

Sygn. akt **VIII Ns 1065/16**

POSTANOWIENIE

Dnia 18 października 2022 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach VIII Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący - sędzia Agnieszka Kierkowska

Protokolant - stażysta Katarzyna Gawęcka

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2022 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z wniosku A. J. (1), E. J.

z udziałem S. B. (1)

o zniesienie współwłasności

p o s t a n a w i a:

zniesić współwłasność nieruchomości niezabudowanej, położonej w K., przy ul. (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach urzędzona jest księga wieczysta (...) w ten sposób, że:

nieruchomość tą przyznać na wyłączną własność A. J. (1) i E. J. na zasadzie małżeńskiej wspólności ustawowej;

zasądzić od A. J. (1) i E. J. solidarnie na rzecz S. B. (1) tytułem spłaty 81178,50 zł (osiemdziesiąt jeden tysięcy sto siedemdziesiąt osiem złotych i pięćdziesiąt groszy);

zasądzić od A. J. (1) i E. J. solidarnie na rzecz S. B. (1) 929,48 zł (dziewięćset dwadzieścia dziewięć złotych i czterdzieści osiem groszy) zwrotu kosztów postępowania;

orzec, że w pozostałym zakresie wnioskodawcy i uczestnik ponoszą koszty postępowania związane ze swoim udziałem w sprawie;

zwrócić A. J. (1) i E. J. solidarnie 1931,09 zł (tysiąc dziewięćset trzydzieści jeden złotych i dziewięć groszy) niewykorzystanej zaliczki, zaksięgowanej pod poz. (...);

zwrócić S. B. (1) 2570,95 zł (dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt złotych i dziewięćdziesiąt pięć groszy) niewykorzystanej zaliczki, zaksięgowanej pod poz. (...)

sędzia Agnieszka Kierkowska

Sygn. akt: VIII Ns 1065/16

UZASADNIENIE

postanowienia Sądu Rejonowego w Kielcach z 18 października 2022 r.:

We wniosku z 31.05.2016 r. A. J. (1) i E. J. zawarli żądanie zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w K., przy

ul. (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Kielcach urzędzona jest księga wieczysta (...). Wskazali, że są współwłaścicielami tej nieruchomości w 5/6 części, a uczestnik S. B. (1) ma udział 1/6 części. Wnieśli o przyznanie całej nieruchomości na ich rzecz i zasądzenie spłaty dla uczestnika, podnosząc, że nabyli swój udział od E. W., którą się opiekowali i której pomogli w zorganizowaniu pochówku braci, zmarłych tragicznie w pożarze na tej nieruchomości. Uczestnik swój udział nabył od żony jednego z tych braci – I. W.. Wnioskodawcy wskazali, że stosunki między nimi i uczestnikiem są napięte, nie doszło do porozumienia co do odkupienia udziałów, a podział fizyczny działki z uwagi na jej małą powierzchnię prowadziłby do znacznego obniżenia wartości nieruchomości.

Uczestnik S. B. (1) w odpowiedzi na wniosek z 14.09.2016 r. przyłączył się do wniosku o zniesienie współwłasności, domagając się wydzielenia części wspólnej nieruchomości odpowiadającej wielkości jego udziału w postaci pasa gruntu wzdłuż działki od strony ul. (...), ewentualnie – w razie stwierdzenia, że podział nieruchomości w naturze byłby niezgodny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości lub ustawą domagał się przyznania całej nieruchomości na jego wyłączną własność ze spłatą dla wnioskodawców. Podniósł, że wnioskodawcy nie opiekowali się E. W., która przebywała w (...), a swój udział nabyli poniżej wartości rynkowej, że zakupił udział w nieruchomości wspólnej, gdyż jest ona położona naprzeciwko nieruchomości, na której zamieszkuje. Planował od początku dokupić pozostałe udziały, rozebrać budynek zniszczony przez pożar i zbudować dom dla syna. Nie doszedł do porozumienia z wnioskodawcami co do odkupienia ich udziałów, ani co do rozbiórki zniszczonego budynku, którą zainicjował, ponieważ chciał doprowadzić działkę do należytego stanu i uporządkować ją. (k.53-62)

W sprawie pozostaje niesporne, że:

Nieruchomość, objęta księgą wieczystą (...), obejmująca działkę o numerze ewidencyjnym (...), położona jest w K. przy ul. (...) i ma 711 m² powierzchni. Jej współwłaścicielami są małżonkowie A. J. (1) i E. J. w 5/6 części oraz S. B. (1) w 1/6 części. Nieruchomość nie jest zabudowana.

Małżonkowie A. J. (1) i E. J. swój udział zakupili od E. W.. Zawarli z nią dwie umowy sprzedaży (...).09.2008 r. – co do udziału 1/3 i 15.12.2008 r. – co do udziału 1/2. S. B. (1) swój udział 1/6 zakupił od I. W., z którą zawarł umowę (...).10.2011 r. Wówczas na tej nieruchomości znajdował się częściowo zniszczony w pożarze dom mieszkalny murowany i budynki gospodarcze.

(odpis księgi wieczystej k.13-15, umowy sprzedaży k.18-21, 79-80)

Małżonkowie A. J. (1) i E. J. zamieszkują na nieruchomości położonej przy sąsiedniej ulicy (...) jest właścicielem nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym, położonej naprzeciwko nieruchomości wspólnej przy tej samej ulicy (...).

(okoliczności przyznane)

Sąd ustalił:

W latach 2008-2011 małżonkowie J. poprawili ogrodzenie nieruchomości, rozebrali budynek gospodarczy za domem. Oczekiwali na zakończenie egzekucji, która toczyła się z udziału I. W. we współwłasności nieruchomości. W 2014 r. budynek mieszkalny został rozebrany, działka została uporządkowana. Toczyły się postępowania administracyjne dotyczące stanu technicznego budynku i jego rozbiórki na skutek wniosku S. B. (1). Współwłaściciele w toku tych postępowań różnili się co do oceny stanu technicznego budynku, możliwości jego odbudowy, a następnie co do wyboru wykonawcy robót rozbiórkowych. Została wydana decyzja nakazująca współwłaścicielom nieruchomości rozbiórkę budynku mieszkalnego, a ostatecznie wszyscy współwłaściciele na dokonanie rozbiórki się zgodzili. Były między nimi

także nieporozumienia dotyczące nasadzenia drzew na wspólnej nieruchomości, ponieważ małżonkowie J. zarzucali S. B. (2), że nasadzeń dokonał bez ich wiedzy i zgody, a S. B. (1) zaprzeczał, że to on drzewa zasadził.

Po 2017 r. E. J. rozebrał stare ogrodzenie nieruchomości wspólnej i aktualnie nie jest ona ogrodzona. Zarówno E. J., jak S. B. (1) zlecają koszenie działki w razie potrzeby. Sporadycznie na skraju działki przy ul. (...) parkuje samochód S. B. (3) lub kogoś z jego domowników. W inny sposób ani małżonkowie J. ani S. B. (1) nie korzystają z nieruchomości wspólnej. Małżonkowie J. chcieliby wybudować na nieruchomości dom dla jednego z synów, podobne plany ma S. B. (1).

(dowody: korespondencja stron wzajemna i kierowana do innych podmiotów, a dotycząca wspólnej nieruchomości k.25-35, 151-153, 159-162, 164, 171-179, decyzja nakazująca rozbiórkę k.22-24, protokół rozprawy w postępowaniu administracyjnym k.165, zeznania stron k.491-496, 558-560)

Nieruchomość wspólna przylega od strony wschodniej do ul. (...) i ma długość około 20,7 m, od strony południowej do ul. (...) na szerokości ok.35,9 m. Od strony zachodniej i północnej graniczy z działkami zabudowanymi budynkami jednorodziennymi. Od strony ul. (...) przy granicy rośnie 7 drzew iglastych różnej wielkości. Teren nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Działka ma przeznaczenie budowlane. (...) zlokalizowany jest w ul. (...)

i tylko od tej strony możliwe jest doprowadzenie sieci wodociągowej. Ulica (...) nie jest utwardzona, posesje przy niej położone mają urządzone wjazdy od innej strony (tj. od strony ulicy (...) – prostopadłej do ul. (...), a równoległej do ul. (...) albo od strony ul. (...), która jest prostopadła do ul. (...)). Podział nieruchomości wspólnej, w szczególności na dwie części odpowiadające wielkości udziałów współwłaścicieli, nie jest możliwy. Część mniejsza nie mogłaby być wykorzystana na cele budowlane, a gdyby została wydzielona zgodnie z życzeniem S. B. (1) wzdłuż ul. (...), oznaczałoby to pozbawienie części większej dostępu do sieci wodociągowej i do dojazdu od ul. (...). Zmniejszenie powierzchni na skutek podziału oznaczałoby ograniczenie w sposobie zagospodarowania części większej zgodnie z jej przeznaczeniem tj. na cele budowlane. Po podziale zatem żadna z powstałych nieruchomości nie byłaby działką budowlaną – mniejsza z uwagi na jej powierzchnię, większa – z uwagi na brak dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej (tj. sieci wodociągowej). Oznacza to, że podział nieruchomości wspólnej pociągałby za sobą zmianę jej społeczno – gospodarczego przeznaczenia i wartości.

Aktualna wartość nieruchomości wspólnej to 487071 zł.

(dowody: oględziny k.457-458, zdjęcia nieruchomości wspólnej k.37-44, 532, 533, 554-557, 607-612, opinia biegłego z zakresu budownictwa S. Ż. k.590-595, opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości R. G. k.565-575)

Powyższe ustalenia oparte zostały na dowodach z dokumentów, nie kwestionowanych przez strony, zeznaniach stron, które nie wykazywały sprzeczności

z pozostałymi dowodami oraz opiniach biegłych S. Ż. i R. G.. Żadna z tych opinii nie została zakwestionowana, strony nie zgłosiły do nich uwag. Opinie są jasne, jednoznaczne, wyczerpująco wyjaśniają kwestie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Wniosek A. J. (1) i E. J. zasługuje na uwzględnienie. Przepis art. 210 k.c. stanowi bowiem, że każdy ze współwłaścicieli może żądać zniesienia współwłasności. Zgodnie z art. 211 k.c. każdy ze współwłaścicieli może żądać, ażeby zniesienie współwłasności 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. Przepis art. 212 k.c. przewiduje w §1 możliwość wyrównania wartości poszczególnych udziałów przez dopłaty pieniężne, a w §2 możliwość przyznania rzeczy, która nie daje się podzielić jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych. Rzeczą wspólną

w przedmiotowej sprawie jest nieruchomość gruntowa. Z poczynionych ustaleń wynika, że nie może być ona podzielona z uwagi na to, że podział taki byłby sprzeczny ze społeczno gospodarczym przeznaczeniem tej

nieruchomości na cele budowlane, a skoro skutek podziału powstałyby działki nie mające charakteru budowlanego, o bardzo małej powierzchni, to oznaczałoby także zmniejszenie wartości nieruchomości. Każdy ze współwłaścicieli domagał się przyznania prawa własności tej nieruchomości na swoją rzecz, przy czym uczestnik tylko na wypadek gdyby nie był możliwy jej podział.

Skoro taki podział nie jest możliwy, co w świetle nie kwestionowanej przez strony opinii biegłego S. Ż. nie może budzić wątpliwości, to w grę wchodzi zastosowanie art. 212§2 k.c. i przyznanie nieruchomości jednemu ze współwłaścicieli z obowiązkiem spłaty pozostałych.

W ocenie Sądu o przyznaniu rzeczy wspólnej na wyłączną własność wnioskodawców winna decydować wielkość ich udziału we współwłasności. Przepis art. 212§2 k.c. wskazuje, by wyboru współwłaściciela, któremu rzecz zostanie przyznana, dokonywać stosownie do okoliczności. Żadna ze stron nie korzysta z nieruchomości wspólnej, ograniczając się do jej porządkowania (w tym rozbiórki zniszczonych budynków), koszenia, podlewania. Sporadyczne parkowanie na niej pojazdów uczestnika nie może przemawiać na jego korzyść w sytuacji, gdy dysponuje on po sąsiedztwu nieruchomością z garażem i nie wykazał, by taki sposób wykorzystywania nieruchomości wspólnej (jako parking) zaspokajał jakieś jego istotne interesy. Nie jest on poza tym zgodny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości wspólnej. Każda ze stron deklaruje zamiar zabudowania nieruchomości tj. wykorzystania jej zgodnie tymże przeznaczeniem. Każda ze stron dysponuje środkami na spłatę, ma dobre, stabilne dochody i majątek. Nieruchomość położona jest w pobliżu innych nieruchomości stron, ale nie w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Wprawdzie od nieruchomości uczestnika oddziela ją wyłącznie ulica i odległość jest mniejsza niż w wypadku nieruchomości wnioskodawców. Nie zmienia to faktu, że posiadanie zabudowanej czy zagospodarowanej nieruchomości w bliskim sąsiedztwie nie będzie wpływało na sposób zagospodarowania nieruchomości wspólnej. Tylko przy położeniu nieruchomości stron w bezpośrednim sąsiedztwie mogłoby to mieć znaczenie i stwarzało więcej możliwości zagospodarowania nieruchomości wspólnej, powiązania jej funkcjonalnie z nieruchomością sąsiednią, przekładając się na interesy i potrzeby danego współwłaściciela. Nie mogą mieć znaczenia okoliczności nabycia udziału we współwłasności przez strony. Były one podobne pod tym względem, że strony nie były spokrewnione z poprzednimi współwłaścicielami i nie korzystały z nieruchomości wspólnej w żaden sposób zanim stały się jej współwłaścicielami. Należy ponadto zwrócić uwagę, że uczestnik decydując się na nabycie udziału we współwłasności w 1/6, musiał wiedzieć, że pozostałe 5/6 udziałów jest już skupione w jednym ręku – wnioskodawców oraz zdawać sobie sprawę, że nie ma żadnej gwarancji uzyskania wyłącznego prawa własności. Wnioskodawcy wcześniej niż uczestnik nabyli swoje udziały, a ponadto ich udział jest zdecydowanie większy. Skoro wyrażają wolę przejęcia rzeczy na wyłączną własność, nie uwzględnienie ich wniosku w większym stopniu narusza ich interesy niż interesy uczestnika, który ze swojego mniejszościowego udziału otrzymuje spłatę.

Wielkość udziałów we współwłasności nie ma wpływu na prawa każdego ze współwłaścicieli do korzystania z rzeczy, współposiadania jej (art. 206 k.c.) czy na obowiązek współdziałania w zarządzie rzeczą (art. 200 k.c.) Wielkość udziału we współwłasności determinuje jednak udział w pożytkach z rzeczy i wydatkach na rzecz (art. 207 k.c.) oraz wpływa na sposób sprawowania zarządu, szczególnie w sytuacji braku zgody wszystkich współwłaścicieli (art. 201-203 k.c.) Wielkość udziału we współwłasności nie musi decydować o tym, któremu ze współwłaścicieli rzecz zostanie przyznana w wyniku zniesienia współwłasności, ale może mieć w tym kontekście znaczenie, zwłaszcza jeżeli nie ma innych szczególnych okoliczności przemawiających na korzyść współwłaściciela z mniejszym udziałem. Taki stan rzeczy zachodzi w niniejszej sprawie. Jak wskazano wyżej okoliczności dotyczące obu stron są zbliżone i w tym świetle wielkość udziału we współwłasności zyskuje znaczenie.

W tym stanie rzeczy zdaniem Sądu przyznanie prawa własności nieruchomości wnioskodawcom nie krzywdzi uczestnika. Należy mu się natomiast zgodnie z art. 212 k.c. spłata odpowiadająca wielkości jego udziału we współwłasności. Skoro wartość całej nieruchomości to 487071 zł, a udział uczestnika wynosił 1/6, to należna mu spłata wyraża się w kwocie 81178,50 zł. Stąd też orzeczono jak w punkcie I sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 520§1 k.p.c. w pkt. II i III sentencji. Każda ze stron ponosi koszty związane ze swoim udziałem w sprawie, co oznacza, że wydatki na opinie biegłych strony powinny ponieść w części

odpowiadającej wielkości ich udziału we współwłasności nieruchomości. Wydatki te ogółem wyniosły: 5997,45 zł (na wynagrodzenia biegłych: A. J. R. 720,72 zł k.389, R. G. 1848,19 zł i 1327,99 zł k.416, 579, S. Ż. 2101,05 zł k.596). Zostały pokryte z zaliczek uiszczonych przez strony, przy czym z zaliczek uczestnika do kwoty 1929,05 zł (k.416, 596). Tymczasem skoro udział uczestnika we współwłasności to 1/6 i tyle powinien wynieść jego udział w tych wydatkach, nie powinien być obciążony z tego tytułu w kwocie wyższej niż 999,57 zł ((...),45). Wnioskodawcy ponieśli te wydatki w kwocie o 929,48 zł mniejszej niż wynika z wielkości ich udziału we współwłasności, a o tą kwotę za dużo zapłacił uczestnik. Stąd w pkt. II sentencji orzeczono o obowiązku zwrotu przez wnioskodawców dla uczestnika tej kwoty. Natomiast inne koszty postępowania, w szczególności opłaty od wniosku i wynagrodzeń pełnomocników nie podlegają rozliczeniu, jako związane z udziałem w sprawie każdej ze stron.

W punktach IV i V orzeczono na podstawie art. 84 ust.1 i 2 w zw. z art. 80 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych o zwrocie niewykorzystanych zaliczek.

sędzia Agnieszka Kierkowska