

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 1 października 2014 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zniósł współwłasność odrębnej własności lokalu numer (...) w Ł. przy ulicy (...), dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi jest urządzona księga wieczysta o numerze (...), w ten sposób, że zarządził sprzedaż w drodze licytacji tej rzeczy i sumę uzyskaną ze sprzedaży przyznał po połowie W. K. i J. W..

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożył wnioskodawca, zarzucając mu naruszenie:

- art. 212 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i nieprzyznanie własności mieszkania oznaczonego nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w Ł. na rzecz wnioskodawcy W. K. bez spłaty na rzecz uczestniczki postępowania – J. W.;

- art. 212 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie i zniesienie współwłasności lokalu nr (...) znajdującego się przy ul. (...) w Ł. stosownie do przepisów k.p.c. w sytuacji, gdy przedmiotowa nieruchomość służy wnioskodawcy do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, a nie ma on faktycznych możliwości ze względu na zaawansowany wiek zapewnienia sobie innego miejsca, gdzie mógłby te potrzeby zaspokajać;

- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieprzyznanie przedmiotu działu na wyłączną własność wnioskodawcy bez obowiązku spłaty na rzecz uczestniczki w sytuacji, gdy nieruchomość przy ul. (...) została nabyta wyłącznie za środki wnioskodawcy, strony rozstały się, a wnioskodawca jako osoba starsza i samotna będzie wymagał opieki osób trzecich.

W oparciu o powyższe, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego postanowienia przez zniesienie współwłasności odrębnej własności lokalu nr (...) w Ł., przy ul. (...), dla którego w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi jest urządzona księga wieczysta o numerze (...) poprzez przyznanie nieruchomości na wyłączną własność W. K. bez obowiązku spłaty na rzecz J. W. oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest zasadna, choć nie prowadzi do orzeczenia zgodnego z wnioskiem apelacyjnym.

Przytoczone orzeczenie zostało oparte na ustaleniach szczegółowo przedstawionych w jego uzasadnieniu. Ustalenia te Sąd Okręgowy podziela w całości i przyjmuje je za własne, zwłaszcza że podstawa faktyczna zaskarżonego postanowienia nie została w apelacji podważona.

Istota zarzutów apelacji sprowadza się natomiast do zakwestionowania przyjętego przez Sąd Rejonowy sposobu zniesienia współwłasności rzeczy w postaci jej podziału cywilnego.

Zgodnie z 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.

Słusznie apelujący wskazuje, że będący przedmiotem podziału lokal nr (...) służy mu do zaspokajania jego potrzeb mieszkaniowych, a nie ma on faktycznych możliwości ze względu na zaawansowany wiek zapewnienia sobie innego miejsca, gdzie mógłby te potrzeby zaspokajać. Nadto, ze względu na wiek i stan zdrowia apelującego, dużym ciężarem byłoby dla apelującego samodzielne podjęcie czynności związanych z przeprowadzką – znalezienie nowego mieszkania, przeniesienie rzeczy oraz urządzenie nowego lokalu.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, sprzedaż licytacyjna byłaby krzywdząca dla apelującego zamieszkującego w przedmiotowym lokalu, pozbawiając go tym samym miejsca zamieszkania. Natomiast, przy zniesieniu współwłasności nieruchomości mieszkalnej sąd powinien zmierzać do rozstrzygnięcia, w wyniku którego nastąpi zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych zainteresowanych, o ile jest to tylko możliwe w istniejących okolicznościach faktycznych i prawnych.

Należy zauważyć, że sprzedaż licytacyjna rzeczy jest ostatecznym sposobem zniesienia współwłasności, mającym zastosowanie wówczas, gdy podział ten nie może być dokonany w żaden inny sposób.

W okolicznościach niniejszej sprawy, właściwym sposobem zniesienia współwłasności jest przyznanie nieruchomości na własność jednemu ze współwłaścicieli. Rozstrzygnięcie o tym, któremu z kilku współwłaścicieli należy przyznać na własność w naturze całą nieruchomość, powinno być poprzedzone rozważaniem usprawiedliwionych interesów wszystkich uprawnionych (post. SN z 8.6.1983 r., III CRN 111/83, L.). W razie przyznania rzeczy jednemu współwłaścicielowi ma on obowiązek spłacić pozostałych stosownie do wielkości udziałów. Zgodnie z art. 212 §1 k.c. jeżeli zniesienie współwłasności następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Wysokość spłat należy określić według cen rynkowych (por. post. SN z 12.2.1998 r., I CKN 489/97, L.). Jednakże, sąd może odstąpić od zasądzenia pełnej dopłaty wyrównującej wartość udziałów na rzecz uprawnionego, gdy uprawniony w sposób wyraźny i kategoryczny zrzekł się uprawnienia do jej otrzymania, co niewątpliwie w niniejszej sprawie nastąpiło.

W świetle powyższego, Sąd Okręgowy przyznał nieruchomości na własność W. K. z obowiązkiem spłaty na rzecz J. W. kwoty 40.000 zł płatnej w terminie do dnia 31 grudnia 2016 r.

Wysokość spłaty Sąd Okręgowy ustalił przyjmując propozycję uczestniczki postępowania J. W. zawartą w piśmie z dnia 12 listopada 2015 r., zweryfikowaną w świetle możliwości apelującego pozyskania środków finansowych poprzez zaciągnięcie stosownego kredytu.

Natomiast, nie było możliwości przyznania na rzecz apelującego własności lokalu bez spłaty na rzecz uczestniczki postępowania – J. W.. Sposób taki nie jest przewidziany przez przepisy dotyczące zniesienia współwłasności, tj. art. 212 k.c. i nast. k.c. Sąd, nie znajduje uzasadnienia zarzut apelującego naruszenia przez Sąd Rejonowy zasad współżycia społecznego poprzez nieprzyznanie przedmiotu działu na wyłączną jego własność bez obowiązku spłaty na rzecz uczestniczki w sytuacji, gdy nieruchomość przy ul. (...) została nabyta wyłącznie za środki wnioskodawcy, strony rozstały się, a wnioskodawca jako osoba starsza i samotna będzie wymagał opieki osób trzecich.

Taki sposób zniesienia współwłasności byłby możliwy jedynie w przypadku udowodnienia przez skarżącego nabycia przedmiotowego lokalu wyłącznie za środki pochodzące z jego majątku osobistego, co nie miało miejsca w przedmiotowym stanie faktycznym. Z aktu notarialnego dotyczącego nabycia przedmiotowego lokalu wynika bowiem wprost, iż lokal ten został nabyty przez oboje uczestników postępowania w częściach równych, co powoduje, iż nie można uznać, iż jego wartość stanowiła nakład wnioskodawcy pochodzący z jego majątku osobistego na majątek wspólny.

Zważyć należy ponadto, iż w przedmiotowej sprawie nie może mieć zastosowania art. 5 k.c. (wprowadzający do porządku prawnego możliwość powoływania się na zasady współżycia społecznego), gdyż nie jest normą upoważniającą Sąd do orzekania na podstawie zasad słuszności. Służy on jedynie zwalczaniu nadużycia prawa. Aby natomiast można było mówić o nadużyciu prawa, konieczne jest jego wykonywanie. Posługując się terminologią art. 5 k.c., niezbędne jest "czynienie użytku" przez uprawnionego nadużywającego swego prawa. W niniejszej sprawie nie można przyjąć, iż którykolwiek z uprawnionych żądając określonego rozstrzygnięcia nadużył prawo, samo zaś rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego nie może być uznane.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone postanowienie i orzekł jak w sentencji, oddalając apelację w pozostałym zakresie na podstawie art.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 520 §1 k.p.c. jako generalną regułę postępowania nieprocesowego. Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż zgodnie z utrwalonym poglądami prawnymi wyrażonym przez Sąd Najwyższy „w sprawach o podział majątku wspólnego nie występuje sprzeczność interesów, o której mowa w art. 520 § 2 i 3 k.p.c., niezależnie od stanowiska stron i zgłaszanych przez nie twierdzeń i wniosków w przedmiocie składu, wartości i sposobu podziału majątku wspólnego. W postępowaniu tym strony są także w równym stopniu zainteresowane rozstrzygnięciem i ich interesy są wspólne o tyle, że celem postępowania jest wyjście ze wspólności

majątkowej i uregulowanie wzajemnych stosunków majątkowych” (np. postanowienia SN z dnia 23.10.2013r., IV CZ 74/13 LEX nr 1388478, z dnia 26.07.2012r., V Cz 30/12).