

POSTANOWIENIE

Dnia 16 września 2014 roku

Sąd Rejonowy w Świdnicy , I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Magdalena Piątkowska

Protokolant Anna Włodarczak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 września 2014 roku w Ś.

sprawy z wniosku J. P.

przy uczestnictwie P. P., B. P. (1), A. P.

o zniesienie współwłasności

- 1) znosi współwłasność własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w J., przy ul. (...), o wartości 81.000 zł., którego współwłaścicielami w częściach po 1/2 są J. P. oraz B. P. (1) w ten sposób , iż prawo to przyznaje na wyłączną własność wnioskodawczyni J. P.;
- 2) znosi współwłasność boks garażowego położonego w J., przy ul. (...), o wartości 10.000 zł., którego współwłaścicielami w częściach po 1/2 są J. P. oraz B. P. (1) w ten sposób , iż prawo to przyznaje na wyłączną własność J. P.;
- 3) ustala, iż wnioskodawczyni J. P. poczyniła nakłady na nieruchomość wspólną w kwocie 4.965,54 zł.;
- 4) zasądza od wnioskodawczyni J. P. na rzecz na rzecz uczestnika B. P. (1) kwotę 43.017,23 zł. tytułem spłaty udziału uczestniczki we współwłasności wraz z ustawowymi odsetkami od dnia następnego po upływie dwóch miesięcy od dnia uprawomocnienia się postanowienia do dnia zapłaty;
- 5) postępowanie wobec P. P. oraz A. P. umarza;
- 6) zasądza od wnioskodawczyni J. P. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świdnicy kwotę 1.671,11 zł tytułem połowy wypłaconego ze Skarbu Państwa wynagrodzenia biegłego;
- 7) zasądza od uczestnika B. P. (1) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Świdnicy kwotę 1.671,11 zł tytułem połowy wypłaconego ze Skarbu Państwa wynagrodzenia biegłego;
- 8) zasądza od B. P. (1) na rzecz wnioskodawczyni J. P. kwotę 3.417 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym 2.400 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

UZASADNIENIE

Wnioskodawczyni J. P. wniosła o zniesienie współwłasności: własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w J. przy ul. (...), którego jest współwłaścicielem w 1/2 części, a którego pozostałymi współwłaścicielami są uczestnicy P. P., B. P. (2) i A. P. w udziałach po 1/6 oraz garażu położonego w J. przy ul. (...), którego jest współwłaścicielem w 1/2 części, a którego pozostałymi współwłaścicielami są uczestnicy P. P., B. P. (2) i A. P. w udziałach po 1/6 oraz o obciążenie stron kosztami postępowania. Jako sposób zniesienia współwłasności wskazała przyznanie jej nieruchomości za spłatą uczestników. Wartość nieruchomości wyceniła na 110.000 zł. W uzasadnieniu

wskazała, iż za takim sposobem podziału przemawia dotychczasowy sposób użytkowania nieruchomości, potrzeby mieszkaniowe każdego ze współwłaścicieli oraz wielkość udziałów. Wskazała, iż przed złożeniem wniosku do sądu zwróciła się do uczestników o ugodowe zniesienie współwłasności, na co nie zgodzili się.

W odpowiedzi na wniosek B. P. (1) wniósł o oddalenie wniosku. Wskazał, iż zmiana obecnego stanu prawnego powinna się odbyć dopiero po śmierci wnioskodawczyni. Do tego czasu nikt z uczestników nie będzie przeszkadzał wnioskodawczyni w niezakłóconym posiadaniu spadkowych nieruchomości. Zdaniem uczestnika za oddaleniem wniosku przemawiał również fakt, iż ceny nieruchomości są niskie. Podniósł też, iż dokonano działu spadku po S. P. i B. P. (1) i stał się współwłaścicielem przedmiotowych nieruchomości w 1/2. Wskazał również, iż wnioskodawczyni większość czasu spędza u córki w L.. Przyznanie lokalu uczestnikowi pozwoliłoby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe jego licznej rodziny.

P. P. nie zajął stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Objęte wnioskiem lokale mieszkalne stanowiły wspólność ustawową małżeńską wnioskodawczyni J. P. i S. P., po którym spadek nabyli synowie A. P., P. P. i B. P. (1) w częściach równych.

Dowód : odpisy ksiąg wieczystych (...) k.25-30

postanowienie k.4

Na nieruchomość wspólną wnioskodawczyni poniosła wydatki w kwocie 4.965,54 zł.

Dowód: zawiadomienia o zmianie wysokości opłat k.63,64,65,66,67,89-91

Wymiar opłaty za wieczyste użytkowanie i podatek od nieruchomości k.69,71,73,75,76,78,79

Decyzja (...)

Dowody wpłat 80-88

Wnioskodawczyni, która od lat zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości zwróciła się z propozycją zniesienia współwłasności poprzez przyznanie jej nieruchomości za spłatą, na co nie zgodzili się B. i A. P. proponując przyznanie im nieruchomości na własność za spłatą na rzecz wnioskodawczyni.

Dowód: pisma stron k. 5-6,7

Dnia 18 kwietnia 2014 roku spadkobiercy S. P. dokonali działu spadku poprzez przyznanie udziałów w przedmiotowych nieruchomościach B. P. (1) bez obowiązku spłaty.

Dowód: wypis aktu notarialnego k. 92

Wartość przedmiotowego lokalu mieszkalnego to 81.000 zł, zaś garażu- 10.000 zł.

Dowód: opinia biegłego sądowego k.98-111

Ustalen stan faktyczny sąd dokonał w oparciu o dokumenty i oświadczenia stron. W zasadzie stan ten nie był sporny poza wartością podlegających zniesieniu współwłasności nieruchomości. Ich wartość sąd ustalił na podstawie opinii biegłego, który w oparciu o metody wskazane w opinii wskazał wartość przedmiotowych nieruchomości. Na ostatniej rozprawie ustalenia te zakwestionował uczestnik domagając się powołania innego biegłego. Wskazał on jednakże, iż przyjęcie wyliczenia z opinii, jeśli to on będzie spłacał wnioskodawczynię. Takie stanowisko skutkowało oddaleniem wniosku o powołanie kolejnego biegłego, skoro zarzuty zależały od tego, komu przypadnie obowiązek spłaty. Podzielił przy tym sąd argumenty trafnego orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 września 2009 roku

wydanego w sprawie I PK 97/09, gdzie wskazano, że potrzeba powołania innych biegłych powinna wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył:

Wniosek podlegał uwzględnieniu.

Zgodnie z art. 210 kc każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Zgodnie zaś z art. 212 § 2 kc 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. Jeżeli ustalone zostały dopłaty lub spłaty, sąd oznaczy termin i sposób ich uiszczenia, wysokość i termin uiszczenia odsetek, a w razie potrzeby także sposób ich zabezpieczenia. W razie rozłożenia dopłat i spłat na raty terminy ich uiszczenia nie mogą łącznie przekraczać lat dziesięciu. W wypadkach zasługujących na szczególne uwzględnienie sąd na wniosek dłużnika może odroczyć termin zapłaty rat już wymagalnych.(§ 3.)

W niniejszej sprawie współwłasność obejmowała nieruchomości nie podlegające podziałowi w sposób fizyczny. Ponadto jak wskazały strony działka zabudowana garażem funkcjonalnie powiązana jest z lokalem i winna pozostać przy właścicielu lokalu mieszkalnego. Jak wynika ze sprawy wnioskodawczyni w przedmiotowym lokalu zamieszkiwała wiele lat ze swoim mężem, a ojcem uczestników, nadal jest to jej centrum życiowe. Uczestnicy natomiast mają zaspokojone potrzeby mieszkaniowe, a nawet nie widzieli przeszkód, aby wnioskodawczyni nadal zamieszkiwała w sposób niezakłócony w lokalu. Dlatego sąd przyznał przedmiotowe nieruchomości na wyłączną własność wnioskodawczyni. Nie było dla sądu wystarczającym argumentem, iż uczestnik chciałby podarować lokal w przyszłości chrześniakowi albowiem orzekanie następowało w konkretnych okolicznościach, w oparciu o stan faktyczny z daty orzekania, nie w oparciu o hipotetyczne zdarzenia mogące ziścić się w przyszłości.

Wysokość spłaty była matematycznym działaniem dzielenia wartości nieruchomości na pół i pomniejszenia o połowę nakładów poniesionych przez wnioskodawczynię na nieruchomości wspólne. Termin zakreślony do spłaty miał dać możliwość wnioskodawczyni na zgromadzenie środków, a jednocześnie pozwolić na zaspokojenie uczestnika bez zbędnego opóźnienia.

Co do kosztów postępowania sąd – uznając, iż w sprawach nieprocesowych to sąd decyduje o wyborze reguły, wedle której nastąpi rozstrzygnięcie o kosztach- przyjął zasadę z art. 520 § 2 kpc, zgodnie z którym jeżeli jednak uczestnicy są w różnym stopniu zainteresowani w wyniku postępowania lub interesy ich są sprzeczne, sąd może stosunkowo rozdzielić obowiązek zwrotu kosztów lub włożyć go na jednego z uczestników w całości. To samo dotyczy zwrotu kosztów postępowania wyłożonych przez uczestników.

Interesy stron niewątpliwie były sprzeczne, a wnioskodawczyni mimo podjętych prób ugodowego załatwienia sprawy bez potrzeby postępowania sądowego , zmuszona była do poniesienia kosztów postępowania. Dlatego sąd zasądził od uczestnika zwrot na rzecz wnioskodawczyni kosztów opłaty od wniosku i zastępstwa prawnego z kosztami opłaty skarbowej. Koszty opinii biegłego, zgodnie z wnioskiem pełnomocnika wnioskodawczyni rozdzielono stosownie do udziałów.

W stosunku do P. P. i A. P. postępowanie umorzono albowiem wyzbyli się swych udziałów w przedmiotowych nieruchomościach i wydanie w stosunku do nich orzeczenia stało się zbędne(art. 355 kpc w zw. z 13 § 2 kpc)