

Sygn. akt **I Ca 369/17**

## POSTANOWIENIE

Dnia 31 października 2017 roku

Sąd Okręgowy w Suwałkach I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Cezary Olszewski

Sędziowie: SO Małgorzata Szostak- Szydłowska

SO Alicja Wiśniewska

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Andryszczyk

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2017 roku w Suwałkach

na rozprawie

sprawy z wniosku **E. W. (1)**

z udziałem **I. O. i S. O.**

o zniesienie współwłasności

na skutek apelacji wnioskodawcy E. W. (1) od postanowienia Sadu Rejonowego w Elku z dnia 07 czerwca 2017 roku sygn. akt I Ns 77/15

### **postanawia:**

1. Zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że:

1) Znieść współwłasność:

I) nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K., przy ulicy (...), gmina K., dla którego Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystej nr (...) wraz z udziałem 17/300 w nieruchomości wspólnej oznaczonej nr geod. nr (...), o pow. 0,0300 ha dla której Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 76.000 zł (siedemdziesięciu sześciu tysięcy złotych)

II) nieruchomości gruntowej, położonej w obrębie K., gmina K., oznaczonej nr geod. (...), o pow. 0,0400ha, dla której Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą nr (...) o wartości 14.000 zł (czternastu tysięcy złotych)

w ten sposób, że przyznać nieruchomość szczegółowo opisaną w pkt. 1 wnioskodawcy E. W. (1), zaś nieruchomość szczegółowo opisaną w pkt II przyznać uczestnikom I. O. i S. O.

2) Zasądzić od wnioskodawcy E. W. (1) solidarnie na rzecz uczestników postępowania I. O. i S. O. kwotę 56.783,82 zł (pięćdziesięciu sześciu tysięcy siedemset osiemdziesięciu trzech złotych i osiemdziesięciu dwóch groszy) tytułem dopłaty i rozliczenia nakładów i wydatków, płatną w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się niniejszego postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchybienia terminowi płatności,

3) Nakazać uczestnikom I. O. i S. O. opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego opisanego szczegółowo w pkt 1) ppkt I) w terminie 30 dni od dnia dokonania spłaty opisaną w pkt 2)

4) Zasądzić od I. O. i S. O. solidarnie na rzecz E. W. (1) kwotę 500 zł (pięćset złotych) tytułem połowy opłaty;

5) Orzec, iż uczestnicy postępowania w pozostałym zakresie ponoszą koszty związane ze swoim udziałem w sprawie.

2. Zasądzić solidarnie od uczestników I. O. i S. O. na rzecz wnioskodawcy E. W. (2) kwotę 2.100 zł (dwóch tysięcy stu złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak- Szydłowska SSO Alicja Wiśniewska

Sygn. akt: I. Ca. 369/17

## UZASADNIENIE

E. W. (1) wniósł o zniesienie współwłasności nieruchomości - lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K. przy ul. (...), opisanego w księdze wieczystej nr (...) oraz nieruchomości gruntowej - działki gruntu nr geod. (...) o powierzchni 0,0400 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni 72 m<sup>2</sup> działki gruntu o numerze geodezyjnym (...), o powierzchni 29 arów, położonej w K., opisanego w księdze wieczystej nr (...), stanowiących współwłasność E. W. (1) i małżonków S. i I. O. w udziałach po 1/2 części.

W uzasadnieniu wskazał, że dnia 14 kwietnia 2009 roku sporządzono w Kancelarii Notarialnej notariusza J. K. akt notarialny mocą, którego małżonkowie M. sprzedali małżonkom O. i E. W. (1) lokal mieszkalny wraz ze związanym z jego własnością udziałem w nieruchomości wspólnej za kwotę 100.000 zł i darowali stronom nieruchomość gruntową o wartości 1.000 złotych w udziale 1/2 wnioskodawcy i 1/2 uczestnikom postępowania. Wartość wszystkich nieruchomości objętych wspomnianym aktem notarialnym została określona na kwotę 101.000 zł.

Pieniądze na zakup wspomnianych nieruchomości pochodziły ze sprzedaży gospodarstwa rolnego wnioskodawcy. Udział 1/2 uczestników postępowania we wspomnianych nieruchomościach był rekompensatą za udzielenie mieszkania wnioskodawcy jego matce wnioskodawcy i zarazem uczestniczki postępowania oraz pomoc uczestników postępowania w opiece nad matką. W lokalu mieszkalnym zamieszkuje wnioskodawca z matką, uczestnicy postępowania i ich dorosły syn. Na tym tle od ponad roku dochodzi do nieporozumień. Wnioskodawca proponował uczestnikom wykupienie udziału uczestników, by mógł spokojnie mieszkać z matką. Tym bardziej, że uczestnicy dysponują jeszcze jednym mieszkaniem. Propozycja wnioskodawcy jedynie zaogniła spór.

Uczestnicy postępowania wnieśli o oddalenie wniosku.

Postanowieniem z dnia 7 czerwca 2017 r. wydanym w sprawie o sygn. akt: I. Ns. 77/15 Sąd Rejonowy w Elku: zniósł współwłasność nieruchomości – lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K., opisanego w księdze wieczystej nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej opisanego w księdze wieczystej nr (...) oraz nieruchomości – działki gruntu nr geod. (...) położonej w K., opisanego w księdze wieczystej nr (...), w ten sposób, że opisane wyżej nieruchomości przyznał I. O. i S. O. we wspólności ustawowej małżeńskiej (pkt 1); zasądził od I. O. i S. O. solidarnie na rzecz E. W. (1) kwotę 19.216,18 zł tytułem spłaty, płatną w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w płatności tej kwoty (pkt 2); nakazał E. W. (1) opróżnienie i wydanie lokalu opisanego w pkt 1) na rzecz I. O. i S. O., wraz z osobami i rzeczami prawa jego reprezentującymi w terminie 30 dni od dnia spłaty opisanego w pkt 2) (pkt 3); zasądził od I. O. i S. O. solidarnie na rzecz E. W. (1) kwotę 500 zł tytułem zwrotu części opłaty (pkt 4); orzekł, iż uczestnicy postępowania ponoszą pozostałe koszty postępowania związane ze swym udziałem w sprawie (pkt 5).

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Umową sprzedaży i umową darowizny z dnia 14 kwietnia 2009 r. I. i S. małż. O. oraz E. W. (1) nabyli na współwłasność w udziałach po 1/2 części lokal mieszkalny nr (...) położony w K. przy ul. (...) oraz nieruchomość gruntową – działkę nr geod. (...) o powierzchni 0,0400 ha, położoną w K.. Wartość tych nieruchomości wynosi obecnie łącznie 90.000 zł (lokal – 76.000 zł, działka gruntu – 14.000 zł).

W lokalu przy ul. (...) w K. nabywcy zamieszkali wspólnie z matką S. O. i E. J. W. i dorosłym synem małżonków O.. W 2016 r. zmarła J. W., a syn małżonków O. – K. O. wyprowadził się z przedmiotowego mieszkania.

Od momentu wspólnego zamieszkania w 2009 r. małżonkowie O. ponosili wszystkie koszty związane z utrzymaniem mieszkania i nieruchomości. Na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w K. dokonali wpłat za centralne ogrzewanie, fundusz remontowy, wodę, ścieki, śmieci i utrzymanie nieruchomości wspólnej za okres od 2009 do 31.05.2017 r. w łącznej wysokości 35.587,38 zł. We wskazanym okresie opłacili również należności za energię elektryczną na rzecz zakładu energetycznego w łącznej wysokości 10.888,26 zł. Ponadto dokonali opłat za podatek od nieruchomości w łącznej kwocie 192 zł, a także ponieśli nakłady remontowe na panele, renowację ścian, wymianę drzwi wewnętrznych, montaż przepływomierza, zakup dwóch szaf i ogrodzenia z siatki na wspólnej działce w łącznej wysokości 4.900 zł.

S. O. przez ostatnie lata życia matki J. W. opiekowała się nią.

E. W. (1) przez okres wspólnego zamieszkiwania z uczestnikami postępowania nie ponosił kosztów utrzymania lokalu i nieruchomości. Z powodu choroby psychicznej znacznie utrudniał wspólne zamieszkiwanie, niszczył sprzęty domowe, przypalał jedzenie na palniku, bywał agresywny wobec innych domowników. Był właścicielem otrzymanego od rodziców gospodarstwa rolnego w K., które sprzedał w znacznej części w 2011 r. i posiada z tego tytułu kwotę 58.000 zł. Pozostało mu również około 4 ha ziemi rolnej, za którą otrzymuje dopłaty z UE.

Nieruchomość – działka gruntu nr geod. (...) w K. położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie działki gruntu stanowiącej własność I. i S. O..

W tak ustalonym stanie faktycznym w oparciu o art. 211 k.c. i art. 212 k.c. Sąd I instancji uznał, iż najbardziej właściwym sposobem zniesienia współwłasności lokalu i nieruchomości będzie przyznanie ich uczestnikom postępowania I. i S. małż. O.. Za sposobem tym przemawiało dotychczasowe wykorzystywanie lokalu, w szczególności ponoszenie przez małżonków O. wszelkich kosztów związanych z lokalem, przeprowadzanie przez nich remontów mieszkania i ponoszenie kosztów z tym związanych. Sąd ten uznał też, iż wnioskodawca, posiadając środki pieniężne ze sprzedanego gospodarstwa rolnego i uzyskując stosowną spłatę, będzie miał możliwość zakupu lub wynajęcia innego mieszkania, zaś dotychczasowy sposób korzystania przez niego ze wspólnego lokalu, powodujący konflikty rodzinne, nie przemawia za uwzględnieniem jego wniosku o przyznanie mu przedmiotowego lokalu. Sąd Rejonowy przyznał również uczestnikom postępowania własność działki gruntu nr (...), mając na względzie fakt posiadania przez nich sąsiedniej działki, a także biorąc pod uwagę stanowisko wnioskodawcy.

Wartość nieruchomości będących przedmiotem zniesienia współwłasności Sąd Rejonowy ustalił na podstawie operatu szacunkowego rzeczoznawcy majątkowego załączonego do akt przez wnioskodawcę, który ocenił jako jasny i fachowy, w przejrzysty sposób uzasadniający przedstawione w nim wnioski i dokonane wyliczenia. Sąd Rejonowy nie miał zatem wątpliwości przy uznaniu znaczącej mocy dowodowej operatu, który był niezbędny dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy. Wyliczenia biegłego rzeczoznawcy zostały przy tym zaakceptowane przez uczestników postępowania i Sąd ten przyjął, że lokal jest warty 76.000 zł, a działka gruntu 14.000 zł.

Sąd Rejonowy, na podstawie przedłożonych dowodów, dokonał również wyliczenia nakładów, jakie przez lata 2009-2017 poczynili na wspólne nieruchomości uczestnicy postępowania. Dowody z potwierdzeń wpłat, faktur, zaświadczeń ostatecznie nie zostały zakwestionowane przez wnioskodawcę, który potwierdzał fakt ponoszenia nakładów przez uczestników. Ponadto zainteresowani zgodnie ustalili wysokość nakładów związanych z remontem i inwestycjami w nieruchomości na kwotę 4.900 zł. Sąd Rejonowy ustalił łączną wysokość wydatków, nakładów i obciążeń poniesionych przez uczestników postępowania na kwotę 51.567,64 zł, a więc połowa tej kwoty – 25.783,82 zł, zgodnie z treścią art. 207 k.c. i wysokością udziału wnioskodawcy, obciąża E. O.. O tę kwotę Sąd pomniejszył należną wnioskodawcy od uczestników postępowania spłatę (45.000 zł – 25.783,82 zł) i na podstawie art. 212 § 2 i 3 k.c. zasądził od uczestników na rzecz wnioskodawcy kwotę 19.216,18 zł oraz określił termin spłaty.

Mając zaś na względzie treść art. 624 k.p.c. Sąd Rejonowy nakazał wnioskodawcy opróżnienie i wydanie przedmiotowego lokalu w terminie 30 dni od dnia spłaty, uznając ten termin za niezbędny i wystarczający dla zapewnienia innego lokalu do zamieszkania.

Z uwagi natomiast na sporny charakter sprawy Sąd Rejonowy na podstawie art. 520 § 2 k.p.c. uznał, że uczestnicy winni zwrócić wnioskodawcy połowę uiszczoną przez niego opłaty, natomiast o pozostałych kosztach postępowania związanych z udziałem uczestników w postępowaniu Sąd ten rozstrzygnął w myśl art. 520 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego postanowienia w zakresie pkt 1 wniósł wnioskodawca E. W. (1), zarzucając temu orzeczeniu:

- 1) obrazę art. 231 § 1 k.p.c. przez dowolność ocen zgromadzonego materiału dowodowego w zakresie stanu psychicznego wnioskodawcy, jego postępowania i zachowania powodującego konflikty rodzinne na tle korzystania ze wspólnego lokalu mieszkalnego,
- 2) obrazę art. 212 k.c. w zw. z art. 5 k.c. przez przyznanie własności lokalu mieszkalnego uczestnikom postępowania wbrew zasadom współżycia społecznego.

Mając na względzie powyższe zarzuty, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego orzeczenia przez przyznanie wnioskodawcy własności lokalu mieszkalnego, ewentualnie uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację, uczestnicy postępowania wnieśli o jej oddalenie.

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

Apelacja wnioskodawcy zasługiwała na uwzględnienie.

Należy przyznać rację skarżącemu, iż materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie potwierdził, aby wobec wnioskodawcy stwierdzono chorobę psychiczną. W opinii sądowno-psychiatrycznej sporządzonej na potrzeby postępowania w sprawie o sygn. akt: III. RNs. 439/14 (I. Ca. 11/15) (k. 118-123, 139-140) jednoznacznie stwierdzono, że wnioskodawca E. W. (1) nie choruje na żadną chorobę psychiczną. W opinii tej mowa jest jedynie o ograniczonych zaburzeniach psychicznych z deficytem nastroju, sam zaś E. W. (1) ma zdolność do samodzielnej egzystencji i zaspokajania swoich potrzeb życiowych. Opinia ta posłużyła Sądowi Okręgowemu w Suwałkach do zmiany zaskarżonego orzeczenia wydanego w tej sprawie przez Sąd Rejonowy w Elku, który ostatecznie oddalił wniosek o umieszczenie E. W. (1) w szpitalu psychiatrycznym. Powyżej przytoczone okoliczności wskazują, iż zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Dokonując zniesienia współwłasności nieruchomości i przyznając lokal nr (...) wraz z udziałem oraz działkę nr (...) na rzecz uczestników postępowania Sąd Rejonowy stanął na stanowisku, że to działania wnioskodawcy stanowią zarzewie konfliktu istniejącego między nim a uczestnikami postępowania. Dodatkowo Sąd Rejonowy zważył, że uczestnicy postępowania ponoszą koszty związane z utrzymaniem lokalu i przeprowadzali w nim remonty. Sąd Rejonowy uznał także, że wnioskodawca posiada środki pieniężne ze sprzedanego gospodarstwa rolnego i uzyskując stosowną spłatę, będzie miał możliwość zakupu lub wynajęcia innego mieszkania.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie można podzielić powyższej argumentacji, a w konsekwencji zaaprobować sposobu zniesienia współwłasności nieruchomości.

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. W postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2000 r., I CKN 268/00 Sąd Najwyższy wyjaśnił, że ustawa nie zawiera nawet przykładowego katalogu tych okoliczności, pozostawiając dokonanie wyboru sądowi. Niewątpliwie rozstrzygnięcie o tym, komu należy przyznać nieruchomość na własność powinno być poprzedzone

rozważeniem usprawiedliwionych interesów osób uprawnionych, aspirujących do uzyskania nieruchomości w naturze (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 r., I. CSK 82/08, Legalis nr 539722).

Niewątpliwie, stosunki panujące pomiędzy współwłaścicielami w konkretnych okolicznościach powinny mieć znaczenie przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności. Czynnikiem ten może być jednak rozważany w aspekcie zgodności podziału rzeczy ze społeczno-gospodarczym jej przeznaczeniem i fakt, że z powodu poważnego skonfliktowania współwłaścicieli rzecz nie będzie mogła być po podziale wykorzystywana w sposób odpowiadający jej przeznaczeniu może uzasadniać odstąpienie przez sąd od jej fizycznego podziału na rzecz przyznania rzeczy jednemu ze współwłaścicieli. Oczywistym jest też, że kwestia potrzeb mieszkaniowych zainteresowanych jest niewątpliwie jedną z najistotniejszych okoliczności przy ocenie zniesienia współwłasności nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym służącym dotychczas współwłaścicielom do zaspokajania ich potrzeb mieszkaniowych.

Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd Okręgowy uznał, że zniesienie współwłasności przedmiotowych nieruchomości, tj. odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K., przy ulicy (...), dla którego Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystej nr (...) wraz z udziałem 17/300 w nieruchomości wspólnej oznaczonej nr geod. nr (...), o powierzchni 0,0300 ha, dla której Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą nr (...) winno nastąpić na rzecz wnioskodawcy, natomiast nieruchomość gruntowa, położona w obrębie K., oznaczona nr geod. (...), o powierzchni 0,0400 ha, dla której Sąd Rejonowy w Elku prowadzi księgę wieczystą nr (...) winna być przyznana na rzecz uczestników postępowania.

W ocenie Sądu Okręgowego, niewątpliwie istniejący konflikt między zainteresowanymi przemawia za zniesieniem współwłasności nieruchomości poprzez przyznanie ich na rzecz jednej ze stron. Nie ma możliwości fizycznego podziału nieruchomości. Fakt jednak, że uczestnicy postępowania ponosili koszty utrzymania i remontów mieszkania nie może przesądzać o przyznaniu na ich rzecz lokalu nr (...). Zauważyć bowiem należy, że w tej kwestii uczestnikom postępowania przysługuje zwrot części nakładów, które są rozliczane w niniejszym postępowaniu. Istotną jednak okolicznością przemawiającą za przyznaniem na rzecz wnioskodawcy lokalu mieszkalnego jest to, że nie posiada on innego mieszkania, w którym mógłby zaspokajać swoje potrzeby mieszkaniowe. Natomiast poprzez przyznanie na rzecz uczestników postępowania w/w nieruchomości dysponowałiby oni dwoma lokalami mieszkalnymi. Oprócz przedmiotowego lokalu, posiadają oni 2-pokojowe mieszkanie położone w K., w którym aktualnie zamieszkuje ich córka. Dodatkowo za przyznaniem na rzecz wnioskodawcy lokalu mieszkalnego przemawia też fakt, że posiada on środki finansowe, które może przeznaczyć na jednorazową spłatę uczestników postępowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego, natomiast w/w nieruchomość gruntowa winna być przyznana na rzecz uczestników postępowania. Jest to bowiem działka użytkowana wyłącznie przez uczestników postępowania, z możliwością wybudowania na niej oddzielnego budynku. Nie jest ona też związana pod względem gospodarczym z lokalem mieszkalnym (vide: zeznania wnioskodawcy – k. 131v-132).

W dalszej części rozważając kwestię dopłat oraz rozliczeń nakładów i wydatków poniesionych przez uczestników postępowania na rzecz wspólną, Sąd Okręgowy uznał, że poza sporem pozostawał fakt, że wartość lokalu mieszkalnego wynosił 76.000,00 zł, a więc połowa z tej kwoty (38.000,00 zł) przypada na rzecz uczestników postępowania, z kolei wartość nieruchomości gruntowej wynosi 14.000,00 zł, a więc połowa z tej kwoty (7.000,00 zł) przypada na rzecz wnioskodawcy. Kompensując te wartości, wnioskodawca winien zwrócić uczestnikom postępowania kwotę 31.000,00 zł. Dodatkowo nie było kwestionowane, że uczestnicy postępowania ponieśli nakłady i wydatki na utrzymanie mieszkania w łącznej wysokości 51.567,64 zł, a więc połowę z tej kwoty (25.783,82 zł) winien wnioskodawca zwrócić uczestnikom postępowania. Z powyższego wynika, że wnioskodawca winien zwrócić uczestnikom postępowania łączną kwotę 56.783,82 zł (31.000,00 zł + 25.783,82 zł = 56.783,82 zł) na zasadzie art. 212 § 2 i 3 k.c. w terminie 30 dni od dnia uprawomocnienia się postanowienia wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w razie uchylenia terminowi płatności.

Mając zaś na względzie treść art. 624 k.p.c. Sąd Okręgowy nakazał uczestnikom postępowania opróżnienie i wydanie lokalu mieszkalnego w terminie 30 dni od dnia dokonania spłaty, uznając ten termin za niezbędny i wystarczający dla zapewnienia innego lokalu do zamieszkania.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania przed Sądem Rejonowym zapadło na zasadzie art. 520 § 1 i 2 k.p.c.

Mając na względzie powyższe okoliczności Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt 1 postanowienia.

O kosztach postępowania za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 520 § 3 k.p.c.

SSO Cezary Olszewski SSO Małgorzata Szostak- Szydłowska SSO Alicja Wiśniewska