

## UZASADNIENIE

Postanowieniem z 27 października 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi:

- ustalił, że współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. (...), o łącznej pow. 1,2349 ha, oznaczonej jako działki gruntu nr (...), obręb G-37, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi -Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...), o wartości 287 000 złotych są:

D. K. w 1/2 części,

A. P. w 1/4 części,

M. J. w 5/24 częściach,

A. J. w 1/24 części;

- ustalił, że w skład spadku po W. P. (1), zmarłym 27 listopada 1994 r. w Ł., wchodzi udział wynoszący 1/4 części w prawie własności opisanej powyżej nieruchomości o wartości 71 750 złotych oraz, że w skład spadku po J. P. (1) z domu R., zmarłej 11 czerwca 2001 r. w Ł., wchodzi udział wynoszący 1/3 części w prawie własności powyższej nieruchomości o wartości 95 667 złotych;

- dokonał zniesienia współwłasności nieruchomości opisanej szczegółowo w punkcie I. postanowienia oraz działów spadku po W. P. (1) i po J. P. (2) w ten sposób, że zarządził sprzedaż nieruchomości w drodze licytacji publicznej i przyznał:

D. K. - 1/2, A. P. - 1/4, M. J. - 5/24 oraz A. J. - 1/24 części ceny uzyskanej z jej sprzedaży;

- rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), ul. (...) i nad rzeką N., oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr (...) o pow. 3,1970 ha, z mocy prawa stali się:

- E. i J. K. w części 1/2,

- W. i J. P. (2) w części 1/2.

Spadek po J. K. nabył mąż E. K. oraz jej dzieci K. J. i D. K. - każde z nich po 1/3 części z tym, że wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym położonym w Ł. przy ul. (...) odziedziczyli E. K. i D. K. po 1/2 każde z nich. Spadek po E. K. nabyły córki K. J. i D. K. po 1/2 części z tym, że wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym położonym w Ł. przy ul. (...) odziedziczyła w całości D. K..

Spadek po W. P. (1) nabyli: żona J. P. (2) oraz dzieci: córka H. J. i syn A. P. po 1/3 części każde z nich, w tym wchodzący w skład spadku udział w gospodarstwie rolnym położonym w Ł. przy ulicy (...). Spadek po H. J. nabyli: mąż A. J. oraz syn M. J. po 1/2 części każdy z nich. Spadek po J. P. (2) nabyli: syn A. P. oraz wnuk M. J. po 1/2 części każdy z nich.

Aktem notarialnym Rep. A Nr 459/96 zostało odpłatnie ustanowione na rzecz Gminy Miejskiej Ł. prawo użytkowania nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i przy rzece N., oznaczonej jako działki nr (...), o obszarze 1,2349 m<sup>2</sup>. Prawo użytkowania zostało wpisane w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości o nr KW (...). Następnie zostało ograniczone do części działki nr (...) o pow. 373 m<sup>2</sup> zajętej pod kolektor kanału sanitarnego VII wraz ze strefą ochronną. Umową sprzedaży z 22 lipca 1997 r. działka gruntu nr (...), położona w Ł. przy ul. (...), ul. (...) i nad rzeką N. została sprzedana przez J. P. (2), A. P., H. J., D. K..

Przedmiotowa nieruchomość składa się z czterech działek, z których dwie o nr 141/1, 141/4 przylegają do siebie i położone są przy ul. (...), zaś dwie o nr 59/2 i 94 (również do siebie przylegające) są położone przy ul. (...), wzdłuż rzeki N.. Pierwotnie nieruchomość stanowiła gospodarstwo rolne, a działki zlokalizowane nad rzeką były łąkami. Gospodarstwo było prowadzone do 1965 roku, później ziemia została wydzierżawiona. Obecnie dwie dalsze działki są nieużytkami.

Na części nieruchomości od strony ul. (...) usytuowany jest dom mieszkalny, w którym obecnie zamieszkuje A. P. wraz z konkubiną. Wnioskodawczyni od czasu nabycia udziału we współwłasności przedmiotowej nieruchomości nigdy z niej nie korzystała. A. J. po zawarciu związku małżeńskiego z H. P., zamieszkiwał na tej nieruchomości wraz z żoną i jej rodziną w okresie od 1976 do 1980 roku. Później rodzina J. wyprowadziła się do mieszkania na ul. (...).

Nieruchomość od ul. (...) ogrodzona jest płotem z siatki metalowej, na słupach metalowych z metalową bramą wjazdową o szerokości 3,10 m i furtką o szerokości 1,08 m. Od strony ulicy znajduje się budynek mieszkalny II-kondygnacyjny, murowany. Przy zachodniej granicy działki znajdują się dwa budynki gospodarcze, zaś w głębi budynek gospodarczy drewniany (dawna stodoła). Pozostała część działki to ogród oraz grunt orny aż do rzeki. Działka posiada napowietrzne przyłącze energii elektrycznej, ma podłączoną wodę z ulicy.

Szerokość nieruchomości (wynosząca ok. 13 m), zabudowa budynkiem mieszkalnym od ul. (...), jak również zabudowa w poprzek działki budynkiem drewnianym (stodołą), uniemożliwia podzielenie działki nr (...). Sposób usytuowania budynku na tej działce nie daje możliwości wydzielenia pasa gruntu pod drogę prowadzącą do pozostałych działek. Podział działki (...) jest możliwy wyłącznie w przypadku przyłączenia jej do sąsiednich nieruchomości posiadających dostęp do drogi publicznej, które to nieruchomości nie są jednak własnością żadnego z uczestników postępowania.

Działka nr (...) o pow. 15 m<sup>2</sup> położona jest za rzeką i ze względu na jej powierzchnię nie może być podzielona. Działka nr (...) o pow. 3438 m<sup>2</sup>, położona przy ul. (...) w części zajęta jest przez przebiegającą kanalizację. Zgodnie z wpisem w dziale III księgi wieczystej KW (...), w tej części działki o pow. 373 m<sup>2</sup> jest ograniczone prawo użytkowania zajętej pod kolektor kanału sanitarnego VIII wraz ze strefą ochronną. W pozostałej części działka ta stanowi las o pow. 585 m<sup>2</sup> oraz pastwisko o pow. 907 m<sup>2</sup>. Ewentualny podział działki byłby niekorzystny z powodu braku możliwości jej zabudowy od strony ul. (...). Działka nr (...) położona jest w południowej części działki względem działki nr (...), za rzeką. Brak jest do niej prawnego dostępu do drogi publicznej. W całości 1995 m<sup>2</sup> stanowi łąkę. Nie ma możliwości jej podziału.

Przedstawiony w opinii biegłego geodety podział gospodarstwa rolnego, zlokalizowanego w Ł. przy ul. (...) o pow. 1,2349 ha dla zniesienia współwłasności gospodarstwa rolnego, nie jest zgodny z zasadami prawidłowej gospodarki rolnej.

Wartość nieruchomości według stanu: z dnia 27 listopada 1994 r. wynosi 322 000 złotych; z dnia 11 czerwca 2001 r. wynosi 305 000 złotych; z dnia 12 lutego 2015 r. wynosi 287 000 złotych.

Podatek od przedmiotowej nieruchomości, od momentu podwyżki kwoty podatku, płacą po połowie wnioskodawczyni i uczestnik postępowania A. J.. A. P. uiszczal ten podatek gdy wynosił ok. 120 zł rocznie. Wnioskodawczyni opłaca składkę na OC rolników.

A. P. od 2005 roku zarejestrowany jest jako bezrobotny, bez prawa do zasiłku. Nie pracuje od wielu lat. Ukończył zasadniczą szkołę zawodową, gdzie uzyskał przyuczenie do zawodu ślusarza. Korzysta z pomocy społecznej, z której otrzymuje zasiłek stały w kwocie 270 zł miesięcznie oraz okazjonalnie dodatek w kwocie 60 zł. Uczestnik otrzymuje czasem z opieki środki finansowe na zakup węgla; otrzymuje zwrot za zakupione leki. Jego stałe koszty utrzymania obejmują opłaty za prąd, wodę oraz okresowe opróżnianie szamba. A. P. nie ma żony ani dzieci. Jego rodzice nie żyją od kilkunastu lat. Uczestnik mieszka na przedmiotowej nieruchomości od urodzenia. Około 20 lat temu sprzedał nieruchomość, na której obecnie znajduje się sklep (...), jednak z uzyskanej ceny sprzedaży nie pozostały mu już żadne pieniądze. Środki przeznaczył na bieżące utrzymanie. Uczestnik nie ma oszczędności, innych nieruchomości ani

wartościowych składników majątku. Nie posiada żadnego tytułu prawnego do innej nieruchomości, nie ma uprawnień rolniczych. Uskarża się na problemy zdrowotne.

D. K. utrzymuje się z emerytury w kwocie 1 580 złotych. Ponosi koszty mieszkania w wysokości ok. 700 zł, zakupu leków w wysokości ok. 150 zł. Płaci dwie raty w kwocie łącznej ok. 500 zł tytułem podatku od nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Nie ma oszczędności.

A. J. otrzymuje emeryturę w kwocie 1 700 złotych netto miesięcznie. Posiada mieszkanie spółdzielcze o pow. 46 m<sup>2</sup> położone w Ł. przy ul. (...). Mieszka sam, nie ma nikogo na swoim utrzymaniu. Stałe wydatki na mieszkanie opiewają na kwotę ok. 700 zł miesięcznie. Wydaje ok. 300 zł na zakup leków. Cierpi na nadciśnienie tętnicze, cukrzycę, ma problemy z tarczycą. Nie posiada żadnych stałych obciążeń ani innych wydatków. Nie ma oszczędności. Na spłatę rat podatku od nieruchomości środki pieniężne otrzymuje od syna.

M. J. od 12 lat mieszka i pracuje za granicą. Mieszka wraz z żoną i córką w wynajmowanym mieszkaniu. Jego żona nie pracuje. Jedyne majątek uczestnika stanowi udział w lokalu przy ul. (...), nabyte w drodze spadkobrania po matce.

Sąd I instancji jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o zniesieniu współwłasności wskazał art. 210 zd. 1 k.c. Legitymacja czynna do złożenia takiego wniosku przysługuje każdemu ze współwłaścicieli. Sąd, co do zasady, nie może oddalić wniosku, jeśli został złożony przez osobę uprawnioną, nawet jeśli sprzeciwiają się temu pozostali współwłaściciele. Orzeka o zniesieniu współwłasności także wtedy, gdy sposób likwidacji tego stosunku nie odpowiada woli wnioskodawcy. Ostatecznie o sposobie zniesienia współwłasności rozstrzyga sąd, który jednak powinien w tym względzie zasięgać opinii uczestników postępowania, a w razie ich zgodnego wniosku co do sposobu zniesienia współwłasności jest nim związany (art. 622 § 2 k.p.c.). Z chwilą stwierdzenia nabycia spadku na rzecz kilku spadkobierców powstaje między nimi wspólność praw i obowiązków spadkowych, która utrzymuje się do chwili dokonania działu spadku. Zgodnie z art. 1035 k.c. w sytuacji gdy spadek przypada kilku spadkobiercom do wspólności majątku spadkowego oraz do działu spadku stosuje się odpowiednio przepisy o współwłasności w częściach ułamkowych z zachowaniem przepisów tytułu VIII k.c. Powstała w ten sposób wspólność masy majątkowej w postaci spadku nabytego przez kilka osób ma specyficzny charakter. Nie stanowi współwłasności, której zniesienia można dokonać w trybie przewidzianym w art. 210 k.c. bądź art. 617 k.p.c. Do zniesienia tego typu współwłasności konieczne jest zastosowanie przepisów o dziale spadku, w szczególności art. 1035 i następane k.c., art. 1070 i następane k.c. oraz art. 680 k.p.c. Z art. 1037 k.c. wynika, iż możliwe jest dokonanie działu spadku na podstawie umowy między wszystkimi spadkobiercami bądź sądowe na żądanie któregośkolwiek ze spadkobierców.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawała kwestia dotycząca składnika majątku spadkowego objętego wnioskiem o dział spadku, a także zniesienia współwłasności między zainteresowanymi. Przedmiotem tym była bowiem jedynie zabudowana nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) i oznaczona nr działek (...).

Rozważając możliwe sposoby dokonania działu spadku oraz zniesienia współwłasności, Sąd Rejonowy podkreślił, iż stosownie do treści art. 622 k.p.c. pierwszeństwo ma podział na zgodny wniosek zainteresowanych, jeżeli nie sprzeciwia się prawu, zasadom współżycia społecznego, ani też nie narusza w sposób rażący interesu osób uprawnionych. W przypadku braku podstaw do zniesienia współwłasności na skutek zgodnego wniosku współwłaścicieli, wchodzi w grę zniesienie współwłasności przez podział w naturze na części odpowiadające wartością udziałom współwłaścicieli z uwzględnieniem wszelkich okoliczności, zgodnie z interesem społeczno – gospodarczym. Przepisy kodeksu postępowania cywilnego preferują - przy braku jednomyślności uczestników - dział w naturze (art. 211 k.c.). W dalszej kolejności 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 (art. 212 § 2 k.c.). Oba te sposoby podziału nieruchomości są równorzędne. Jednakże przyznanie przedmiotu spadkowego jednemu ze spadkobierców uzależnione jest od wyrażenia przez niego zgody. Jeżeli żaden ze współspadkobierców nie wyrazi zgody na przyznanie mu przedmiotu spadkowego, sąd jest zobowiązany do zarządzenia jego sprzedaży.

W ocenie Sądu Rejonowego dokonanie zniesienia współwłasności oraz działów spadku po J. i W. P. (1) przez zarządzenie sprzedaży licytacyjnej nieruchomości było jedynym możliwym sposobem działu. Nie był możliwy fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości, na co wskazywali biegli z zakresu geodezji i kartografii oraz z zakresu rolnictwa. Żaden z uczestników nie wyraził woli przejęcia nieruchomości, dlatego nie był możliwy taki sposób działu spadku. Nie tylko sama wola wnioskodawczyni i uczestników postępowania w zakresie możliwości przyznania im na własność całej nieruchomości była w tym zakresie decydująca. Nie bez znaczenia dla tej oceny była również zła sytuacja materialna zarówno D. K., jak i uczestników postępowania, a zwłaszcza A. P.. Niewątpliwie sytuacja materialna uczestnika postępowania A. P. (wobec treści pierwotnego wniosku D. K., aby Sąd przyznał na jego rzecz własność całej nieruchomości ze spłatą na rzecz wnioskodawczyni oraz pozostałych uczestników) wyklucza możliwość przyjęcia, że jest on w stanie podolać finansowo temu obowiązkowi.

A. P. zgłosił zarzut z art. 5 k.c., wnosząc o oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności na jego podstawie. W ocenie Sądu Rejonowego konstrukcja przewidziana w art. 5 k.c. przy zgłoszeniu żądania działu i zniesienia współwłasności ma zastosowanie tylko w wyjątkowych przypadkach, za czym przemawia sama istota wspólności majątku spadkowego oraz współwłasności w częściach ułamkowych – powinna być ona bowiem stanem przejściowym, a nie ostatecznym. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 kwietnia 1990 roku w sprawie III CZP 15/90 (OSNC 1990/10-11/137, Lex nr 3580), sąd nie może oddalić wniosku o dział spadku z powołaniem się na art. 5 k.c. z tego powodu, że przedmiot działu jest niepodzielny, a uczestnik zajmujący nieruchomość objętą wnioskiem, nie ma możliwości spłaty pozostałych współwłaścicieli. Podobne stanowisko zajmują również S. R. i J. R. oraz E. G. (por.: J. Gudowski, w: Komentarz do Kodeksu Cywilnego, str. 377; także E. Gniewek, w: Komentarz do Kodeksu Cywilnego, str. 435).

W okolicznościach niniejszej sprawy o takiej wyjątkowości nie może być mowy. Sam w sobie fakt trudnej sytuacji finansowej i wieloletniego zamieszkiwania przez osobę obecnie w dojrzałym wieku na nieruchomości objętej wnioskiem o zniesienie współwłasności nie może stanowić podstawy skutecznej ochrony w aspekcie art. 5 k.c. Stan prawa przysługującego wspólnie wielu osobom w założeniu ustawodawcy tworzącego ustawę Kodeks Cywilny miał i ma być jedynie czasowy, przemijający. Współwłaściciel, który pragnie wyjść ze współwłasności i występuje z wnioskiem o jej zniesienie nie nadużywa swojego prawa podmiotowego. Jest tak, albowiem współwłaściciel realizuje przysługującą mu akcję prawną skonkretyzowaną w przepisie art. 210 k.c., postępuje zgodnie z intencją ustawodawcy, zmierza do usunięcia stanu prawa współwłasności. Odmowa uwzględnienia żądania zniesienia współwłasności w oparciu o zarzut uzasadniony podstawą faktyczną jak w niniejszym przypadku powodowałaby, że utrwaleniu uległby stan tymczasowości, jakim jest stan prawa wspólnego służącego wielu osobom. Prawo żądania zniesienia współwłasności w praktyce stałoby się nieskuteczne na długi okres czasu, a wyjątek w postaci normy art. 5 k.c. stałby się orężem wychodzącym poza przyznaną mu przez ustawodawcę rolę stosowania tylko w szczególnych przypadkach. Uwzględnienie zarzutu z art. 5 k.c. w przedmiotowym przypadku oznaczałoby przyznanie prymatu interesowi uczestnika A. P. i kierowanie się jedynie tym interesem, albowiem sąd uwzględniając ów zarzut kierowałby się jedynie potrzebą zapewnienia uczestnikowi A. P. miejsca pobytu tam, gdzie dotychczas mieszkał. Stałoby to w sprzeczności z interesami pozostałych współwłaścicieli jak i z cechami prawa współwłasności w postaci przejściowości i nietrwałości tego stanu oraz z prawem żądania zniesienia współwłasności wynikającym z art. 210 k.c. Każdy współwłaściciel winien liczyć się z przejściowym charakterem tego stanu, jak i z niepewnym sposobem likwidacji tego stanu. A. P. miał wiele lat aby przygotować się na moment, w którym współwłasność zostanie zniesiona i to bez gwarancji sposobu odpowiadającego jego woli.

Sąd Rejonowy przypomniał, że w wyniku sprzedaży licytacyjnej każdy ze współwłaścicieli, stosownie do wielkości swych udziałów w prawie własności nieruchomości, otrzyma określoną kwotę pieniędzy. Środki uzyskane ze sprzedaży umożliwią więc uczestnikowi A. P. zaspokojenie jego potrzeb mieszkaniowych, np. poprzez najem lokalu mieszkalnego. Nie jest więc tak, jak zdaje się kreślić pełnomocnik uczestnika A. P., że nie będzie miał on gdzie mieszkać w sytuacji pozbawienia go możliwości zamieszkiwania na dotychczas zajmowanej nieruchomości w wyniku zniesienia współwłasności. Obecnie rynek nieruchomości w Ł. oraz jej okolicach zapewnia jego uczestnikom wiele możliwości związanych nie tylko z zakupem nieruchomości na własność, ale również z ich wynajęciem, nabyciem za

odstępne lub możliwości związanych ze staraniem się o lokal z Urzędu Miasta Ł.. Mając na uwadze fakt, iż sprzedaż licytacyjna nieruchomości jest procesem rozciągniętym w czasie, uczestnik postępowania ma czas aby przygotować się do zagospodarowania środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości i znalezieniem dla siebie innego centrum życiowego.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiódł uczestnik A. P.. Zaskarżył postanowienie w całości. Wniósł o jego zmianę i oddalenie wniosku o zniesienie współwłasności, uchylenie postanowienia do ponownego rozpoznania sądowni I instancji oraz zwolnienie uczestnika od kosztów postępowania odwoławczego, w tym od opłaty od apelacji i o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej A. próchnickiemu z urzędu.

Skarżący zarzucił naruszenie:

1. naruszenie prawa materialnego – art. 5 i 211 k.c. polegające na uwzględnieniu wniosku i dokonaniu zniesienia współwłasności w sposób sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy i interesem A. P. i zarządzenie sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w drodze licytacji publicznej;
2. naruszenie prawa materialnego – art. 140 i 222 k.c. przez nieuwzględnienie istotnej dla prawa własności okoliczności utraty połowy wartości nieruchomości przez ustalenie zniesienia współwłasności w wyniku sprzedaży licytacyjnej i tym samym pozbawienia uczestników połowy wartości ich części nieruchomości;
3. błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia przez nie uwzględnienie w treści orzeczenia okoliczności zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości przez A. P. od urodzenia, braku po jego stronie warunków do zakupu innego lokalu do zamieszkiwania, braku pracy i tym samym nieprawidłowe przyjęcie, że w realiach niniejszego postępowania tylko sprzedaż nieruchomości jest jedynym sposobem zniesienia współwłasności .

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna.

Jakkolwiek podniesiono w niej zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i materialnego, to nie ulega wątpliwości, że skupia się wokół naruszenia art. 5 k.c. Wprawdzie apelujący podniósł zarzut błędu w ustaleniach faktycznych, ale z uzasadnienia apelacji nie wynika, by istotnie kwestionował prawidłowość dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia ma polegać na „nie uwzględnieniu w treści orzeczenia okoliczności zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości przez A. P. od urodzenia, braku po jego stronie warunków do zakupu innego lokalu do zamieszkiwania, braku pracy”. Nie wydaje się jednak, by autorka apelacji, będąca adwokatem, oczekiwała, że takie stwierdzenia zostaną zawarte w sentencji orzeczenia sądu. Chodzi raczej o pominięcie okoliczności faktycznych, odnoszących się do sytuacji życiowej, materialnej i osobistej A. P. przy ocenie zarzutu uczestnika, że w okolicznościach niniejszej sprawy żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego.

Niewątpliwie Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa procesowego (w szczególności art. 233 § 1 k.p.c.) dokonując ustaleń faktycznych w rozpoznawanej sprawie. W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia znajdują się bowiem następujące ustalenia: „A. P. od 2005 roku zarejestrowany jest jako osoba bezrobotna, bez prawa do zasiłku. Nie pracuje od wielu lat. Ukończył zasadniczą szkołę zawodową, gdzie uzyskał przyuczenie do zawodu ślusarza. Obecnie korzysta z pomocy opieki społecznej, z której otrzymuje zasiłek stały w kwocie 270 zł miesięcznie, a także otrzymuje okazjonalnie dodatek w kwocie 60 zł. Dom uczestnika ogrzewany jest węglem i drzewem. Na zakup węgla uczestnik otrzymuje czasem z opieki środki finansowe. Za zakupione leki otrzymuje zwrot z opieki społecznej. Jego stałe koszty utrzymania obejmują opłaty za prąd, wodę oraz okresowe opróżnianie szamba. Uczestnik A. P. nie ma żony ani dzieci. Rodzice uczestnika nie żyją od kilkunastu lat. Uczestnik mieszka na przedmiotowej nieruchomości od urodzenia. Około 20 lat temu uczestnik sprzedał nieruchomość, na której obecnie znajduje się sklep (...), jednak z uzyskanej ceny sprzedaży nie pozostały mu już żadne pieniądze. Środki przeznaczył na bieżące utrzymanie. Uczestnik nie ma oszczędności, innych nieruchomości ani wartościowych składników majątku. Nie posiada żadnego tytułu

prawnego do innej nieruchomości. Uskarża się on na problemy zdrowotne. Uczestnik A. P. nie ma uprawnień rolniczych”. Przytoczone dosłownie w tym miejscu ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy poczynił w oparciu o zeznania świadków L. M. i W. P. (2) oraz zeznania uczestnika A. P.. A zatem w oparciu o dowody zaofiarowane przez skarżącego. Treść poczynionych przez sąd I instancji ustaleń faktycznych wprost odpowiada treści zeznań wskazanych świadków i uczestnika postępowania. Nie ma w tych ustaleniach żadnego błędu, ani nieścisłości.

W tym miejscu przypomnieć należy – za Sądem Rejonowym – że stan faktyczny w sprawie został ustalony na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań wnioskodawczyni i uczestników postępowania oraz świadków. Sąd I instancji dał wiarę tym dowodom jako, że ich prawdziwość i wiarygodność nie nasuwała żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne. Jeszcze raz podkreślić należy, że apelujący również nie podważa prawdziwości i wiarygodności dowodów zebranych w sprawie. Jedynie okolicznościom dotyczącym jego sytuacji życiowej i majątkowej przypisuje większe znaczenie i wpływ na treść rozstrzygnięcia sprawy niż sąd I instancji.

Kluczową kwestią jest więc ocena zarzutu naruszenia art. 5 k.c., postawionego w apelacji.

Rozważania w tej części wypada poprzedzić uwagą, że Sąd Rejonowy obszernie i wyczerpująco wypowiedział się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia co do możliwości oddalenia wniosku o zniesienie współwłasności i dział spadku ze względu na sprzeczność tego żądania z zasadami współżycia społecznego. Swoje stanowisko szczegółowo uzasadnił z odwołaniem się do poglądów reprezentowanych w piśmiennictwie i judykaturze, które są jednoznaczne. Mianowicie przyjmuje się, że każdy ze współwłaścicieli ma prawo żądania zniesienia współwłasności przez sąd i nie może ono być powstrzymane przez innych współwłaścicieli chyba, że została zawarta umowa wyłączająca to uprawnienie na określony czas. Sąd znosi współwłasność, choćby żądał tego tylko jeden współwłaściciel, a inni się temu sprzeciwiali. Nie ma przy tym znaczenia, czy zniesienie jest dla współwłaścicieli korzystne. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 14 września 2016 r. (III CZP 36/16, opubl. w systemie Lex nr 2107078) „zgodnie z art. 210 § 1 k.c., każdemu ze współwłaścicieli przysługuje uprawnienie do żądania zniesienia współwłasności. Może ono być realizowane zarówno przez zawarcie umowy z pozostałymi współwłaścicielami, jak i na drodze sądowej. Zgłoszenie tego uprawnienia przez jednego ze współwłaścicieli, jeżeli nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.), musi doprowadzić do zakończenia stosunku współwłasności.(...) Umowa współwłaścicieli czasowo wyłączająca uprawnienie do zniesienia współwłasności nie wiąże wierzyciela współwłaściciela będącego stroną tej umowy”.

W realiach rozpoznawanej sprawy wnioskodawczyni – jako współwłaścicielka nieruchomości przy ul. (...) w Ł. – była uprawniona do zgłoszenia wniosku o zniesienie jej współwłasności. Nie niweczy tego uprawnienia sprzeciw A. P. oraz pozostałych uczestników. Stanowiska uczestników, same w sobie, nie mogły doprowadzić do oddalenia wniosku w niniejszej sprawie. Dla ścisłości odnotować należy, że jedynie A. P. wprost sprzeciwiał się uwzględnieniu wniosku i podał skonkretyzowane przyczyny. A. J. i M. J. ostatecznie przyłączyli się do stanowiska A. P., ale sami nie podali żadnych przyczyn, które w ich mniemaniu przemawiają przeciwko zniesieniu współwłasności i dokonaniu działów spadków. To oznacza, że w aspekcie art. 5 k.c. do rozważenia pozostały jedynie okoliczności dotyczące sytuacji życiowej i majątkowej A. P..

Nie ulega wątpliwości, że w sprawie o zniesienie współwłasności nieruchomości nie jest wyłączone stosowanie przepisu art. 5 k.c. Uchwała Sądu Najwyższego z 24 stycznia 2007 roku (w sprawie III CZP 117/06, opubl. OSNC 2007/11/165) stanowi niejako zwieńczenie linii orzeczniczej, zgodnie z którą w konkretnych okolicznościach żądanie zniesienia współwłasności może stanowić nadużycie prawa. Pełnomocnik skarżącego wprost do tej uchwały się nie odwołuje, choć niewątpliwie jest jej znana, bo obszerny fragment z uzasadnienia tej uchwały stanowi część uzasadnienia apelacji.

Co do zasady dążenie wyjścia ze współwłasności nie narusza zasad współżycia społecznego i nie kłóci się ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy, skoro stan współwłasności obowiązujące przepisy traktują jako przejściowy. Pomijając ograniczenia zniesienia współwłasności nieruchomości wynikające z istniejących stosunków prawnych lub faktycznych, z których wynika współwłasność rzeczy (np. współwłasność związana z wyodrębnieniem

samodzielnych lokali mieszkalnych), wszelkie jej ograniczenia muszą uwzględniać wyjątkowość i tymczasowość ochrony wynikającej z art. 5 k.c. Ocena wniosku o zniesienie współwłasności nieruchomości w świetle tego przepisu nie może być jednostronna. Nie można uwzględnić jedynie interesów współwłaściciela, który sprzeciwia się zniesieniu współwłasności, pomijając racji tego współwłaściciela, który dąży do wyjścia ze stosunku współwłasności.

W realiach rozpoznawanej sprawy charakter nieruchomości nie sprzeciwia się zniesieniu jej współwłasności. Nieruchomość ma charakter rolny. Ze względu na niekorzystny kształt, położenie i zabudowę nie może zostać podzielona fizycznie. Możliwe jest jednak zniesienie jej współwłasności przez przyznanie na wyłączną własność jednemu z uczestników lub podział cywilny. Z czworga dotychczasowych współwłaścicieli tylko jeden (A. P.) korzysta z nieruchomości i to w ograniczonym zakresie. Nie wykorzystuje jej w pełni zgodnie z rolnym charakterem, lecz jedynie zamieszkuje w budynku mieszkalnym, usytuowanym na jednej z działek. Pozostali współwłaściciele nie korzystają z przedmiotu współwłasności od lat i nie zgłaszają w tym zakresie potrzeb. Wnioskodawczyni zeznała, że nie jest zainteresowana korzystaniem z nieruchomości, nie widzi możliwości współkorzystania z domu i nie chce dalej ponosić ciężarów związanych z jej utrzymaniem. W pobliżu ma inną nieruchomość, z której korzysta.

Jedynymi argumentami, przytaczanymi przez skarżącego na poparcie jego zarzutu sprzeczności żądania zniesienia współwłasności nieruchomości z art. 5 k.c. są te, dotyczące jego sytuacji osobistej i materialnej. Akcentując swoją trudną sytuację materialną: brak stałego źródła utrzymania i stałych dochodów, niemożność uzyskania uprawnień do świadczeń z ubezpieczenia społecznego i korzystanie z pomocy społecznej, skarżący zupełnie pomija przyczyny, dla których znalazł się w tak niekorzystnej sytuacji. Zarówno wskazani przez niego świadkowie, jak i wnioskodawczyni zgodnie zeznali, że A. P. nie pracuje od wielu lat. Jednak uczestnik nie udowodnił, aby brak pracy i związany z tym brak dochodów miał charakter obiektywny, niezależny od jego chęci i starań. Uczestnik nie wskazuje na trudności w znalezieniu zatrudnienia, ani na problemy zdrowotne uniemożliwiające mu podjęcie pracy. Przeciwnie, treść jego zeznań wskazuje, że był to świadomy wybór uczestnika. Zeznał on: „wcześniej pracowałem zawodowo, ale nie miałem dłuższego zatrudnienia. (...) Były takie warunki w domu, że nie musiałem cały czas pracować. Później otrzymaliśmy pieniądze ze sprzedaży ziemi. Z tych pieniędzy utrzymywaliśmy się z mamą (...)”. Z przytoczonych zeznań wynika, że uczestnik nie czynił starań, by zabezpieczyć sobie przyszłość, znaleźć stałe źródło dochodu. Sytuacja, w jakiej się znalazł jest konsekwencją obranego przez niego trybu życia. Uczestnik ma do tego prawo, nie może jednak oczekiwać, że osoby trzecie zrezygnują ze swoich uprawnień, dając pierwszeństwo jego interesom.

Przepis art. 5 k.c. posługuje się pojęciem zasad współżycia społecznego nie definiując ich i nie wskazując ich, choćby przykładowo. Przyjmuje się, że wyrażają one ideę słuszności oraz odwołują do wartości powszechnie akceptowanych w społeczeństwie, stanowią zasady etycznego i uczciwego postępowania. Obserwacja stosunków społecznych uzasadnia twierdzenie, że do zasad powszechnie akceptowanych należy pomoc osobom w trudnej sytuacji życiowej, osobistej, materialnej, niezaradnych życiowo - pomoc osobom, które z różnych względów od nich niezależnych nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich podstawowych i usprawiedliwionych potrzeb. Jednocześnie istnieje społeczne oczekiwanie, że każdy członek społeczeństwa będzie w miarę możliwości dążył do samodzielnego ich zaspokajania oraz wykorzystywał w pełni swoje możliwości, w tym możliwości zarobkowe. Analiza okoliczności dotyczących sytuacji skarżącego prowadzi do wniosku, że jego postawa nie odpowiada powyższym wymaganiom. W realiach rozpoznawanej sprawy nie można wskazać takiej zasady (czy zasad) współżycia społecznego, które by się sprzeciwiały zniesieniu współwłasności nieruchomości będącej przedmiotem postępowania ze względu na sytuację osobistą A. P..

W uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Rejonowy wiele miejsca poświęcił sposobowi zniesienia współwłasności i dokonania działów spadku. Prawidłowo wskazał na podstawę prawną rozstrzygnięcia w tym zakresie. Dostrzegł również, że sposobem preferowanym przez ustawodawcę jest fizyczny podział rzeczy. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe miało na celu m.in. ustalenie okoliczności istotnych dla przyjęcia sposobu zniesienia współwłasności najbardziej pożądanego przez obowiązujące przepisy przy uwzględnieniu indywidualnych cech nieruchomości będącej przedmiotem postępowania. Zebrany w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do wniosku, że fizyczny podział nieruchomości nie jest w niniejszej sprawie możliwy. Z kolei zniesienie współwłasności nieruchomości poprzez jej przyznanie na wyłączną własność wnioskodawczyni lub jednemu z uczestników jest wykluczone ze względu na stanowiska przez nich zajęte. Wnioskodawczyni już we wniosku inicjującym postępowanie

jednoznacznie określiła, że nie jest zainteresowana przejęciem nieruchomości i, że satysfakcjonuje ją spłata pieniężna. Chwiejne były stanowiska uczestników A. J. i M. J.. Jednak na żadnym etapie postępowania nie padły z ich strony deklaracje o gotowości przejęcia całej nieruchomości. M. J. zadeklarował gotowość przejęcia siedliska zlokalizowanego na działce przylegającej do ul. (...). Nie było jednak możliwości uwzględnienia stanowiska uczestnika, bo po pierwsze wiązałyby to się z koniecznością fizycznego podziału nieruchomości, a po wtóre uczestnik ze swojego stanowiska się wycofał. Nie chciał przejąć nieruchomości A. J., który – co warto przypomnieć – sam zaproponował sprzedaż licytacyjną nieruchomości.

Uczestnik A. P. nigdy wprost i stanowczo nie zadeklarował gotowości przejęcia nieruchomości. Jego sprzeciwu wobec zniesieniu współwłasności nieruchomości nie można utożsamiać z chęcią przejęcia całej nieruchomości. Przeciwnie, uczestnik dąży do zakonserwowania istniejącego stanu rzeczy. Nie jest zainteresowany przejęciem wszystkich praw i ciężarów związanych z własnością tego składnika majątkowego, lecz utrzymaniem stanu, w którym korzysta z najbardziej atrakcyjnej części nieruchomości nie partycypując w kosztach jej utrzymania. Omawiany sposób zniesienia współwłasności wyklucza też aktualna sytuacja finansowa A. P.. Uczestnik nie sprostałby finansowym rozliczeniom z pozostałymi współwłaścicielami z tytułu likwidacji współwłasności. Brak również widoków na jej poprawę wobec braku jakichkolwiek działań uczestnika w tym kierunku.

Mając powyższe na uwadze, uznać należy, że obrany przez sąd I instancji sposób zniesienia współwłasności i działów spadku jest jedynym możliwym w realiach niniejszej sprawy. Z przyczyn omówionych powyżej nie jest ani sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, ani nie narusza przepisu art. 211 k.c.

Zupełnie niezrozumiały jest zarzut naruszenia art. 140 i 222 k.c. Przede wszystkim Sąd Rejonowy nie uczynił wymienionych przepisów podstawą swojego rozstrzygnięcia. Nie ma sprzeczności pomiędzy uprawnieniami właścicieli określonymi w art. 140 k.c. i roszczeniami, o których stanowi art. 222 k.c. a uprawnieniem do żądania zniesienia współwłasności. O charakterze współwłasności była mowa we wcześniejszej części uzasadnienia.

Gołosłowny jest zarzut nieuwzględnienia „istotnej dla prawa własności okoliczności utraty połowy wartości nieruchomości przez ustalenie zniesienia współwłasności w wyniku sprzedaży licytacyjnej i tym samym pozbawienia uczestników połowy wartości ich części nieruchomości”. Przede wszystkim zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstawy do takiego stwierdzenia. Skarżący nie uzasadnił w żaden sposób tego zarzutu apelacyjnego i nie wiadomo, co było podstawą rozumowania o „pozbawieniu uczestników połowy wartości ich części nieruchomości”. Ustalenie co do wartości nieruchomości będącej przedmiotem postępowania zostało poczynione w oparciu o opinię biegłego do spraw szacunku nieruchomości, a w końcowym etapie postępowania wartość nieruchomości nie była pomiędzy uczestnikami sporna. Ostatecznym sposobem ustalenia rynkowej wartości nieruchomości jest wystawienie jej na sprzedaż. Przystępujący do licytacji publicznej nie zapłacą większej ceny niż warta jest nieruchomość. Być może zgodne wystawienie nieruchomości na sprzedaż przez jej współwłaścicieli byłoby ekonomicznie bardziej opłacalne niż sprzedaż w trybie określonym KPC. Zainteresowani nie zajęli jednak zgodnych stanowisk co do sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości, co spowodowało konieczność rozstrzygnięcia w tym przedmiocie przez sąd.

Reasumując: przedstawione wyniki kontroli instancyjnej prowadzą do wniosku, że apelacja pozbawiona jest uzasadnionych podstaw. Jako taka podlega oddaleniu stosownie do art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c.

O kosztach pomocy prawnej, udzielonej wnioskodawczyni i uczestnikowi A. P. z urzędu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c. w zw. § 11 pkt 6 i § 8 pkt 6 w zw. z § 4 ust. 1 i § 16 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (tj. Dz. U. z 2015 r., poz. 1801).