, który ma na utrzymaniu żonę i dzieci. Nie ma innego mieszkania bądź domu, do którego mógłby się przenieść. Przedmiotowa nieruchomość, jest od dłuższego czasu przez niego zajmowana. Tu skupia się jego centrum życiowe. Siedlisko jest położone bardzo blisko od miejsca, gdzie się wychował i posiada znajomych. Był i jest bardzo związany emocjonalnie z tym miejscem oraz finansował w jego budowę. Jesień życia chce spędzić na tej nieruchomości.

R. T. może nadal mieszkać w lokalu, który obecnie z matką zajmuje, względnie w jednym z pozostałych mieszkań.

Podaje 2 powody ażeby jej przyznać przedmiotową nieruchomość. Pierwszy to taki, że byłaby bliżej biura, gdzie zajmuje się prowadzeniem swojej działalności. Argument ten traci na znaczeniu, skoro jak oświadczyła za około rok zamierza przejść na emeryturę. Gdyby tak się nie stało nadal może mieszkać w B.. Druga przyczyna to zamiar wynajęcia mieszkania w B., które obecnie zajmuje. Jeżeli wnioskodawczyni zamierza je oddać w najem i czerpać z tego dochody, może wyremontować dom na wsi, który spełni cechy lokum całorocznego. Na ten cel może przeznaczyć środki uzyskane w ramach spłaty pieniężnej.

Wszelka argumentacja dotycząca tego kto w większym stopniu partycypował w budowie domu traci na znaczeniu, skoro ustalenia Sądu meriti, że udział ten każdego z uczestników był porównywalny nie był kwestionowany.

Mając zatem na względzie przedstawione uwagi należało wskazać na uczestnika, jako współwłaściciela, który otrzymuje na wyłączną własność całą nieruchomości.

Na zakończenie podkreślenia wymaga, że Sąd Okręgowy rozważał także wyjście ze współwłasności przez sprzedaż rzeczy. Przepis art. 212 k.c. pozostawia sądowi decyzję co do wyboru pomiędzy przyznaniem rzeczy jednemu ze współwłaścicieli a zarządzeniem jej sprzedaży. Rozstrzygają o tym okoliczności danej sprawy. Mogą nimi być np. zawód, wiek, rodzaj wspólnej nieruchomości, sytuacje rodzinne i majątkowe współwłaścicieli, ich zdolności finansowe do uiszczenia spłat (dopłat) itp. (por. np. Postanowienie SN z 8.06.2000r., V CKN 257/00, Legalis). Ten wariant był stanowczo odrzucany przez każdego z uczestników a Sąd odwoławczy uznał to za wyjście ze współwłasności najmniej korzystne dla współwłaścicieli. Wiązałoby się to z ryzykiem, że nieruchomości – wobec braku oferentów – nie byłaby sprzedana. Koszty sprzedaży licytacyjnej to 10 % taksy komorniczej. Takie rozwiązanie nie zadawałoby żadnego z uczestników. Jednocześnie co wskazano wyżej – uczestnik jak i wnioskodawczynie posiadają odpowiednie fundusze na spłatę pozostałych współwłaścicieli i są zainteresowani przyznaniem im nieruchomości. Rodzaj nieruchomości wspólnej – mały dom mieszkalny i wzajemne waśnie pomiędzy stronami czynią niemożliwym wspólne zamieszkiwanie w ewentualnie wyodrębnionym lokalu mieszkalnym.

Ustalając wysokość spłat i dopłat Sąd Okręgowy bazował na szacunku zgodnie podanym w toku postępowania apelacyjnego przez strony. Rozliczono także rzeczy ruchome, psa i nakłady wymienione w uzasadnieniu postanowienia Sądu Rejonowego.

Termin spłaty ustalono na 31 maja 2021 roku biorąc pod uwagę, że uczestnik dysponuje już sumą na pokrycie spłaty wnioskodawczynie.

Wobec zmiany zaskarżonego postanowienia utraciło jakiegokolwiek znaczenie rozstrzygnięcie w przedmiocie wydania nieruchomości i ruchomości. należało zatem ten punkt orzeczenia wyeliminować (art. 386 § 1 kpc).

O kosztach postępowania za instancję odwoławczą rozstrzygnięto na podstawie art. 520 § 1 kpc, stosując zasadę w nim wyrażoną, że każdy z uczestników ponosi je zgodnie ze swoim udziałem w sprawie.