

**Sygn. akt VIII Ns 471/14**

## POSTANOWIENIE

Dnia 13 marca 2019 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi VIII Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Małgorzata Sosińska-Halbina

Protokolant: st. sekr. sąd. Ewa Ławniczak

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2019 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy w wniosku T. M.

z udziałem B. M. (1)

o podział majątku wspólnego

### **postanawia:**

- 1) ustalić, że w skład majątku wspólnego byłych małżonków T. M. i B. M. (1), którego wspólność ustała wskutek wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 7 grudnia 2012 roku wydanego w sprawie o sygn. akt XII C 1402/10 o rozwiązaniu przez rozwód związku małżeńskiego, wchodzi prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości B., gmina A., zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Nr (...) o wartości 170.000 zł (sto siedemdziesiąt tysięcy złotych);
- 2) dokonać podziału majątku wspólnego byłych małżonków T. M. i B. M. (1) opisanego w punkcie 1 w ten sposób, że zarządzić sprzedaż nieruchomości opisanej w punkcie 1 postanowienia w drodze licytacji publicznej i przyznać wnioskodawcy i uczestniczce postępowania po 1/2 (jednej drugiej) części ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości;
- 3) odstąpić od obciążenia stron postępowania nieuiszczonymi kosztami sądowymi;
- 4) ustalić, że w pozostałym zakresie strony ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Sygn. akt VIII Ns 471/14

## UZASADNIENIE

We wniosku złożonym w dniu 18 grudnia 2014 roku wnioskodawca - T. M. wniósł o ustalenie, że w skład majątku wspólnego jego i B. M. (1) wchodzi nieruchomość gruntowa zabudowana usytuowana w B. gmina A. przy ulicy (...) o powierzchni 0.0564 ha, dla której w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzona jest księga wieczysta nr (...) o wartości 250.00 zł i dokonanie podziału majątku wspólnego opisanego powyżej poprzez fizyczny podział nieruchomości w tym budynku mieszkalnego na dwie części odpowiadające, co do swojej wartości, udziałom wnioskodawcy i uczestniczki postępowania i przyznanie na własność wydzielonych części odpowiednio wnioskodawcy i uczestniczce postępowania oraz ustalenie, że każdy z uczestników ponosi koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie.

Wnioskodawca wskazał, że wyrokiem z dnia 7 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi rozwiązał przez rozwód związek małżeński stron. W skład majątku dorobkowego stron wchodzi nieruchomość opisana powyżej, którą strony nabyły w 1996 roku w trakcie trwania związku małżeńskiego. Wnioskodawca wskazał, że w jego ocenie proponowany podział nie będzie sprzeczny z przepisami prawa, społeczno-gospodarczym przeznaczeniem rzeczy jak również nie pociągnie za sobą zmniejszenia wartości nieruchomości. Wnioskodawca wskazał również, że uwzględniając sytuację majątkową stron i osiągnięte dochody żadna ze stron nie ma możliwości zaciągnięcia kredytu i spłaty byłego małżonka w przypadku przyznania danej stronie na wyłączną własność przedmiotowej nieruchomości z obowiązkiem spłaty drugiego współmałżonka. T. M. oświadczył również, że strony nie widzą możliwości wspólnego zamieszkiwania na nieruchomości bez wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych.

(wniosek k. 2-5)

W odpowiedzi na wniosek uczestniczka postępowania, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, przyłączyła się do wniosku, co do zasady podnosząc jednakże, że nieruchomość gruntowa zabudowana budynkami: mieszkalnym oraz gospodarczym stanowiąca majątek wspólny stron przedstawia wartość 200.000 zł, ustalenie, że udziały w majątku stron są równe oraz o przyznaniu przedmiotowej nieruchomości na wyłączną własność uczestniczki z obowiązkiem spłaty na rzecz wnioskodawcy kwoty 100.000 zł w dwóch ratach po 50.000 zł każda rata w terminie dwóch lat od zakończenia postępowania. Jednocześnie uczestniczka sprzeciwiła się zaproponowanemu przez wnioskodawcę sposobowi podziału nieruchomości na dwie odrębne działki i dwa odrębne lokale mieszkalne wobec tego, że podział taki w jej ocenie jest nieracjonalny i niemożliwy wobec tego, że budynek ma powierzchnię użytkową 47,3 m<sup>2</sup> i jest posadowiony na działce o powierzchni 564 m<sup>2</sup>, nadto na nieruchomości znajduje się budynek gospodarczy o powierzchni około 80 m<sup>2</sup>. Podział taki w ocenie uczestniczki spowodowałby nadto zmniejszenie wartości nieruchomości, co stanowi negatywną przesłankę wskazaną w art. 211 k.c. Analogiczna sytuacja w ocenie uczestniczki zachodzi w przypadku wyodrębnienia własności lokali oraz pozostawienia we współwłasności nieruchomości wspólnej. Takiemu podziałowi przemawia ponadto wieloletni konflikt istniejący między stronami, w który były wielokrotnie zaangażowane zarówno Sądy jak i Prokuratura.

B. M. (1) wskazała, że podjęła starania o zgromadzenie wskazanej sumy potrzebnej na spłatę wnioskodawcy jednakże w razie nie uzyskania wsparcia finansowego oświadczyła, że będzie wnosila o zarządzenie przez Sąd sprzedaży licytacyjnej nieruchomości i podzielnie uzyskanej sumy ze sprzedaży po połowie na rzecz wnioskodawcy i uczestniczki postępowania.

(odpowiedź na wniosek k. 29-32)

W replice na stanowisko uczestniczki postępowania wnioskodawca, popierając swoje stanowisko w sprawie, oświadczył, że nie wyraża zgody na sposób podziału majątku wspólnego zaproponowany przez uczestniczkę, to jest przyznanie jej na wyłączną własność przedmiotowej nieruchomości z obowiązkiem spłaty wnioskodawcy sprzedaż licytacyjną. T. M. podniósł, że uczestniczka nie będzie w stanie go spłacić w przypadku przyznania jej na własność przedmiotowej nieruchomości wobec tego, że otrzymuje wynagrodzenie w wysokości najniższej krajowej nadto posiada liczne zadłużenia i nie posiada zdolności kredytowej on zaś jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku i oprócz przedmiotowej nieruchomości nie posiada innego mieszkania. Z kolei sprzedaż licytacyjna jest najbardziej niekorzystnym sposobem podziału majątku wspólnego.

Wnioskodawca przyznał ponadto, że między stronami miały miejsce nieporozumienia a do zaognienia konfliktu doszło w związku z prowadzoną sprawą rozwodową. T. M. oświadczył nadto, że nieporozumienia między stronami są spowodowane głównie tym, że są zmuszeni wspólnie korzystać z części domu.

(pismo przygotowawcze wnioskodawcy k. 44-46)

Postanowieniem z dnia 7 maja 2015 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił wniosek T. M. o zwolnienie od kosztów sądowych.

(postanowienie k. 62-62 v)

Na rozprawie w dniu 27 maja 2015 roku wnioskodawca oświadczył, że nie widzi możliwości podziału majątku w inny sposób niż wskazany we wniosku. Uczestniczka wniosła o dokonanie podziału poprzez sprzedaż licytacyjną wobec braku możliwości zdobycia środków potrzebnych na spłatę T. M.. Na rozprawie Sąd postanowieniem skierował strony, za ich zgodą, do mediacji. Postępowanie mediacyjne nie zakończyło się podpisaniem ugody.

(protokół rozprawy k. 71-73, protokół z przeprowadzonego postępowania mediacyjnego k. 78-79)

Na rozprawie w dniu 25 listopada 2015 roku wnioskodawca popierając wniosek wniósł o zabezpieczenie żądania poprzez tymczasowe dopuszczenie go do korzystania z kuchni i łazienki gdyż te „są brudne, znajdują się w nich koty i pies należące do uczestniczki”. T. M. wniósł o dokonanie tymczasowego podziału nieruchomości oświadczając, że „względy estetyczne i potencjalny konflikt spowodowany korzystaniem z tych pomieszczeń z uczestniczką” uniemożliwia ich użytkowanie przez niego. Uczestniczka wniosła o podział majątku wspólnego poprzez sprzedaż licytacyjną nieruchomości.

(protokół rozprawy k. 102-109)

Postanowieniem z dnia 15 stycznia 2016 roku Sąd oddalił wniosek T. M. o zabezpieczenie.

(postanowienie k. 120)

Pismami z dnia: 23 lutego 2016 roku i kolejno z dnia 5 kwietnia 2016 roku wnioskodawca cofnął wniosek wnosząc o umorzenie postępowania o podział majątku wspólnego. Na powyższe każdorazowo nie wyrażała zgody uczestniczka postępowania.

(pismo przygotowawcze wnioskodawcy z dn. 23.02.2016r. k. 125, pismo przygotowawcze uczestniczki z dn. 11.03.2016r. k. 128, pismo przygotowawcze wnioskodawcy z dn. 05.04.2016r. k. 134 pismo przygotowawcze uczestniczki z dn. 13.05.2016r. k. 146)

Na rozprawie w dniu 21 marca 2016 roku uczestniczka, zajmując stanowisko w sprawie jak dotychczas, oświadczyła, że wnioskodawca w styczniu zaanektował kuchnię, wyrzucił jej rzeczy na zewnątrz w tym pralkę i meble i zamontował 3 zamki w drzwiach do kuchni wobec czego nie ma ona do niej dostępu, rozpoczął też prace remontowe. Wobec powyższego złożyła ona zawiadomienie w Prokuraturze w przedmiocie znęcania się i naruszenia miru domowego przez wnioskodawcę.

(protokół rozprawy k. 129-131)

W toku dalszego postępowania stanowiska stron pozostały niezmienione, przy czym na rozprawie w dniu 24 maja 2016 roku wnioskodawca kolejny raz cofnął wniosek na co nie wyraziła zgody uczestniczka postępowania. T. M. wniósł nadto o ustanowienie pełnomocnika z urzędu w osobie adw. K. K..

Postanowieniem z dnia 25 maja 2016 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi oddalił wniosek T. M. o przyznanie pełnomocnika z urzędu.

Na rozprawie w dniu 5 października 2016 roku wnioskodawca kolejny raz cofnął wniosek na co nie wyraziła zgody uczestniczka postępowania.

(protokół rozprawy k. 154-154 v, postanowienie k. 159-160, protokół rozprawy k. 189-193)

W piśmie przygotowawczym z dnia 15 listopada 2017 roku pełnomocnik uczestniczki wniósł o przyznanie przedmiotowej nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty uczestniczki kwotą 85.000

zł w terminie 3 miesięcy od uprawomocnienia się postanowienia. W przypadku braku zgody na powyższe uczestniczka wniosła o sprzedaż licytacyjną nieruchomości i podział sumy uzyskanej ze sprzedaży.

Wnioskodawca w piśmie przygotowawczym z dnia 1 lutego 2018 roku wniósł o podział nieruchomości przez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych. Wnioskodawca podniósł nadto, że taki podział zabezpieczyłby w przyszłości interesy małoletnich dzieci stron. Odnosząc się do propozycji podziału polegającej na przyznaniu mu nieruchomości na wyłączną własność z obowiązkiem spłaty T. M. oświadczył, że „jest to absurdalnie nierealna propozycja ponieważ nie posiada środków finansowych”. Wnioskodawca oświadczył również, że zagwarantuje przeniesienie swojej części nieruchomości na dzieci w formie testamentu jeśli uczestniczka przeniesienie swoją współwłasność notarialnie na rzecz dzieci stron.

(pismo przygotowawcze uczestniczki post. k. 351-353, pismo przygotowawcze wnioskodawcy k. 365-379)

Po zamknięciu rozprawy w dniu 17 sierpnia 2018 roku wnioskodawca zwrócił się do Sądu z prośbą o otwarcie zamkniętej rozprawy na nowo oświadczając, że młodsza córka wyraziła chęć udzielenia mu pomocy finansowej i w konsekwencji wnosi o dokonanie podziału majątku wspólnego przez przyznanie przedmiotowej nieruchomości na rzecz wnioskodawcy z obowiązkiem spłaty uczestniczki. Ostatecznie jednak, po otwarciu zamkniętej rozprawy na nowo celem umożliwienia wnioskodawcy zgromadzenia środków koniecznych na ewentualną spłatę uczestniczki, wnioskodawca oświadczył, że córka odmówiła mu pomocy finansowej wobec czego nie jest on w stanie spłacić byłej żony i w konsekwencji wnosi o wydzielenie lokali mieszkalnych sprzeciwiając się sprzedaży licytacyjnej przedmiotowej nieruchomości.

(pismo procesowe wnioskodawcy z dn. 30.08.2018r. k. 466-467, pismo procesowe wnioskodawcy z dn. 27.09.2018r. k. 471-473)

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie.

(protokół rozprawy k. 476, protokół rozprawy z dn. 27.02.2019r. k. 524-525)

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Wnioskodawca T. M. i B. M. (1) zawarli związek małżeński w dniu 16 kwietnia 1988 roku. Z małżeństwa strony mają czwórkę dzieci: dwie dorosłe córki K. i K. w wieku 31 i 30 lat, które od lat nie mieszkają z rodzicami, oraz synów: J. urodzonego w dniu (...) oraz T. urodzonego (...).

Związek małżeński został rozwiązany przez rozwód wyrokiem Sądu Okręgowego w Łodzi dnia 7 grudnia 2012 roku. Wyrok jest prawomocny od dnia 19 czerwca 2013 roku. W wyroku rozwodowym Sąd Okręgowy ograniczył obojgu rodzicom władzę rodzicielską nad małoletnimi dziećmi stron: J. M. oraz T. M. poprzez ustanowienie nadzoru kuratora sądowego nad wykonywaniem powierzonej władzy i ustalił, że miejscem zamieszkania dzieci będzie miejsce zamieszkania matki B. M. (1). Sąd ustalił nadto, na czas zamieszkiwania stron w domu położonym w B. przy ulicy (...), B. M. (1) wraz z synami J. i T. oraz pełnoletnią córką K. M. ma prawo do wyłącznego użytkowania dwóch pokoi o powierzchni około 20 m<sup>2</sup> i 26 m<sup>2</sup> położonych po lewej stronie od wejścia, zaś T. M. ma prawo do wyłącznego korzystania z pokoju o powierzchni około 16 m<sup>2</sup> natomiast z pozostałych pomieszczeń: kuchni, łazienki, korytarza, werandy i kotłowni strony będą korzystały wspólnie zgodnie z przeznaczeniem.

(z załączonych akt sprawy XII C 1402/10: wyrok SO w Łodzi wraz z uzasadnieniem k. 247-265, odpis zupełny aktu małżeństwa – k. 6; okoliczności bezsporne)

Wnioskodawca i B. M. (1) przez cały czas trwania małżeństwa pozostawali w ustawowym ustroju wspólności majątkowej. W grudniu 1996 roku T. M. i B. M. (1) zakupili nieruchomość gruntową zabudowaną domem z lat 60, położoną przy ulicy (...) w miejscowości B., w gminie A., w powiecie (...) wschodnim, stanowiącą działkę gruntu nr

(...) o powierzchni 564 m<sup>2</sup>. Dla przedmiotowej nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi księga wieczysta nr (...).

Kredyt zaciągnięty na zakup nieruchomości stron zabezpieczony hipoteką na przedmiotowej nieruchomości został w całości spłacony, wobec czego Bank (...) SA zezwolił na wykreślenie hipoteki wraz ze wszystkimi odnoszącymi się do niej wpisami dodatkowymi.

Na przedmiotowej nieruchomości strony wybudowały nadto pomieszczenie gospodarcze, w którym zorganizowana była szwalnia prowadzona przez uczestniczkę do 2009 roku kiedy to wnioskodawca zamknął pomieszczenie przeznaczone na szwalnię na klucz i uniemożliwił uczestniczkę dostęp do niego.

(odpis księgi wieczystej k. 25-25v, zezwolenie Banku (...) SA k. 201; zeznania świadka I. B. k. 130-131, opis techniczny do projektu budynku gospodarczego k. 12, decyzja o warunkach zabudowy k. 13-13 v, zeznania świadka W. O. k. 108-109, okoliczności bezsporne)

Jeszcze w trakcie trwania małżeństwa pomiędzy stronami istniał silny konflikt, którego obserwatorami były dzieci stron. Między stronami dochodziło do awantur, rękoczynów, strony wzajemnie sobie ubliżały. Uczestniczka wielokrotnie skarżyła się, że wnioskodawca wulgarnie zachowuje się względem zarówno niej jak i dzieci, nęka ich, podważa jej umiejętności wychowawcze, czy związane z prowadzeniem domu. Uczestniczka bała się wnioskodawcy. Dzieci stron mówiły ciotce – I. B. (2), że ojciec nazywa mamę słowami wulgarnymi uznanymi powszechnie za obelżywe, mówi, że odbierze je mamie. Dzieci mówiły jej, że boją się ojca.

W trakcie wspólnego zamieszkiwania stron T. M. odciał dopływ ciepła do pokoju, w którym przebywała uczestniczka z synem. Wnioskodawca zdjął kaloryfery i postawił piecyk „kozę” na środku pokoju. B. M. (1) z synem spali w dresach - temperatura w ich pokoju wynosiła wówczas 12 st. C, a w pokoju zajmowanym przez wnioskodawcę ok. 20 st. C. Powód wezwał wtedy policję tłumacząc, że żona zagraża zdrowiu dziecka. Przybyły na miejsce policjant nie stwierdził zagrożenia zdrowia dziecka. Wnioskodawca odciał również prąd od pomieszczeń zajmowanych przez uczestniczkę i dzieci.

W latach 2010 do 7 września 2015 roku w domu stron miało miejsce dziesięć interwencji funkcjonariuszy policji, w czterech zgłaszającym była uczestniczka postępowania, w dwóch sąsiadka i w kolejnych czterech wnioskodawca. Interwencje kończyły się pouczeniem stron. Po interwencji w dniu 19 maja 2015 roku, zgłoszonej przez uczestniczkę postępowania, zainicjowano procedurę Niebieskiej Karty na rzecz uczestniczki postępowania.

Wnioskodawca w 2013 roku wyjechał z kraju i pracował w Anglii.

W 2015 roku wrócił do kraju i zamieszkał w domu stron. Pomiędzy stronami nadal istniał silny konflikt, między stronami dochodziło do awantur, czego świadkiem były mieszkające ze stronami dzieci.

(zaświadczenie z badania B. M. (1) k. 70, zeznania świadka W. J. k.106-107, zeznania świadka A. O. k. 108, zeznania świadka I. B. k. 130-131, dowód z przesłuchania wnioskodawcy k. 190 w zw. z k. 103; wyrok SO w Łodzi wraz z uzasadnieniem k. 247-265 z załączonych akt sprawy XII C 1402/10, informacja z Komendy Powiatowej Policji z dn. 07.09.2015r. k. 86-86v, zeznania świadka A. O. k. 108, dowód z przesłuchania uczestniczki postępowania k. 462-463, opinia z ROD-K k. 175-184)

Na dzień 30 kwietnia 2015 roku strony posiadały zaległość w zakresie podatku od przedmiotowej nieruchomości na poziomie 444 zł. Ta obejmowała podatek za lata 2013-2015. W dniu 19 lutego 2015 roku Zakład (...) w A. wystawił na nazwisko wnioskodawcy wezwanie do zapłaty zaległości za pobór zimnej wody w wysokości 1.158,80 zł. W dniu 6 lutego 2015 roku a następnie w dniu 18 marca 2015 roku (...) skierowało do wnioskodawcy powiadomienie o zamiarze wstrzymania dostawy energii w związku z istniejącym zadłużeniem – 18 marca 2015 roku na dzień w wysokości 672,93 zł.

(wykaz zaległości k. 52, wezwanie do zapłaty k. 53, powiadomienie o zamiarze wstrzymania dostawy energii elektrycznej k. 54 i k. 55, z akt sprawy XII C 1402/10 – opinia RODK k. 167-175)

W styczniu 2016 roku wnioskodawca, pod nieobecność uczestniczki, zaanektował kuchnię, wyrzucił jej rzeczy na zewnątrz w tym pralkę i meble i zamontował 3 zamki w drzwiach do kuchni uniemożliwiając B. M. (2) dostęp do niej, rozpoczął też prace remontowe. W konsekwencji B. M. (1) przynajmniej raz w tygodniu robiła pranie u swojej siostry, naczynia myła pod prysznicem. B. M. (1) bała się byłego męża.

Wskutek konfliktu stron i dochodzących między nimi awantur, w dniu 18 czerwca 2016 roku, pod nieobecność wnioskodawcy, uczestniczka wyprowadziła się z domu i wynajęła mieszkanie, w którym zamieszkuje wraz z synami. Córki stron na stałe mieszkają w Anglii.

Starszy syn nie chce utrzymywać i nie utrzymuje kontaktu z ojcem, podobnie jak starsza córka. Zarówno młodsza córka jak i młodszy syn, który w 2018 roku był z ojcem na wakacjach nad jeziorem, utrzymują kontakt z ojcem. Syn stron po kontakcie z T. M. przekazuje B. M. (1), że ojciec bardzo wulgarnie wyraża się do niego o matce. Uczestniczka ma ograniczony kontakt z młodszą córką.

Strony nie potrafią się porozumieć w podstawowych sprawach, nie pozostają ze sobą w kontakcie nawet w zakresie kwestii związanych z dziećmi. Uczestniczka boi się byłego męża.

Od kiedy strony wspólnie nie zamieszkują synowie stron są spokojniejsi, odważniejsi, potrafią mówić o swoich problemach, wcześniej byli zastraszeni.

(zeznania świadka I. B. k. 130-131; dowód z przesłuchania wnioskodawcy k. 190, 00:13:58, k. 462, dowód z przesłuchania uczestniczki k. 462-463)

Na potrzeby postępowania rozwodowego stron, w 2011 roku kurator W. J. (2) wskazał, że „matka ma bardzo dobre relacje z małoletnimi synami. Obaj mają do niej duże zaufanie i okazują jej swoje uczucia. Matka jest wobec nich opiekuńcza i troskliwa. .... Związek małoletnich dzieci z ojcem opiera się na strachu przed nim. Chłopcy są mu posłuszni i wykonują wszystkie jego polecenia ze strachu przed jego gwałtownymi reakcjami. ... Pomiędzy małżonkami jest bardzo silny konflikt. ... T. M. jest skrajnie apodyktyczny i nie dopuszcza jakiegokolwiek sprzeciwu wobec swoich decyzji. Swoim zachowaniem zmusił żonę do zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej, pozbawiając ją tym samym stałych dochodów.”

Opieka wychowawcza w stosunku do dzieci ze strony matki nie budzi zastrzeżeń. Kurator – W. J. (2) rozważał możliwość złożenia wniosku o umorzenie postępowania względem niej, ale na prośbę uczestniczki odstąpił od podjęcia czynności w tym zakresie. B. M. (1) oświadczyła mu bowiem, że ma większe poczucie bezpieczeństwa w związku z jego obecnością, nadto chce by Sąd wiedział jak sprawowana jest opieka nad dziećmi.

W opinii kuratora sprawującego pieczę nad władzą rodzicielską stron niezależnie od sposobu podziału nieruchomości, z perspektywy dzieci stron, zdecydowanie bardziej komfortowa dla nich byłaby sytuacja gdyby rodzice byłiby odseparowani od siebie. W ocenie kuratora brak jest możliwości wspólnego zamieszkiwania stron z uwagi na panujące między byłymi małżonkami relacje.

W ocenie uczestniczki wspólne zamieszkiwanie stron na jednej posesji jest niemożliwe z uwagi na wieloletni konflikt między stronami.

(zeznania świadka W. J. k.106-107, opinia kuratora k. 44-46 z akt sprawy XII C 1402/10, zeznania świadka I. B. k. 130-131, dowód z przesłuchania uczestniczki k. 191 00:31:53-00:38:18, w zw. z k. 104-106, k. 463)

Między stronami toczyły się postępowania sądowe: dwa postępowania z zawiadomienia uczestniczki o znęcanie wnioskodawcy nad rodziną oraz z postępowanie z zawiadomienia wnioskodawcy przeciwko uczestniczkce o zabór

mienia – umorzone z powodu znikomej społecznej szkodliwości czynu oraz toczące się z wniosku T. M. o kontakty z dziećmi.

W dniu 20 grudnia 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi, w sprawie rozpoznawanej pod sygnatura akt III K 418/18, uznał oskarżonego T. M. za winnego tego, że w okresie od stycznia 2015 roku do maja 2015 roku oraz od września 2015 roku do 18 czerwca 2016 roku w miejscowości B., gm. A., woj. (...) znęcał się psychicznie i fizycznie nad byłą żoną B. M. (1) w ten sposób, że w stosunku do byłej żony używał słów wulgarnych uznanych powszechnie za obelżywe znieważając ją, podważał jej autorytet w stosunku do synów krytykując i poniżając ją w ich obecności, groził jej pozbawieniem życia, szarpał ją, ponadto w okresie od stycznia 2015 roku do maja 2015 roku oraz od września 2015 roku do 18 czerwca 2016 roku w miejscowości B., gm. A., woj. (...) znęcał się psychicznie nad małoletnimi synami T. M. i J. M. w ten sposób, że wykazywał nadmierną surowość wobec nich, znieważał ich słowami wulgarnymi uznany powszechnie za obelżywe, poniżał ich, a nadto w okresie od stycznia 2016 roku do 18 czerwca 2016 roku w miejscowości B., gm. A., woj. (...) uniemożliwiał byłej żonie B. M. (1) i synom T. M. i J. M. normalne korzystanie ze wspólnego mieszkania i jego wyposażenia wbrew wyrokowi Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 7 grudnia 2012 roku w sprawie o sygn. akt XII C 1402/10 w ten sposób, że usunął z kuchni przeznaczonej do wspólnego użytkowania meble, lodówkę, pralkę a następnie zamontował w drzwiach kuchennych zamek nie udostępniając pokrzywdzonym klucza i utrudniając w ten sposób byłej żonie korzystanie z pomieszczenia przeznaczonego do wspólnego używania w celu przygotowania ciepłych posiłków dla dzieci i prania odzieży, to jest za popełnienie czynu z art. 207 § 1 k.k. i skazał T. M. na karę jednego roku pozbawienia wolności, której wykonanie warunkowo zawiesił na okres 3 lat próby, Sąd oddał nadto T. M. w okresie próby pod dozór kuratora orzekając wobec oskarżonego obowiązek informowania kuratora o przebiegu okresu próby poprzez składanie pisemnych sprawozdań o przebiegu okresu próby co sześć miesięcy. Wyrok jest nieprawomocny. Apelację od wyroku złożył oskarżony.

(wyrok w sprawie III K 418/18 k. 519-520, okoliczności bezsporne)

Nieruchomość gruntowa stron zabudowana jest typowym, niewielkim budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, w postaci zblokowanych ze sobą: budynku garażowego oraz budynku gospodarczego, w którym w przeszłości była prowadzona szwalnia. Przestrzeń między parterowym budynkiem mieszkalnym jednorodzinny oraz zabudową gospodarczą została przykryta wspólnym dachem konstrukcji drewnianej z przekryciem z blachy stalowej ocynkowanej. Przedmiotowy budynek mieszkalny jest obiektem wolnostojącym, parterowym ze strychem nieużytkowym, częściowo podpiwniczonym. W ostatnich latach w budynku wnioskodawca dokonał fizycznego podziału pomieszczeń wchodzących w skład budynku mieszkalnego, budynek de facto został podzielony na dwie części, dwa niezależne mieszkania. Prace remontowe nie były zgodne z przepisami i dokonane bez wymaganych przepisami prawa dokumentów.

Wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, uzbrojonej we wszystkie dostępne na tym terenie media (woda, energia elektryczna i gaz), jako przedmiotu prawa własności, dla aktualnego sposobu wykorzystania, oszacowana w podejściu porównawczym i metodzie porównania parami, wynosi po zaokrągleniu 170.000 zł.

Ewentualny fizyczny podział przedmiotowej nieruchomości na dwie niezależne nieruchomości jest niewykonalny ze względów technicznych, konstrukcyjnych i finansowych.

Nieruchomość może zostać podzielona poprzez wyodrębnienie dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych.

Przy założeniu maksymalnego wyrównania udziałów przypadających na poszczególne lokale w nieruchomości wspólnej oraz w prawie współwłasności działki gruntu, na której znajduje się przedmiotowy budynek mieszkalny, wartość jednej z dwóch nieruchomości lokalowej, na którą składa się wartość lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 34,64 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni użytkowej 55,72 m<sup>2</sup> oraz ułamkowym udziałem w wysokości (...) części w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicielom poszczególnych lokali i z udziałem w wysokości (...) części w prawie współwłasności działki

gruntu o nr 369 o powierzchni 564 m<sup>2</sup>, na której zlokalizowany jest budynek wielolokalowy, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny przy przyjęciu że z nieruchomości stron wyodrębniono dwa niezależne, samodzielne lokale mieszkalne wynosi 60.400 zł.

Lokal mieszkalny o powierzchni 34,64 m<sup>2</sup> składa się z pokoju, kuchni, łazienki razem z WC, wiatrołapu. Mieszkanie jest użytkowane przez wnioskodawcę.

Wartość drugiej nieruchomości lokalowej, na którą składa się wartość lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 57,69 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami przynależnymi o łącznej powierzchni użytkowej 21,97 m<sup>2</sup> oraz udziałem ułamkowym w wysokości (...) części w częściach wspólnych budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicielom poszczególnych lokali i z udziałem w wysokości (...) części w prawie współwłasności działki gruntu o nr 369 o powierzchni 564 m<sup>2</sup>, na której zlokalizowany jest budynek wielolokalowy, w którym znajduje się przedmiotowy lokal mieszkalny wynosi 90.300 zł.

Lokal mieszkalny o powierzchni 57,69 m<sup>2</sup> składa się z pokoju, pokoju z kuchnią, łazienki razem z WC, przedpokoju i wiatrołapu. Mieszkanie było użytkowane przez uczestniczkę postępowania, obecnie jest nieużytkowane, stanowi pustostan.

Różnica wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości a sumą wartości rynkowej nowo powstałej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 34,64 m<sup>2</sup> i wartości rynkowej nowo powstałej nieruchomości lokalowej – lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 57,69 m<sup>2</sup> wynosi 19.300 zł, co stanowi ok. 11,35 % wartości nieruchomości. Kwota ta stanowi wartość utraty wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości po wyodrębnieniu z niej dwóch nieruchomości lokalowych.

Łączna wartość prac adaptacyjnych i robót budowlanych niezbędnych do wykonania na terenie przedmiotowej nieruchomości koniecznych w celu wyodrębnienia dwóch opisanych wyżej nieruchomości lokalowych (bliżej opisanych w opinii biegłego) obliczona za pomocą podejścia kosztowego, metody kosztów odtworzenia, techniki wskaźnikowej przy uwzględnieniu poziomu cen materiałów budowlanych i robót budowlanych obowiązujących na lokalnym rynku nieruchomości przy robotach ogólnobudowlanych wynosi 9.800 zł.

T. M. może korzystać z części mieszkania o powierzchni 57,69 m<sup>2</sup>, tj. z wiatrołapu, przedpokoju i łazienki, przez które trzeba przejść, żeby dostać się do części wspólnych budynku tj. piwnicy oraz na strych nieużytkowy. Na piętrze budynku znajduje się część gospodarcza ze strychem nieużytkowym, z wejściem z łazienki lokalu nr (...) (o powierzchni 57,69 m<sup>2</sup>) w podpiwniczeniu budynku znajduje się część gospodarcza z kotłownią i składem opału, z wejściem z przedpokoju lokalu nr (...). Wspólna pozostaje instalacja kanalizacji sanitarnej.

Możliwy jest również inny sposób wyodrębnienia dwóch samodzielnych lokali mieszkalnych w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę. Wyodrębnione lokale w tej wersji miałyby powierzchnie użytkowe jak wyżej ale różniłyby się powierzchnią pomieszczeń przynależnych, co miałoby wpływ na przyszły udział współwłaścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych w częściach wspólnych nieruchomości i w prawie współwłasności działki gruntu, na której znajduje się budynek, w którym zlokalizowane są wyodrębnione lokale, co wprawdzie zmniejsza zakres prac adaptacyjnych, których wartość kształtuje się na poziomie 7.700 zł, ale powoduje zwiększenie różnicy w udziałach przypadających na poszczególne lokale w nieruchomości wspólnej oraz prawie współwłasności działki gruntu. Wartość każdej z dwóch nieruchomości lokalowych pozostaje w tym wariantcie na takim samym poziomie jak w pierwszej wersji, tj. 60.400 zł i 90.300 zł. Podział taki również doprowadziłby w konsekwencji do utraty wartości rynkowej całej nieruchomości.

Przy wyodrębnianiu samodzielnych lokali mieszkalnych oraz przypisaniu do tych lokali pomieszczeń przynależnych nie następuje „fizyczny” podział nieruchomości. Działka gruntu, na której znajduje się budynek mieszkalny, w którym wyodrębniono lokale mieszkalne pozostaje we współwłasności właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, zgodnie z udziałami przypadającymi na wyodrębnione lokale. Podobnie dzieje się z częściami wspólnymi



nieruchomości (budynku mieszkalnego), które nie służą wyłącznie do użytku właścicielom poszczególnych lokali mieszkalnych (tzw. części wspólne w budynku, tj. korytarze, klatki schodowe, węzły cieplne, pralnie, suszarnie, strychy itp.). Te części wspólne pozostają również we współwłasności właścicieli poszczególnych lokali mieszkalnych, zgodnie z udziałami przypadającymi na wyodrębnione lokale. Ewentualny podział fizyczny nieruchomości (działki, budynku) może być podziałem zwyczajowym, zrealizowanym za zgodą współwłaścicieli nieruchomości, z której wyodrębniono lokale mieszkalne.

(opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa, szacowania nieruchomości i praw do nieruchomości k. 238-281, uzupełniająca opinia biegłego k. 385-403, opinia uzupełniająca biegłego k. 481-491, ustna uzupełniająca opinia biegłego k. 524-525, 00:03:44-00:15:21)

T. M. ma 52 lata, z wykształcenia jest mechanikiem pracuje jako kierowca w firmie transportowej uzyskując dochód w wysokości ok. 2.400 zł, który w całości przeznaczają na zaspokojenie bieżącego utrzymania. Wnioskodawca nie ma dodatkowego źródła dochodu, majątku ani oszczędności. T. M. płaci na rzecz synów alimenty w łącznej wysokości 700 zł, daje im też kieszonkowe, łącznie 200-400 zł. Za energię elektryczną T. M. płaci rachunki w wysokości 120-150 zł, za wodę – 30 zł, za telefon – 60 zł, koszt ogrzewania to kwota ok. 600 zł miesięcznie w okresie grzewczym, 5-6 miesięcy. Wnioskodawca ponosi koszty dojazdu do pracy w wysokości 200-300 zł miesięcznie. Wnioskodawca nie posiada możliwości ewentualnej spłaty uczestniczki.

(dowód z przesłuchania wnioskodawcy k. 190, 00:13:58-00:23:32, k. 462; zaświadczenie G. PL (...). z o.o. k. 382)

B. M. (1) ma 52 lata, aktualnie jest osobą bezrobotną bez prawa do zasiłku. Uczestniczka nie ma wyuczonego zawodu. Utrzymuje się z alimentów na dwóch synów w wysokości 700 zł, świadczenia 500+ na każdego z dwóch synów oraz zasiłku rodzinnego w wysokości 300 zł. Pomaga jej też pracująca w Anglii starsza córka, która przesyła jej pieniądze, ok. 100 funtów miesięcznie. Za wynajem mieszkania wraz z mediami B. M. (1) płaci 1.300 zł. Nie ma majątku ani oszczędności. Uczestniczka nie posiada możliwości ewentualnej spłaty wnioskodawcy.

(dowód z przesłuchania uczestniczki k. 191, 00:31:53-00:38:18)

Sąd ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie na podstawie wyżej wskazanych dowodów. Sąd uznał za wiarygodne i stanowiące postawę ustalenia stanu faktycznego sprawy wszystkie wydane w niniejszej sprawie opinie biegłego, zarówno podstawową jak i dwie pisemne i ustną uzupełniającą. Te są one spójne, logiczne, w sposób wyczerpujący udzielają odpowiedzi na wszystkie postawione pytania oraz zawierają rzetelne uzasadnienie. W zakresie ustalenia wartości nieruchomości wspólnej Sąd oparł się na chronologicznie ostatniej opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości G. T., jako opinii najbardziej aktualnej, spełniającej wymagania zawarte w ustawie o gospodarce nieruchomościami, przy czym podkreślić należy, że biegły precyzyjnie i w sposób nie budzący wątpliwości wyjaśnił przyjęte w opiniach wszystkie wartości. Oceniając opinie biegłego, Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania zawartych w ich treści wniosków, opinie te są bowiem rzetelne, jasne, logiczne oraz w sposób wyczerpujący objaśniają budzące wątpliwości kwestie. Wydając opinię biegły oparł się na zgromadzonym w aktach sprawy materiale dowodowym oraz przeprowadzonych przez siebie oględzinach nieruchomości stron. Biegły zaakcentował przy tym, że przyjęty sposób wyceny jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawą o gospodarce nieruchomościami, czy rozporządzeniem rady ministrów z dnia 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.

Należy również zauważyć, iż ostatecznie opinie biegłego nie były kwestionowane przez wnioskodawcę ani uczestniczkę postępowania.

Sąd uznał za wiarygodne również zeznania świadków W. J. (2), A. O. (2), W. O. (2), I. B. (2). Zeznania świadków korespondują ze sobą i wzajemnie się uzupełniają. Wynika z nich także jednoznacznie, że pomiędzy stronami istnieje wieloletni konflikt, którą to okoliczność przyznają zresztą same strony. Sąd uznał za wiarygodne również zeznania wnioskodawcy oraz uczestniczki postępowania dotyczące zarówno faktu istniejącego konfliktu między stronami, braku relacji między stronami oraz co do ich aktualnej sytuacji majątkowej. Zeznania te były bowiem spójne, logiczne,

a ponadto brak było dowodów mogących świadczyć o odmiennym stanie majątkowym stron aniżeli wynikało to z ich zeznań. Podkreślić przy tym należy, że w zakresie potrzebnym do rozpoznania sprawy o podział majątku wspólnego drugorzędna jest kwestia częściowo odmiennych relacji stron, co do przyczyn konfliktu między nimi. Istotnym jest bowiem, że zarówno wnioskodawca jak i uczestniczka postępowania zgodnie przyznawali jego istnienie.

Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów znajdujące się w aktach sprawy, a także kserokopie tych dokumentów. Prawdziwość i treść tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony, nie budziły one również wątpliwości Sądu.

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

Przedmiotem rozpoznawanej sprawy był podział majątku wspólnego wnioskodawcy i uczestniczki postępowania.

Z chwilą zawarcia małżeństwa powstaje między małżonkami z mocy ustawy wspólność majątkowa (wspólność ustawowa) obejmująca przedmioty majątkowe nabyte w czasie jej trwania przez oboje małżonków lub przez jednego z nich (majątek wspólny). Przedmioty majątkowe nieobjęte wspólnością ustawową należą do majątku osobistego każdego z małżonków (art. 31 k.r.o.).

Przepisy art. 46 k.r.o. oraz art. 567 § 3 k.p.c. stanowią, że do podziału majątku objętego wspólnością ustawową w kwestiach nie unormowanych stosuje się przepisy o dziale spadku art. 680 - 689 k.p.c. Te ostatnie zaś (art. 688 k.p.c.) odsyłają do odpowiedniego stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności. W świetle art. 210 k.c., każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności.

Jak wynika z powołanych powyżej przepisów normujących postępowanie o podział majątku wspólnego, w postępowaniu tym Sąd w pierwszej kolejności ustala skład i wartość majątku wspólnego, przy czym zgodnie z ogólnie przyjętą zasadą, Sąd ustala skład i stan majątku wspólnego na dzień ustania wspólności ustawowej małżeńskiej, zaś według cen obowiązujących w chwili orzekania (tak np. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 23 lutego 2018 roku, III CZP 103/17, OSNC 2019/2/13).

Z kolei zgodnie z art. 43 § 1 kro oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym. W związku z powyższym zasadniczo każdy z małżonków powinien otrzymać składniki majątkowe o łącznej wartości równej połowie wartości całego majątku wspólnego byłych małżonków.

Zgodnie z art. 211 i 212 k.c. (stosowanymi w niniejszym postępowaniu odpowiednio na podstawie art. 46 k.r.o. w zw. z art. 1035 k.c.) każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności (podział majątku) nastąpiło przez podział rzeczy wspólnej, chyba że podział byłby sprzeczny z przepisami ustawy lub ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem rzeczy albo że pociągałby za sobą istotną zmianę rzeczy lub znaczne zmniejszenie jej wartości. Jeżeli zniesienie współwłasności (podział majątku) następuje na mocy orzeczenia sądu, wartość poszczególnych udziałów może być wyrównana przez dopłaty pieniężne. Rzecz, która nie daje się podzielić, może być przyznawana stosownie do okoliczności jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych albo sprzedana stosownie do przepisów kodeksu postępowania cywilnego.

W rozpoznawanej sprawie wspólność majątkowa małżonków M. ustała wskutek orzeczenia rozvodu z dniem 7 grudnia 2012 roku. W niniejszej sprawie strony były zgodne co do tego, że ich majątek wspólny stanowi prawo własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości B., gmina A., zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Nr (...), a której wartość biegły określił na kwotę o wartości 170.000 zł. Biegły wartość przedmiotowej nieruchomości ustalił w sporządzonym na potrzeby przedmiotowej sprawy operacie szacunkowym, po uprzednio przeprowadzanych kilkukrotnie oględzinach nieruchomości i dokonaniu pomiarów inwentaryzacyjnych w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawa, dla aktualnego sposobu wykorzystania nieruchomości i metodzie porównania parami. Wartość przedmiotowej nieruchomości jest wartością rynkową, określoną z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości, jej położenia, sposobu

użytkowania, przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy A., stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury techniczne, stanu zagospodarowania oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

Jak wnika z art. 211 k.c. podział fizyczny nieruchomości, jest podstawowym sposobem zniesienia współwłasności. Biegły w zakresie budownictwa, szacowania nieruchomości i praw do nieruchomości, powołany w sprawie, którego opinii ani wnioskodawca, ani uczestniczka postępowania nie kwestionowali wskazał jednak, że podział fizyczny przedmiotowej nieruchomości stanowiącej majątek wspólny stron na dwie niezależne nieruchomości jest niewykonalny ze względów technicznych, konstrukcyjnych i finansowych. W konsekwencji wobec tego, że taki podział w naturze jest niemożliwy ten nie podlegał badaniu przez Sąd, przy czym podkreślić należy, że po opinii biegłego o taki podział nie wnosili również T. M..

W sprawie teoretycznie możliwym byłoby wprowadzić podział nieruchomości przez wyodrębnienie dwóch niezależnych, samodzielnych lokali mieszkalnych ale w ocenie Sądu w warunkach przedmiotowej sprawy brak było podstaw do przyjęcia takiego podziału majątku wspólnego stron ze względów omówionych poniżej.

Po pierwsze wskazać należy, że biegły dokonując wyceny poszczególnych wyodrębnionych lokali w każdej z wersji, to jest najbardziej zbliżonej do „idealnego, „sprawiedliwego” podziału nieruchomości z udziałem 1/2 części (przyjętym pierwotnie przez biegłego) oraz przy zwiększeniu różnicy podziału „idealnego” po 1/2 części kosztem zwiększenia funkcjonalności pomieszczeń przynależnych do wyodrębnianych lokali (w sposób jak zaproponowany przez wnioskodawcę) wskazał, że każdorazowo powoduje to utratę wartości przedmiotowej nieruchomości o 19.300 zł, co przy wartości całej nieruchomości kształtującej się na poziomie 170.000 zł oznacza istotne zmniejszenie jej wartości. Już powyższe stanowi negatywną przesłankę takiego podziału nieruchomości w świetle przepisu art. 211 k.c..

Po drugie zauważyć należy, że wyodrębnienie z nieruchomości dwóch nieruchomości lokalowych wiązałoby się z koniecznością poniesienia dodatkowych kosztów prac adaptacyjnych i robót budowlanych niezbędnych do wykonania. Prace te kształtowałyby się, w zależności od przyjętego sposobu wyodrębnienia samodzielnych lokali mieszkalnych, na poziomie 9.800 zł (przy wyodrębnieniu lokali w sposób zaproponowany pierwotnie przez biegłego) bądź 7.700 zł (przy wyodrębnieniu lokali w sposób zaproponowany przez wnioskodawcę). Biorąc pod uwagę uzyskiwane dochody stron oraz ich możliwości finansowe kwoty te uznać należy za stanowiące znaczące obciążenie ich budżetu domowego a nawet graniczące z możliwością poniesienia jak w przypadku uczestniczki postępowania.

Po trzecie taki sposób podziału ostatecznie i tak rodziłby konieczność dopłaty na rzecz tej strony, której przyznano by lokal o mniejszej wartości, co biorąc pod uwagę możliwości finansowe stron również nie mogło ująć uwadze Sądu.

Po czwarte wskazać wreszcie należy, że wyodrębnienie z nieruchomości stron dwóch nieruchomości lokalowych w istocie nie oznaczałoby całkowitego wyjścia ze współwłasności. W orzecznictwie zgodnie wskazuje się, że wobec tego, że przymus pozostawania w stosunku współwłasności nieruchomości wspólnej (art. 3 ust. 2 ustawy o własności lokali) wraz z konsekwencjami, co do obowiązku współdziałania w zarządzie sprawia, że rezultat prawny tego sposobu zniesienia współwłasności sytuuje się między podziałem zupełnym a pozostawaniem we współwłasności. Z tego powodu przy rozstrzyganiu o tym sposobie zniesienia współwłasności, zwłaszcza nieruchomości małych, większą wagę należy przywiązywać do stosunków osobistych między współwłaścicielami. Znaczenie stosunków osobistych musi być indywidualnie oceniane w każdej sprawie przy uwzględnieniu wszystkich okoliczności, zwłaszcza istniejących konfliktów i dotychczasowego współżycia. Nie można pomijać oczywistego faktu, że przymusowa wspólność wymaga rozwiązywania podobnych problemów w zakresie współżycia i współdziałania, jakich uczestnicy nie zdołali rozwiązać w okresie współwłasności, słusznie traktowanej w ustawodawstwie jako stan przejściowy. Negatywne prognozy co do woli i umiejętności współdziałania byłych współwłaścicieli w wyjątkowych wypadkach pozwalają uznać, że jest to stan odpowiadający hipotezie art. 212 § 2 k.c., nakazujący poszukiwać rozwiązania w zgodzie z dyspozycją tego przepisu

(por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2002 roku, sygn. akt IV CKN 975/00, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 roku, IV CSK 5/13). Wprawdzie bowiem konflikt między współwłaścicielami, nie jest samodzielną przesłanką negatywną podziału nie mniej może stanowić decydującą przeszkodę w podziale fizycznym rzeczy wspólnej (por. postanowienia: z dnia 15 stycznia 1999 r., II CKN 147/98, nie publ., z dnia 4 sierpnia 1999 r., II CKN 549/98, nie publ., z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, nie publ., z dnia 7 lutego 2001 r., V CKN 1699/00, nie publ., z dnia 17 kwietnia 2002 r., IV CKN 975/00, nie publ., z dnia 9 stycznia 2004 r., IV CK 339/02, nie publ., z dnia 21 kwietnia 2004 r., III CK 448/02, nie publ., z dnia 29 czerwca 2011 r., IV CSK 519/10, nie publ., z dnia 19 października 2011 r., II CSK 50/11, nie publ.).

Reasumując uznać należy, że stosunki panujące pomiędzy współwłaścicielami w konkretnych okolicznościach powinny mieć znaczenie przy wyborze sposobu zniesienia współwłasności. Dotyczy to w szczególności sytuacji, gdy przedmiotem podziału jest nieruchomości służąca do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych współwłaścicieli, a podział ma polegać na wyodrębnieniu własności lokali na rzecz poszczególnych współwłaścicieli. Silny konflikt nie tylko wpływa negatywnie na prognozę woli i umiejętności współdziałania współwłaścicieli w zarządzie nieruchomością w przyszłości, ale także uzasadnia przewidywanie występowania w przyszłości sytuacji konfliktowych pomiędzy współwłaścicielami, co może niekiedy znacznie utrudniać a nawet uniemożliwiać korzystanie z wydzielonej części nieruchomości.

W przedmiotowej sprawie w istocie niesporne pomiędzy stronami jest, że pomiędzy nimi istnieje wieloletni, głęboki konflikt, który doprowadził między innymi do tego, że uczestniczka wraz z dziećmi wyprowadziła się z nieruchomości wspólnej a strony nie pozostają ze sobą w kontakcie i nie współpracują ze sobą nawet w tak ważnej dla nich kwestii jak ich małoletnie dzieci. Jak oświadczył sam wnioskodawca, a co potwierdziła uczestniczka postępowania, strony spotykają

się ze sobą tylko na sali sądowej. Uczestniczka postępowania kategorycznie i konsekwentnie twierdziła przy tym, że nie widzi możliwości wspólnego zamieszkiwania stron nawet w ramach wyodrębnienia dwóch nieruchomości lokalowych, właśnie z uwagi na istniejący między stronami konflikt. Taką ocenę przedstawiła zresztą również siostra B. I. B.

jak i kurator sprawujący pieczę nad wykonywaniem władzy rodzicielskiej przez strony. Z kolei T. M. składając zeznania wprost oświadczył, że wprawdzie wyobraża sobie, że strony nadal będą razem zamieszkiwały na zasadach „jak w bliźniaku”, ale jednocześnie stwierdził, że „należy postawić wysoki betonowy płot rozdzielający działkę, żeby uniknąć konfliktów.”, a nieporozumienia między stronami są spowodowane głównie tym, że są zmuszeni wspólnie korzystać z części domu.

Podkreślić należy, że konflikt między stronami istniał nie tylko w czasie małżeństwa ale również po jego rozwiązaniu. Strony wzajemnie donosiły na siebie na policję, do organów ścigania, dochodziło między nimi do burzliwych awantur świadkiem, których były małoletni synowie stron. Przesłuchiwany w charakterze świadka kurator wprost wskazał, że w jego ocenie lepszym rozwiązaniem byłoby odseparowanie stron od siebie miałyby ono bowiem pozytywny wpływ na synów B. i T. M.. Powyższe potwierdziła również uczestniczka postępowania zeznając, że dzieci, po wyprowadzeniu z nieruchomości wspólnej, nie będąc świadkiem konfliktów między rodzicami stały się spokojniejsze i pewniejsze siebie. Nie trzeba w tym miejscu odwoływać się do wiadomości specjalnych by stwierdzić, że zapewnienie spokoju dzieciom jest niezbędne dla prawidłowego ich rozwoju, zaś przebywanie w atmosferze konfliktu pomiędzy rodzicami jest dla nich szczególnie stresujące i trudne. Zauważyć także należy, że strony nawet po wyroku rozwodowym, w którym Sąd orzekł o sposobie korzystania z nieruchomości wspólnej nie były w stanie wspólnie z niej korzystać w wyznaczonym zakresie. Fakt odcięcia ogrzewania od pomieszczenia zajmowanego przez uczestniczkę postępowania, wyniesienie jej rzeczy z kuchni, zainstalowanie zamków w drzwiach i w konsekwencji uniemożliwienie jej korzystania z kuchni, co ostatecznie doprowadziło ją do podjęcia decyzji o wyprowadzeniu z nieruchomości wspólnej, z pewnością nie są dobrą prognozą co do przyszłego współdziałania stron w przypadku wyodrębnienia lokali mieszkalnych. Zauważyć również należy, że T. M. wyrokiem z dnia 20 grudnia 2018 roku został uznany za przestępstwo znęcania na uczestniczką postępowania oraz małoletnimi synami T. M. i J. M.. Wyrok ten, co należy podkreślić jest wprawdzie nieprawomocny, zaś wnioskodawca złożył od niego apelację, nie mniej już sam fakt przedmiotowego postępowania karnego jaskrawie wskazuje na istnienie między stronami silnego konfliktu, który

w ocenie Sądu nie pozwoli na stworzenie warunków do normalnego, niezakłóconego korzystania w przyszłości przez współwłaścicieli z wydzielonych w ramach budynku lokali mieszkalnych i zapewnienia zgodnego współdziałania, co do pozostawionych nadal we współwłasności wspólnych części w ramach całej nieruchomości będącej przedmiotem zniesienia współwłasności. W ocenie Sądu podział nieruchomości przez wydzielenie odrębnych lokali mieszkalnych z dużym prawdopodobieństwem sprzyjałby raczej utrwaleniu negatywnych stosunków między wnioskodawcą a uczestniczką postępowania i uniemożliwił normalne korzystanie z przydzielonych im lokali mieszkalnych, jak również bezkonfliktowy zarząd częściami wspólnymi nieruchomości.

W konsekwencji, w ocenie Sądu, w sprawie zachodzą negatywne przesłanki wskazane w art. 211 k.c. uniemożliwiające dopuszczalność podziału nieruchomości stron przez wyodrębnienie samodzielnych lokali mieszkalnych.

W sprawie nie zaistniały również przesłanki do przyznania przedmiotowej nieruchomości jednemu z uczestników postępowania z obowiązkiem spłaty drugiego z nich. Wprawdzie strony jednostkowo w trakcie trwania postępowania wyrażały wolę przejęcia własności przedmiotowej nieruchomości z obowiązkiem spłaty drugiego małżonka, ale za każdym razem z propozycji takiej wnioskujący wycofywał się wobec braku środków na spłatę drugiej strony. Stan finansowych zarówno wnioskodawcy jak i uczestniczki postępowania oraz uzyskiwane przez nich dochody, przy braku majątku i jakichkolwiek oszczędności, nie tylko uniemożliwia spłatę drugiego współwłaściciela wobec nieposiadania zasobów pieniężnych ale także zaciągnięcie ewentualnego kredytu w tym celu. Zarówno T. M. jak i B. M. (1) uzyskiwane dochody w całości przeznaczają na bieżące utrzymanie. W związku z powyższym można przypuszczać, iż w razie dokonania podziału poprzez przyznanie prawa do całej nieruchomości na rzecz jednej ze stron z obowiązkiem spłaty drugiej i tak osoba, której przyznano by przedmiotową nieruchomość dobrowolnie nie zadośćuczyniłaby obowiązkowi spłaty, wobec czego i tak ostatecznie koniecznym mogłaby się okazać licytacyjna sprzedaż tego prawa, tyle że prowadzona nie jako sposób zniesienia współwłasności, lecz jako sposób egzekucji świadczenia pieniężnego (spłaty zasądzonej od uczestniczki na rzecz wnioskodawcy bądź odwrotnie). Podkreślić jednak należy, że ostatecznie żadna ze stron nie wnosiła o przyznanie jej całej nieruchomości.

W świetle powyższego, po rozważeniu interesów wnioskodawcy i uczestniczki postępowania, za zasadne Sąd uznał dokonanie podziału prawa własności nieruchomości gruntowej, położonej w miejscowości B., gmina A., zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą, stanowiącej działkę gruntu nr (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą Nr (...) poprzez zarządzenie jego sprzedaży przyznanie wnioskodawcy i uczestniczce postępowania po 1/2 części ceny uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości. Podkreślić bowiem należy, że podział majątku wspólnego byłych małżonków zwłaszcza następujący, jak w przedmiotowej sprawie, w okolicznościach silnego konfliktu między współwłaścicielami powinien sprzyjać likwidacji tego konfliktu i zniwelowaniu możliwości powstawania w przyszłości konfliktów między stronami i ich najbliższymi.

Oczywiście Sąd dostrzega, iż zniesienie współwłasności w drodze zarządzenia sprzedaży jest zasadniczo najmniej korzystnym sposobem zniesienia współwłasności (podziału majątku), gdyż nieruchomość może zostać sprzedana znacznie poniżej jej wartości rynkowej, ponadto istnieje ryzyko braku chętnych nabywców (licytantów) co skutkuje znacznym wydłużeniem czasu uzyskania przez strony faktycznych korzyści ze zniesienia współwłasności (art. 985 w zw. z art. 1066 k.p.c.). Jednakże mając na uwadze omówione wyżej okoliczności sprawy Sąd uznał ten sposób za jedyny optymalny sposób wyjścia ze współwłasności stron. Przeciwno takiemu podziałowi nie mógł być skuteczny i nie był argument T. M., że z środków uzyskanych ze sprzedaży nie będzie on w stanie zakupić nowego domu / mieszkania. Oczywiście optymalną jest sytuacja zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w oparciu o prawo własności ale nie można tracić z pola widzenia możliwości zaspokojenia ich na innej podstawie niż prawo własności zajmowanego lokalu / domu. Również wola przejęcia w przyszłości przedmiotowej nieruchomości w drodze spadkobrania przez dzieci stron nie jest takim argumentem, przy czym znamienne jest, że T. M. wnioskował o dokonanie przez uczestniczkę darowizny na rzecz dzieci jej udziału w majątku wspólnym sam jednocześnie deklarując jedynie wolę stosownego zapisu w testamencie.

W tym miejscu należy jednak podkreślić, że Sąd przy dokonywaniu wyboru sposobu zniesienia współwłasności (podziału majątku) obowiązany jest rozważyć i wziąć pod uwagę interesy wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko jednego z nich.

Zauważyć wreszcie należy, że wnioskodawca w toku postępowania nie wyrażał woli podjęcia próby dokonania sprzedaży pozaegzekucyjnej przedmiotowego prawa, co byłoby rozwiązaniem zdecydowanie dla stron korzystniejszym, choć rozwiązanie takie proponował Przewodniczący. Wyraźny sprzeciw wnioskodawcy w tym zakresie uniemożliwił jednak podjęcie choćby próby takiej sprzedaży.

Mając na uwadze powyższe rozważania należy przyjąć, iż zarządzenie sprzedaży rzeczy wspólnej jest tym sposobem podziału majątku, który w niniejszej sprawie w najwyższym stopniu uwzględni interesy obu współwłaścicieli. W takim bowiem przypadku każdy z uczestników postępowania otrzyma ostatecznie kwotę odpowiadającą wielkości jego udziału, tj. 1/2, będzie więc to najbardziej sprawiedliwy sposób podziału.

Z uwagi na trudną sytuację majątkową uczestników postępowania, szerzej omówioną we wcześniejszej części uzasadnienia, Sąd postanowił nie obciążać ich nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 520 § 1 k.p.c., ustalając, że każdy z uczestników postępowania ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, co stanowi zasadę w postępowaniu nieprocesowym.