

Sygn. akt IV Ca 423/13

## POSTANOWIENIE

Dnia 20 września 2013r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Mariola Watemborska

Sędziowie SO: Jolanta Deniziuk (spr.), Mariusz Struski

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 20 września 2013 r., w Słupsku

na rozprawie

sprawy z wniosku J. Ł.

z udziałem G. V.

o podział majątku

na skutek apelacji uczestniczki postępowania od postanowienia Sądu Rejonowego w Słupsku z dnia 11 kwietnia 2013 r. sygn. akt XV Ns 16/13

postanawia:

1. zmienić zaskarżone postanowienie w ten sposób, że wyeliminować z jego treści: „i dokonać podziału tej nieruchomości poprzez przyznanie jej na rzecz jednej ze stron postępowania z obowiązkiem spłaty drugiej strony”,
2. oddalić apelację w pozostałym zakresie.

Sygn. akt IV Ca 423/13

## UZASADNIENIE

Wnioskodawca J. Ł. wniósł o dokonanie podziału majątku wspólnego należącego do niego i G. V.. Wyjaśnił, że w skład majątku wspólnego wchodzi następujące przedmioty:

- nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym oraz garażem potoczona w miejscowości C., na działce gruntu oznaczonej (...) o powierzchni 0,1840 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym Wydział Ksiąg Wieczystych w M.KW Nr (...) – o wartości 108.000 zł,
- samochód osobowy marki M., rok produkcji 2002 – o wartości 8.000 zł,
- meble kuchenne o wartości 4.000 zł;
- oszczędności w kwocie 4.000 zł.

Wnioskodawca oświadczył, że wnosi o dokonanie podziału majątku wspólnego w ten sposób, by prawo do nieruchomości budynkowej, samochodu osobowego marki M. i mebli kuchennych przyznać na wyłączną własność uczestniczce G. Ł. wraz z obowiązkiem spłaty jego udziału (62.000 zł) w majątku dorobkowym.

W toku postępowania wnioskodawca sprzeciwił się podziałowi fizycznemu nieruchomości, wskazując na konieczność poniesienia znacznych kosztów adaptacji lokalu oraz na trwający pomiędzy stronami konflikt. Wniósł, aby cały majątek wspólny przyznać uczestniczce z obowiązkiem spłaty w ratach rozłożonych na 10 lat w kwocie po 500 zł miesięcznie.

Uczestniczka G. W. przyznała, że w skład majątku wspólnego wchodzi wskazane przez uczestnika rzeczy z wyjątkiem oszczędności w kwocie 4.000 zł, która to suma została skonsumowana w trakcie trwania małżeństwa. Zgodziła się z wartością nieruchomości, samochodu M. i mebli kuchennych. Wniosła, aby dokonać podziału nieruchomości poprzez podział fizyczny i przyznanie jej parteru domu, zaś wnioskodawcy piętrowego domu oraz o podział działki. Wniosła, aby samochód D. (...) i meble kuchenne przyznać na jej własność, ale bez obowiązku spłaty wnioskodawcy. Wskazała, że mieszka obecnie z konkubentem i trzema synami, z których dwóch jest niepełnosprawnych. Utrzymuje się z renty w kwocie 600 zł, alimentów w kwocie 350 zł i zasiłku rodzinnego w kwocie 91 zł. Podniosła, że jeden z synów dokłada do utrzymania domu kwotę 400 zł miesięcznie. Na koniec oświadczyła, że jej dochody nie pozwalają na spłatę wnioskodawcy.

Postanowieniem wstępnym z dnia 11 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Słupsku XV Zamiejscowy Wydział Cywilny w M. uznał za nieuzasadnione żądanie uczestniczki postępowania G. V., dotyczące podziału majątku wspólnego w części dotyczącej podziału nieruchomości zabudowanej położonej w C., poprzez wydzielenie dwóch odrębnych lokali mieszkalnych i postanowił dokonać podziału wskazanej nieruchomości poprzez przyznanie jej na własność jednemu z uczestników z obowiązkiem spłaty drugiego z uczestników.

Powyższe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach. J. Ł. i G. V. zawarli związek małżeński 21 października 1989 roku w M..

W skład ich majątku wspólnego wchodzi m.in. nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym i gospodarczym oraz garażem położona w miejscowości C., na działce gruntu oznaczonej (...) o powierzchni 0,1840 ha, dla której prowadzona jest księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Słupsku XVIII Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych z/ s w M.nr (...) – o wartości 108.000 zł.

Wyrokiem z dnia 8 października 2009 roku Sąd Okręgowy w Słupsku rozwiązał przez rozwód związek małżeński J. Ł. i G. V..

Istnieje możliwość fizycznego podziału nieruchomości na dwa odrębne lokale mieszkalne, jednakże wymaga to znacznych nakładów. Aby poddasze użytkowe uzyskało status samodzielny lokal mieszkalny konieczne jest wykonanie prac o wartości 122.038,74 zł, zaś przy wykonywaniu prac tzw. metodą gospodarczą, nakłady te wyniosą 61.019,37 zł.

Żadna ze stron nie jest w stanie wyłożyć środków koniecznych na zaadaptowanie poddasza i utworzenie tam niezależnego lokalu mieszkalnego.

Oceniając ustalony w sprawie stan faktyczny przez pryzmat art. 211 k.c. i art. 212 k.c. Sąd Rejonowy stwierdził, że w chwili obecnej, poddasze stanowiące własność uczestników budynku mieszkalnego położonego w miejscowości C. nie jest samodzielnym lokalem mieszkalnym w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali. Możliwym jest jednak dokonanie takich przeróbek, które sprawią, że poddasze przedmiotowego domu uzyska taki status. Jest to jednak związane z poniesieniem znacznych kosztów.

Sąd Rejonowy przywołał przepisy art. 211 k.c. i art. 623 k.p.c. w związku z art. 11 ust. 1 ustawy o własności lokali wskazując, iż wymagają, one ażeby zniesienie współwłasności przez ustanowienie odrębnej własności lokali uwzględniało nie tylko wielkość udziałów współwłaścicieli i nominalną wartość odrębnej własności nowoutworzonych lokali, ale żeby takie zniesienie współwłasności zapewniało w miarę możliwości jednakowe - zróżnicowane jedynie ze

względu na wielkość udziałów we współwłasności - zaspokojenie interesów wszystkich współwłaścicieli, bez rażącego pokrzywdzenia jednych, kosztem innych.

W jego ocenie, w rozpoznawanej sprawie - ze względu na różną wielkość i różny charakter lokali, ich stan techniczny i możliwości praktycznego ich wykorzystania - ustanowienie odrębnej własności lokali wymagałoby niezwyklej staranności i znacznych nakładów. Zauważył, że zniesienie współwłasności tą metodą stawiałaby w uprzywilejowanej sytuacji uczestniczkę postępowania, dla której w zasadzie nic by się nie zmieniło - mieszkałaby nadal zajmując parter domu, wnioskodawca natomiast musiałby się zadowolić lokalem na poddaszu. Sąd podkreślił w tym miejscu, że J. Ł. nie jest zainteresowany zamieszkiwaniem na piętrze wskazanej nieruchomości i nie chce mieć z uczestniczką kontaktów mogących stanowić zarzewie konfliktów.

Sąd Rejonowy w dalszej części swoich rozważań stwierdził, że podstawowym kryterium, dla którego uznał fizyczny podział nieruchomości za niemożliwy, jest sytuacja finansowa uczestników postępowania. Zauważył, że gdyby wydał postanowienie wstępne, uznając żądanie uczestniczki za uzasadnione co do zasady, to właśnie ona, jako osoba zainteresowana, musiałaby zostać zobowiązana do wykonania prac adaptacyjnych, które pozwoliłyby na uznanie poddasza za samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o własności lokali. Koszty adaptacji przewyższałyby koszty, jakie uczestniczka zobowiązana będzie spłacić wnioskodawcy w przypadku przyznania nieruchomości na jej wyłączną własność, przy czym ewentualne rozłożenie ich na wieloletnie, dogodnie raty sprawi, że będzie miała możliwość ich spłaty.

Zdaniem Sadu I instancji, w niniejszej sprawie nie da się podzielić przedmiotowej nieruchomości, gdyż żadna ze stron, nawet przy określeniu jej terminu na wykonanie prac adaptacyjnych poddasza, nie wykona ich, a zatem nigdy nie powstaną dwa odrębne lokale mieszkalne w rozumieniu ustawy o własności lokali. Każda ze stron jest natomiast, zdolna do spłaty drugiej, jeżeli należność przypadająca z tytułu spłaty udziału, zostanie rozłożona na długie, wygodne raty. Rozstrzygnięcie takie sprawi, że w przypadku uprawomocnienia się niniejszego postanowienia, nie będzie konieczności chociażby powoływania biegłego z zakresu geodezji, co byłoby niezbędne do fizycznego podziału nieruchomości. Zaoszczędzi to kosztów postępowania i je przyspieszy.

Uczestniczka postępowania G. V. zaskarżyła powyższe postanowienie apelacją, domagając się jego uchylecia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wniosła o zwolnienie jej z kosztów postępowania apelacyjnego. Skarżonemu orzeczeniu zarzuciła naruszenia art. 211 k.c., poprzez przyjęcie, że podział nieruchomości byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy; art. 212 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że nieruchomość nie da się podzielić; art. 318 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c. i art. 685 k.p.c. poprzez uznanie roszczenia wnioskodawcy za usprawiedliwione przy jednoczesnym uznaniu za nieusprawiedliwione żądania podziału rzeczy; uznanie, że przeciwko podziałowi przemawia konflikt między uczestnikami postępowania.

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

Na wstępie zauważyć należy, że bacząc na treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że wydane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie w zakresie uznania za nieuzasadnione żądania zniesienia współwłasności zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości C., dla której Sąd Rejonowy w Słupsku prowadzi księgę wieczysta nr (...), było prawidłowe. Sąd Okręgowy nie znalazł zatem w tym zakresie podstaw do innej, aniżeli dokonana przez Sąd Rejonowy, oceny okoliczności powoływanych przez strony w toku postępowania sądowego przed obiema instancjami.

Sąd Okręgowy w pełni akceptuje poczynione przez Sąd I instancji ustalenia stanu faktycznego, jak i zaprezentowane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia rozważania prawne. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny merytorycznej zgłoszonego żądania zniesienia współwłasności nieruchomości w drodze jej fizycznego podziału. W konsekwencji, zarzuty podniesione w tym zakresie w treści apelacji, w ocenie Sądu II instancji, stanowią w istocie gołosłowną polemikę z prawidłowymi wskazaniem i rozważaniami Sądu I instancji.

W tym miejscu wyjaśnić należy, że w realiach rozpoznawanej sprawy – na co zwrócił uwagę Sąd Rejonowy - zniesienie współwłasności opisanej wyżej nieruchomości przez jej fizyczny podział i wyodrębnienie dwóch odrębnych i samodzielnych lokali mieszkalnych wiązałyby się z koniecznością przeprowadzenia kosztownych prac remontowo-budowlanych. Według wyliczeń biegłego koszt przeprowadzenia takiej adaptacji budynku sięgałby standardowo kwoty 122.000 zł, zaś przy wykonywaniu prac tzw. metodą gospodarczą, gdzie zainteresowani własnoręcznie wykonaliby większość prac - około 61.000 zł. Bezsprzecznie żaden z uczestników postępowania nie dysponuje możliwościami zarobkowymi, ani majątkowymi, które pozwoliłyby pokryć tak duże koszty związane z fizycznym podziałem nieruchomości (oboje korzystają ze zwolnienia od kosztów). W efekcie orzeczenie o zniesieniu współwłasności nieruchomości poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych byłoby niemożliwe do realizacji z uwagi na brak niezbędnych do realizacji tego celu środków finansowych. Co więcej, nakłady związane z podziałem nieruchomości wspólnej – przy uwzględnieniu wariantu oszczędnościowego zakładającego wykonanie większości prac własnymi siłami - byłyby niewspółmierne do wartości dzielonej nieruchomości (uczestnicy deklarowali wartość 108.000 zł). Należy w tym zauważyć, że ani wnioskodawca, ani uczestniczka postępowania nie posiadają wiedzy, doświadczenia i uprawnień pozwalających im na samodzielne wykonanie niezbędnych prac budowlanych. W konsekwencji koszty zniesienia współwłasności tą drogą mogłyby przewyższyć deklarowaną wartość nieruchomości.

Podkreślenia wymaga, że wbrew twierdzeniom skarżącej, Sąd I instancji nie oparł zaskarżonego orzeczenia na założeniu, iż podział nieruchomości wspólnej jest niemożliwy, czy też sprzeczny z jej społeczno-gospodarczym przeznaczeniem. Nie kierował się również tym, że oboje współwłaściciele są ze sobą skonfliktowani. Główną przyczyną nieuwzględnienia wniosku uczestniczki postępowania był – jak wyżej wyjaśniono – brak realnej możliwości pokrycia przez współwłaścicieli kosztów jego realizacji. Innymi słowy, uwzględnienie żądania G. V. w omawianej postaci, prowadziłoby do wydania przez Sąd orzeczenia niemożliwego do realizacji w realiach rozpoznawanej sprawy.

Sąd Okręgowy nie zgodził się z Sądem I instancji, jedynie w zakresie wskazania w sentencji skarżonego postanowienia wstępnego sposobu zniesienia współwłasności opisanej nieruchomości.

Zgodnie bowiem ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w uzasadnieniu postanowienia z dnia 25 listopada 1999 roku, wydanego w sprawie II CKN 750/98, w sprawie o zniesienie współwłasności nie jest dopuszczalne wydanie postanowienia wstępnego, określającego sposób zniesienia współwłasności (za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Powyższe skutkowało koniecznością zmiany zaskarżonego orzeczenia, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., poprzez wyeliminowanie z jego treści słów „i dokonać podziału tej nieruchomości poprzez przyznanie jej na rzecz jednej ze stron postępowania z obowiązkiem spłaty drugiej strony” (punkt 1 sentencji).

W pozostałym zakresie apelację należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. z art. 13 § 2 k.p.c., jako bezzasadną.